

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



Elaborare P.U.Z. – Zonă de locuințe colective  
și funcțiuni complementare și dotări publice  
jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n., nr. cad.  
120094, nr. cad. 121311  
Nr. proiect: 1-23-35

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

<b>Denumirea lucrării:</b>	Elaborare P.U.Z. – Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare și dotări publice
<b>Inițiator:</b>	Muntean Viorel - Alexandru
<b>Amplasament:</b>	jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n., nr. cad. 120094, nr. cad. 121311
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	1-23-35
<b>Data elaborării:</b>	04.2025
<b>Elaborator:</b>	S.C. SCHMIDT IMOB STUDIO S.R.L. Str. Bisericii Române nr. 96, ap. 3, 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. 120094 nr. cad. 120094, C.F. nr. 121311 nr. cad. 121311, în vederea construirii de locuințe colective cu funcțiuni complementare și dotări publice.

##### **➤ Solicitări ale temei program:**

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47<sup>^</sup>1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe colective cu dotări aferente;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile 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. – „Construire ansamblu de locuințe P+8E” avizat cu A.U. nr. 20/13.02.2008;

- 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. – „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. – „Construire locuințe individuale zona str. Ciobanului” aprobat cu H.C.L. nr. 60/27.05.2010;

- 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. modificador – „Construire ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. nr. 56/25.06.2009;

- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Lucrări de construire locuințe colective D+P+10E și dotări - elaborare P.U.Z. modificador – schimbare regim de înălțime” aprobat cu H.C.L. nr. 150/30.09.2021;

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu pedologic

➤ **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.

**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**

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Sânpetru, la o distanță de aproximativ 400 m față de intravilanul localității conform P.U.G.

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

- la nord: teren proprietate privată identificată cu nr. cad. 120161 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la est: str. Narciselor;
- la sud: teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 119939 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la vest: DE 295/6 – str. Safirului.

### **➤ 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 3,3 km 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 3,5 km de Dealul Lempes, aproximativ 1,6 km față de râul Durbav și aproximativ 0,4 km față de râul Timișul Sec.

Conform avizului nr. 215/09.12.2025 emis de SGA Brașov, terenurile studiate sunt parțial situate în interiorul perimetrului de protecție hidrogeologică al frontului de captare Sânpetru – Hărman, administrat de Compania Apa Brașov S.A.

Amplasamentul studiat nu este considerat inundabil.

## **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 cu o lățime cuprinsă între 20 m și 33,40 m) și din DE 295/6 – str. Safirului (drum cu lățime cuprinsă între 6,42 m și 8,07 m).

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

### **➤ Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost aprobate mai multe planuri urbanistice zonale, însă în prezent, zona imediat învecinată este liberă de construcții. Cea mai apropiată construcție cu destinația de locuință se află la aprox. 60 m la nord de zona reglementată.

Terenurile reglementate, în suprafață de 29491 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 120094 nr. cad. 120094, C.F. nr. 121311 nr. cad. 121311) 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 deoarece se propun locuințe colective, funcțiuni complementare și dotări publice.

### **➤ 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 au fost executate după anul 2012 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.).

Conform avizului nr. 215/09.12.2025 emis de SGA Brașov, terenurile studiate sunt parțial situate în interiorul perimetrului de protecție hidrogeologică al frontului de captare Sânpetru – Hărman, administrat de Compania Apa Brașov S.A.

Amplasamentul studiat nu este considerat inundabil.

### **➤ Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa funcțiilor complementare și dotărilor publice care să deservească locuințele din 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. 982/06.05.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de apă potabilă HDPE De 200mm.

- **Canalizare**

Conform avizului nr. 982/06.05.2025 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. 74389/321195894/07.07.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona reglementată nu există rețea de distribuție gaze naturale, însă conform planșei anexate avizului, pe str. Narciselor se află în curs de proiectare/execuție o conductă CD PE, DN=180 mm pozată subteran.

- **Energie electrică**

Conform avizului nr. 8951/15.07.2025 emis de CNTEE Transelectrica S.A., terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului se află în afara zonei de protecție și de siguranță a instalațiilor RET, la o distanță de aprox. 1000 m de stația 400/110kV Brașov.

- **Telecomunicații**

Conform avizului nr. AFO005936/29322/27319/23.07.2025 emis de S.C. Orange România S.A., în zonă societatea are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

Conform avizului nr. 3036199207/08.07.2025 emis de Digi România S.A., în zona amplasamentului studiat societatea are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

## **2.7. Probleme de mediu**

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000m 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. 6853/23.10.2025 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 tăpii  $B = 1.00$  m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat  $D = 2.00$  m.

Valoarea de bază a presiunii convenționale = 230 kPa.

**Pentru  $D_{f \text{ minim}} = 1.10$  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

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

### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcele se va realiza din strada Narciselor, DE 295/6 – str. Safirului și din drumul propus, 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 – str. Safirului;
- 10,50 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare, cel de pe latura vestică de 2,00 m, iar cel de pe latura estică de 2,50m;
- declivitate de 0,26° (0,45%) pe o lungime de 123,00 m.

➤ **profil transversal tip 2**

- 10,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare, cel de pe latura nord-vestică de 1,50 m, iar cel de pe latura sud-estică de 2,00m;

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la drumul privat propus
- 8,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu și trotuar de 1,50 m pe latura de sud-est.
- declivitate de 0,18° (0,31%) pe o lungime de 425,00 m.

➤ **profil transversal tip 4**

- 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 de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
- declivitate de 0,65° (1,13%) pe o lungime de 106,00 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 până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 0% și 2%.

Locurile de parcare se vor asigura în afara domeniului public, în regim suprateran sau subteran, pe parcela pentru care se emite autorizația de construire sau, în baza unui drept legal de folosință, pe o parcelă învecinată, situată la o distanță de maximum 250–300 m față de limita imobilului pe care se solicită autorizația de construire.

Acestea 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 funcțiuni complementare și dotări publice.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL-1** – Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+8+M/R
- **ZL-2** - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+8+M/R
- **ZFC** - Zonă de turism și funcțiuni administrative D+P+10+M/R (hotel, sedii firmă, birouri)
- **ZSPSV** - Zonă servicii publice\* și spații verzi
- **ZGC** - Zonă de gospodărie comunală
- **ZC** - Zonă circulație publică propusă
- **ZCP** – Alee/stradă de circulație privată propusă

\* Se permit următoarele funcțiuni:

- construcții de cultură: expoziții, muzee, săli de reuniune, teatru, centru cultural, interactiv, cinematograful;

- 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 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
- parcări supraterane

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 Hmax = 1 m;
- imobilele să fie în proprietate publică sau co-proprietate publică

### 3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

#### Existent

Nr. crt.	Zone functionale	% Zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren situat in extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic	100.00	29491	100.00
<b>Total</b>		<b>100.00</b>	<b>29491</b>	<b>100.00</b>

#### Propus

Nr. crt.	Zone functionale	% Zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+8+M/R – ZL-1	subzona aferenta constructiilor	40.00	3873.6
2		subzona aferenta zonelor verzi private	55.00	5326.2
3		subzona aferenta circulatiilor private	5.00	484.2
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+8+M/R		100.00	9684	32.84
4	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+8+M/R – ZL-2	subzona aferenta constructiilor	35.00	2787.4
5		subzona aferenta zonelor verzi private	60.00	4778.4
6		subzona aferenta circulatiilor private	5.00	398.2
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+8+M/R		100.00	7964	27.00
7	Zona de turism si functiuni administrative D+P+10+M/R – ZFC	subzona aferenta constructiilor	60.00	2827.2
8		subzona aferenta zonelor verzi private	35.00	1649.2
9		subzona aferenta circulatiilor private	5.00	235.6
Total zona de turism si functiuni administrative D+P+10+M/R		100.00	4712	15.98
10	Zona de servicii publice si spatii verzi – ZSPSV	subzona aferenta constructiilor	20.00	538.2
11		subzona aferenta spatiilor verzi	70.00	1883.7
12		subzona aferenta circulatiilor	10.00	269.1
Total zona de servicii publice si spatii verzi – ZSPSV		100.00	2691	9.12
13	Zona gospodarie comunala ZGC	100.00	490	1.66
14	Zona circulatie privata ZCP	100.00	3189	10.81
15	Zona circulatie publica ZC	100.00	761	2.58
<b>Total</b>		<b>100.00</b>	<b>29491</b>	<b>100.00</b>

#### Coeficient utilizare teren

Nr. crt.	Zone functionale	C.U.T. max raportat la subzone	Suprafata maxima desfasurata (mp)	C.U.T. max raportat la suprafata teren reglementat	
1	Coeficient utilizare teren propus distribuit pe subzone conform propunere P.U.Z.	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+8+M/R – ZL-1	3.60	34862.4	1.18
		Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+8+M/R – ZL-	2.30	18317.2	0.62

	2			
	Zona de turism si functiuni administrative D+P+10+M/R – ZFC	3.50	16492	0.56
	Zona de servicii publice si spatii verzi – ZSPSV	1.00	2691	0.09
Total coeficient utilizare teren conform propunere P.U.Z.			72362.6	2.45
Total teren reglementat			29491	
<b>Zone Verzi</b>				
Nr. crt.	Zone functionale	Suprafata (mp)	% zona reglementata	
1	Zone verzi amenajate - ZL-1, ZL-2, ZFC	11756.3	86.19	
2	Spatii verzi amenajate - zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV	1883.7	13.81	
Total zone si spatii verzi amenajate		13640	100.00	
Total numar de persoane la 20 mp/locuitor zone si spatii verzi amenajate		682		

### 3.5.3. Indicatori urbanistici

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

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

Propus: P.O.T.max. = 40% pentru ZL-1  
P.O.T.max. = 35% pentru ZL-2  
P.O.T.max. = 60% pentru ZFC  
P.O.T.max. = 20% pentru ZSPSV  
P.O.T.max. = 50% pentru ZGC

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

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

Propus: C.U.T. max. = 3,6 pentru ZL-1  
C.U.T. max. = 2,3 pentru ZL-2  
C.U.T. max. = 3,5 pentru ZFC  
C.U.T. max. = 0,8 pentru ZSPSV  
C.U.T. max = 1 pentru ZGC

#### Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus:

- pentru ZL-1:

- maxim D\*+P+8+M/R ( $H_{\text{maxim}} \text{ cornișă/atic}$  29,00 m,  $H_{\text{maxim}}$  34,00 m față de CTA)
- minim D\*+P+6+M/R ( $H_{\text{minim}} \text{ cornișă/atic}$  22,00 m față de CTA)

- pentru ZL-2:

- maxim D\*+P+8+M/R ( $H_{\text{maxim}} \text{ cornișă/atic}$  29,00 m,  $H_{\text{maxim}}$  34,00 m față de CTA)
- minim D\*+P+6+M/R ( $H_{\text{minim}} \text{ cornișă/atic}$  22,00 m față de CTA)

- pentru ZFC:

- maxim D\*+P+10+M/R ( $H_{\text{maxim}} \text{ cornișă/atic}$  36,00 m,  $H_{\text{maxim}}$  41,00 m față de CTA)
- minim D\*+P+6+M/R ( $H_{\text{minim}} \text{ cornișă/atic}$  22,00 m față de CTA)

- pentru ZSPSV:

- maxim D\*+P+2+M/R ( $H_{\text{maxim}} \text{ cornișă/atic}$  14,00 m,  $H_{\text{maxim}}$  16,00 m față de CTA)
- minim P ( $H_{\text{minim}} \text{ cornișă/atic}$  3,00 m față de CTA)

- pentru ZGC:

- maxim P ( $H_{\text{maxim}} \text{ cornișă/atic}$  6,00 m,  $H_{\text{maxim}}$  9,00 m față de CTA)

\*Suprafața nivelului demisol nu se va lua în considerare la calculul coeficientului de utilizare teren, acesta va avea caracter tehnic (parcaje, spații tehnice, spații de depozitare).

Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- pentru ZL-1, ZL-2 și ZFC se vor respecta retragerile conform tabelului de mai jos.
- pentru ZSPSV: se impune o retragere minima de 31,42 m de la limita de proprietate față de profilul transversal tip 3, 6,75m față de noul aliniament al drumului având profil transversal tip 1, minim 16,14 m față de limita estică și minim 6,00 m față de limita sudică.

Retrageri fata de limitele de proprietate												
Nr. lot	Edificabil pentru constructii parter inalt (Hmax 8,00m)				Edificabil pentru constructii cu Hmax 23,00 m (~D+P+6+M/R)				Edificabil pentru constructii cu regimul maxim de inaltime de 29,00m/36,00 (D+P+8+M/R , D+P+10+M/R)			
	N	E	S	V	N	E	S	V	N	E	S	V
Lot 2	1,50	-	6,00	2,00	1,50	21,40	11,50	2,00	1,50	24,40	14,50	2,00
Lot 3	1,50	-	6,00	-	1,50	17,80	11,50	1,60	1,50	20,80	14,50	4,60
Lot 4	1,50	-	6,00	-	1,50	14,20	11,50	5,20	1,50	17,20	14,50	8,20
Lot 5	1,50	-	6,00	-	1,50	28,80	11,50	8,80	1,50	30,13	14,50	11,80
Lot 6	1,50	-	6,00	-	1,50	3,85	11,50	32,01	1,50	6,85	14,50	35,08
Lot 7	1,50	5,27	6,00	-	1,50	5,27	11,50	20,15	1,50	11,68	14,50	23,15

Zone verzi private și spații verzi publice:

Se prevăd minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10

Zone verzi amenajate pe fiecare parcelă, conform H.G. nr. 525/1996 anexa nr. 6:

- pentru locuințe vor fi prevăzute zone verzi – 20 mp/locuitor (682\* locuitori în 425 de apartamente\*\* (\*numărul de persoane estimat este direct proporțional cu suprafața zonei verzi aferente parcelei, astfel încât o extindere a suprafeței verzi va determina o creștere corespunzătoare a fluxului de persoane; \*\*O eventuala extindere a suprafeței de zona verde în etapa a II-a ar putea fi luata în considerare la calculul acesteia raportat la numărul de locuitori, cu posibilitatea majorării numărului de persoane și, implicit, a numărului de apartamente aferente etapei I) .

- pentru zona de servicii publice și spații verzi vor fi prevăzute minim 70% 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. 982/06.05.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de apă potabilă.

Conform avizului nr. 982/06.05.2025 emis de Compania Apa Brașov și avizului nr. 215/09.12.2025 emis de SGA Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se va face dintr-o nouă rețea de distribuție, ce se va racorda la conducta de apă HDPE De 200 mm existentă în zonă.

➤ **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. 215/09.12.2025 emis de SGA Brașov, evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare proiectată pe strada Narciselor, aflată în faza de elaborare a proiectului tehnic, conform avizului de principiu condiționat de extinderea rețelei de apă nr. 982/06.05.2025, emis de Compania Apa Brașov S.A.

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor proiectate și de pe aleile pietonale, se vor descărca liber la nivelul solului, pe spațiile verzi din incinta P.U.Z. Cele potențial impurificate, provenite de pe suprafețele carosabile și parcajele exterioare, vor fi colectate separat, conduse către un separator de hidrocarburi cu decantor încorporat, direcționate către un bazin de retenție și utilizate pentru irigarea și întreținerea spațiilor verzi private.

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.

➤ **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.)**

În zona reglementată există rețea de energie electrică la care imobilele propuse se vor racorda.

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

Conform avizului nr. AFO005936/29322/27319/23.07.2025 emis de S.C. Orange România S.A., în zona amplasamentului studiat societatea are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare branșamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

În scopul protejării infrastructurii de fibră optică se poate solicita asistența tehnică la predarea de amplasament.

Conform avizului nr. 3036199207/08.07.2025 emis de Digi România S.A., în zona amplasamentului studiat societatea are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate. Se va solicita predare de amplasament la serviciul

tehnic al DIGI Romania S.A. tel. 0770.068064/ email: proiectare.brasov@digi.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. 74389/321195894/07.07.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona reglementată nu există rețea de distribuție gaze naturale, însă conform planșei anexate avizului, pe str. Narciselor se află în curs de proiectare/execuție o conductă CD PE, DN=180 mm pozată subteran.

Încălzirea imobilelor se va face cu energie electrică, gaz (la momentul extinderii rețelei) sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

**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 colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietății, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Parcelele vor dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. 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.

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 față de ferestrele încăperilor principale.) Acestea vor fi amplasate în sistem suprateran, cu câte trei guri de colectare selectivă.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

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

Se vor respecta OMS nr. 119/2014, art. 4, respectiv: la stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de

ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare.

- b) Spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;
- c) Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehicule peste 3,5 tone, autobuze, remorci etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto. Evacuarea deșeurilor se face de preferință zilnic, cu respectarea termenelor maxime stabilite prin OMS nr. 119/2014.

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.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumului public lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

Pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare în zona studiată cu avizul administratorilor rețelelor respective și cu respectarea normativelor în vigoare;

Instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;

Se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor.

Conform avizului nr. 2004/A/22.10.2025 emis de DSP Brașov, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

- c) sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurare corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminați biologici.

Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. se amplasează numai în clădiri separate. Unitățile menționate anterior se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

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

- a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități 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 și unități medicale veterinare, cu excepția unităților menționate la alineatul anterior (care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante);
- b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și 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 desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:
  - să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
  - să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
  - să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare.

Grădinițele nu se vor amplasa la parterul clădirilor de locuit.

Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor se face în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de mare circulație – având orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau de clasă, ale amfiteatrelor și ale dormitoarelor spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zonele climatice. Între clădirea unității și accesul în curtea acesteia este prevăzut un spațiu verde (cu lățime de minimum 25 m), cu rol și în reducerea influenței 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 împrejmuitor 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.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### ▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate, în suprafață de 29491 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 120094 nr. cad. 120094, C.F. nr. 121311 nr. cad. 121311) și sunt libere de construcții.

#### ▪ Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate 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 drumurilor, care este proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z. conform planșei U4 - Plan situația juridică.

#### 4. Concluzii, măsuri în continuare

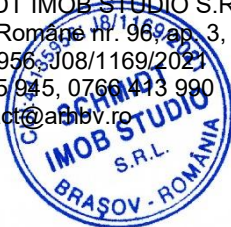
Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

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. Fintina Elena



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

<b>Denumirea lucrării:</b>	Elaborare P.U.Z. – Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare și dotări publice
<b>Inițiator:</b>	Muntean Viorel - Alexandru
<b>Amplasament:</b>	jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n., nr. cad. 120094, nr. cad. 121311
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	1-23-35
<b>Data elaborării:</b>	04.2025
<b>Elaborator:</b>	S.C. SCHMIDT IMOB STUDIO S.R.L. Str. Bisericii Române nr. 96, ap. 3, Braşov C.U.I. 44135956, J08/1169/2021 Tel: 0749 855 945, 0766 413 990 E-mail: contact@arhvbv.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 funcțiuni complementare și 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. 48<sup>^</sup>1 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. 47<sup>1</sup>, 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
- ORDIN 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

#### 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, f.s., f.n., înscrise în C.F. nr. 120094 nr. cad. 120094 (S=22191 mp), C.F. nr. 121311 nr. cad. 121311 (S=7300 mp), în suprafață totală de 29.491 mp.

Zona reglementată, ce cuprinde terenurile descrise mai sus, este situată în extravilanul comunei Sânpetru și este delimitată:

- la nord: teren proprietate privată identificată cu nr. cad. 120161 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la est: str. Narciselor;
- la sud: teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 119939 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la vest: DE 295/6 – str. Safirului.

## **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).

## *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.

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.

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.).

Amplasamentul studiat se află la o distanță de aproximativ 3,5 km de Dealul Lempeș, aproximativ 1,6 km față de râul Durbav și aproximativ 0,4 km față de râul Timișul Sec.

Conform avizului nr. 215/09.12.2025 emis de SGA Brașov, terenurile studiate sunt parțial situate în interiorul perimetrului de protecție hidrogeologică al frontului de captare Sânpetru – Hărman, administrat de Compania Apa Brașov S.A.

Amplasamentul studiat nu este considerat inundabil.

Conform avizului nr. 640 din 28.10.2025 emis de ANIF Filiala Teritorială de Îmbunătățirii Funciare Brașov, amplasamentul studiat nu face parte din amenajările de îmbunătățiri funciare, aflate în administrarea A.N.I.F. – Filiala Teritorială Brașov 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.

Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor electrice, conform legislației în vigoare, iar devierea rețelelor tehnico-edilitare se va putea face numai cu avizul administratorilor acestora.

Conform avizului nr. 40098/05.01.2026, emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 3949,99 m vest față de axa pistei 12 - 30 a Aerodromului Sânpetru - Brașov și la 1120,0 m sud de pragul 30 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 545,50 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 45°41'02,64" latitudine N; 25°37'23,89" longitudine E.

Se vor respecta următoarele condiții:

- înălțimea maximă a obiectivelor de 41,00 m, respectiv cota absolută maximă de 586,50 m (545,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 41,00 m înălțimea maximă a volumelor edificabile).
- utilizarea pentru încălzire a unor 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;

Conform avizului nr. 258/21.05.2025 emis de S.C. PETROTRANS S.A., în zonă există o conductă de transport motorină ce are ca zona de siguranță/protecție 10 m stânga/dreapta, zonă în care nu pot fi amplasate construcții.

Conform avizului nr. 215/09.12.2025 emis de SGA Brașov, pentru protecția acviferelor, se vor lua toate măsurile împotriva poluării cu substanțe potențial poluante atât în timpul execuției lucrărilor, cât și ulterior, punându-se accent pe scurgerile de ape uzate din rețeaua de canalizare ce pot fi cauzate de materiale neconforme, defecțiuni constructive, avariere/degradare pe parcursul funcționării, etc.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în stratul freatic, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune;

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

Conform avizului nr. 18915/01.08.2025 emis de SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE, se vor respecta următoarele: solicitarea unor noi avize STS pentru faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), inclusiv pentru amenajare acces auto și eventualele branșamente 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. Încheierea unei Convenții între STS și beneficiar, în prealabil emiterii avizului de către STS, necesar la obținerea autorizației de construire (faza D.T.A.C. +D.T.O.E.), privind asigurarea protecției rețelelor de telecomunicații speciale și a disponibilității serviciilor de telecomunicații furnizate de STS pentru beneficiari.

Conform avizului nr. 8951/15.08.2025 emis de Transelectrica S.A., terenurile se află în afara zonei de protecție și siguranță a instalațiilor RET, la o distanță de aprox. 1000 m de stația 400/110 kV Brașov.

Conform avizului nr. 74389/321195894/07.07.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona reglementată nu există rețea de distribuție gaze naturale, însă conform planșei anexate avizului, pe str. Narciselor se află în curs de proiectare/ execuție o conductă CD PE, DN=180 mm pozată subteran.

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 transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiile 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, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

### *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. Funcțiunile complementare și dotările publice propuse vor deservi locuințele existente și propuse 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. = 40% pentru ZL-1

P.O.T.max. = 35% pentru ZL-2

P.O.T.max. = 60% pentru ZFC

P.O.T.max. = 20% pentru ZSPSV

P.O.T.max. = 50% pentru ZGC

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

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

Propus: C.U.T. max. = 3,6 pentru ZL-1

C.U.T. max. = 2,3 pentru ZL-2

C.U.T. max. = 3,5 pentru ZFC

C.U.T. max. = 0,8 pentru ZSPSV

C.U.T. max = 1 pentru ZGC

### **Art. 6. Circulația terenurilor**

Terenurile ocupate de RED proiectate 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 drumurilor, care este 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).

### *Construcții administrative și financiar-bancare*

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

### *Construcții comerciale*

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

### *Construcții de cultura*

Construcțiile cuprinse în H.G. nr. 525/1996 anexa nr. 1 la pct. 1.5.1 - 1.5.3 și 1.5.8 vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest.

Acolo unde încadrarea în zona nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Pentru construcțiile cuprinse în H.G. nr. 525/1996 anexa nr. 1 la pct. 1.5.9 - 1.5.12 nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

### *Construcții de învățământ*

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

### *Construcții de sănătate*

Construcțiile cuprinse în H.G. nr. 525/1996 anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.4 vor avea:- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Construcțiile cuprinse în H.G. nr. 525/1996 anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice.

Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

### *Construcții de agrement*

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

### *Construcții de turism*

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

### *Construcții de locuințe*

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

### *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, țiglei 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:

- Pentru ZFC - min 5,27 m față de profilul transversal tip 4 și min 6,50 m din axul străzii cu profil transversal tip 3.
- Pentru ZL-1 și ZL-2 – min 6,50 m din axul străzii cu profil transversal tip 3.
- Pentru ZSPSV – se impune o retragere minima de 31,42 m de la limita de proprietate față de profilul transversal tip 3 și 6,75 față de noul aliniament al drumului având profil transversal tip 1.

### 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.

Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte normele de siguranță la incendiu, asigurând distanțe corespunzătoare pentru a preveni propagarea focului de la o clădire la alta și pentru a facilita accesul echipelor de intervenție, conform normativelor în vigoare la data solicitării autorizației de construire.

Distanța între clădiri va fi mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea prevederii „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o ora jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

Clădirile vor respecta între ele distanțe mai mari decât înălțimea maximă a celei mai înalte dintre ele.

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- pentru ZL-1, ZL-2 și ZFC se vor respecta retragerile conform tabelului de mai jos.
- pentru ZSPSV: se impune o retragere minima de 31,42 m de la limita de proprietate față de profilul transversal tip 3, 6,75m față de noul aliniament al drumului având profil transversal tip 1, minim 16,14 m față de limita estică și minim 6,00 m față de limita sudică.

Retrageri fata de limitele de proprietate												
Nr. lot	Edificabil pentru constructii parter inalt (Hmax 8,00m)				Edificabil pentru constructii cu Hmax 23,00 m (~D+P+6+M/R)				Edificabil pentru constructii cu regimul maxim de inaltime de 29,00m/36,00 (D+P+8+M/R , D+P+10+M/R)			
	N	E	S	V	N	E	S	V	N	E	S	V
Lot 2	1,50	-	6,00	2,00	1,50	21,40	11,50	2,00	1,50	24,40	14,50	2,00
Lot 3	1,50	-	6,00	-	1,50	17,80	11,50	1,60	1,50	20,80	14,50	4,60
Lot 4	1,50	-	6,00	-	1,50	14,20	11,50	5,20	1,50	17,20	14,50	8,20

Lot 5	1,50	-	6,00	-	1,50	28,80	11,50	8,80	1,50	30,13	14,50	11,80
Lot 6	1,50	-	6,00	-	1,50	3,85	11,50	32,01	1,50	6,85	14,50	35,08
Lot 7	1,50	5,27	6,00	-	1,50	5,27	11,50	20,15	1,50	11,68	14,50	23,15

Retragerile minime se vor înscrie în certificatele de urbanism emise la faza următoare de proiectare.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

#### *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 branșamente 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;
- g) panouri publicitare

## **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 – str. Safirului și din drumul propus, 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 – str. Safirului;
- 10,50 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare, cel de pe latura vestică de 2,00 m, iar cel de pe latura estică de 2,50m;
- declivitate de 0,26° (0,45%) pe o lungime de 123,00 m.

➤ **profil transversal tip 2**

- 10,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare, cel de pe latura nord-vestică de 1,50 m, iar cel de pe latura sud-estică de 2,00m;

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la drumul privat propus
- 8,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu și trotuar de 1,50 m pe latura de sud-est.
- declivitate de 0,18° (0,31%) pe o lungime de 425,00 m.

➤ **profil transversal tip 4**

- 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 de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
- declivitate de 0,65° (1,13%) pe o lungime de 106,00 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.

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
- bună scurgere a apelor de suprafață;
- să se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică.

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

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

## *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 (lățime minimă de 1,5 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.)

## **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 aducțiuni, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 982/06.05.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de apă potabilă.

Conform avizului nr. 982/06.05.2025 emis de Compania Apa Brașov și avizului nr. 215/09.12.2025 emis de SGA Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se va face dintr-o nouă rețea de distribuție, ce se va racorda la conducta de apă HDPE De 200 mm existentă în zonă.

➤ **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. 215/09.12.2025 emis de SGA Brașov, evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare proiectată pe strada Narciselor, aflată în faza de elaborare a proiectului tehnic, conform avizului de principiu condiționat de extinderea rețelei de apă nr. 982/06.05.2025, emis de Compania Apa Brașov S.A.

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor proiectate și de pe aleile pietonale, se vor descărca liber la nivelul solului, pe spațiile verzi din incinta P.U.Z. Cele potențial impurificate, provenite de pe suprafețele carosabile și parcajele exterioare, vor fi colectate separat, conduse către un separator de hidrocarburi cu decantor încorporat, direcționate către un bazin de retenție și utilizate pentru irigarea și întreținerea spațiilor verzi private.

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.

➤ **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.)**

În zona reglementată există rețea de energie electrică la care imobilele propuse se vor racorda.

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

Conform avizului nr. AFO005936/29322/27319/23.07.2025 emis de S.C. Orange România S.A., în zona amplasamentului studiat societatea are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare branșamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

În scopul protejării infrastructurii de fibră optică se poate solicita asistența tehnică la predarea de amplasament.

Conform avizului nr. 3036199207/08.07.2025 emis de Digi România S.A., în zona amplasamentului studiat societatea are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate. Se va solicita predare de amplasament la serviciul tehnic al DIGI Romania S.A. tel. 0770.068064/ email: proiectare.brasov@digi.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. 74389/321195894/07.07.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona reglementată nu există rețea de distribuție gaze naturale, însă conform planșei anexate avizului, pe str. Narciselor se află în curs de proiectare/execuție o conductă CD PE, DN=180 mm pozată subteran.

Încălzirea imobilelor se va face cu energie electrică, gaz (la momentul extinderii rețelei) sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

*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.

Costurile aferente extinderilor de rețele edilitare vor fi suportate de către investitori.

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

*Art. 1. Parcelarea*

Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 29.491 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 9 loturi din care 5 loturi pentru locuințe colective, 1 lot pentru zonă de servicii publice și spații verzi, 1 lot pentru zonă de turism și funcțiuni administrative, 1 lot pentru alee/stradă de circulație privată și 1 lot pentru zonă de gospodărie comunală.

Parcelele au suprafețe cuprinse între 400 mp și 5000 mp, iar frontul acestora este cuprins între 40 m și 80 m.

Autorizarea executării parcelărilor și subparcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- forma și dimensiunile parcelei să permită amplasarea uneia sau mai multor construcții cu funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă;
- respectarea aliniamentelor și a retragerilor impuse;
- respectarea indicilor de ocupare ai terenului prevăzuți în prezenta documentație;
- accesibilitate la căile de comunicații și la rețelele tehnico-edilitare;
- existența unui front la stradă conform profilelor stradale;
- suprafața minimă a lotului este de 2800 mp pentru ZL-1;
- suprafața minimă a lotului este de 3600 mp pentru ZL-2;
- suprafața minimă a lotului este de 4100 mp pentru ZFC.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

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

## *Art. 2. Înălțimea construcțiilor*

- pentru ZL-1:
  - maxim  $D^*+P+8+M/R$  ( $H_{\text{maxim}} \text{ cornișă/atic}$  29,00 m,  $H_{\text{maxim}}$  34,00 m față de CTA)
  - minim  $D^*+P+6+M/R$  ( $H_{\text{minim}} \text{ cornișă/atic}$  22,00 m față de CTA)
- pentru ZL-2:
  - maxim  $D^*+P+8+M/R$  ( $H_{\text{maxim}} \text{ cornișă/atic}$  29,00 m,  $H_{\text{maxim}}$  34,00 m față de CTA)
  - minim  $D^*+P+6+M/R$  ( $H_{\text{minim}} \text{ cornișă/atic}$  22,00 m față de CTA)
- pentru ZFC:
  - maxim  $D^*+P+10+M/R$  ( $H_{\text{maxim}} \text{ cornișă/atic}$  36,00 m,  $H_{\text{maxim}}$  41,00 m față de CTA)
  - minim  $D^*+P+6+M/R$  ( $H_{\text{minim}} \text{ cornișă/atic}$  22,00 m față de CTA)
- pentru ZSPSV:
  - maxim  $D^*+P+2+M/R$  ( $H_{\text{maxim}} \text{ cornișă/atic}$  14,00 m,  $H_{\text{maxim}}$  16,00 m față de CTA)
  - minim P ( $H_{\text{minim}} \text{ cornișă/atic}$  3,00 m față de CTA)
- pentru ZGC:
  - maxim P ( $H_{\text{maxim}} \text{ cornișă/atic}$  6,00 m,  $H_{\text{maxim}}$  9,00 m față de CTA)

\*Suprafața nivelului demisol nu se va lua în considerare la calculul coeficientului de utilizare teren, acesta va avea caracter tehnic (parcaje, spații tehnice, spații de depozitare).

Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Se permite amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran pe întreaga suprafață a parcelei până la 60 cm față de limitele de proprietate cu condiția asigurării unei suprafețe

de minimum 25% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minimum 2,00 m.

Conform normativului P 118-99 subsolul nu este considerat nivel suprateran, prin urmare, acest nivel subteran se poate executa fără a depăși înălțimea maximă admisă a construcției.

### *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 regim suprateran sau subteran, pe parcela pentru care se emite autorizația de construire sau, în baza unui drept legal de folosință, pe o parcelă învecinată, situată la o distanță de maximum 250–300 m față de limita imobilului pe care se solicită autorizația de construire.

Acestea 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. Amplasarea mijloacelor de publicitate*

Pot fi autorizate lucrări de amplasare panouri publicitare și publicitate luminoasă și pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

Ecranele publicitare, dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor trebuie, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu prezinte riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră. Pe timp de noapte, intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate trebuie să se reducă cu 35%, iar această obligativitate și modul de îndeplinire a acesteia trebuie evidențiat în documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor și publicității luminoase pe clădiri se autorizează numai în baza unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de verificatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate „rezistență mecanică și stabilitate“, „siguranță în exploatare“ și „securitate la incendiu“, prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții și se reexpertizează tehnic, la fiecare 10 ani de la data emiterii autorizației de construire pentru amplasarea structurii publicitare conform art. 23 alin. 4 și alin. 5 din Legea 185/2013.

Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora.

### *Art. 3. Zone verzi private și spații verzi publice*

Se prevăd minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10

Zone verzi amenajate pe fiecare parcelă, conform H.G. nr. 525/1996 anexa nr. 6:

- pentru locuințe vor fi prevăzute zone verzi – 20 mp/locuitor locuitor (682\* locuitori în 425 de apartamente\*\* (\*numărul de persoane estimat este direct proporțional cu suprafața zonei verzi aferente parcelei, astfel încât o extindere a suprafeței verzi va determina o creștere corespunzătoare a fluxului de persoane; \*\*O eventuala extindere a suprafeței de zona verde în etapa a II-a ar putea fi luată în considerare la calculul acesteia raportat la numărul de locuitori, cu posibilitatea majorării numărului de persoane și, implicit, a numărului de apartamente aferente etapei I).

- pentru zona de servicii publice și spații verzi vor fi prevăzute minim 70% spații verzi amenajate.

Toată suprafața rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor rutiere și pietonale vor fi amenajate ca spații verzi, astfel încât să se realizeze minim 20 mp de zone verzi pe locuitor. Zonele verzi vor fi în procent de minim 25% din suprafața fiecărui lot. Pentru o populație de 682 persoane se va amenaja minim 13640 mp teren liber amenajat ca zonă verde (maxim 10% alei, bănci, loc de joacă, etc).

Se va menține un procent de minim 25% zone verzi – pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare. Terenul liber, aferent fiecărui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Spațiile/zonile verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori (ex. tei, salcâm, castan, arțar, etc.) și arbuști ornamentali, dar și specii de pomi fructiferi, ambele

categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

#### **Art.4. Împrejmuiri**

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,50 m.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 1,50 m.

Se recomandă plantarea de gard viu perimetral și/sau împrejmuire transparentă, max. H = 1,5 m

Se va asigura integrarea vizuală și funcțională în ansamblul urbanistic general

Se vor respecta normele de protecție sanitară și distanțele față de construcțiile locuite conform legislației în vigoare.

### **III. Zonificare funcțională**

#### **1. Unități și subunități funcționale**

Pe terenurile reglementate se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL-1 – zonă de locuințe colective cu dotări aferente**
- **ZL-2 – zonă de locuințe colective cu dotări aferente**

##### Funcțiuni admise

- locuințe colective cu maxim D\*+P+8+M/R cu parter comercial (se admit subsoluri)
- echipamente publice specifice zonei
- locuințe colective cu partiu special care includ spații comerciale, pentru profesioni libérale, 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/zi (între 8-20);
- 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, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol sau 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 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 8-20), 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 sau 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 organizate 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 unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale refolosibile;
- stații 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 în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice, etc.).

### • **ZFC – zonă de turism și funcțiuni administrative D+P+10+M/R (hotel, sedii firmă, birouri)**

#### Funcțiuni admise

- Instituții, servicii și echipamente publice;
- Funcțiuni de cultură;
- Sedii de firmă și companii, servicii profesionale (proiectare, consultanță etc.);
- Sedii de organizații (politice, profesionale etc.);
- Bănci, finanțe, credite;
- Comerț cu amănuntul;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, amenajări balneo-turistice, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cafenele, cofetării etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații pietonale publice, pasaje acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini de cartier;

#### Funcțiuni interzise

- Activități industriale sau care produc noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau trafic intens;
- Activități industriale poluante sau cu risc tehnologic;
- Ferme zootehnice, abatoare, anexe pentru creșterea animalelor mari;

- Panouri publicitare mari;
- Construcții provizorii (excepție: cele pentru organizare de șantier);
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Alte activități de producție depozitare vizibile dinspre zonă (ex. trafic greu)

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

Funcțiuni admise

- Construcții de cultură: expoziții, muzee, săli de reuniune, teatru, centru cultural, interactiv, cinematograf;
- 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 gimnazial;
- 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;
- Parcări suprateerane;
- Anexe ce deservește strict funcțiunea de învățământ;
- Centru educațional;
- After-school;
- Curte de recreație;
- Amenajări pentru jocuri sportive;
- Spații verzi;
- Servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor în vârstă de până la 3 ani (creșă)
- Grădiniță

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 sau co-proprietate publică

Funcțiuni interzise

- Orice alte utilizări în afară de cele menționate la funcțiuni permise;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implic evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Sunt interzise funcțiunile de locuire
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Activități de industrie poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor.

- **ZVP – zonă verde de folosință publică**

Funcțiuni admise

- Spații plantate, arbori;
- Terenuri de sport;
- Spații amenajate pentru recreere;
- Scururi, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Funcțiuni interzise

- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor 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;

- **ZC – zonă circulație publică și privată**

- **ZCP – alee/stradă de circulație privată**

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)

- **ZGC – zonă de gospodărie comunală**

Funcțiuni admise

- alimentare cu apă (stații de pompare, rezervoare, hidranți, etc.);
- canalizare menajeră și pluvială (stații de pompare, cămine de vizitare, etc.);
- alimentare cu energie electrică (posturi de transformare, brașamente, etc.);
- alimentare cu energie termică (centrale termice de cvartal, puncte termice, etc.);
- colectare și selectare deșeuri (platforme supraterane sau subterane pentru recipiente de colectare);
- spații tehnice pentru întreținerea spațiilor verzi (magazii pentru unelte, vehicule de întreținere, etc.);
- cabină de pază.

## **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.

Întocmit:  
Arh. Fintină Elena





## **PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 41521/09.07.2025**

<b>Denumirea lucrării:</b>	Elaborare P.U.Z. – Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare și dotări publice
<b>Inițiator:</b>	Muntean Viorel - Alexandru
<b>Amplasament:</b>	jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n., nr. cad. 120094, nr. cad. 121311
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	1-23-35

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 realizarea drumului privat vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor.

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.

Pentru drumul privat se vor înscrie în cartea funciară următoarele servituți: de trecere cu piciorul, de trecere cu mijloace de transport, pentru rețele edilitare subterane sau supraterane, după caz.

În cazul în care se va dori cedarea către domeniul public a drumului privat propus prin PUZ, acesta se va putea ceda doar după ce au fost dotate cu electricitate, iluminat public, rețea apă și canalizare, tubulatură suplimentară comună pentru rețelele de comunicații electronice, tubulatură sau țevă pentru modalitatea de încălzire, îmbrăcăminte semipermanentă (conform H.C.L. nr. 139/29.11.2022).

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

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

