



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Zonă de locuințe colective cu realizarea de dotări publice
Inițiator:	Pop Lucian-Gheorghe, Pop Rodica si S.I.A.V. LOGISTIC S.R.L.
Amplasament:	jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n., nr. cad. 118121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	7-23-35
Data elaborării:	03.2025
Elaborator:	S.C. SCHMIDT IMOB STUDIO S.R.L. Str. Bisericii Române nr. 96, ap. 3, jud. Braşov C.U.I. 44135956, J08/1169/2021 Tel: 0749 855 945, 0766 413 990 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Sânpetru, f.s., f.n., identificate prin C.F. nr. 118121 nr. cad. 118121, C.F. nr. 113746 nr. cad. 113746, C.F. nr. 100122 nr.cad. 100122, în vederea construirii de locuințe colective cu realizarea de dotări publice.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe colective cu dotări aferente;

- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată nu este inclusă în strategia de dezvoltare durabilă a comunei Sânpetru aprobată cu H.C.L. nr. 86/27.10.2011.

1.3. Surse documentare

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Documentația de urbanism faza P.U.G. nr. 36060/2000 aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Ansamblu de locuințe individuale S+P+M” aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2006;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Construire locuințe individuale zona str. Ciobanului” aprobat cu H.C.L. nr. 60/27.05.2010;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Modificare P.U.Z. din ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective” aprobat cu H.C.L. nr. 70/31.07.2025;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Ansamblu de locuințe DE295/6-DE590” aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2012.
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. Modificator „Construire ansamblu de locuinte si functiuni complementare - str. Ciobanului, com. Sânpetru aprobat cu H.C.L. nr. 56/25.06.2009.
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Ansamblu de locuinte colective D+P+10E si dotari-elaborare P.U.Z. Modificator - schimbare regim de inaltime” aprobat cu HCL nr. 150 din 30.09.2021
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Construire ansamblu de locuinte P+8E avizat cu A.U. nr. 20/13.02.2008”.

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu pedologic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În zonă, în apropierea amplasamentului studiat, au fost aprobate planurile urbanistice zonale menționate mai sus. În urma aprobării acestor documentații de urbanism s-au edificat construcții cu destinația de locuințe.

Un aspect important de care trebuie să se țină cont este modernizarea străzii Narciselor la un profil de 20 m lățime și documentația de urbanism pentru modificare P.U.Z. din ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective conform H.C.L. nr. 70/31.07.2025 pentru parcelele situate la nord de terenurile ce fac obiectul prezentei documentații.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ Date privind evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru nr. 36060/2000, aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității.

În ultimii ani, în apropierea terenurilor studiate, au fost aprobate mai multe Planuri Urbanistice Zonale, (conform planului de încadrare în zonă – U01) prin urmare, zona este într-o continuă dezvoltare, însă în prezent ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în extravilanul comunei Sânpetru, la o distanță de aproximativ 650 m față de intravilanul localității conform P.U.G.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord-vest: terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 104345, nr. cad. 104344, nr. cad. 104343, nr. cad. 104342, nr. cad. 104341, nr. cad. 104340, nr. cad. 104339, nr. cad. 104338, nr. cad. 104337, nr. cad. 104336, nr. cad. 104335, nr. cad. 104334, nr. cad. 104333, nr. cad. 104332, nr. cad. 104331, nr. cad. 104330, nr. cad. 104329, nr. cad. 104328, nr. cad. 104327, nr. cad. 104326, nr. cad. 104325, nr. cad. 104324, nr. cad. 104323 (terenuri situate în intravilan reglementate de P.U.Z. „Modificare P.U.Z. din ansamblu locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective” aprobat cu H.C.L. nr. 70/31.07.2025);
- la nord-est: str. Narciselor;
- la sud: teren proprietate privată identificat cu A595/3/1/17 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la sud-vest: DE 295/6.

➤ Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Terenurile sunt situate în partea de sud-vest a comunei, la o distanță de aproximativ 3,7km de centrul acesteia, aprox. 2 km față de magazin/supermarket/centru comercial și servicii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

➤ Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

Amplasamentul studiat se află la o distanță de aproximativ 3 km de Dealul Lempeș, aproximativ 1,5km față de râul Durbav și aproximativ 0,2km față de râul Timișul Sec.

Terenurile studiate nu se află în zonă inundabilă.

Terenul este parțial inclus în perimetrul de protecție hidrogeologică al forajelor F17-F30, dar nu și în zonele de protecție sanitară ale forajelor, aparținând frontului de captare Sânpetru-Hărman, administrat de Compania Apa Brașov S.A.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z, accesul la zona studiată se realizează din str. Narciselor (drum pietruit cu o lățime cuprinsă între 20,43 m și 24,46 m) și din DE 295/6 (drum pietruit cu lățime cuprinsă între 3,27 m și 7,56 m).

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost aprobate mai multe planuri urbanistice zonale, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de locuință, este la aproximativ 20 m.

Terenurile reglementate, în suprafață de 15500 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 118121 nr. cad. 118121, C.F. nr. 113746 nr. cad. 113746, C.F. nr. 100122 nr. cad. 100122) și sunt libere de construcții.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe conform planurilor de urbanism aprobate, iar construcțiile ce se vor executa în urma aprobării prezentului P.U.Z. vor fi în concordanță cu funcțiunile existente în zonă.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile din vecinătate, la vest de str. Safirului (DE 295/6), au fost executate după anul 2006, respectiv 2010 și se află într-o stare relativ bună.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul municipiului Brașov, la aprox. 2 km de amplasament.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În prezent, în vecinătate nu se regăsesc spații verzi amenajate.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa funcțiilor complementare (dotărilor publice) care să deservească locuințele existente în zonă și lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

• **Apă**

Conform avizului nr. 782/14.04.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de apă potabilă.

• **Canalizare**

Conform avizului nr. 782/14.04.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă nu există rețea de canalizare.

Primăria Brașov are în intenție extinderea rețelei de canalizare menajeră pe str. Narciselor, până în zona ocolitoare Brașov, obiectiv aflat în prezent la faza întocmire PT.

• **Gaze naturale**

Conform avizului nr. 74439/321197259/08.07.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona reglementată nu există rețea de distribuție gaze naturale.

• **Energie electrică**

Conform avizului nr. 7010250404757/ 22.12.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de înaltă tensiune.

• **Telecomunicații**

Conform avizului nr. AFO326440/29366/31014/18.09.2025 emis de S.C. Orange România S.A., prin proiectul propus, nu este afectat direct traseul Orange.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000 m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul în vecinătatea amplasamentului studiat.

Conform avizului nr. 6546/31.07.2025 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, imobilul ce face obiectul documentației nu se află în zonă de protecție (monument/ansamblu/sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice.

Conform punctului de vedere emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov, în cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice, trebuie să fie anunțate autoritățile locale iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00 m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=71$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este $a_g = 0.20g$, conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ de ani; valoarea perioadei de colț este: $T_c = 0.7s$, conform P100/2013.

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

Pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe treapta mediană a depresiunii Brașovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de pietriș se află la adâncime - forajele executate pe amplasamentul în studiu neîntâlnind nivelul ei.

La proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda în stratul format din argilă nisipoasă prăfoasă, cafeniu – închisă, consistentă începând de la adâncimea de 1.10 m față de cota terenului.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

Valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1.00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D = 2.00$ m.

Valoarea de bază a presiunii convenționale = 230 kPa.

Pentru D_f minim = 1.10 m, presiunea convențională = 180 kPa.

În cazul calculului terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie respectate următoarele condiții:

- **la încărcări centrice:** presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală $p_{ef} \leq p_{conv}$ și presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea specială $p'_{ef} \leq 1.2 p_{conv}$.

- **la încărcări cu excentricități după o singură direcție:** $p_{ef\ max} \leq 1.2 p_{conv}$ în gruparea fundamentală și $p'_{ef\ max} \leq 1.4 p_{conv}$ în gruparea specială.

- **la încărcări cu excentricități după ambele direcții:** $p_{ef\ max.} \leq 1.4 p_{conv}$ în gruparea fundamentală și $p'_{ef\ max.} \leq 1.6 p_{conv}$ în gruparea specială.

În faza următoare de proiectare când se va definitiva amplasamentul construcțiilor, detaliile tehnice și sarcinile pe care acestea le transmit terenului de fundare, se impun a se executa studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru nr. 36060/2000, aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității, nereglementate din punct de vedere urbanistic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z.

Conform avizului nr. 669/17.11.2025 emis de A.N.I.F. Filiala Teritorială Brașov, amplasamentul nu face parte din amenajările de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea A.N.I.F. Filiala Teritorială de I.F. Brașov.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcele se va realiza din strada Narciselor, DE 295/6 și din drumurile/aleile propuse pe terenurile situate la nord conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 70/31.07.2025, drumuri ce vor fi amenajate pentru trafic greu.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la DE 295/6;
- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două spații verzi a câte 0,5 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare;
- declivitate de $0,65^\circ$ (1,13%) pe o lungime de 136,00 m.

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la str. Narciselor;
- 20,00 m din care 14,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două spații verzi a câte 1,00 m fiecare și două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
- declivitate de $0,63^\circ$ (1,10%) pe o lungime de 172,00 m.

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la drumul privat propus prin P.U.Z.-ul aprobat cu H.C.L. nr. 70/31.07.2025 aflat la nord;
- 15,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, trotuar de 3,00 m pe latura de sud-est și zona de parcare de 5,00 m prevăzută cu 0,5m zonă verde pe latura de nord-vest;

- declivitate de 0,15° (0,26%) pe o lungime de 446,00 m.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Declivitatea terenului pana la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 0% și 2%.

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ min 5,50 m pentru profilul transversal tip 1.

Alinierea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ 7,80 m pentru profilul transversal tip 2.

Locurile de parcare se vor asigura în afara domeniului public, în interiorul zonei reglementate de prezenta documentație și vor fi calculate conform H.C.L. Sânpetru nr. 75/27.05.2021:

- minim 1,2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depăși suprafața utilă de 40 mp;
- minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depăși suprafața utilă de 100 mp;
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Spațiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel încât să poată fi instalată o stație dublă de încărcare pentru autoturismele electrice și/sau hibrid plug-in.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitor, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe colective cu dotări aferente.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+2+M/R
- **ZL2** - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+3+M/R
- **ZL3-A / ZL3-B** - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+4+M/R
- **ZL4** - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+6+M/R
- **ZSPSV** – Zonă servicii publice și spații verzi
- **ZC** – Zonă de circulație publică

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent

Nr. crt.	Zone funcționale	% Zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zonă reglementată
1	Teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic	100	15500	100.00
Total		100	15500	100.00

Propus

Nr. crt.	Zone funcționale	% Zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zona reglementată
1	Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+2+M/R – ZL1	subzonă aferentă construcțiilor	35	2145.85
2		subzonă aferentă zonelor verzi private	45	2758.95
3		subzonă aferentă circulațiilor private	20	1226.2
Total zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+2+M/R		100	6131	39.55
4	Zona de locuințe colective cu dotări aferente D+P+3+M/R – ZL2	subzonă aferentă construcțiilor	20	449.4
5		subzonă aferentă zonelor verzi private	70	1572.9
6		subzonă aferentă circulațiilor private	10	224.7
Total zona de locuințe colective cu dotări aferente D+P+3+M/R		100	2247	14.50
7	Zona de locuințe colective cu dotări aferente D+P+4+M/R – ZL3-A	subzonă aferentă construcțiilor	20	433.4
8		subzonă aferentă zonelor verzi private	70	1516.9
9		subzonă aferentă circulațiilor private	10	216.7
Total zona de locuințe colective cu dotări aferente D+P+4+M/R		100	2167	13.98
10	Zona de locuințe colective cu dotări aferente D+P+4+M/R – ZL3-B	subzonă aferentă construcțiilor	40	462
11		subzonă aferentă zonelor verzi private	45	519.75
12		subzonă aferentă circulațiilor private	15	173.25
Total zona de locuințe colective cu dotări aferente D+P+4+M/R		100	1155	7.45
13	Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+6+M/R – ZL4	subzonă aferentă construcțiilor	40	630.8
14		subzonă aferentă zonelor verzi private	45	709.65
15		subzonă aferentă circulațiilor private	15	236.55
Total zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+6+M/R		100	1577	10.17
16	Zonă de servicii publice și spații verzi – ZSPSV	subzonă aferentă construcțiilor	25	501.25
17		subzonă aferentă spațiilor verzi	65	1303.25
18		subzonă aferentă circulațiilor	10	200.5
Total zonă de servicii publice și spații verzi – ZSPSV		100	2005	12.94
19	Zonă circulație publică ZC	100	218	1.41
Total		100	15500	100

Coefficient utilizare teren

Nr. crt.	Zone funcționale	C.U.T. max raportat la subzone	Suprafață maximă desfasurată (mp)	C.U.T. max raportat la suprafață teren reglementat	
1	Coeficient utilizare teren propus distribuit pe subzone conform propunere P.U.Z.	Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+2+M/R – ZL1	1.50	9196.5	0.59
		Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+3+M/R – ZL2	1.00	2247	0.14
		Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+4+M/R – ZL3-A	1.20	2600.4	0.17

	Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+4+M/R – ZL3-A	2.30	2656.5	0.17
	Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+6+M/R – ZL4	3.10	4888.7	0.32
	Zonă de servicii publice și spații verzi – ZSPSV	1.00	2005	0.13
Total coeficient utilizare teren conform propunere P.U.Z.			23594.1	1.52
Total teren reglementat			15500	

Zone Verzi

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zone verzi amenajate	7078.15	84.45
2	Spatii verzi amenajate	1303.25	15.55
Total zone si spatii verzi amenajate		8381.4	100.00
Total numar de persoane la 20 mp/locuitor zone si spatii verzi amenajate		419	

3.5.3. Indicatori urbanistici

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 35% pentru ZL1
P.O.T.max.= 20% pentru ZL2, ZL3-A
P.O.T.max.= 40% pentru ZL3-B, ZL4
P.O.T.max.= 25% pentru ZSPSV

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 1,5 pentru ZL1
C.U.T.max.= 1 pentru ZL2
C.U.T.max.= 2,3 pentru ZL3-B
C.U.T.max.= 1 pentru ZSPSV
C.U.T.max.= 1,2 pentru ZL3-A
C.U.T.max.= 3,1 pentru ZL4

Regimul minim și maxim de înălțime

Existent: -

Propus:

ZL1: - max. D*+P+2+M/R ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 11,50 m, H max. 16,00 m față de CTA)
- min.** D*+P+2 ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 10,00 m, H max. 15,00 m față de CTA)

ZL2: - max. D*+P+3+M/R ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 14,50 m, H max. 19,00 m față de CTA)
- min.** D*+P+3 ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 13,00 m, H max. 18,00 m față de CTA)

ZL3-A/ZL3-B:

- max. D*+P+4+M/R ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 17,50 m, H max. 22,00 m față de CTA)
- min.** D*+P+4 ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 16,00 m, H max. 21,00 m față de CTA)

ZL4: - max. D*+P+6+M/R ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 23,50 m, H max. 28,00 m față de CTA)
- min.** D*+P+4 ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 16,00 m, H max. 21,00 m față de CTA)

ZSPSV: - max. D*+P+2+M/R ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 14,00 m, H max. 16,00 m față de CTA)

Conform avizului nr. 31258/27.10.2025 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, se va respecta înălțimea maximă a obiectivelor de 28,00 m, respectiv cota absolută maximă

de 574,02 m (546,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 28,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

*Demisolul va avea doar caracter tehnic (parcaje, spații tehnice, spații de depozitare etc.) și nu se vor amenaja spații de locuit.

** De la regimul de înălțime minim se exceptează anexele și spațiile comerciale evazate. Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- 2,00 m față de limita laterală din nord și 5,50 m față de limita laterală din sud pentru ZL1 și ZL2;

- 0,90 m față de limita laterală din nord și 5,50 m față de limita laterală din sud pentru ZL3-A, ZL3-B și ZL4;

- 5,50 m față de limitele laterale din vest și 4,00 m față de limitele laterale din est pentru ZL1 (lot 2, lot 4, lot 6);

- 4,00 m față de limitele laterale din vest și 5,50 m față de limitele laterale din est pentru ZL1 (lot 3, lot 5) și ZL2;

- 5,00 m față de limitele laterale din vest și 4,00 m față de limitele laterale din est pentru ZL3-A;

- 4,00 m față de limitele laterale din vest și 5,00 m față de limitele laterale din est pentru ZL3-B;

- 18,00 m față de limita laterală din vest și 7,80 m față de limita din est pentru ZL4;

- 10,00 m față de limita laterală din nord, 20,00 m față de limita din est, 3,50 m față de limita laterală din sud și 5,50 m față de limita din vest pentru ZSPSV.

Zone verzi private și spații verzi publice:

- minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10;

- pentru locuințe sunt prevăzute zone verzi și spații verzi amenajate - 20 mp/locuitor (419 locuitori în 240 de apartamente);

- minim 45% zone verzi private pentru zonele de locuințe și dotări aferente;

- pentru zona de servicii publice și spații verzi sunt prevăzute minim 60% spații verzi amenajate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 782/14.04.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de apă potabilă.

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 202/25.11.2025 emis de S.G.A. Brașov, alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție existentă în zonă, conductă HDPE De 160 mm.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 782/14.04.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă nu există rețea de canalizare.

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 202/25.11.2025 emis de S.G.A. Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare menajeră prevăzută a fi realizată pe str. Narciselor, până în zona ocolitoare Brașov, prin proiectul de extindere a Primăriei Brașov.

Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi și burlane și descărcate pe spațiile verzi amenajate în incintă;

Apele pluviale potențial impurificate provenite de pe platformele betonate, colectate printr-o rețea de canalizare pluvială din conducte PVC, trecute printr-un separator de hidrocarburi vor fi descărcate într-un bazin de retenție etanș și utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform avizului nr. 7010250404757/22.12.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de înaltă tensiune.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E-02 din documentația 268/2025 „Echipare edilitară – faza PUZ” vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov, COR 110 kV și COR mt jt.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție/fișă de soluție, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.

➤ **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

Conform avizului nr. AFO326440/29366/31014/18.09.2025 emis de S.C. Orange România S.A., prin proiectul propus, nu este afectat traseul Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

Conform avizului nr. 3036220514/08.07.2025 emis de Digi România S.A., se va solicita predare de amplasament la serviciul tehnic al DIGI Romania S.A. tel. 0770.068064/ email: proiectare.brasov@digiro, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor. La predarea

amplasamentului este necesară prezentarea avizului obținut. În apropierea cablurilor de telecomunicații, lucrările de săpătură se vor executa numai manual. Eventualele devieri, protejări, refaceri ale instalațiilor se vor face de către DIGI Romania S.A. pe cheltuiala beneficiarului, inclusiv daunele datorate nefuncționării rețelei.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Conform avizului nr. 74439/321197259/08.07.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona reglementată nu există rețea de distribuție gaze naturale.

Construcțiile propuse se vor putea racorda la rețeaua de gaze naturale la momentul extinderii acesteia în zonă. Încălzirea imobilelor se va face cu energie electrică, gaz sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitor.

3.7. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

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

Parcelele vor dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal). Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

Se interzice depozitarea deșeurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apă sau în albia acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

Conform avizului nr. 2003/A/22.10.2025 emis de DSP Braşov, amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure şi salubre care să asigure: protecţia populaţiei faţă de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundaţii, avalanşe;

- a) reducerea degajării sau infiltrării de substanţe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- b) sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- c) sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea şi transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum şi epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- d) sistem de colectare selectivă a deşeurilor menajere;
- e) sănătatea populaţiei faţă de poluarea antropică cu compuşi chimici, radiaţii şi/sau contaminaţi biologici.

Unităţile cu capacitate mică de producţie, comerciale şi de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activităţii acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populaţie prin producerea de zgomot vibraţii, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează numai în clădiri separate. Unităţile menţionate anterior se amplasează la o distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor.

La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentaţiei cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:

- a) se pot amplasa/amenaja unităţi comerciale, unităţi de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizor de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical şi unităţi medicale veterinare, cu excepţia unităţilor menţionate la alineatul anterior (care prin natura activităţii acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populaţie prin producerea de zgomot vibraţii, praf, fum, gaze toxice sau iritante);
- b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale şi punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfăşoară şi alte activităţi sau în clădiri cu funcţiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiţii:
 - să asigure gestionarea deşeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
 - să nu creeze disconfort şi riscuri pentru sănătate;
 - să respecte normele igienico-sanitare specifice activităţilor desfăşurate conform reglementărilor legale în vigoare.

Grădiniţele nu se vor amplasa la parterul clădirilor de locuit.

Amplasarea unităţilor pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna şi recreerea copiilor şi tinerilor se face în zone ferite de surse de poluare a atmosferei şi de zgomote, în afara arterelor de mare circulaţie – având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă, ale amfiteatrelor şi ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcţie de zonele climatice. Între clădirea unităţii şi accesul în curtea acesteia este prevăzut un spaţiu verde (cu lăţime de minimum 25 m), cu rol şi în reducerea influenţei zgomotului stradal.

Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de sănătate multifuncționale, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației.

Terenul aferent unităților pentru educarea, odihna, instruirea și recreerea copiilor și tinerilor trebuie să permită desfășurarea în aer liber a activităților recreative și sportive a copiilor și tinerilor, asigurând pentru aceasta:

- a. minimum 5-10 mp pentru un copil antepreșcolar sau preșcolar;
- b. între 5 și 50 mp pentru un elev/copil, pe schimb (cursuri de dimineață și cursuri de după-amiază), în funcție de factorii geografici, de mediu (urban, rural) și de specificul unității (cu sau fără internat și cantină);
- c. amenajarea terenului astfel încât să împiedice bălțirea apei pluviale;
- d. amenajarea spațiilor pentru joc sau practicarea activităților fizice conform grupelor de vârstă;
- e. la distanța legală (10 m) de fosele septice sau alte pericole potențiale pentru sănătatea și securitatea copiilor și tinerilor.

Este interzisă funcționarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor fără gard împrejmuit al terenului aferent.

Se vor respecta prevederile Ord. 1456/2020 (pentru aprobarea Normelor de igiena din unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor) cu privire la structura și circuitele funcționale pentru unitatea de învățământ preșcolar, precum și cele referitoare la dimensionarea, amplasarea și adaptarea instalațiilor sanitare.

În incinta unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor, precum și pe strada de acces a elevilor în aceste unități (pe o rază de 500 m) este interzisă comercializarea sau expunerea spre vânzare a băuturilor alcoolice, băuturilor energizante, produselor din tutun, cafea, substanțelor psihoactive, alimentelor nerecomandate și a altor produse interzise minorilor conform legislației în vigoare.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădiri și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii anterioare. În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Se vor respecta prevederile Ord. 119/2014 referitoare la: suprafețele minime ale încăperilor de locuit, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale, platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, spațiile de joacă pentru copii, spațiile pentru gararea și parcarea autovehiculelor (inclusiv distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit).

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate, în suprafață de 15500 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 118121 nr. cad. 118121, C.F. nr. 113746 nr. cad. 113746, C.F. nr. 100122 nr. cad. 100122) și sunt libere de construcții.

▪ Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

Terenul destinat modernizării drumului și cel destinat zonei de servicii publice și spații verzi, care este în prezent proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z. conform planșei U4 - Plan situația juridică.

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.



Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Elena M. Fîntîna", written over the bottom part of the professional stamp.

S.C. SCHMIDT IMOB STUDIO S.R.L.
Str. Bisericii Române nr.96, ap. 3, jud. Braşov
C.U.I. 44135956, J08/1169/2021
Tel: 0749 855 945, 0766 413 990
E-mail: contact@arhbv.ro



Întocmire P.U.Z. – Zonă de locuințe colective
cu realizarea de dotări publice
jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n., nr. cad.
118121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122
Nr. proiect: 7-23-35

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Zonă de locuințe colective cu realizarea de dotări publice
Inițiator:	Pop Lucian-Gheorghe, Pop Rodica si S.I.A.V. LOGISTIC S.R.L.
Amplasament:	jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n., nr. cad. 118121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	7-23-35
Data elaborării:	03.2025
Elaborator:	S.C. SCHMIDT IMOB STUDIO S.R.L. Str. Bisericii Române nr. 96, ap. 3, jud. Braşov C.U.I. 44135956, J08/1169/2021 Tel: 0749 855 945, 0766 413 990 E-mail: contact@arhbv.ro

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – zonă de locuințe colective cu realizarea de dotări publice, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor pe zone.

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală,

prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48¹ alin. 5** din **Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul General de Urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

Pentru orice speță care nu este reglementată în prezentul regulament se aplică prevederile H.G. nr. 525/1996.

Toate restricțiile și condițiile din prezentul regulament limitează modul de construire cu scopul de a proteja următoarele drepturi fundamentale: dreptul la mediu sănătos, dreptul de proprietate privată, viața intimă, familială și privată în conformitate cu legislația actuală.

Prin legislație, conform prezentului regulament, se înțelege oricare din următoarele: Legi, Ordine de Ministru, Hotărâri de Consiliu Local, Normative, Hotărâri de Guvern, Constituție.

Prin prezentul regulament se consideră că o clădire/un material se încadrează în clădiri/materiale permise dacă respectă legislația în vigoare.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)

- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- Ordinul nr. 994 din 09.08.2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin O.M.S. nr. 119/2014.

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

3. Domeniul de aplicare

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenurile studiate și reglementate, situate în extravilanul comunei Sânpetru înscrise în C.F. nr. 118121 nr. cad. 118121 (S=4500 mp), C.F. nr. 113746 nr. cad. 113746 (S=5000 mp), C.F. nr. 100122 nr.cad. 100122 (S=6000 mp), în suprafață totală de 15.500 mp.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord-vest: terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 104345, nr. cad. 104344, nr. cad. 104343, nr. cad. 104342, nr. cad. 104341, nr. cad. 104340, nr. cad. 104339, nr. cad. 104338, nr. cad. 104337, nr. cad. 104336, nr. cad. 104335, nr. cad. 104334, nr. cad. 104333, nr. cad. 104332, nr. cad. 104331, nr. cad. 104330, nr. cad. 104329, nr. cad. 104328, nr. cad. 104327, nr. cad. 104326, nr. cad. 104325, nr. cad. 104324, nr. cad. 104323 (terenuri situate în intravilan reglementate de P.U.Z. „Modificare P.U.Z. din ansamblu locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective” aprobat cu H.C.L. nr. 70/31.07.2025);
- la nord-est: str. Narciselor;
- la sud: teren proprietate privată identificat cu A595/3/1/17 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la sud-vest: DE 295/6.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitare de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, imobilele situate în intravilan se scot definitiv și temporar din circuitul agricol (conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996).

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

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

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

Conform avizului nr. 669/17.11.2025 emis de A.N.I.F. Filiala Teritorială Brașov, amplasamentul nu face parte din amenajările de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea A.N.I.F. Filiala Teritorială de I.F. Brașov.

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Conform avizului emis de S.C. PROTELCO S.A., investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare branșamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recoamndă solicitarea asistență la predare amplasament.

Conform avizului nr. 3036220514/08.07.2025 emis de Digi România S.A., se va solicita predare de amplasament la serviciul tehnic al DIGI Romania S.A. tel. 0770.068064/ email: proiectare.brasov@digiro.ro, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor. La predarea amplasamentului este necesară prezentarea avizului obținut. În apropierea cablurilor de telecomunicații, lucrările de săpătură se vor executa numai manual. Eventualele devieri,

protejări, refaceri ale instalațiilor se vor face de către DIGI Romania S.A. pe cheltuiala beneficiarului, inclusiv daunele datorate nefuncționării rețelei.

Conform avizului nr. 18930/01.08.2025 emis de SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE, solicitarea unor noi avize STS pentru faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), inclusiv pentru amenajare acces auto și eventualele bransamente la utilități: apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații, etc. asociate obiectivului de investiții (dacă nu vor fi prevăzute în certificatul de urbanism pentru obținerea autorizației de construire clădire) va fi însoțită de documentațiile aferente, cu mențiunea că punctul de vedere al STS se poate nuanța sau modifica în funcție de detaliile ce vor fi prezentate în documentațiile asociate cererii de aviz, întrucât în zona studiată excavarea terenului ar putea afecta integritatea rețelelor de telecomunicații speciale;

Conform avizului nr. 259/21.05.2025 emis de S.C. PETROTRANS S.A., pe planșa U01 este evidențiat traseul conductei de transport motorină ce are ca zonă de siguranță/protecție 10 m stânga/dreapta, zonă în care nu pot fi amplasate construcții.

Conform avizului nr. 7010250404757/22.12.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de înaltă tensiune.

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Operatorul de Rețea – DEER – Sucursala Brașov este de acord cu amplasamentul propus condiționat de realizarea lucrărilor necesare îndeplinirii condițiilor de coexistență față de LEA 110 kV , impuse de legislația în vigoare:

1) Ord ANRE nr.239 /2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice:

Zonă de protecție aferentă capacității energetice - zonă adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se introduc interdicții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor.

Zonă de siguranță aferentă capacității energetice - zonă adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului; zonă de siguranță cuprinde și zonă de protecție

Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zonă de protecție și zonă de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei.

Culoar de trecere (de funcționare) a liniei electrice aeriene - suprafață terestră situată de-a lungul LEA și spațiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricții și interdicții din punctul de vedere al coexistenței liniei cu elementele naturale, obiecte, construcții, instalații; culoarul de trecere include zona de protecție și zona de siguranță a liniei.

În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Coexistența dintre capacitățile energetice și obiectivele învecinate se va asigura prin respectarea distanțelor și măsurilor de siguranță și de protecție impuse conform prevederilor legislației specifice în vigoare, respectiv:

Pentru capacități energetice de tip LEA (linii electrice aeriene):

- Anexa nr. 6 din Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu modificările și completările ulterioare ;
- Normativul privind alegerea izolației, coordonarea izolației și protecția instalațiilor electroenergetice împotriva supratensiunilor NTE 001/03/00;
- Îndreptarul de proiectare și execuție a instalațiilor de legare la pământ 1 RE – Ip 30/2004

Se va asigura accesul la LEA 110 kV, personalului specializat din cadrul OD-DEER Sucursala Brașov, în vederea remedierii disfuncționalităților sau realizării mentenanței /exploatării/etc. a LEA.

În culoarul de trecere de 37 m al LEA 110 kV nu se vor amenaja parcări (conform Art. 3.19.1(1) Ordinul ANRE Nr. 239/2019).

În culoarul de 37 m se interzice staționarea automobilelor, precum și manipularea de obiecte, inclusiv sub formă fluidă sau gazoasă care pot ajunge în zona de influență a câmpului electromagnetic al liniei.

Părțile metalice ale gardului amplasate în apropierea zonei de siguranță și protecție vor fi legate la pământ (Art. 1.1.(7) din Anexa Nr. 6 la norma, Măsuri de siguranță și de protecție.

Zona de protecție și siguranță LEA 110 kV va rămâne zonă verde cu interdicție de construire.

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție;
- b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;
- c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;
- d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;
- e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție;
- f) să limiteze sau să îngreudească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

Proprietarii terenurilor studiate în PUZ vor prezenta la DEER Sucursala Brașov o declarație notarială prin care:

- se angajează ca, prin activitățile pe care le desfășoară, să nu pericliteze funcționarea LEA existente pe terenul său și să nu deterioreze sub nicio formă elementele componente ale acesteia;
- se angajează ca, prin activitățile pe care le desfășoară, să nu pericliteze siguranța persoanelor și a bunurilor aflate în apropierea LEA existente pe terenul său;
- se va asigura titularului instalațiilor DEER Sucursala Brașov, dreptul de uz și servitute de trecere asupra suprafețelor de teren afectate de capacitățile energetice

existente (LEA), pe toată durata de existență a acestor instalații, pentru lucrări de exploatare, mentenanță, modernizare și intervenții pentru remedierea și înlăturarea unor eventuale avarii.

Se vor respecta condițiile din documentația 268/2025 Echiparea edilitară faza PUZ, întocmită de BLUEL SRL.

Conform avizului nr. 74439/321197259/08.07.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona reglementată nu există rețea de distribuție gaze naturale.

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul DGSR.

Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform

soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

Conform avizului nr. 9445/28.07.2025 emis de Transelectrica S.A., terenurile se află în afara zonei de protecție și siguranță a instalațiilor RET, la o distanță de aprox. 650m de stația 400/110 kV Brașov.

Conform avizului nr. 31258/27.10.2025 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 4152,70 m sud față de axa pistei 12 - 30 a Aerodromului Sânpetru - Brașov și la 1455,63 m est de pragul 30 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 546,02 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 45°40'51,43" latitudine N; 025°37'32,41" longitudine E.

Se va respecta înălțimea maximă a obiectivelor de 28,00 m, respectiv cota absolută maximă de 574,02 m (546,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 28,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Se vor utiliza pentru încălzire instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;

Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;

Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

Avizul nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;

Beneficiarul are obligația de a înștiința viitorii proprietari/chiriași/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în aviz;

Art 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (Legea 137/1995).

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Serviciile propuse vor deservi locuințele existente în zonă.

Art. 5. Indicatori urbanistici

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a)
$$P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

b)
$$C.U.T. = \frac{Sd}{Sp}$$

în care:

- P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
- C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
- Sc = suprafața construită la sol a clădirii

- Sd = suprafața desfășurată a clădirii
- Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent:	P.O.T.max.= 0%
Propus:	P.O.T.max.= 35% pentru ZL1
	P.O.T.max.= 20% pentru ZL2, ZL3-A
	P.O.T.max.= 40% pentru ZL3-B, ZL4
	P.O.T.max.= 25% pentru ZSPSV

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent:	C.U.T.max.= 0
Propus:	C.U.T.max.= 1,5 pentru ZL1
	C.U.T.max.= 1 pentru ZL2
	C.U.T.max.= 2,3 pentru ZL3-B
	C.U.T.max.= 1 pentru ZSPSV
	C.U.T.max.= 1,2 pentru ZL3-A
	C.U.T.max.= 3,1 pentru ZL4

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

Terenul destinat modernizării drumului și cel destinat zonei de servicii publice și spații verzi, care este în prezent proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z. conform planșei U4 - Plan situația juridică.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

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

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Notă: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța și în cazul lucrărilor neperalele, se măsoară perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Construirea clădirilor se permite în limita edificabilului, iar distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc.

La faza D.T.A.C., locuințele proiectate nu vor avea dormitoare orientate spre nord.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului (conform O.G. nr. 43/1997):

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ min 5,50 m pentru profilul transversal tip 1.

Alinierea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ 7,80 m pentru profilul transversal tip 2.

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate.

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- 2,00 m față de limita laterală din nord și 5,50 m față de limita laterală din sud pentru ZL1 și ZL2;

- 0,90 m față de limita laterală din nord și 5,50 m față de limita laterală din sud pentru ZL3-A, ZL3-B și ZL4;

- 5,50 m față de limitele laterale din vest și 4,00 m față de limitele laterale din est pentru ZL1 (lot 2, lot 4, lot 6);

- 4,00 m față de limitele laterale din vest și 5,50 m față de limitele laterale din est pentru ZL1 (lot 3, lot 5) și ZL2;

- 5,00 m față de limitele laterale din vest și 4,00 m față de limitele laterale din est pentru ZL3-A;

- 4,00 m față de limitele laterale din vest și 5,00 m față de limitele laterale din est pentru ZL3-B;

- 18,00 m față de limita laterală din vest și 7,80 m față de limita din est pentru ZL4;

- 10,00 m față de limita laterală din nord, 20,00 m față de limita din est, 3,50 m față de limita laterală din sud și 5,50 m față de limita din vest pentru ZSPSV.

Retragerile minime se vor înscrie în certificatul de urbanism emis la faza următoare de proiectare.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințe învecinate. Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii

cele mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor de la alin. (1) din Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1 și art. 11 privind distanțele minime de protecție sanitară.

Edificabilul parcelei:

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

Amenajabilul parcelei:

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

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) mobilier urban, bănci, iluminat, coșuri gunoi

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul la parcele se va realiza din strada Narciselor, DE 295/6 și din drumurile/aleile propuse pe terenurile situate la nord conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 70/31.07.2025, drumuri ce vor fi amenajate pentru trafic greu.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la DE 295/6;
- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două spații verzi a câte 0,5 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la str. Narciselor;
- 20,00 m din care 14,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două spații verzi a câte 1,00 m fiecare și două trotuare a câte 2,00 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la drumul privat propus prin P.U.Z.-ul aprobat cu H.C.L. nr. 70/31.07.2025 aflat la nord;
- 15,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, trotuar de 3,00 m pe latura de sud-est și zona de parcare de 5,00 m prevăzută cu 0,5m zonă verde pe latura de nord-vest;

Art. 2. Accesele pietonale

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

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră către toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, având o lățime minimă de 1,50 m.

Se vor utiliza materiale permeabile pentru zonele destinate parcajelor și pentru alte suprafețe care permit utilizarea acestui tip de materiale (căi pietonale, platforme, etc.)

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private și costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de investitor, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

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

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare.

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 782/14.04.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de apă potabilă.

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 202/25.11.2025 emis de S.G.A. Braşov, alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcţii se va realiza prin extinderea reţelei de distribuţie existentă în zonă, conductă HDPE De 160 mm.

➤ **Canalizare: îmbunătăţiri şi extinderi ale reţelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de staţii noi de epurare sau staţii de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 782/14.04.2025 emis de Compania Apa Braşov, în zonă nu există reţea de canalizare.

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 202/25.11.2025 emis de S.G.A. Braşov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în reţeaua de canalizare menajeră prevăzută a fi realizată pe str. Narciselor, până în zona ocolitoare Braşov, prin proiectul de extindere a Primăriei Braşov.

Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperişurile construcţiilor se vor colecta prin jgheaburi şi burlane şi descărcate pe spaţiile verzi amenajate în incintă;

Apele pluviale potenţial impurificate provenite de pe platformele betonate, colectate printr-o reţea de canalizare pluvială din conducte PVC, trecute printr-un separator de hidrocarburi vor fi descărcate într-un bazin de retenţie etanş şi utilizate la întreţinerea spaţiilor verzi.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi staţii sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform avizului nr. 7010250404757/22.12.2025 emis de Distribuţie Energie Electrică România, Sucursala Braşov, în zonă există reţea electrică de distribuţie de înaltă tensiune.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planşa nr. E-02 din documentaţia 268/2025 „Echipare edilitară – faza PUZ” vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Braşov, COR 110 kV şi COR mt jt.

Atât racordarea la RED a reţelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât şi stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluţie/fişă de soluţie, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranţă a reţelelor electrice de distribuţie publică şi se încadrează în distanţele normate faţă de acestea.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuţie.

Executarea lucrărilor în apropierea instalaţiilor operatorului de distribuţie se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice.

➤ **Telecomunicaţii: extinderea liniilor de telecomunicaţii, noi amplasamente pentru oficii poştale, centrale telefonice, relee, posturi de radio şi TV, etc.**

Conform avizului nr. AFO326440/29366/31014/18.09.2025 emis de S.C. Orange România S.A., prin proiectul propus, nu este afectat traseul Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare branşamente subterane la utilităţi. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistenţă la predare amplasament.

Conform avizului nr. 3036220514/08.07.2025 emis de Digi România S.A., se va solicita predare de amplasament la serviciul tehnic al DIGI Romania S.A. tel. 0770.068064/ email: proiectare.brasov@dig.ro, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor. La predarea amplasamentului este necesară prezentarea avizului obținut. În apropierea cablurilor de telecomunicații, lucrările de săpătură se vor executa numai manual. Eventualele devieri, protejări, refaceri ale instalațiilor se vor face de către DIGI Romania S.A. pe cheltuiala beneficiarului, inclusiv daunele datorate nefuncționării rețelei.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Conform avizului nr. 74439/321197259/08.07.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona reglementată nu există rețea de distribuție gaze naturale.

Construcțiile propuse se vor putea racorda la rețeaua de gaze naturale la momentul extinderii acesteia în zonă. Încălzirea imobilelor se va face cu energie electrică, gaz sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitor.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

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

Art. 1. Parcelarea

Amplasamentul studiat și reglementat are o suprafață totală de 15.500 mp.

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. astfel: dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

În urma dezmembrării terenurilor reglementate, vor rezulta 10 parcele construibile.

Parcelarea se va realiza conform prezentului P.U.Z. cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996.

Parcelele edificabile au suprafețe cuprinse între 1100 mp și 2500 mp.

Art. 2. Înălțimea construcțiilor

ZL1: - max. D*+P+2+M/R ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 11,50 m, H max. 16,00 m față de CTA)

- min.** D*+P+2 ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 10,00 m, H max. 15,00 m față de CTA)

ZL2: - max. D*+P+3+M/R ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 14,50 m, H max. 19,00 m față de CTA)

- min.** D*+P+3 ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 13,00 m, H max. 18,00 m față de CTA)

ZL3-A/ZL3-B:

- max. D*+P+4+M/R ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 17,50 m, H max. 22,00 m față de CTA)
- min.** D*+P+4 ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 16,00 m, H max. 21,00 m față de CTA)
- ZL4: - max. D*+P+6+M/R ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 23,50 m, H max. 28,00 m față de CTA)
- min.** D*+P+4 ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 16,00 m, H max. 21,00 m față de CTA)

ZSPSV: - max. D*+P+2+M/R ($H_{\text{cornișă/atic}}$ max. 14,00 m, H max. 16,00 m față de CTA)

Conform avizului nr. 31258/27.10.2025 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, se va respecta înălțimea maximă a obiectivelor de 28,00 m, respectiv cota absolută maximă de 574,02 m (546,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 28,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

*Demisolul va avea doar caracter tehnic (parcaje, spații tehnice, spații de depozitare etc.) și nu se vor amenaja spații de locuit.

** De la regimul de înălțime minim se exceptează anexele și spațiile comerciale evazate. Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei prin utilizarea unor materiale de calitate inferioară sau utilizarea unor culori aprinse care, evident, produc un disconfort vizual;

Aspectul va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de rolul social, caracterul general și particularitățile zonei.

Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, dar este permis și un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire. Studiul de fundamentare, lucrare cu caracter științific, va trebui să evidențieze importanța obiectivului care să justifice sporirea expresivității prin crearea unui accent într-o panoramă cu caracter omogen.

Vor fi utilizate materiale durabile, de calitate, finisaje exterioare adecvate caracterului rezidențial.

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.

7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spații verzi și împrejurimi

Art.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcele se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura în afara domeniului public, în interiorul zonei reglementate de prezenta documentație și vor fi calculate conform H.C.L. Sânpetru nr. 75/27.05.2021:

- minim 1,2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depăși suprafața utilă de 40 mp;
- minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depăși suprafața utilă de 100 mp;
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Spațiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel încât să poată fi instalată o stație dublă de încărcare pentru autoturismele electrice și/sau hibrid plug-in.

Art. 2. Zone verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Zone verzi private și spații verzi publice:

- minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10;
- pentru locuințe sunt prevăzute zone verzi și spații verzi amenajate - 20 mp/locuitor (419 locuitori în 240 de apartamente);
- minim 45% zone verzi private pentru zonele de locuințe și dotări aferente;
- pentru zona de servicii publice și spații verzi sunt prevăzute minim 60% spații verzi amenajate.

Art. 3. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă și spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimea de maxim 2,00 m.

Împrejmuirile din cadrul parcelei se vor realiza din gard viu cu H de max 1,00 m.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

Nu se admite folosirea sub nicio formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată, tablă.

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenurile reglementate se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+2+M/R
- **ZL2** - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+3+M/R
- **ZL3-A / ZL3-B** - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+4+M/R
- **ZL4** - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+6+M/R

Funcțiuni admise

- Locuințe colective cu/fără parter comercial
- Pentru asigurarea unei dezvoltări urbane echilibrate din punct de vedere funcțional și în vederea reducerii presiunii asupra infrastructurii publice

- existente, se impune în mod obligatoriu integrarea, în cadrul construcției propuse, a unor funcțiuni complementare locuirii.
- Dotări aferente (spații pentru servicii, comerț de proximitate, activități profesionale individuale) vor fi amplasate obligatoriu la parter, cu acces direct din spațiul public, fără a afecta funcționalitatea locuințelor.
 - Aceste funcțiuni vor fi prevăzute cu accese distincte față de circulația rezidențială și vor beneficia de locuri de parcare dedicate, în conformitate cu normele urbanistice și de trafic în vigoare.
 - Realizarea funcțiunilor complementare este obligatorie și nedivizibilă de restul ansamblului și va fi condiționată prin documentația de urbanism ulterioară și prin autorizația de construire.
 - Magazine, farmacii, minimarket, cofetărie
 - Centre de cartier, cabinete medicale, birouri, centre de colectare
 - Spații verzi amenajate, locuri de joacă, alei, bănci, terenuri de sport;
 - Echipamente publice specifice zonei
 - Locuințe colective cu partiu special care includ spații comerciale, pentru profesii liberale, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, cu condiția să aibă un grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20);
 - Se permit activități care nu afectează în nici un fel spațiile exterioare destinate exclusiv rezidenților;
 - Servicii financiar-bancare
 - Asistență medicală furnizată privat – cabinete medicale;
 - Servicii sociale, colective și personale;
 - Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.
 - Parcări, boxe, spații tehnice, stații de încărcare electrică, adăposturi protecție civilă
 - Sport și recreere în spații acoperite;
 - Parcaje la sol și subsol
 - Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - Spații plantate scuaruri, grădină de cartier, parc.

Funcțiuni admise cu condiționări:

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, sediu firmă, etc.;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele doar la parterul blocurilor;
- Sport și recreere în spații acoperite.

Funcțiuni interzise

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care își desfășoară activitatea după ora 22:00 și perturbă liniștea publică;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- Instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
 - Depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- Depozități de materiale re folosibile;
- Spații de întreținere auto, spălătorii auto, vulcanizări;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

• **ZC – zonă circulație publică**

Funcțiuni admise

- Instalații de iluminat nocturn;
- Rețele edilitare;
- Trotuare, alei;
- Refugii și treceri pentru pietoni;
- Zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive

Funcțiuni interzise

- orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru zonele de circulație;
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice)

• **ZSPSV – zonă servicii publice și spații verzi**

Pentru zona de servicii publice și spații verzi sunt prevăzute minim 60 % spații verzi amenajate

Funcțiuni admise

- Construcții de învățământ: învățământ preșcolar – grădiniță cu P.O.T. maxim 25% și se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, învățământ școlar;
- Construcții de cultură: expoziții, muzee, săli de reuniune, teatru, centru cultural, interactiv, cinematograful;
- Construcții de sănătate: cabinete medicale, clinici de stat, dispensar, farmacii;
- Construcții de agrement: sală de sport (fitness), cluburi sportive, terenuri de sport, loc de joacă pentru copii;

- Clădiri administrative publice.
- Autorizarea clădirilor cu funcțiuni de servicii publice se va obține numai dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - imobilele nu vor fi împrejmuite sau cel mult, împrejmuirea va fi gard viu cu $H_{max} = 1 \text{ m}$;
 - Imobilele să fie în proprietate publică

Funcțiuni interzise

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi amenajate;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la momentul depunerii cererii pentru emiterea certificatului de urbanism;
- Amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.

2. Dispoziții finale și concluzii

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

La emiterea autorizației de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. și ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Sânpetru, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiunilor existente în zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.





PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 51169/15.09.2025

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Zonă de locuințe colective cu realizarea de dotări publice
Inițiator:	Pop Lucian-Gheorghe, Pop Rodica si S.I.A.V. LOGISTIC S.R.L.
Amplasament:	jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n., nr. cad. 118121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	7-23-35

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarea etapizare a realizării investițiilor:

1. Parcelarea terenului conform P.U.Z.
2. Trecerea în domeniul public a suprafețelor destinate modernizării drumului și cel destinat zonei de servicii publice și spații verzi
3. Realizarea rețelelor edilitare
4. Realizarea drumurilor de acces
5. Realizarea construcțiilor

Cheltuielile privind parcelarea terenului și extinderea rețelelor edilitare (alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și rețele de energie electrică) vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor, iar construcțiile propuse se vor realiza pe cheltuiala proprietarilor parcelelor rezultate în urma dezmembrării.

Cheltuielile pentru modernizarea drumului de interes public ce va deveni proprietate U.A.T. Sânpetru, vor fi suportate de către autoritatea publică locală pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local conform procedurilor legale.

Dacă părțile nu ajung la un acord comun (cedare-primire), proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentatii se angajează să suporte cheltuielile pentru modernizarea drumului de interes public.

Etapele 3, 4 și 5 de mai sus se pot realiza concomitent.

Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.



Întocmit:
Arh. Fintina Elena