

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a investitiei

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal  
« Amenajare zona agroturistica si de agrement  
(camping, alimentatie publica, activitati in aer liber »  
Extravilan str. DE 603 (str. Safirului) nr. FN  
com. Sanpetru jud. Brasov  
Beneficiari: Bârsan Adrian si SC PUMP IMOB SRL  
Proiectant: SC PLANPROIECT SRL  
dipl. arh. ORNSTEIN EMIL LADISLAU  
Numar proiect: P15/2026

#### 1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, in corelatie cu zonele limitrofe existente.

Planul urbanistic zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a se realiza in viitor, integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari cu cele existente si cu cadrul natural, organizarea circulatiei carosabile si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone functionale ale localitatii. Deasemenea prin planul urbanistic zonal se propune includerea in intravilanul comunei Sanpetru a amplasamentului studiat aflat in prezent in extravilan.

Beneficiarii doresc realizarea unei zone agroturistice si de agrement prin amenajarea unor spatii pentru camping, construirea unor casute din lemn cu regim de inaltime parter, construirea unui mini restaurant cu structura modulara regim de inaltime P+E, construirea unei piscine, amenajarea unui loc de joaca pentru copii, amenajarea de zone de spatii verzi, realizarea unei zone de servicii/platforma gunoi si realizarea unui drum de acces in zona studiata si a unor parcuri. Realizarea modulelor destinat camping-lui necesita lucrari neinvazive asupra terenului.

Principalele probleme urmarite sunt:

- organizarea arhitectural-urbanistica a sitului, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incarcarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale si racordarea acesteia la reseaua rutiera existenta;
- unitatea ansamblului;
- circulatia juridica a terenului;

Prin avizarea si aprobarea prezentului PUZ acesta devine, in completarea PUG, instrumentul legal de lucru in urbanizarea zonei, constituind baza pentru:

- emiterea de certificate de urbanism si autorizatii de construire pentru lucrari de constructii corespunzatoare exclusiv functiunilor aprobate, in conditiile si restrictiile (interdictiile) rezultate;
- rezolvarea oricaror litigii in siguranta ce pot aparea intre beneficiar si autoritate sau intre acesta si terti.

### 1.3 Surse documentare

#### 1.3.1. Lista studiilor si proiectelor anterioare elaborarii PUZ

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General (PUG) al localitatii Sanpetru, judetul Brasov, proiect nr. 36060/2000 elaborat de SC Proiect Brasov SA si aprobat cu Hotararea Consiliului Local nr. 308/16.10.2002.
- Certificatul de Urbanism nr. din 499 din 08..08.2024
- documentatii de urbanism aprobate pentru terenurile din zona

#### 1.3.2. Alte surse de informatii utilizate, date statistice

- Date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale comunei Sanpetru privind elementele de tema.
- Datele cu privire la limita intravilanului existent si modul de folosinta a terenurilor, pe detinatori, conform datelor OJCGC Brasov evidentiata in PUG comuna Sanpetru.

#### 1.3.3. Baza topografica

- Suportul topografic la scara 1:500 este constituit din «Documentatia tehnica cadastrala de identificare cu date de carte funciara, ridicare topografica (masuratoare), intravilan comuna Sanpetru, judetul Brasov» intocmita de catre expert topo ing. Grinisteanu Daniel si este realizata in proiectie Stereo 70;
- Suportul topografic la scara 1:10000 reprezinta extrase din PUG comuna Sanpetru.

#### 1.3.4. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului PUZ este in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal» – indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului nr. 176/N/16 august 2000.

#### 1.3.5. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei PUZ « Amenajare zona agroturistica si de agrement (camping, alimentatie publica, activitati in aer liber » - comuna Sanpetru a fost redactata de catre beneficiari – Bârsan Adrian si SC PUMP IMOB SRL – cu respectarea conditiilor cuprinse in Certificatul de Urbanism nr. 499 din 08.08.2024, emise de Primaria Comunei Sanpetru.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1 Evolutia zonei

Zona studiata nu a avut nici o evolutie din punct de vedere economic sau cultural, fiind vorba despre un teren arabil, situat extravilan teritoriului comunei Sanpetru.

Localitatea Sanpetru este situata in judetul Brasov la o distanta de 3 km de municipiul Brasov pe vechea artera dintre Brasov si Feldioara, Drumul Judetean 103.

La nord-est si est se invecineaza cu comuna Harman, la nord vest si vest cu comuna Bod, la vest si sud cu municipiul Brasov.

Localitatea Sanpetru face parte din vechile asezari din Tara Barsei si pastreaza, partial, caracteristicile acestora.

Zona aflata in studiu este situata in vecinatatea Paraului Timisul Sec, cu acces din drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului). Zona este delimitata in partea de nord-est de drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului), iar in partea de nord-vest, sud- est si sud-vest de terenuri arabile si reprezinta un teren agricol (arabil), cu potential economic aferent.

In conformitate cu "Fisa corpului de proprietate" terenul are urmatoarele date de referinta:

- Categoria de folosinta a terenului este arabil;
- Codul grupa destinatie este TDE (teren extravilan);

Cu privire la zona aflata in studiu, sub aspectul elementelor potentiale de dezvoltare, se remarca tendinte de transformare prin promovarea din ce in ce mai intensa a investitiilor private intrucat:

- terenul intruneste conditiile de amplasare si de dezvoltare a unei zone agroturistice si de agrement.

- sub aspectul calitatii mediului inconjurator, in apropierea zonei studiate singura sursa de poluare o reprezinta fosta Platforma Industriala Rulmentu, care in momentul de fata este dezafectata.

### 2.2 Incadrarea in localitate

Zona care face obiectul planului urbanistic zonal este amplasata in partea de sud a teritoriului administrativ al comunei Sanpetru, in vecinatatea Paraului Timisul Sec, avand front stradal la drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului). Zona studiata este inclusa in extravilanul localitatii si este delimitata de urmatoarele vecinatati:

- la nord-est de drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului);
- la nord-vest, sud- est si sud-vest de terenuri agricole, proprietate privata extravilan;

In Planul Urbanistic General al comunei Sanpetru s-au stabilit directiile de dezvoltare ale acestei zone, cu conditia respectarii dreptului de proprietate si al interesului public.

In regulamentul aferent PUG, pentru aceasta zona, s-au stabilit urmatoarele reglementari generale:

- teritoriul studiat face parte din zona amplasata in extravilanul comunei Sanpetru, functiunile din zona invecinata fiind destinate activitatilor agricole;

- conform art. 23 al Legii 50/1991 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare, pentru aceasta zona se instituie interdictie temporara de construire, pana la elaborarea documentatiilor de urbanism PUZ (amplasarea unor obiective in extravilan cat si includerea unor terenuri in intravilan se realizeaza in urma elaborarii unor planuri urbanistice zonale - PUZ - aprobate potrivit legii).

- orice teren pentru a fi construit trebuie sa aiba acces la un drum public, direct sau prin servitute, respectand astfel conditiile din H.G. 525/1996 referitoare la lungimea si profilul transversal al drumului;

- racordarea constructiilor la retelele tehnico-edilitare existente sau nou proiectate;

- alinierea noilor cladiri fata de axul strazii. Alinierea stradala maxima va fi stabilita in cadrul PUZ in zonele in care nu sunt fronturi construite. In zonele cu fronturi construite se va prelua alinierea existenta, nepermitandu-se inaintarea catre strada, iar retragerea putandu-se realiza in conditiile respectarii coerentei si caracterului fronturilor stradale.

- la amplasarea cladirilor in cadrul parcelei, se vor respecta distantele minime prevazute in Codul Civil. Retragerile in incinta parcelei vor tine seama si de regulile de insorire si iluminat natural.

- gradul de ocupare si de utilizare ale terenului va fi in functie de destinatia zonei respective.

### 2.3 Situatia existenta

#### 2.3.1 Elemente ale cadrului natural

##### ▪ Cadrul natural

Pe teritoriul localitatii Sanpetru se intalnesc 2 forme de relief: campul depresionar format prin intrepatrunderea conurilor de dejectie cu lunca si terasele Oltului, alaturi de dealul Lempesului, care strajuieste ca o cetate intreaga regiune.

Terenul are o suprafata relativ uniforma asa cum rezulta si din ridicarea topografica si este folosit in prezent in agricultura.

Terenul are o forma poligonala neregulata si nu prezinta nici o declivitate semnificativa pentru a necesita studierea sistematizarii verticale in vederea realizarii cailor de comunicatie si a amplasarii constructiilor. In prezent accesul principal la teren se face din drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului).

Are ca vecinatati terenuri agricole proprietate particulara.

##### ▪ Resurse naturale ale solului si subsolului

In zona studziata nu se afla nici o constructie, terenul fiind situat in mare parte in extravilanul localitatii este folosit ca teren agricol. Zona nu prezinta potential din punct de vedere a resurselor subterane, nefiind prezente exploatari ale subsolului.

##### ▪ Riscuri naturale

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure). Riscurile antropice sunt minime datorita lipsei unor unitati industriale poluante in zona.

##### ▪ Industrie

Emisiile poluante industriale din zona sunt minime deoarece in vecinatatea terenului studiat nu exista unitati industriale poluante.

- Monumente ale naturii si istorice

In zona nu sunt monumente ale naturii si nici monumente istorice.

- Cai de comunicatie

Artera principala de comunicatie din zona o reprezinta drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului) cu profil transversal de 5,00m, ce face legatura dintre zona studiata si strada 13 Decembrie.

### 2.3.2 Regimul juridic

In plansa A-05 sunt analizate terenurile din zona studiata sub aspectul categoriilor de proprietate.

Terenul are o suprafata totala de 9.962 mp si conform CF nr. 118927 localitatea Sanpetru, este proprietatea domnului Bârsan Adrian si a societatii comerciale PUMP IMOB SRL. Terenurile din partea de nord-vest, sud- est si sud-vest ale zonei studiate sunt proprietati particulare, iar in partea de nord-est este drumul de acces ce apartine domeniului public.

### 2.3.3 Analiza geotehnica

Din punctul de vedere la care ne referim amplasamentul studiat se incadreaza in unitatea morfostructurala cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului.

Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin pana la sfarsitul pliocenului cand prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiul apelor in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni constituite predominant din conglomerate, bolovanisuri, pietrisuri, marme, argile, prafuri si nisipuri dispuse sub forma de strate, lentile si orizonturi insumand cca. 600m.

In cuaternar si post cuaternar apele de siroire, torentii si organismele fluviatele nou formate au transportat din versantii nordici ai Muntilor Brasovului importante cantitati de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri si argile) cladind in aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rezultat un relief tabular cu aspect de campie usor inclinata de la sud catre nord si vest catre est de unde si denumirea de Campia Barsei atribuita zonei de unii geografi.

Cercetarile geologice, geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi sau formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal, turba, etc.).

- Date hidrologice

Pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe treapta mediană a depresiunii Braşovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de pietriş se află la adâncime – forajele executate în zona perimetrului cercetat neîntâlnind nivelul ei.

- Date hidrogeologice

Panza de apa freatica se gaseste sub adancimea de 7-8m, fapt care permite sa se execute constructii cu spatii subterane fara a se prevedea masuri speciale de hidroizolare.

- Adancimea de inghet

Conform STAS 6054/77, in zona la care ne referim adancimea maxima de inghet de care se va tine seama la proiectarea lucrarilor de fundatii este de 1,00 m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

- Zonarea seismica

Conform "Cod de proiectare seismica- Partea I- Prevederi pentru cladiri", indicativ P100-1/2006, pentru perimetrul cercetat se va lua in considerare:

- acceleratia gravitacionala  $a_g = 0,20g$ .
- perioada de control (colt)  $T_c = 0,7s$ .

- Conditii de fundare

Prospectiunile executate in perimetrul cercetat au stabilit ca avem de a face cu o stratificatie relativ simpla si uniforma.

La suprafata se gaseste o patura de sol vegetal a carui grosime variaza intre 0,40 - 0,50m, sub care se afla un strat de praf argilos nisipos, cafeniu, consistent, care se extinde pana la adancimea 2,10 m, dupa care urmeaza un strat de praf argilos, cafeniu-galbui, consistent, cu grosimea de 1,50 m si care ajunge la adancimea de 3,60.

Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda în stratul format din praf argilos nisipos, cafeniu, consistent, începând de la adâncimea de 1.10 m față de cota terenului natural.

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

Valoarea presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpii  $B = 1.00$  m.

Valoarea presiunii convenționale va fi cuprinsă între 180 și 250 kPa în funcție de consistența terenului și de adâncimea la care se ajunge constructiv.

#### 2.3.4 Analiza fondului construit existent

Terenul studiat se afla in extravilanul localitatii si este liber de constructii, deasemenea sunt si terenurile invecinate din partea de nord-vest, sud- est si sud-vest.

In partea de nord-vest la o distanta de cca. 100 m de perimetrului cercetat, sunt construite cladiri din caramida cu regim de inaltime P - P+M destinate locuirii si anexe gospodaresti. Cladirile sunt in stare buna si au fost executate dupa anul 2010 fiind realizate din materiale durabile.

#### 2.4 Cai de circulatie

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului), acestea avand un profil trasversal de 5,0m latime si imbracaminte din pamant. Drumul asigura legatura dintre zona studiata si str. 13 Decembrie (cartierul Tractoru).

Zona studiata fiind putin dezvoltata, nu exista probleme legate de transport sau greutate in circulatie. Odata cu realizarea investitiilor in zona drumurile de acces se vor moderniza conform legislatiei in vigoare.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul in suprafata de 9.962 mp este liber de constructii avand in prezent destinatia de teren arabil. Nu exista riscuri naturale in zona sau in vecinatate, terenul fiind stabil. In vecinatatea zonei studiate sunt terenuri arabile neconstruite.

## 2.6 Echiparea edilitara

### ▪ Alimentarea cu apa

Reteaua stradala de distributie a apei se afla pe drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului), de la care se poate realiza alimentarea cu apa potabila a cladirilor propuse.

### ▪ Alimentarea cu apa calda menajera

In zona prepararea apei calde menajera la cladirile existente se face prin instalatii de preparare locala.

### ▪ Canalizarea menajera

In zona nu exista sistem centralizat de canalizare si de epurare a apelor uzate menajere. Se are in vedere extinderea retelei de canalizare menajera aflata la o distanta de cca. 500m fata de amplasamentul studiat, pe strada Narciselor.

### ▪ Canalizarea pluviala

Apele pluviale sunt evacuate liber in teren.

### ▪ Retele de termoficare

In zona amplasamentului studiat nu exista retele de termoficare.

### ▪ Retele de gaze naturale

In zona studiata nu exista retea de distributie a gazelor naturale.

### ▪ Alimentarea cu energie electrica

Solutiile tehnice de alimentare cu energie electrica a obiectivelor propuse vor fi indicate de catre serviciile specializate din cadrul Electrica SA Sucursala Brasov.

Alimentarea cu energie electrica a cladirilor proiectate se va face la RED 20 kV existenta pe str. Safirului, prin montarea unui post de transformare PT 20/0,40 kV – 1x250 kVA.

La amplasarea noilor obiective se vor respecta zonele de protectie ale retelelor electrice aeriene in conformitate cu regulamentele SC ELECTRICA SA Brasov.

### ▪ Telefonizare

In zona de amplasament nu exista retele si instalatii de telecomunicatii.

Solutia privind telefonizarea obiectivelor studiate va fi indicata de serviciile specializate din cadrul DTc Brasov.

## 2.7 Probleme de mediu

### ▪ Relatia cadru natural-cadru construit

Cadrul construit existent se armonizeaza cu cadrul natural, localitatea Sanpetru fiind o localitate dezvoltata mai mult pe orizontala.

Actualmente terenul fiind teren agricol, nu se pune problema unor valori de patrimoniu sau situri istorice ori arheologice care sa necesite protectie.

- Riscuri naturale si antropice

Funcțiunea propusa spre dezvoltare in aceasta zona este o continuare fireasca a extinderii localitatii. Zona nu este supusa unor riscuri naturale si antropice. Localitatea Sanpetru este o veche asezare rurala, iar in istoria ei nu sunt prezente evenimente naturale care sa perturbe sau sa stopeze dezvoltarea acesteia.

- Cai de comunicatii si echipamente edilitare ce prezinta riscuri

Caile de comunicatii existente se vor pastra, drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului) se va moderniza in functie de necesitatile zonei, acestea nereprezentand inasa riscuri pentru zona ci o posibilitate de acces si control rapid in caz de eventuale evenimente. Evacuarea apelor menajere se va studia tinand cont de normele ecologice in vigoare.

- Valori de patrimoniu

In zona studiata nu sunt valori de patrimoniu, terenul fiind destinat circuitului agricol.

## 2.8 Obtiuni ale populatiei

Initiatorul proiectului fiind in același timp și proprietarii terenului in studiu, sunt direct interesati de intocmirea prezentei documentații P.U.Z. in vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele amenajări și construcții ce urmează a se amplasa in zonă. Aceasta intentie a fost deja adusa la cunostinta publicului prin publicare in ziarele locale, pe amplasament si la primaria localitatii.

In urma publicitatii realizate nu au fost depuse contestatii ale cetatenilor comunei referitoare la obiectul prezentului studiu. Fiind o investitie care nu poate aduce decat beneficii populatiei comunei, consideram necesara si oportuna studierea zonei in vederea amenajarii acesteia ca zona agroturistica si de agrement, aceasta dezvoltare urbana avand rolul de a schimba caracterul agrar actual al acestei zone, transformand-o intr-o zona cu potential turistic.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin documentatia P.U.Z. se propune amenajarea unei zone agroturistice si de agrement (camping, alimentatie publica, activitati in aer liber).

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectul proiectului il constituie studierea zonei pentru propunerea unei zone agroturistice si de agrement (camping, alimentatie publica, activitati in aer liber). Scopul este de a reglementa modul in care se pot amplasa constructii avand ca si functiune servicii si agrement, amplasarea zonelor de camping (rulote, corturi) si locuri de petrecere a timpului liber. In acelasi timp scopul acestui proiect este si de a reglementa si stabili traseul viitoarelor circulatii auto si pietoanle, parcarilor in interiorul incintei.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului si a cadrului natural;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrulul natural si construit;

- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivele propuse se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona. Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie a unui monument si nici intr-o zona de protectie sanitara.

- Disfunctionalitati

- Terenul este amplasat in extravilanul comunei Sanpetru;
- Lipsa utilitatilor pe amplasament necesita studii de solutie pentru extinderile de retele;
- Lipsa unor cai de comunicatie moderne;

- Prioritati

- Organizarea zonei tinand seama de reglementarile in vigoare privitoare la dezvoltarea unei zone agroturistice si de agrement;
- Protejarea terenurilor agricole invecinate si a mediului inconjurator si eliminarea posibiloilor factori de poluare ai acestora (evacuarea apelor pluviale, apelor menajere);
- Crearea drumurilor de acces in zona tinand seama de standardele pentru lucrarile de strazi nr. 10144/1-6 si a normativului pentru proiectarea parcajelor.
- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare.

### 3.2 Prevederi ale PUG comuna Sanpetru

In tema de proiectare se prevad urmatoarele:

- Terenul este amplasat in extravilanul comunei Sanpetru;
- Terenul este proprietate privata;
- P.U.G. Sanpetru pr. nr. 36060/2000 in vigoare la ora actuala prevede zona extravilan;
- Se vor studia accesele carosabile si pietonale din cadrul zonei;
- Stabilirea procentului de ocupare a terenului tinand seama de caracterul zonei si reglementarile din PUG Sanpetru;
- Racordarea constructiilor la utilitatile existente in zona, prin extinderea acestora pana in dreptul imobilelor.

- Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica

Prin realizarea investitiei proiectate nu este afectat cadrul existent.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica au fost urmatoarele:

- stabilirea regimului maxim de inaltime;
- stabilirea regimului de aliniere;
- stabilirea indicelui maxim de ocupare a terenului;
- organizarea circulatiei.

S-au urmarit amplasarea constructiilor avand in vedere caile de circulatie existente si posibilitatile de asigurare a echiparii edilitare corepunzatoare.

Recomandari in ceea ce priveste plastica arhitecturala si finisajele.

Terenul urmeaza a va fi amenajat prin realizarea urmatoarelor obiective:

- Zona camping - casute din lemn regim parter;
- Zona camping - rulote;

- Zona camping - corturi;
- Zona alimentatie publica, activitati in aer liber;
- Zona amenajata loc de joaca pentru copii;
- zona de servicii/gunoi menajer;
- zona circulatii (carosabil + trotuare) si parcuri.

Amenajarea carosabilului inseamna:

- modernizarea drumului adiacent terenului pe latura de nord-est;
- configurarea drumurilor noi;
- racordarea acestor drumuri la reseaua stradala a localitatii si la reseaua stradala propusa in documentatiile urbanistice pentru terenurile adiacente.

Zona studiata are urmatoarele caracteristici:

- poate fi folosita ca functiune agroturistica si de agrement (camping, alimentatie publica, activitati in aer liber);
- pentru zona de agroturistica si de agrement se vor realiza coeficientii  $POT_{max} = 20\%$  si  $CUT_{max} = 0,5$  si un regim maxim P+E;
- suprafata spatiilor verzi va fi de minim 40% din suprafata studiata.
- Regimul de aliniere este evidentiat in profilele stradale propuse.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul este amplasat intr-o zona cu vedere spre munte. Prin mobilarea si agrementarea terenului se va maximiza potentialul natural al amplasamentului, eliminandu-se aspectul de teren viran.

Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate camping-ului si activitatilor in aer liber. Avand in vedere vecinatatea amplasamentului, se propune realizarea unui gard viu pe aliniament cat si pe limitele de proprietate cu rol de protectie vizuala si fonica, creandu-se astfel intimitate si o experienta turistica de calitate.

Amplasamentul fiind intr-o zona periferica, se va tine cont de urmatoarele:

- mentinerea resurselor naturale in stare ecologica;
- conservarea si diversificarea resurselor naturale;
- abordarea proactiva si durabila a gestionarii resurselor naturale;
- realizarea de proiecte sustenabile pentru prevenirea poluarii in zona;
- realizarea de parteneriate cu factorii interesati pentru mentinerea cadrului natural in stare nepoluata.

Orientarea casutelor din lemn se va realiza in asa fel incat functiunile principale sa fie iluminate si insorite corespunzator (spatii de odihna cu vedere spre sud), conform prevederilor art.17 ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, republicata.

### 3.4 Modernizarea circulatiei

Prin obiectul proiectului propus se doreste realizarea unor trame stradale coerente in continuitate cu reseaua stradala a comunei, atat la nivel carosabil cat si la nivel pietonal.

Astfel pentru o mai buna organizare a circulatiilor, se propune extinderea si modernizarea strazilor existente. In acelasi timp se propun noi trasee de circulatie care sa lege traseele existente.

Amplasamentul este învecinat la nord-est cu căi de acces care nu au caracteristicile normate pentru a putea fi considerate străzi în localitate. Soluția de amenajare a amplasamentului propune, pe de o parte cedarea unei suprafețe de teren de aprox. 211 mp pentru lărgirea acestor căi de acces, pe de altă parte realizarea de trotuare pe partea terenului cedat. Toate circulațiile carosabile propuse în interiorul amplasamentului vor avea lățimi de 4,0 m respectiv 8,0 m și vor fi delimitate prin gard viu.

- Cai de comunicare

În cadrul studiului de circulație se va ține seama de :

- standardele pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6, atât la alcatuirea rețelei carosabile cât și a parcarilor din incintă;
- la rezolvarea profilelor de artere din interiorul și afara acesteia;
- categoria tehnică a strazilor;
- distanța dintre intersecții și tipul intersecției;

Artera principală de circulație din zona studiată o reprezintă drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului).

Drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului), urmează a fi modernizat prin realizarea unui profil transversal caracteristic de tip 1 cu partea carosabilă de 7,0m încadrată bilateral de trotuare de 1,5m lățime pe care vor fi amplasați stalpi de iluminat public - stradă de categoria a-III-a.

Drumul de acces principal din cadrul zonei studiate va fi semicarosabil, și va permite circulația vehiculelor ușoare sau ocazionale, nefiind conceput pentru trafic intens, greu sau viteze mari de circulație. Drumul va avea un profil transversal caracteristic de tip 2 cu lățimea de 8,0m, iar la margine va fi delimitat de gard viu și stalpi de iluminat. De asemenea se propun și alei semicarosabile cu lățimea de 4,0 m destinate pentru accesul rulotelor în zona de camping.

- Transportul în comun

Nu este cazul.

- Parcaje

Pentru funcțiunea de alimentație publică și activități în aer liber, s-au prevăzut 12 locuri de parcare în interiorul zonei studiate.

- Sistematizarea verticală

Datorită faptului că terenul este relativ plat nu sunt necesare lucrări de sistematizare pe verticală specială. La întocmirea fiecărui proiect se va urmări:

- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- realizarea unui ansamblu coerent de străzi, trotuare, zone verzi, alei și parcaje rezolvate în plan și pe verticală în condiții de maximă eficiență și estetică.

- Recomandări privind organizarea circulației

- amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte profilele transversale caracteristice.
- lucrările de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane.
- executia strazilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

- se va avea în vedere valorificarea lucrărilor de străzi și drumuri de acces existente care se vor menține, prevăzându-se amenajările tehnice necesare.
- se vor efectua după necesitate detalii de organizare a circulației, transportul în comun.

### 3.5. Zonificarea funcțională; reglementări; bilanț teritorial; indici urbanistici

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele:

- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivele propuse;
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale la construcțiile propuse;
- dezvoltarea zonei prin construirea de obiective și asigurarea zonei cu utilități.

Proiectul propune următoarele funcțiuni principale:

ZCa - Zona camping;

ZAp - Zona alimentație publică, activități în aer liber

ZAj - Zona amenajată loc de joacă pentru copii;

ZCi - Zona circulației semicarosabile + parcare

Utilizări admise:

- alimentație publică;
- cazare turistică (casute din lemn, camping);
- picnic, rulota fast food;
- loc de joacă pentru copii;
- sport în aer liber;
- amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (piscină, ștrand, bazin, spectacole, picnic, grătare, etc.), alei, parcaje;
- vestiare destinate sportului, foisor detinat pentru odihna;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban,
- edicule, componente ale amenajării peisagere sau pentru susținerea activităților în aer liber
- plantații înalte, medii și joase;

Utilizări admise cu condiționări:

Comerț și servicii de susținere a funcției de bază cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei
- profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientul de utilizare al terenului (CUT), raportand suprafata construita a cladirilor si respectiv suprafata desfasurata a cladirilor la suprafata terenului aferent.

Descrierea detaliata a zonificarii functionale propuse si a elementelor care o definesc se regaseste in capitolul "Regulament local de urbanism, aferent PUZ".

Indicii rezultati sunt urmasorii (conform PUG com. Sanpetru si HG 525/1996):

POT max. constructii agroturistice si de agrement = 20 %,

CUT max. constructii agroturistice si de agrement = 0,5

Zone functionale		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Teren arabil extravilan (teren cu interdictie de construire)		9962	100	0	0
Teren destinat trecerii in domeniul public pentru modernizare DE 603 (str. Safirului)		0	0	211	2,1
Teren intravilan destinat amenajarii unei zone agroturistice si de agrement		0	0	9751	97,9
Zona camping	rulote	---	---	4697	48,2
	casute din lemn regim parter	---	---	983	10,1
	corturi	---	---	351	3,6
Zona alimentatie publica, activitati in aer liber		---	---	663	6,8
Zona amenajata loc de joaca pentru copii		---	---	216	2,2
Zona servicii salubritate + PT		---	---	100	1,0
Circulatii-semicarosabile+parcari		---	---	2741	28,1
Total		---	---	9751	100

- Regimul de inaltime al constructiilor

Pentru casutele din lemn regimul maxim de inaltime va fi parter. Pentru cladirile de alimentatie publica regimul maxim de inaltime va fi P+E. Volumetria si finisajele cladirilor vor fi in concordanta cu specificul zonelor turistice.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul etajului neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

- Regimul de aliniere al constructiilor

criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost profilele transversale caracteristic al arterelor de circulatie si orientare fata de

punctele cardinale. Pentru casutele din lemn se recomanda evitarea orientarii camerelor spre nord.

Cladirile se vor amplasa conform plansei U-03 si regulamnetului de urbanism si vor avea o retragere minima fata de drumurile propuse din interiorul zonei studiate de minim 1,50m de la marginea drumului semicarosabil. Fata de drumurile existente retragerea minima va fi de 3,00 m de la aliniament respectiv 8,00m din axul drumurilor.

- Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru casutele din lemn se va respecta o retragere minima față de limita posterioara si limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă (admițându-se o abatere de 60 cm) în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu cu mai puțin de 2,00 metri.

Distanța minima între clădiri va fi de minim 6,00 m.

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a cladirilor propuse se va realiza din rețeaua de distribuție apa (PEHD 110mm) existenta pe drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului). Extinderea rețelei de apa se va face pe drumurile propuse pe amplasament, pe cheltuiala investitorilor.

Debitele cerinței de apa potabila calculate conform STAS STAS 1343-1-2006 si STAS 1478-95 pentru cca. 40 familii sunt:

$$Q_{zi\ med.} = 20,60\ mc/zi; Q_{zi\ max.} = 23,03\ mc/zi; Q_{orar\ max.} = 2,68\ mc/h.$$

Debitele de apa necesara pentru stingerea incendiului conform STAS 1478/1990

$$Q_p = m \times S \times \Phi \times I = 0,9 \times 1,0\ ha \times 0,15 \times 30\ l/s = 4,0\ l/s.$$

- Canalizarea menajera

Evacuarea apelor se va face in sistem separativ, menajer si pluvial.

Apele uzate menajere provenite de la constructii si rulote vor fi colectate printr-o rețea de canalizare menajera din PVC-KG 315mm ce va fi racordata la canalizarea existenta pe str. Narciselor, care are capacitatea de a prelua debitele suplimentare. Extinderea rețelei de canalizare de pe amplasamentul studiat pana la colectorul de canalizare indicat de Compania Apa Brasov se va realiza pe cheltuiala investitorilor/beneficiarilor. Rețeau de canalizare se va poza pe str. Narciselor si va avea o lungime de cca. 700 ml. Rețeaua de canalizare menajera din interiorul zonei studiate va avea o lungime de cca. 250 ml. Rețeaua de canalizare propusa va fi prevazuta cu camine de vizitare, care se vor amplasa si executa conform STAS-urilor in vigoare.

Debitele de apa uzata, calculate conform STAS 1846/1990 pentru 40 locuinte sunt:

$$Q_{zi\ med.\ ev.} = 20,60\ mc/zi; Q_{zi\ max.\ ev.} = 23,03\ mc/zi; Q_{orar\ max.\ ev.} = 2.68\ mc/h.$$

- Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si rigole si vor fi evacuate liber in zona verde amenajata. Apele pluviale de pe

drumul de acces propus, parcuri și platforme carosabile vor fi colectate prin rigole și/sau prin guri de scurgere cu gratare și conducte de canalizare pluvială (separate de canalizarea menajeră) din PVC-KG Dn 250, și conduse printr-un separator de hidrocarburi petroliere și desnisipator ( $Q=60$  l/s), urmând ca apele epurate să fie stocate într-un rezervor subteran (cu  $V=50$  mc), care va fi montat în zona de servicii din partea de nord a proprietății, urmând ca apele colectate să fie utilizate la irigarea spațiilor verzi (cu ajutorul unei pompe submersibile).

- Alimentarea cu apă caldă menajeră

Energia termică se va asigura individual, pentru fiecare clădire în parte. Centralele pot fi dotate cu cazane cu ardere pe combustibil gaze naturale sau sisteme electrice (centrală electrică, unitate de ventilare cu recuperare de căldură). Apa caldă de consum va fi preparată individual în centralele termice menționate și/sau prin intermediul panourilor solare.

- Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul.

- Instalatiile de gaze naturale

Conform aviz favorabil de principiu PUZ nr. 316402269/26.01.2026 RG Distrigaz Sud Rețele, pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății; racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de joasă presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă.

În cazul extinderii rețelei de gaze naturale, pentru încălzirea obiectivelor proiectate și prepararea apei calde de consum, se propune realizarea de centrale termice individuale, care să funcționeze cu gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelelor de distribuție de presiune medie de pe drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului) până la zona studiată.

- Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz tehnic nr. 7010240303461/29.01.2026 eliberat de FDEE Electrica SA alimentarea obiectivelor propuse se va face prin racordare la LES 20 kV existentă pe drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului).

Energia electrică se va asigura prin montarea unui post de transformare PT 20/0,40 kV – 1x250 kVA, de tip prefabricat în anvelopă de beton, amplasat pe terenul utilizatorilor Bârsan Adrian și SC PUMP IMOB SRL (initiatori PUZ), la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public.

Configurația finală, secțiunile conductoarelor, punctul de derivare, se vor stabili de către furnizorul de energie electrică și se vor executa în faza premergătoare punerii în funcțiune a primului obiectiv din zona studiată. Soluția eficientă va fi elaborată conform fișei de soluție ce va fi dată de furnizorul de energie electrică, la fazele ulterioare de proiectare. Proprietarii de terenuri pot opta și pentru varianta producerii energiei electrice prin intermediul panourilor fotovoltaice.

Pentru stabilirea puterii totale instalate s-a luat în calcul puterea electrică instalată pentru o locuință (apartament) 6,00 kW, puterea electrică maximă simultan absorbită 4,50 kW, tensiunea de alimentare 0,23 kV.

- Telefonizare

Noile obiective vor fi prevazute cu cate un post telefonic de abonat. Solutia privind telefonizarea obiectivului va fi indicata in studiul de solutie elaborat de serviciile specializate din cadrul companiilor de telecomunicatii – regiunea Brasov. Se propune realizarea unei canalizatii Tc de tip urban, amplasata pe caile de acces si bransamente telefonice subterane la obiective.

### 3.7 Protectia mediului

Deșeurile care vor rezulta din activitățile de construire a investitiei sunt:

- deșeuri de pământ și pietre rezultate de la excavația amplasamentului;
- diverse deșeuri inerte;
- deșeuri menajere rezultate din activitățile igienico-sanitare ale personalului implicat în construcție.

#### 3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Nu s-au identificat surse de poluare în zonă. Zonele verzi propuse ce se vor amenaja pe teren vor ocupa un procent de minim 30 % din suprafața totală a acestuia. Instalatiile de incalzire vor functiona cu centrale termice individuale performante, pentru reducerea la maximum a emisiilor de noxe.

#### 3.7.2. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua publică de canalizare, prevăzută cu sistem centralizat de epurare a apelor uzate.

#### 3.7.3. Depozitarea controlata a deseurilor

Pentru întregul ansamblu se va amenaja o platformă betonata de europubele, în partea de nord a amplasamentului. Europubelele vor fi amplasate pe platformă betonata ce va fi imprejmuita cu un gard din plasa de sarma, prevăzut cu uși din plasa de sarma, pentru a preveni o eventuala imprastiere a deseurilor. Deseurile vor fi colectate diferentiat, pe tipuri (menajere, ambalaje din plastic, deseuri metalice, etc.). Deșeurile vor fi ridicate organizat, pe bază de contract cu o firmă de salubritate care desfășoară activități în zonă.

#### 3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari maluri, plantari de zone verzi

Nu este cazul.

#### 3.7.4. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Prin proiect s-a propus realizarea de spatii verzi amenajate, pe amplasamentul studiat, în procent minim de 40,0%.

#### 3.7.5. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

#### 3.7.6. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Propunerea de amenajare zona agroturistica si de agrement s-a realizat in asa fel incat frumusețea zonei să fie potențată și evidențiată. Orientarea cardinală propusă este optimă, regimul de înălțime este mic fata de cel al clădirilor din apropiere. Amplasarea construcțiilor permite intercalarea acestora cu spații verzi amenajate, în continuarea și completarea celor specifice florei montane.

### 3.7.7. Valorificarea potentialului turistic

Zonele verzi reprezintă o condiție indispensabilă a unei vieți normale, atât prin rolul estetic, cât mai ales prin contribuția la atenuarea poluării mediului. Pentru a păstra integritatea peisajului se vor planta arbuști ornamentali și se vor amenaja spații verzi organizate în procent de minim 40% din suprafața terenului studiat.

### 3.7.8. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore; fond construit și utilizarea terenurilor

Se propune lărgirea arterei de circulație existente, drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului), astfel încât partea carosabilă a acestora să aibă lățimea de 7,00m. Terenul aferent lărgirii căilor de acces va fi cedat în domeniul public. În ceea ce privește rețelele edilitare, acestea se vor rezolva prin extinderea celor existente în zona.

## 3.8 Obiective de utilitate publică

- Listarea obiectivelor de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile aparținând domeniului public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz metan și energie electrică), vor deveni publice după realizare.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona

Întreaga suprafață a zonei studiate este împărțită astfel:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice 9962 mp.

- Determinarea circulației terenului între detinatori, în vederea obiectivelor propuse

Pentru modernizarea drumurilor existente - drumul de exploatare agricol DE 603 (str. Safirului), este necesară trecerea în domeniul public a unei suprafețe de teren de 211 mp din terenul proprietate privată a persoanelor fizice. Tipul de proprietate și circulația terenurilor sunt prevăzute în planșa U-05.

## 4. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

În vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea zonei în PUG comuna Sanpetru;
- analiza situației existente;
- circulația carosabilă;
- mobilarea parcelei cu construcții specifice;
- identificarea tipului de proprietate a terenului;
- construirea pe teren liber.

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

Pentru realizarea tramei stradale și totodată pentru realizarea rețelelor tehnico-edilitare, este necesară întocmirea de studii de fezabilitate și proiecte de specialitate, costurile acestora fiind suportate de investitori (beneficiari).

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizațiilor de construire conform legislației în vigoare, pentru solicitările care respectă prevederile documentației P.U.Z. prin autorizare directă.

Conform Ord. MLPAT nr. 176N/16.08.2000, Legea 50/1991, Legea nr.10/1995 și Legea 453/2001, privind autorizarea fazelor de proiectare, se vor obține toate acordurile și avizele solicitate prin Certificatul de urbanism emis de Primăria Sanpetru.

Intocmit  
dipl. arh. Ornstein Emil Ladislau

