

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

AFERENT INVESTIȚIEI

**„ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ÎMPREJMUIRE ȘI
UTILITĂȚI”**

NC 110849 ȘI NC 110850, COMUNA SÂNPETRU, JUDEȚUL BRAȘOV

2025

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zonă de locuințe individuale, împrejurire și utilități”

Comuna Sânpetru, Județul Brașov
imobile situat în extravilan

NC/CF 110849 și 110850 (Suprafață = 13.533 mp)

Proprietari

Matei Elena

Hlipcă Vasilica și Hlipcă Gheorghe-Vasile

Beneficiar

Paoli Matei-Ștefan

Proiectant

Urbanize S.R.L.

Bd. Mircea cel Bătrân nr. 10, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

C.U.I. 44743309, J15/1272/2021

Faza

Plan Urbanistic Zonal

Revizia

Iulie 2025

LISTĂ SEMNĂTURI

Beneficiar	Paoli Matei-Ștefan pentru Matei Elena și Hlipcă Vasilica și Hlipcă Gheorghe-Vasile
Proiectant	Urbanize S.R.L.
Coordonator	urb. Mihai Necula
Proiectat	urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	urb. Ana-Maria Anghel
Faza	Plan Urbanistic Zonal
Revizia	Iulie 2025



BORDEROU GENERAL

Piese scrise

- Volumul 1 – Memoriu de Prezentare
- Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism

Piese desenate

- 0.1. Încadrare în teritoriu – Ortofotoplan scara 1:25.000
- 0.2. Încadrare în teritoriu – Harta sovietică scara 1:25.000
- 0.3. Încadrare în P.U.G. – Extravilan scara 1:25.000
- 0.4. Încadrare în teritoriu – PUZ aprobate anterior scara 1:5.000
- 0.5. Zone grevate de servituți aeronautice – Aerodromul Sânpetru scara 1:100.000
- 0.6. Zone grevate de servituți aeronautice – Aeroportul internațional Brașov-Ghimbav scara 1:300.000
- 1. Situația existentă – Disfuncționalități scara 1:1.000
- 2. Reglementări urbanistice – Zonificare scara 1:1.000
- 3. Ilustrare urbanistică scara 1:1.000
- 4. Reglementări – Echipare edilitară scara 1:1.000
- 5. Proprietatea asupra terenurilor scara 1:1.000
- 6.1. Planuri. Secțiune scara -
- 6.2. Volumetrii. Perspective. Randări 3D scara -

Cuprins

1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	6
1.2. Obiectul lucrării.....	6
1.3. Surse documentare.....	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei.....	11
2.2. Încadrare în localitate	27
2.3. Elemente ale cadrului natural	28
2.4. Circulația	29
2.5. Ocuparea terenurilor	33
2.6. Echipare edilitară.....	34
2.7. Probleme de mediu	34
2.8. Opțiuni ale populației	37
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	37
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	37
3.2. Prevederi ale PUG	37
3.3. Valorificarea cadrului natural	39
3.4. Modernizarea circulației	39
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	41
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	42
3.7. Protecția mediului.....	43
3.8. Obiective de utilitate publică	45
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse.....	45
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Comunei Sânpetru	46
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	47
5. ANEXE.....	48

Listă Figuri

Figură 1 - PUG/2002	13
Figură 2 - PUZ aprobat prin HCL 55/30.10.2008	14
Figură 3 - PUZ aprobat prin HCL 48/28.05.2009	14
Figură 4 - Încadrarea zonei în context spațial (2005).....	15
Figură 5 - Încadrarea imobilului reglementat în harta topografică militară.....	15
Figură 6 - Încadrare în harta solurilor	16
Figură 7 - Calitatea solurilor din zonă.....	17
Figură 8 - Calitatea solurilor din zonă.....	17
Figură 9 - Încadrarea zonei în context spațial (2014) vs. față de perioada precedentă... 18	
Figură 10 - Încadrarea zonei în context spațial (2024) vs. față de perioada precedentă.18	
Figură 11 - Evoluția demografică a comunei Sânpetru (1992-2022).....	20
Figură 12 - Evoluția demografică a României (1992-2024)	21
Figură 13 - Evoluția demografică a județului Brașov (1992-2024)	22
Figură 14 - Distanțe față de monumentele clasate din Sânpetru.....	23
Figură 15 - Distanța PUZ - „Dealul Cetății Lempes - Mlaștina Hărman”	24
Figură 16 - Distanța PUZ - „Munții Bodoc – Baraolt”.....	25
Figură 17 - Distanța PUZ - „Dealul Ciocaș - Dealul Vițelului”	25
Figură 18 - Vedere asupra Dealului Lempes dinspre DJ 103 (Comuna Bod).....	26
Figură 19 - Profilul terenului prin Imobilul PUZ și Dealul Lempes.....	26
Figură 20 - Vedere aeriană asupra Dealului Lempes dinspre DJ 103 (Comuna Bod)	27
Figură 21 - Disponibilitatea intabulărilor învecinate pe ortofotoplan	28
Figură 22 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților	28
Figură 23 - Accesul din DE32	29
Figură 24 - Accesul din DE20	29
Figură 25 - Accesul din DE32 (spre Bod).....	30
Figură 26 - Accesul din DE32 (spre Sânpetru).....	30
Figură 27 - Prospect stradal DE32 aprobat anterior cu Avizul Unic nr. 33/12.08.2021 .31	
Figură 28 - Profil stradal principal conform normelor în vigoare.....	31
Figură 29 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier	31
Figură 30 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta.....	32
Figură 31 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru	32
Figură 32 – Perimetrul zonei PUZ	33
Figură 33 - Amplasamentul PUZ față de Râul Durbav	35
Figură 34 - Prospect stradal DE32 aprobat anterior cu Avizul Unic nr. 33/12.08.2021 .39	
Figură 35 - Propunere de mobilare exemplificativă	42

Listă Tabele

Tabel 1 - Evoluția demografică a localității Sânpetru	20
Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național	21
Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean	21
Tabel 4 - Date de identificare a zonei PUZ.....	33
Tabel 5 - Bilanț teritorial existent și propus.....	38
Tabel 6 - Tabel centralizator cu propunerea de lotizare.....	38
Tabel 7 - Bilanț mobilare exemplificativă.....	42

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism
 - „Elaborare PUZ – Zonă de locuințe individuale, împrejurire și utilități”
 - ❖ Denumirea lucrării utilizate în prezenta documentație de urbanism
 - „Zonă de locuințe individuale, împrejurire și utilități”
 - ❖ Amplasament
 - Extravilanul Comunei Sânpetru, NC/CF 110849 și 110850
 - ❖ Certificat de urbanism („CU”) **68/12.02.2025**
 - ❖ Faza **Plan Urbanistic Zonal**
 - ❖ Revizia **Iulie 2025**
-

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de execuție pentru obiectivul „Zonă de locuințe individuale, împrejurire și utilități” pe imobilele având NC/CF 110849 și 110850 în suprafață cumulată de 13.533 mp, situate în extravilanul comunei Sânpetru, județul Brașov.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ („RLU”) se stabilesc regulile de autorizare a execuției lucrărilor de construire și amenajare.

CU s-a emis pentru suprafața de 13.533 mp („Zona PUZ”) propusă pentru introducere în intravilan în vederea realizării investiției, drept pentru care reglementările PUZ se întocmesc și se aplică exclusiv asupra acestuia.

Zona PUZ se află în integralitate în proprietatea privată a persoanelor fizice care se bucură de dreptul real de posesie, folosință și dispoziție conferit de constituție, drept pentru care nu se consideră oportună reglementarea urbanistică a altor imobile aparținând altor proprietari întrucât ar echivala cu o ingerință urbanistică și ar genera sarcini asupra acestora.

Zona studiată reprezentată în partea desenată reprezintă zona delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției, estimării impactului acesteia asupra vecinătăților și posibilității/fezabilității integrării propunerilor din vecinătate asupra imobilului PUZ și viceversa. Zona studiată nu impune intervenții sau propuneri urbanistice asupra imobilelor din interiorul său, cu excepția zonei PUZ și a drumurilor aparținând domeniului public.

Zona reglementată este echivalentă cu zona PUZ și reprezintă zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea desenată (la momentul actual NC 110849 și NC 110850, S = 13.533 mp). Intervențiile propuse pe domeniul public, respectiv lucrările de utilitate publică (modernizări de drumuri și altele asemenea) sunt orientative și neobligatorii, acestea necesitând reglementare integrată, integrală și distinctă conform alin. (2) al art. 16 din HG 525/1996.

Astfel, prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilelor având NC/CF 110849 și 110850. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care excedează zona PUZ, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv.

1.3. Surse documentare

- Certificatul de urbanism nr. 68/12.02.2025 („CU”);
- Plan Urbanistic General al Comunei Sânpetru („PUG”);
- Extras de carte funciară și acte de proprietate;
- Studiu topografic preliminar;
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra domeniului urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Regimul juridic - extras din CU

„Imobilul este situat în extravilanul comunei Sânpetru fiind proprietatea numitei: Matei Elena conform CF nr. 110849 Sânpetru și Hlipcă Vasilica și Hlipcă Gheorghe-Vasile conform C.F. nr. 110850 Sânpetru.

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de 13.533 mp.

Înscrieri privitoare la servituți: Nu sunt.

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.”

Regimul economic - extras din CU

„Folosința actuală: arabil, extravilan.

Destinația terenului conf. PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002 și prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024 este de zonă de terenuri agricole în extravilan.

Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlu IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare.

Zona „A”, rang IV, conform zonificării comunei Sânpetru, aprobat cu HCL nr. 61/27.12.2002.”

Regimul tehnic - extras din CU

„Se solicită elaborare PUZ pentru construire locuințe individuale, împrejurire și utilități.

În zonă există P.U.Z.-uri aprobate având Aviz unic nr. 5/30.01.2012 cu HCL nr. 17/28.02.2012, Aviz unic nr. 2/19.01.2017 cu HCL nr. 50/27.04.2017, Aviz unic nr. 125/13.10.2010 cu HCL nr. 136/28.10.2010, Aviz unic nr. 181/04.10.2017 cu HCL nr. 111/25.10.2007 și Aviz unic nr. 217/06.10.2008 cu HCL nr. 55/30.10.2008.

Accesul va fi dimensionat corespunzător deservirii zonelor care se preconizează prin dezvoltarea zonei.

Pentru aprobarea documentației de urbanism se va ține cont de următoarele: Legea 24/2007 - Legea spațiilor verzi, H.G. 525/1996, Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014, Legea 114/2014 privind însoțirea construcțiilor, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PSI privind distanțele între clădiri, Legea privind performanța energetică 372/2005 (republicată), Legea privind circulația pe drumurile publice, Ordinul nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, etc.

Se va respecta legislația în vigoare privind dezbateră publică și aprobarea PUZ - respectiv Ordinul 2701/2010.

Aprobarea și avizarea P.U.Z. se va face conform Legii 350/2001, a Ordinului 233/2016, art. 18, respectiv piesele desenate vor conține și axonometrii, volumetrii 3D, propuneri cu silueta urbană, reglementări urbane a.î. noile clădiri să se încadreze în țesutul urban existent în zonă.

Pentru realizarea locuințe unifamiliale izolate (front stradal minim 12,0 m) și cuplate (front stradal de minim 28,0 m, respectiv fiecare lot front stradal de min. 14,0 m) documentația faza PUZ va trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi/naturale, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, materiale admise, cromatică, înălțimea maximă a împrejuririi, materiale admise, cromatică, etc.

Se va respecta normativul NP 064-2002 – Normativ pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit. Mansarda este spațiul funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare (de locuire). Mansarda se include în numărul de niveluri supratereane, care va ocupa 60% din suprafața nivelului inferior.

Se va face dovada accesului la parcele printr-un drum dimensionat corespunzător investiției, inclusiv pentru investițiile existente și pentru cele propuse.

La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de distanțele între clădiri, spațiu verde.

În PUZ se vor specifica – în vederea respectării Ordinului 839/2009, art. 35, alin. 2, 3, 4 – obligații/constrângeri de natură urbanistică:

- I. Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- II. Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- III. Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
- IV. Înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- V. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării;

- VI. Dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);
- VII. Echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile aprobate (apă, canalizare, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.);
- VIII. Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesul auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

Prin PUZ – Plan urbanistic zonal – se va reglementa: POT, CUT, amplasarea construcțiilor, alinierea, căi de comunicații, acces auto și pietonale, echiparea cu utilități, amenajarea de spații verzi etc.

Întocmirea planului urbanistic zonal (PUZ) se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare, Legea 50/91, Ordinul 839/2009, Legea 24/2007, în baza unui aviz de oportunitate, în condițiile Legii 350/2001, actualizată și corelat cu PUZ-le din zonă.

Conform Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996, Art. 13, asigurarea echipării edilitare [sic]:

Parcele vor avea suprafețe generoase, pentru a oferi spațialitate zonelor rurale, tradiționale așezărilor – comunei Sânpetru.

Autorizațiile de construire pentru lucrările de bază se pot elibera numai după asigurarea accesului și a utilităților corespunzătoare PUZ aprobat sau dacă acestea se realizează concomitent cu investiția de bază.

(1) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin dimensiunile și destinația lor, propun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Art. 25 prevede: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Art. 26 prevede: Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin documentația de urbanism se vor prevedea 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un procent de 5%-10% spații verzi publice. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Art. 35 prevede: (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări: a) împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; b) împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. (2)

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

Planșele vor conține zonificarea funcțională și delimitarea zonei de locuințe, zona spații publice (locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri), zone de protecție aferente rețelelor tehnico-edilitare cu interdicție de construire etc., pentru care se va evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

Accesul va fi dimensionat corespunzător funcțiilor propuse (spațiu verde public, trotuare, iluminat public, rampe, transport în comun, etc.).

Piese scrise sunt formate, cel puțin, din memoriul general [sic] și regulamentul local de urbanism.

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

- a) descrierea situației existente;
- b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

Conform Anexei 1, art. 3, alin. 2 din Regulamentul General de Urbanism nr. 525/1996, la stabilirea oportunității investiției se va avea în vedere gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții – spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Conform Legii 350/2001 – actualizată, Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestuia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților locale – art. 32;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus – plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Legea 350/2001, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale, precum și etapizarea cu termene stabilite privind realizarea investițiilor.

Toate costurile legate de realizarea investițiilor vor fi suportate de investitor/inițiatorul PUZ.

Îndeplinirea Planului de acțiune după aprobare și avizare PUZ: se va realiza în primă fază parcelarea drumului cu categoria de folosință drum și prezentarea dovezii echipării

tehnic-edilitare a parcelelor (loturilor), pentru aceasta se va elibera certificat de urbanism în vederea parcelării lotului/loturilor de drum conform procedurii de urbanizare prezentate în RLU, PUG aprobat, urmând ca parcelarea în parcele construibile și emiterea autorizației de construire să se execute după îndeplinirea celor mai sus menționate.

Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările PUZ.

Pieșele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind:

a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul PUZ (relaționarea cu prevederile documentațiilor de urbanism stânga-dreapta), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000.

b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul PUZ, cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1.000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;

c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul PUZ, la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică.

Propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în următoarele etape:

1. etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
2. etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
3. etapa aprobării PUZ se face conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liber acces la informațiile de interes public.”

2.1. Evoluția zonei

Zona PUZ se află în extravilanul comunei Sânpetru, în partea nordică a localității și la o distanță de 10 km de centrul municipiului Brașov, fiind neconstruit și neamenajat, dar situat într-o zonă aflată în plină dezvoltare imobiliară. Categoria de folosință a imobilelor este arabil, mai mult sau mai puțin cultivate, conform extrasului de carte funciară și actelor de proprietate. Imobilele nu sunt scoase din circuitul civil și nu fac obiectul unei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă relativ plană, de câmp deschis. În ciuda categoriei de folosință agricolă a terenurilor, activitățile desfășurate în zonă nu mai corespund acestora, în sensul că sunt foarte puține terenurile pe care se mai practică agricultura, analizând evoluția și perspectiva de dezvoltare a zonei explicând și motivul.

Comuna Sânpetru este, putem spune, o localitate privilegiată prin simpla învecinare cu unul dintre cele mai dezvoltate municipii din țară, Brașov. Acest pol de creștere al regiunii și al țării trage după sine dezvoltarea întregii zone metropolitane și este responsabil pentru stabilitatea economică și, implicit, socială a întregii regiuni. Comuna are o rată foarte mare a creșterii fondului construit și, implicit, a populației, iar densificarea se realizează echilibrat în condiții care nu creează supratensionarea rețelelor de transport și edilitare existente, întrucât

dezvoltarea rezidențială colectivă se desfășoară în mare parte pe regimuri de înălțime de nivel mediu, respectiv P+3E și construcții individuale de joasă înălțime, respectiv P+1E.

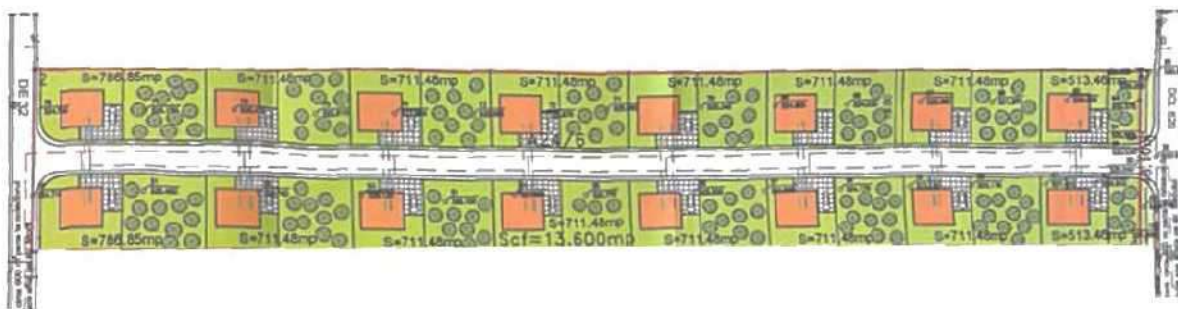
Localitățile învecinate municipiilor reședință de județ au devenit, de-a lungul timpului, loc propice pentru a satisface cererea de locuințe și nevoia de acomodare a celor care își doresc să locuiască într-o zonă ferită de aglomerația și intensitatea traiului din zonele urbane la costuri mai mici, dar și a celor care navetează zona urbană a municipiului și împrejurimilor.

Zona este una monofuncțională caracterizată prin locuire individuală de joasă înălțime, în ultimii ani aceasta fiind mai intens reglementată prin documentații de urbanism tip PUZ întocmite la diferite niveluri de complexitate și pe suprafețe variabile. Zona este deservită de artere de circulație subdimensionate, respectiv de drumurile de exploatare existente care străbat tarlalele și câmpurile agricole.

Amplasamentul face parte dintr-o zonă în curs de dezvoltare imobiliară rapidă, majoritatea investițiilor recente fiind în construcții de locuit individuale. Astfel este foarte importantă analiza asupra evoluției zonei de-a lungul timpului în contextul susținerii oportunității prezentei investiții. Efectele transformărilor sunt vizibile la nivel macroteritorial, dincolo de limita zonei studiate prin prezenta documentație. Ca perioadă de referință vom prezenta analiza anilor 2005 – 2024 cu date care confirmă o anumită abordare operațională a transformărilor petrecute la nivel spațial. Această perioadă aduce cele mai semnificative schimbări în procesul de evoluție a fondului construit atât prin investițiile mici, punctuale și disparate (extinderi ale edificatului intraparcelar, completarea fondului construit, microzone construite izolat), cât și prin cele de amploare cauzate de perioada de pre-criză economică globală a anilor 2007-2008. Odată cu depășirea momentului post-2008 am asistat la relansarea economiei și relaxarea politicilor monetare care au stârnit acest val de investiții, în special în segmentul imobiliar. Aceste investiții, vom vedea, vor fi deschizătoarele drumurilor către investiții mai importante și cu un număr consistent de loturi în perioada de restabilizare a economiei și creșterii puterii de cumpărare a populației din ultimul deceniu.

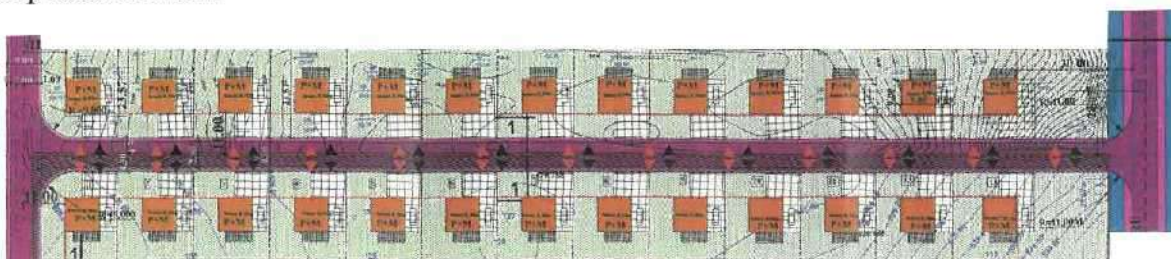
La nivelul anului 2002 a intrat în vigoare Planul Urbanistic General al localității, acesta previzionând o dezvoltare în sectorul imobiliar rezidențial pe următorul deceniu, sens în care s-a rezervat urbanistic terenurile agricole din partea de nord a localității pentru realizarea locuințelor, împreună cu rezervarea căilor de comunicație necesare.

Aceste dezvoltări nu acordă suficientă forță sau reprezentativitate localității întrucât densificarea se face la un nivel minimal, locuirea individuală necesitând, pe lângă suprafețele mari de teren, și asigurarea rețelelor edilitare pe cheltuiala administrației publice pe lungimi și distanțe mari și riscul că, dacă la acestea nu sunt racordați toți consumatorii sau o mare parte a acestora, nu vor fi eficiente și ajung să nu poată justifica investiția publică. Deși încadrarea funcțională a zonei este de locuire individuală, acestea și-au făcut simțită prezența timid, o mare parte din acest teritoriu rămânând doar reglementa și neconstruit până în prezent.



Figură 2 - PUZ aprobat prin HCL 55/30.10.2008

În anii 2019 și 2021 s-au întocmit și aprobat două documentații de urbanism PUZ „în oglindă” pentru parcelarea și construirea de locuințe în imediata vecinătate a imobilului PUZ pe latura de nord-est. Prin aceste documentații s-au prevăzut atât reglementările urbanistice în propria incintă, cât și profilurile stradale aferente căilor de comunicație rutieră și pietonală de pe domeniul public, respectiv sistematizarea circulațiilor și modernizarea drumurilor de exploatare DE32.



Figură 3 - PUZ aprobat prin HCL 48/28.05.2009

În ultimii ani, o suită de alte documentații de urbanism PUZ au fost aprobate în zonă în scopul construirii de locuințe individuale.

Pe principiul subsidiarității documentațiilor de urbanism și al respectării legilor în vigoare, inclusiv cele locale, prevederile referitoare la profilurile transversale ale căilor de comunicație au fost preluate astfel cum acestea au fost aprobate, chiar dacă acestea au fost elaborate la ani distanță.

Se poate observa faptul că la nivelul anului 2005, când PUG avea câțiva ani de aplicabilitate, zona era una cu destinație exclusiv agricolă, iar transformările petrecute în anii ulterioari au schimbat caracterul acesteia și i-au oferit o nouă însemnătate. Pe parcursul anilor, zona s-a transformat dintr-un câmp agricol într-o zonă preponderent rezidențială în baza documentațiilor de urbanism care au derogat de la prevederile PUG și în urma operațiunilor cadastrale de alipire și dezmembrare subsecvente.



Figură 4 - Încadrarea zonei în context spațial (2005)

Așa cum se observă la nivelul anului 2005, morfologia zonei era una pe deplin istorică, astfel cum reiese și din hărțile topografice militare, nealterată încă de densificarea ultimilor ani. Se observă faptul că trupul de intravilan era unul compact, cu o dezvoltare liniară în lungul și în profunzimea arterelor de circulație de categorie inferioară drumurilor județene 103 și 108 care străbat localitatea. Se observă caracterul profund de câmp al zonei (ca parte din zona Grindul Bod) unde se observă traseul rețelelor de electricitate de medie tensiune LEA 20kV care străbat tarlalele și traversează localitatea pe direcția nord-centru, marcând un culoar de trecere în jurul căruia nu s-au edificat construcții, acesta acționând ca o barieră antropică în calea dezvoltării urbanistice.

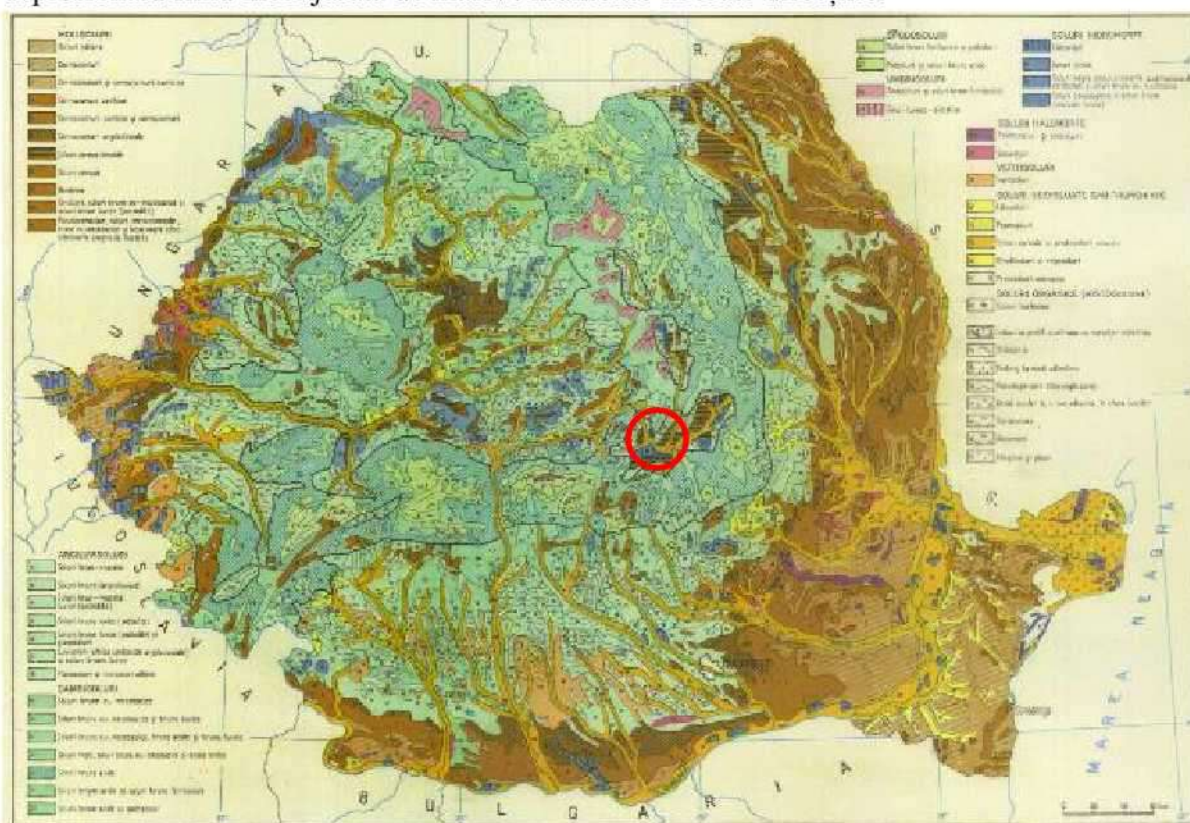


Figură 5 - Încadrarea imobilului reglementat în harta topografică militară

Perioada analizată post-2005 aduce cu sine o serie de pseudo-investiții punctuale private generate, mai degrabă, de trecerea timpului și inevitabila evoluție a țesutului construit. Astfel, în tandem cu perioada caracterizată drept cea mai mare creștere economică pe care au cunoscut-o națiunile lumii în ultimul secol, în teritoriu observăm apariția unor locuințe și investiții în afacerile deja existente (dezafectarea unor construcții, extinderea altora, construirea unora noi), investiții minimale care nu acordă suficientă forță dezvoltării zonei și denotă un sentiment fals de interes asupra acesteia. Se observă faptul că zona se află într-o continuă stare de conservare, lucru care nu reprezintă neapărat un punct sensibil, ci mai degrabă o oportunitate pentru investiții precum cea prezentă care pot valorifica și potența dezvoltarea economică a zonei și, implicit, a localității.

Cu excepția drumurilor de exploatare care deservește producției agricole, la nivelul anului 2005 nu se mai observă alte drumuri special create pentru accesul la construcțiile sau dezvoltările imobiliare noi, starea acestora fiind, la acea vreme, una provizorie, de pământ, acestea fiind modernizate și reabilitate recent, probabil conștientizând importanța conexiunii cu trupul de bază și, mai departe, cu municipiul Brașov.

Calitatea solurilor dimprejur pare a fi una scăzută și nu pare a fi intens lucrata, nivelul de fertilitate al acestora determinând proprietarii să evite investițiile în cultivarea lor, dat fiind faptul că altitudinea zonei este la circa 520 m deasupra nivelului Mării Negre, zona depresionară fiind înconjurată de masive muntoase în toate direcțiile.



Figură 6 - Încadrare în harta solurilor



Figură 7 - Calitatea solurilor din zonă



Figură 8 - Calitatea solurilor din zonă

Observând dinamica construirii ultimilor ani, se remarcă faptul că autorizările s-au emis în baza unor documentații de urbanism tip PUZ pentru introduceri în intravilan în vederea construirii de locuințe care au oferit zonei un nou caracter – cel rezidențial.

Perioada imediat următoare aduce cu sine o plinitate de investiții private în construcții noi de locuit, în antiteză vădită cu situația economică mondială la acea vreme, respectiv traversarea crizei financiare globale. Acestea nu s-au manifestat cu precădere în zonele imediat adiacente trupului de bază al localității ca o continuare și prelungire firească a acestuia, ci mai degrabă exprimate ca intenție de valorificare a terenurilor libere situate pe terenurile agricole din extravilan acolo unde suprafețele de teren generoase au permis dezvoltarea fără riscul incomodării țesutului deja existent. Astfel, localitatea asistă la un început de dezvoltare cvasi-controlată și organizată a sectorului imobiliar în principal în baza documentațiilor de urbanism PUZ, generată atât din proiecte ample și parcelări complexe, cât și din investiții punctuale acoperind nevoi singulare și individuale. Observăm și realizarea șoselei de centură a municipiului Brașov, unul dintre cele mai importante proiecte de

mobilitate realizate în țară, care oferă zonei peri-urbane o nouă valență și perspective de dezvoltare pe termen lung.



Figură 9 - Încadrarea zonei în context spațial (2014) vs. față de perioada precedentă



Figură 10 - Încadrarea zonei în context spațial (2024) vs. față de perioada precedentă

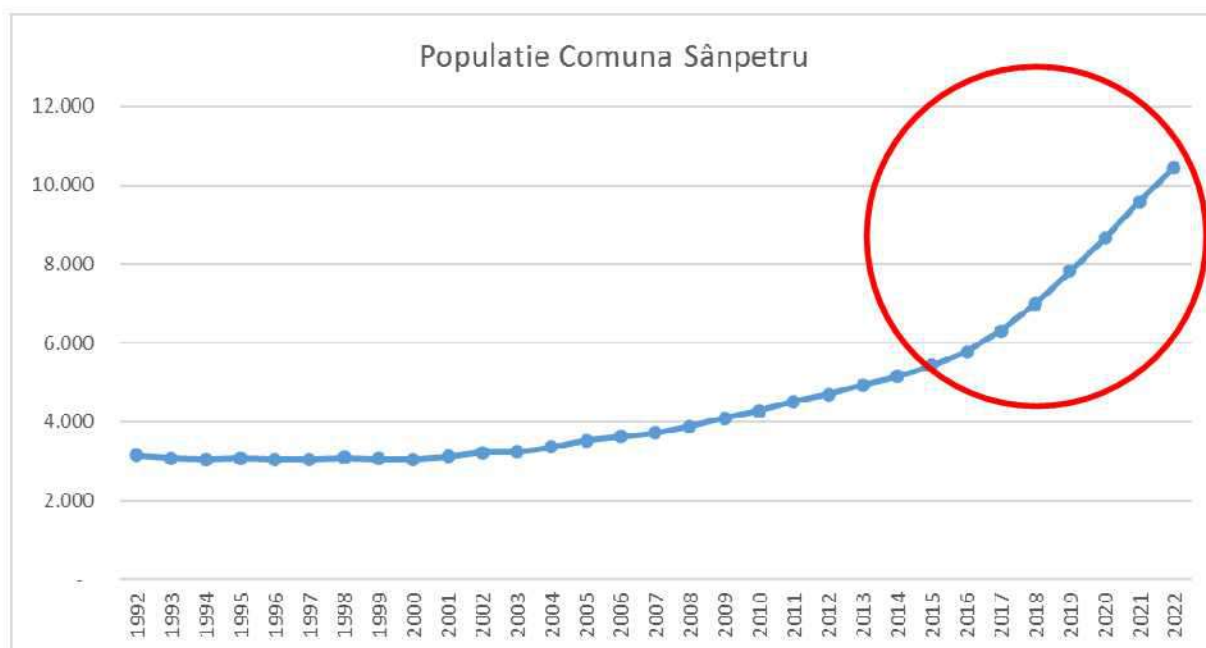
Se observă faptul că există, totuși, investiții care parazitează integritatea localității (trupuri izolate dezvoltate haotic) prin forțarea administrației publice locale de a găsi soluții eficiente pentru a asigura necesarul de utilități tehnico-edilitare și căi de acces cvasi-

conforme cu legislația în vigoare acolo unde dezvoltatorul nu le-a asigurat, lucru foarte greu realizabil în mediul rural din cauza costurilor care planează asupra bugetului local.

Anul 2024 aduce cu sine cea mai clară perspectivă a transformărilor petrecute în toți anii precedenți. Se observă faptul că în prezent regăsim o suită întregă de astfel de investiții în sectorul rezidențial, respectiv cartiere întregi de locuințe asemenea celor propuse prin prezenta documentație în diferite stadii de dezvoltare, dar arterele de circulație nu încep să capete gabarite adecvate și nomenclatură stradală sau să fieacompaniate de rețele tehnico-edilitare, semn că investițiile în dezvoltarea zonei se rezumă doar la construirea în propria incintă, însă cu asigurarea cadrului propice pentru dezvoltarea întregii zone, lucruri care pun bazele dezvoltării de perspectivă (spre exemplu alocarea spațiilor necesare modernizării drumurilor). Situația existentă în prezent aduce cu sine o vedere de ansamblu asupra metamorfozei localității din ultimii ani caracterizați pe de-o parte de perioada crizei economice din anii 2008-2010 și a celei mai reprezentative creșteri imobiliare și PIB din ultimul secol 2014-2020. Această ascensiune s-a conturat printr-o multitudine de documentații de urbanism întocmite în vederea construirii unor ansambluri rezidențiale de diferite mărimi (de la doar câteva unități la câteva zeci de unități), unele dintre acestea asigurând și necesarul funcțiunilor complementare locuirii (spații de joacă pentru copii, spații verzi, echipamente tehnico-edilitare sau trasarea unor artere noi de circulație care să le degreveze pe cele publice), asigurând căile de comunicații rutiere și pietonale necesare atât la momentul respectiv, cât și pentru investițiile previzionate și potențiale.

Dezvoltările care, deși s-au realizat pe terenuri agricole destinate agriculturii și culturilor agricole, nu au adus cu sine crearea de artere de circulație nefuncționale (fundături fără continuitate în rețea sau drumuri subdimensionate care nu respectă profilurile conform legislației în vigoare), ci au propus modernizarea și sistematizarea drumurilor de exploatare existente care fac legătura între zonele investiționale și drumurile publice importante, creând o țesătură rutieră funcțională pentru preluarea tuturor fluxurilor existente și previzionate.

Suita de investiții realizate de-a lungul timpului s-a produs disparat, punctual, fără corelare cu țesutul preexistent al vetrei satului, determinând extinderea dispartă a limitei intravilanului, dar oarecum organizat în sensul că au fost aprobate prin documentații de urbanism tip PUZ prin care s-au dimensionat rețeaua de transport și rețelele tehnico-edilitare pentru zone care excedează teritoriul reglementat. Cu alte cuvinte, s-a construit izolat, local, dar previzionat și prospectiv și, mergând în direcția tendinței actuale, se va realiza aglutinarea la trupul de bază existent formând, în final, un singur trup de intravilan compact. Dezvoltările actuale beneficiază de posibilitatea integrării relativ ușoare într-un sit permisiv și ușor adaptabil, fără constrângeri urbanistice majore, acest lucru diminuându-se pe măsură ce vor apărea construcții învecinate care să îndemne la respectarea anumitor distanțe între ele și compatibilitatea funcțiunilor propuse cu cele existente.



Figură 11 - Evoluția demografică a comunei Sânpetru (1992-2022)

Printre cele mai reprezentative și emblematiche dovezi ale evoluției localității sunt bugetul local și evoluția demografică. Astfel, dacă pentru bugetul local este dificil de observat cu exactitate evoluția fără un set de analize și date oficiale, cu toate acestea previzionând că și acesta este în creștere constantă în principal prin creșterea autorizațiilor de construire eliberate și densificarea fondului construit, pentru evoluția demografică observăm o creștere explozivă.

Astfel, de la aproape 3.000 de suflete la nivelul anilor '90, s-a ajuns în prezent la o populație de peste 12.000 de locuitori, cele mai mari creșteri înregistrându-se în perioada ultimilor 5 ani, atunci când creșterea a fost una exponențială adecvată gradului investițional susținut puternic de dezvoltarea imobiliară, creșterea până atunci fiind una graduală, dar constantă (datele pentru anul 2024 sunt preliminare).

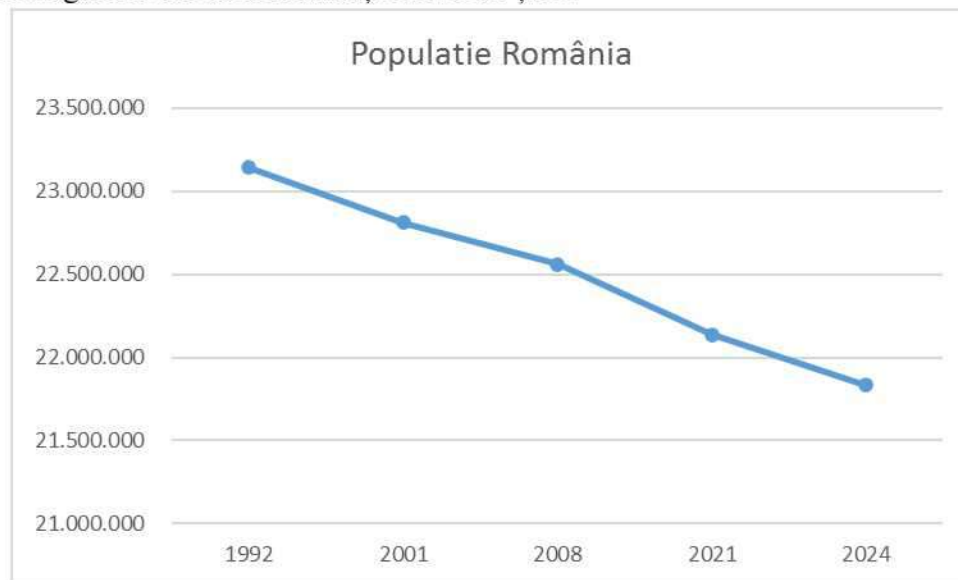
An	Populatie
1992	3.146
2001	3.127
2008	3.887
2021	9.570
2024	12.625

Tabel 1 - Evoluția demografică a localității Sânpetru

În contextul în care datele agregate la nivel național arată faptul că populația generală (după domiciliu) este în scădere, concentrarea celei din jurul polilor de creștere și de dezvoltare naționali creează disproportionalitate și disparități între diferitele regiuni ale țării. Populația totală a țării a scăzut cu peste 2 milioane în perioada post-socialistă, iar la nivel județean aceasta a stagnat la circa 640.000 locuitori. Astfel, dacă la nivel național populația după domiciliu a scăzut cu 5%, iar cea rezidentă cu circa 12% (de la 21.627.509 în 2003 la 19.201.662 în 2021), la nivel județean aceasta a crescut cu un timid 2% față de anii 1992, deci s-a menținut la un nivel constant, lucru explicabil printr-un cumul de factori având în

vedere faptul că județul a cunoscut o dezvoltare masivă ca urmare a absorbției fondurilor europene și a dezvoltării infrastructurii de transport, a creșterii reprezentativității în turism și a creșterii apetitului pentru investiții generatoare de locuri de muncă.

La nivel local populația a crescut cu peste 400%, una dintre cele mai spectaculoase creșteri demografice ale unei localități rurale ale țării.



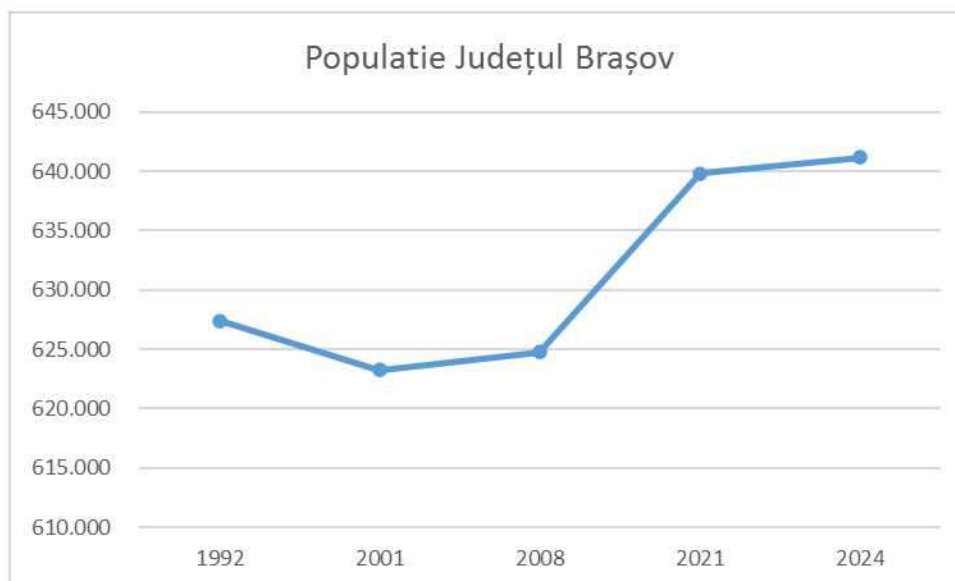
Figură 12 - Evoluția demografică a României (1992-2024)

An	Populatie
1992	23.143.860
2001	22.809.546
2008	22.561.686
2021	22.138.604
2024	21.833.227

Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național

An	Populatie
1992	627.434
2001	623.271
2008	624.778
2021	639.832
2024	641.194

Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean



Figură 13 - Evoluția demografică a județului Brașov (1992-2024)

Acest tip de investiție este unul care trebuie promovat și care este binevenit în orice comunitate rurală în căutare de efervescență demografică și contracararea exodului populației tinere în alte localități pentru satisfacerea traiului cotidian. Investițiile desfășurate ajută la reducerea efectului de îmbătrânire a populației, majoritatea noilor locuitori fiind de vârsta a doua și în căutarea unui cămin pentru întemeierea unei familii.

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

Imobilul PUZ nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 500 m față de imobile înscrise pe această listă.

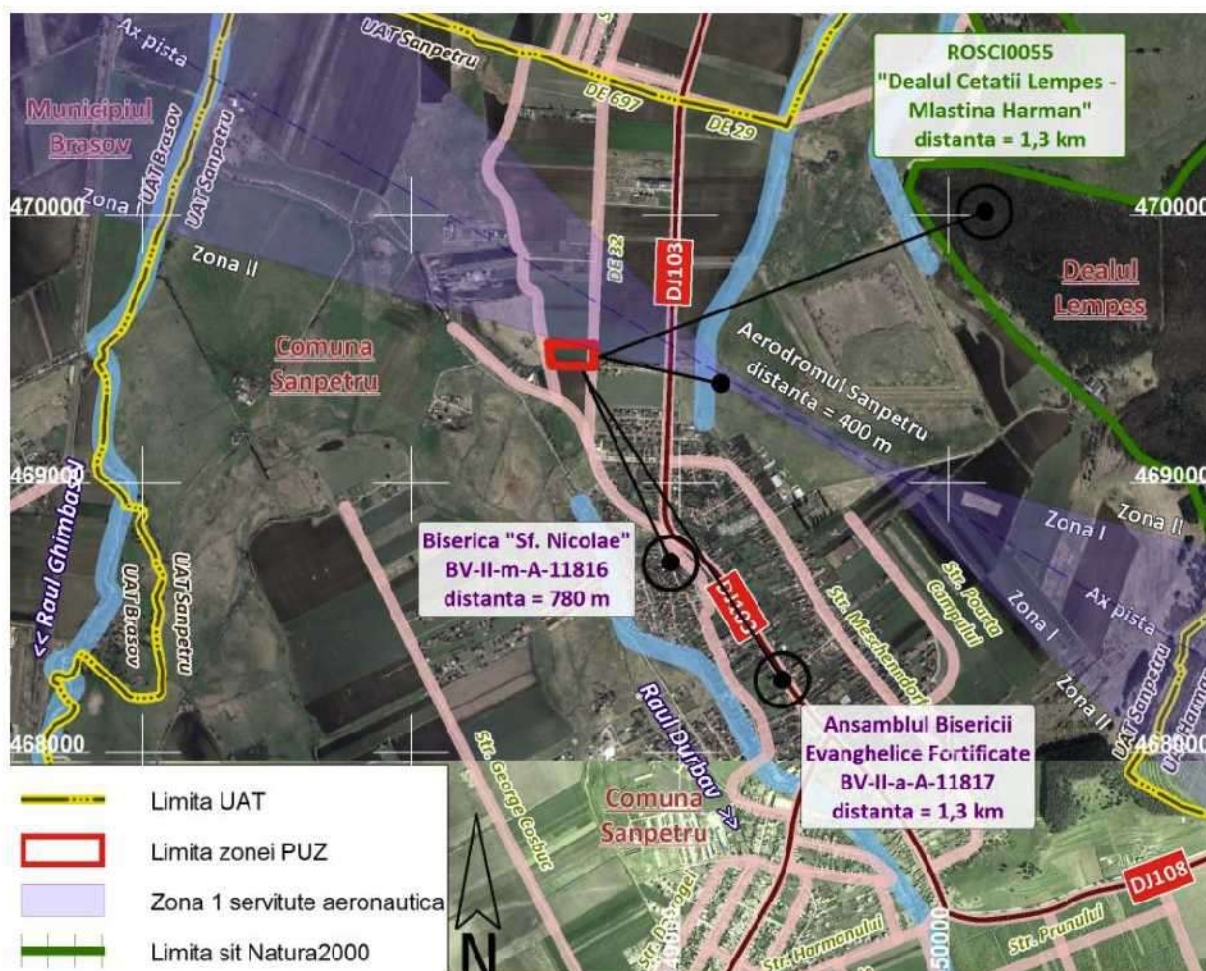
Imobilul PUZ se află la o distanță de circa:

- 1,3 km față de „Ansamblul Bisericii Evanghelice Fortificate” (cod LMI BV-II-a-A-11817) și 780 m față de Biserica „Sf. Nicolae” (cod LMI – BV-II-m-A-11816), situate în partea de sud, în țesutul construit și constituit al comunei
- 1,3 km față de situl Natura2000 ROSCI0055 „Dealul Cetății Lempeș – Mlaștina Hărman” în partea de nord-est, dincolo de aerodrom.

Între aceste obiective și imobilul PUZ există construcții și țesut deja constituit ale căror volume și înălțimi împiedică percepția lor din zona reglementată, iar impactul asupra vizibilității acestora este inexistent.

Aglutinarea la intravilanul existent respectă principiul de utilizare rațională a terenului și implică o dezvoltare controlată și sustenabilă a localității în această zonă ca o continuare firească a sa.

Imobilul PUZ se află la o distanță de circa 2,2 km față de Tezaurul monetar de la Sânpetru, înregistrat în Repertoriul Arheologic Național având codul 41934.01.01, dar neînregistrat în Lista Monumentelor Istorice.



Figură 14 - Distanțe față de monumentele clasate din Sânpetru

Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice

Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la peste 1,9 km distanță față de axele căilor ferate, respectiv magistralele CFR 300 București-Brașov cu stația Stupini și 400 Brașov-Satu Mare cu zona Triaj-Hărman, drept pentru care investiția nu se realizează în zona de protecție (de 100 m de la axa căii ferate) sau de siguranță (de 20 m de la axa căii ferate) a infrastructurii feroviare. Conform art. 29, alin. (5) din *OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, „În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.”. Lucrările propuse prin PUZ nu sunt situate în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, între acestea existând mai multe zone tampon precum zone construite sau degajate și libere de construcții, drumuri naționale, elemente care fac imposibilă împiedicarea vizibilității liniei și a semnalelor feroviare de lucrările propuse prin prezentul PUZ.

În concluzie, lucrările propuse prin PUZ nu se supun avizării administratorului rețelei de transport feroviar și nu afectează infrastructura și circulația feroviară.

Amplasarea față de drumurile naționale și județene

În marea sa parte, localitatea se desfășoară în zona depresionară a munților spre zona de șes, iar drumurile principale se continuă dinspre municipiul Brașov înspre localitățile

principale ale regiunii dezvoltate tentacular în lungul drumurilor clasificate. Principalul drum de legătură cu municipiul Brașov este DJ 103 situat la 300 m est și la care imobilul PUZ nu are acces direct. Imobilul PUZ este situat la o distanță de peste 3,6 km de centura ocolitoare a municipiului Brașov VO1K/E574 în partea de sud și de peste 3,5 km față de DN 13 în partea de vest.

Conform analizei, terenul nu se află în zona de protecție sau de siguranță a drumurilor naționale (conform art. 17, alin. (1) și anexei nr. 1 din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*) și nu face parte din zona drumurilor naționale. Astfel, lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului în zona de protecție a infrastructurii naționale de transport rutier.

Imobilul PUZ nu se află în zona de protecție și de siguranță a drumului județean DJ 103 în partea de est și nu beneficiază de posibilitatea unui acces direct din acesta.

Conform art. 27, alin. (7) din *OG 43/1997*, construcțiile și amenajările propuse nu vor afecta zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere nu va obtura vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

Amplasarea față de alte zone de protecție sau zone protejate

Conform PUG și CU, terenul se află în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de medie tensiune 20kV. Imobilul PUZ se află în extravilanul localității, fără reglementare urbanistică.

Protecția siturilor Natura 2000

Cele mai apropiate perimetre Natura 2000 sunt:

- perimetrele aparținând sitului „Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman” (ROSCI0055, protejate prin Directiva Habitate în suprafață de 370,9 ha și clasate în decembrie 2007, conținând 3 specii și 8 habitate protejate la nivel european) situate la peste 1,3 km nord-est față de imobilele PUZ, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate,



Figură 15 - Distanța PUZ - „Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman”

- perimetrul sitului „*Munții Bodoc – Baraolt*” (ROSPA0082, protejat prin Directiva Păsări, în suprafață de 56.646,2 ha și clasat în octombrie 2007, conținând 17 specii protejate la nivel european), situat la peste 4,2 km nord-est, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate și

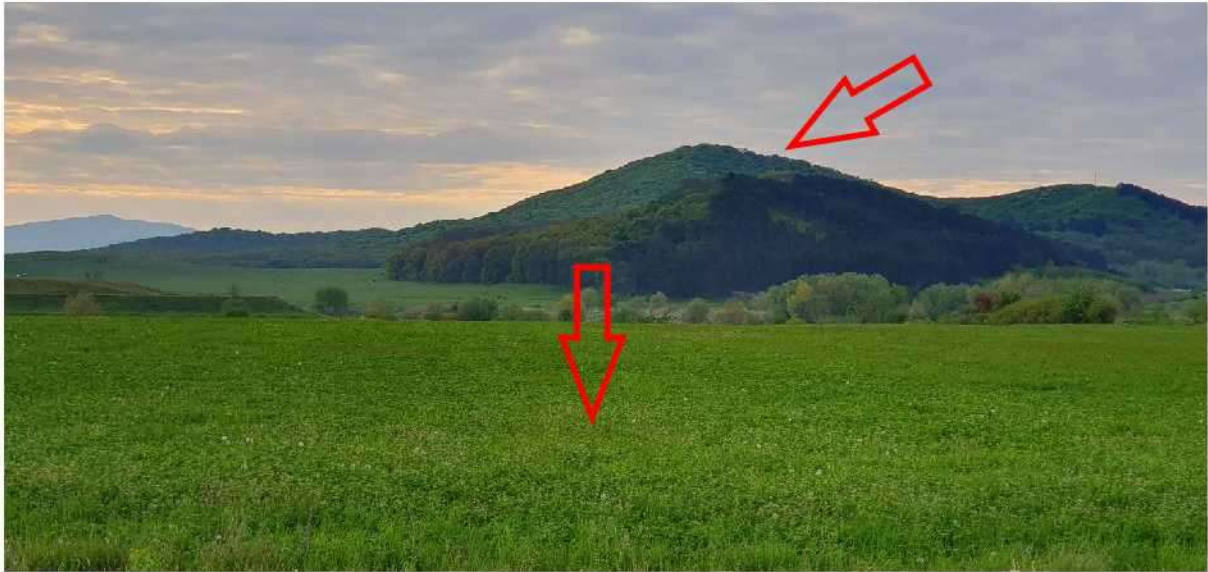


Figură 16 - Distanța PUZ - „*Munții Bodoc – Baraolt*”

- perimetrul sitului „*Dealul Ciocaș - Dealul Vițelului*” (ROSCI0056, protejat prin Directiva Păsări, în suprafață de 961,4 ha și clasat în decembrie 2007, conținând 7 specii și 1 habitat protejate la nivel european), situat la peste 5 km nord-est, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate.



Figură 17 - Distanța PUZ - „*Dealul Ciocaș - Dealul Vițelului*”



Figură 18 - Vedere asupra Dealului Lemeș dinspre DJ 103 (Comuna Bod)



Figură 19 - Profilul terenului prin Imobilul PUZ și Dealul Lemeș



Figură 20 - Vedere aeriană asupra Dealului Lempeș dinspre DJ 103 (Comuna Bod)

Amplasarea față de Aerodromul Sânpetru

Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la circa 400 m distanță est față de cea mai apropiată pistă a Aerodromului Sânpetru cu drept de administrare operativă a Aeroclubului „Iosif Silimon” Sânpetru și nu pare a se încadra pe direcția culoarului Zonei I de servitute aeronautică de zbor.

2.2. Încadrare în localitate

Zona analizată se află în partea central-estică a județului Brașov, la circa 3 km de granița cu județul Covasna, și în proximitatea limitei cu UAT comuna Bod (1 km distanță), limită care urmărește într-o oarecare măsură DE 29 prin paralelism.

Imobilul care a generat CU are lungimea de circa 158-171 m și lățimea de circa 82-83 m formând un trapez cu latura scurtă paralelă și latura lungă perpendiculară pe DE32 în partea de est, iar orientarea este pe direcția est-vest.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

Direcția	Forma de proprietate
nord	1. Imobile proprietate privată a persoanelor fizice neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – T4, PA21/1/19
est	2. Imobil domeniu public de interes local neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – drumul de exploatare DE32
sud	3. Imobile proprietate privată a persoanelor fizice înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 110851 sau T4/PA21/1/20/3 (rest de proprietate din suprafața inițială de 20.300 mp din care provin și cele 2 imobile care fac obiectul PUZ)
vest	4. Imobile domeniu public de interes local neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – drumul de exploatare DE20

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă relativ plană cu o pantă de circa 10 m pe direcția est-vest coborând față de cota de referință de la DE20 din partea de vest, reprezentând o declivitate de circa 0,6% care se va atenua la faza de construire și nu va crea probleme la fazele ulterioare.

2.4. Circulația

Încadrarea imobilului PUZ în teritoriu favorizează accesul facil din localitățile urbane polarizatoare, întrucât distanța de parcurs este relativ scurtă de circa 20 minute până la centrul municipiului Brașov.

În prezent, nu există un acces sistematizat pe amplasament din drumul public, dar existența acestora la limita de proprietate din est și vest permite ca accesul în/din incintă să se poată face direct din DE32 și DE20, drumuri care dirijează traficul pe direcția nord-sud, dinspre Bod spre Sânpetru, ca o alternativă la DJ103.



Figură 23 - Accesul din DE32



Figură 24 - Accesul din DE20



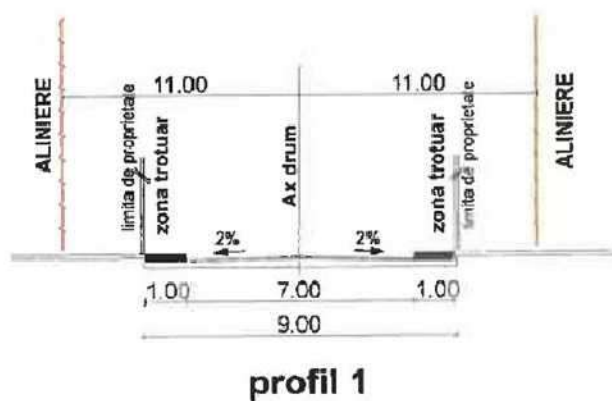
Figură 25 - Accesul din DE32 (spre Bod)



Figură 26 - Accesul din DE32 (spre Sânpetru)

Drumurile de exploatare sunt drumuri acoperite cu îmbrăcăminte provizorie, de pământ, având prospect stradal de circa 4 m lățime și spații adiacente cu vegetație crescută haotic, neintabulate în sistemul informatic integrat, iar asupra lor se propun intervenții și vor fi necesare/utilizate conform PUZ aprobate anterior și profilurilor stabilite prin Avizul de Oportunitate nr. 41707/10.07.2025.

Prin documentațiile de urbanism PUZ aprobate anterior s-a prevăzut prospectul pentru DE32, acesta fiind preluat în prezenta documentație de urbanism.

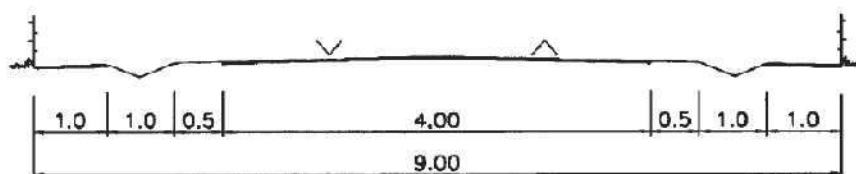


Figură 27 - Prospect stradal DE32 aprobat anterior cu Avizul Unic nr. 33/12.08.2021

Conform *OMT 50/1998 art. 1.3.*, străzile rurale se clasifică în raport cu intensitatea traficului și funcțiile pe care le îndeplinesc în străzi principale și străzi secundare. Astfel, pentru străzile secundare este prevăzut un profil stradal de 9 m lățime.

STRĂZI ÎN LOCALITĂȚI RURALE

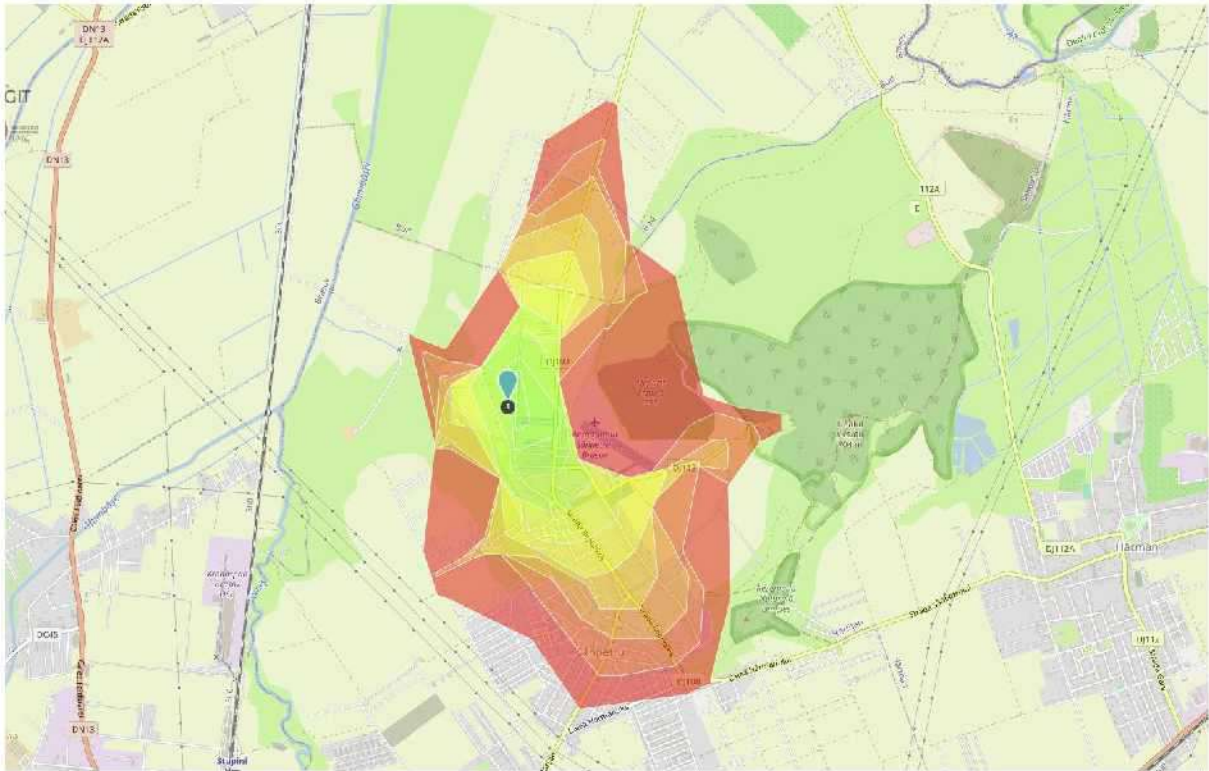
2. Străzi secundare



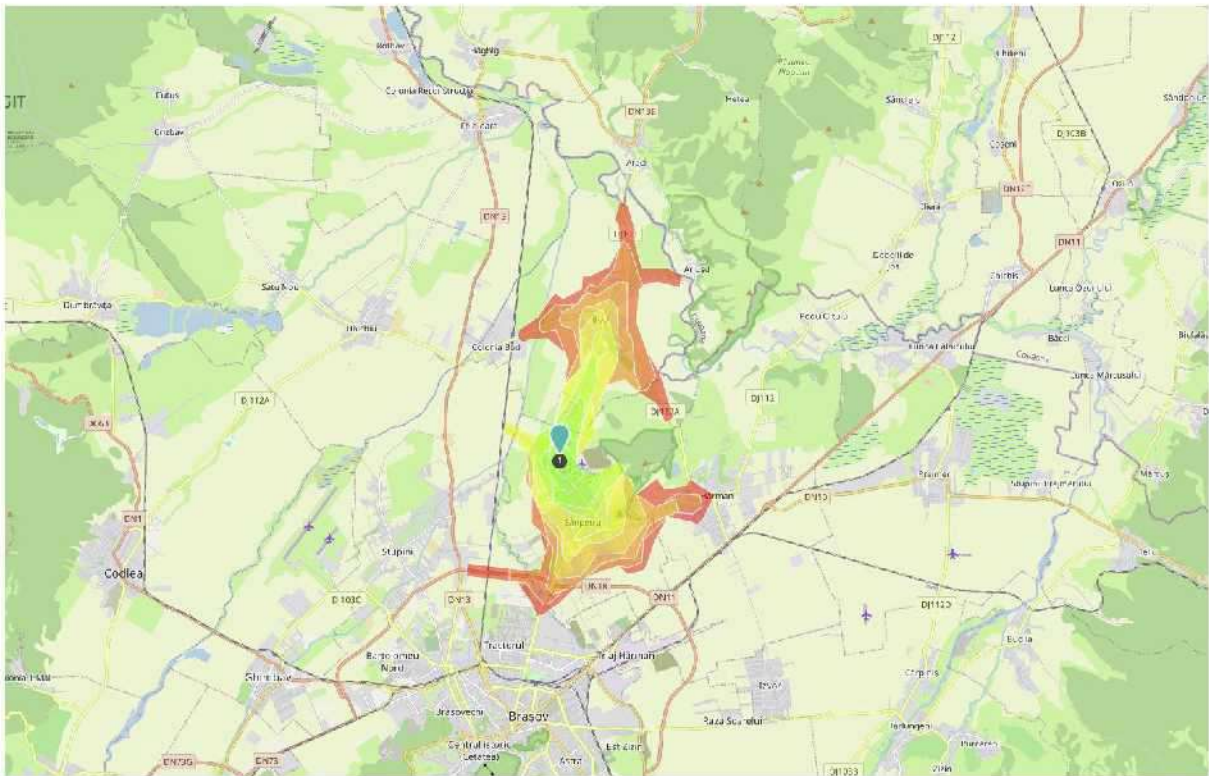
Figură 28 - Profil stradal principal conform normelor în vigoare



Figură 29 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier



Figură 30 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta



Figură 31 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru

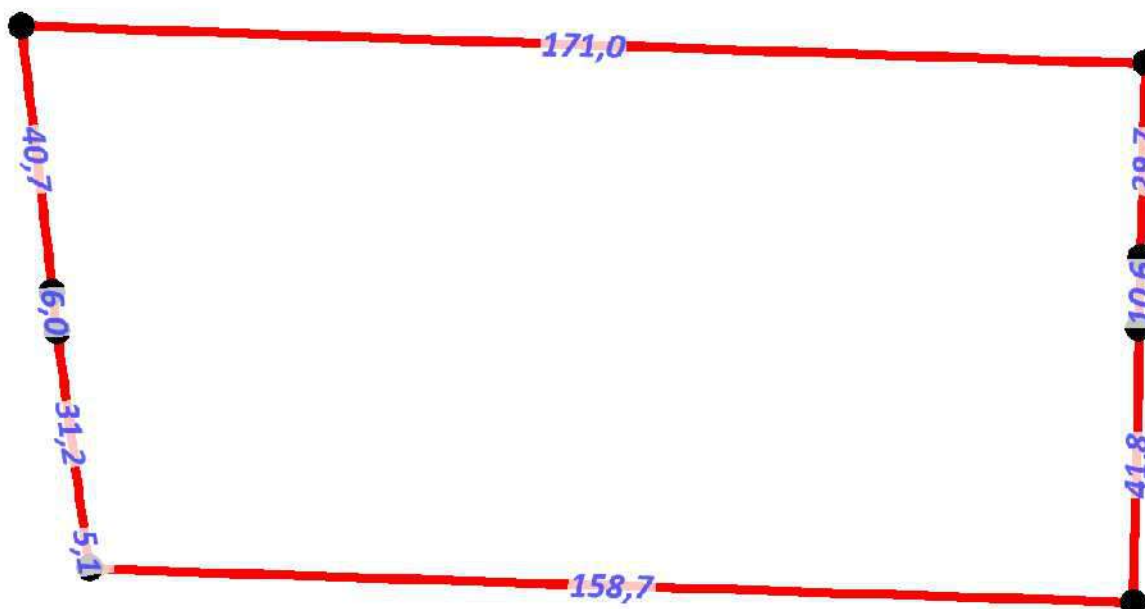
Diagramele izocrone de 10 minute calibrate pentru modurile de deplasare pietonal, cu bicicleta și rutier relevă aria de acoperire a noii investiții în corespondență cu gabaritele tramei stradale existente, în condițiile unui flux normal al traficului.

Acestea relevă faptul că traseul de 10 minute de deplasare este accesibil cu ușurință de către locuitorii zonelor în curs de urbanizare și ai celor consacrate (satele comunei și localitățile învecinate – Bod, Hărman), ajungând să deservească chiar și populația periurbană a municipiului Brașov, cu predilecție localitățile de pe traseul drumurilor principale. Astfel, diagramele au relevanță deosebită în raport cu natura investiției propuse, întrucât oferă o imagine asupra accesibilității zonei, fapt care susține oportunitatea realizării acesteia. Amplasarea în interiorul zonei construite se face fără a periclita integritatea zonelor de locuit învecinate.

Amplasamentul investiției într-una dintre cele mai dezvoltate zone ale județului este unul oportun, la granița dintre localități și în interiorul unei zone încă insuficient urbanizate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilele PUZ au alocate numerele cadastrale NC 110849 și NC 110850 și fac parte din Tarlăua 4, Parcela 21/1/20 a localității Sânpetru, sunt libere de construcții și neîmprejmuite, având categoria de folosință arabil situate în extravilan.



Figură 32 – Perimetrul zonei PUZ

Numar cadastral / Carte funciara	Tarla	Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)		Proprietar
					Introducere in intravilan	Mentinere in extravilan	
110849	4	A 21/1/20/1	Arabil	Nu	6.766	0	Matei Elena
110850	4	A 21/1/20/2	Arabil	Nu	6.767	0	Hlipca Vasilica si Hlipca Gheorghe-Vasile
Suprafata propusa pentru introducere in intravilan prin PUZ					13.533		

Tabel 4 - Date de identificare a zonei PUZ

2.6. Echipare edilitară

Fiind o zonă de câmp în curs de dezvoltare în paralelism cu DJ103, rețelele tehnico-edilitare existente în proximitatea zonei PUZ necesită prelungire pentru a putea racorda viitorii locuitori și utilizatori. Toate ansamblurile rezidențiale și locuințele învecinate, fiind aprobate și autorizate, au demonstrat posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări.

În partea de est există ansamblul rezidențial edificat în baza PUZ aprobat prin HCL nr. 55/30.10.2008 a cărui stradă a fost inclusă în domeniul public de interes local și denumită Str. Margaretelor unde există rețele de alimentare cu apă, canalizare și electricitate executate în subteran.

Zona PUZ este grevată ușor-sensibil în partea de vest de un coridor de trecere al rețelei electrice de medie tensiune LEA 20kV și care impune o zonă de protecție de 24 m. Stâlpii din beton ai acestei rețele nu sunt amplasați, conform ridicării topografice, în incinta zonei PUZ.

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor *Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”*, problemele de mediu se tratează urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul Planului Urbanistic Zonal este elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse, stabilirea criteriilor de inserție a obiectelor viitoare în relație cu fondul construit existent și cel viitor previzionat, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei-program și prevederilor legislației în vigoare și să identifice elementele urbanistice care trebuie adaptate în vederea realizării investițiilor propuse pe amplasamentul reglementat.

Prin PUZ se propune realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual prin construirea în același specific al vecinătăților, având ca obiectiv creșterea calității zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei aflată, în prezent, într-un stadiu de stagnare peisajeră și funcțională;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și a funcțiunilor incompatibile;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat: locuințe individuale, zonă de spații verzi publice compactă în partea

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Imobilul PUZ este localizat într-o zonă de câmp agricol în imediata vecinătate a unor zone destinate locuirii individuale. Cele mai apropiate zone destinate locuirii sunt situate la distanțe variabile între circa 4 m (până la limita de proprietate) față de lotizarea din partea de est (având PUZ aprobat prin HCL nr. 55/30.10.2008) și de circa 7 m (până la limita de proprietate) față de lotizarea destinată locuințelor individuale din partea de vest.

Cele mai apropiate clădiri de locuit sunt situate la distanțe de circa 17 m față de lotizarea din partea de vest și de circa 10 m față de lotizarea din partea de est (având PUZ aprobat prin HCL nr. 55/30.10.2008). Distanțele sunt măsurate de la limita de proprietate a imobilului PUZ.

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea unei zone de extravilan, neutilizate și neamenajate prin construirea unui ansamblu rezidențial de joasă înălțime cu dotările complementare necesare (spații verzi cu caracter public, circulații carosabile și pietonale, locuri de joacă pentru copii, parcaje la sol, echipamente tehnico-edilitare, etc.), într-o zonă aflată în plin proces de transformare din zonă de câmp în zonă rezidențială.

Securitate la incendiu și protecție civilă

În proximitatea amplasamentului PUZ nu există stații de distribuție a carburanților, rezervoare de combustibili sau alte unități care să implice zone de protecție sanitară sau măsuri suplimentare privind securitatea la incendiu sau protecția civilă. În concluzie, nu există riscuri pentru sănătatea utilizatorilor prin realizarea investiției.

Corelare cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către un inițiator privat prin care se promovează interesul legitim privat fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994 sau art. 2 din Legea 255/2010.

- Anexa 1 – definirea principalilor termeni utilizați: localitatea Sânpetru este afectată de *cutremure, inundații sau alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel minim;
- Anexa 2 – cutremure de pământ: imobilul PUZ este situat într-o zonă în care *intensitatea seismică este 7₁ cu perioadă medie de revenire de circa 50 de ani*;
- Anexa 3 – zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK): pentru localitatea Sânpetru, nu este prevăzută *intensitate seismică exprimată în grade MSK de minim VII*;
- Anexa 4 – inundații: imobilul PUZ este situat într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *sub 100 mm*;

- Anexa 4a) – inundații și Anexa 5 – inundații: localitatea Sânpetru și imobilul PUZ nu sunt afectate de *inundații datorate revărsării unui curs de apă*;
- Anexa 6, Anexa 6a) și Anexa 7 – alunecări de teren: localitatea Sânpetru și imobilul PUZ nu sunt încadrate în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren.

Corelare cu HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

2.8. Opțiuni ale populației

Conform CU, elaborarea P.U.Z. se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
2. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
3. Etapa aprobării PUZ se face conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liber acces la informațiile de interes public.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

Se va completa ulterior întocmirii.

Concluziile studiului topografic

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă relativ plană cu o pantă de circa 10 m pe direcția est-vest coborând față de cota de referință de la DE20 din partea de vest, reprezentând o declivitate de circa 0,6% care se va atenua la faza de construire și nu va crea probleme la fazele ulterioare.

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederi PUG conform CU

„Folosința actuală: arabil, extravilan.

Destinația terenului conf. PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002 și prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024 este de zonă de terenuri agricole în extravilan.

Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlu IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare.

Zona „A”, rang IV, conform zonificării comunei Sânpetru, aprobat cu HCL nr. 61/27.12.2002.”

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE				
<i>Suprafata totala zona studiata</i>		47.090 mp		
Imobile care au generat CU (NC 110849 si 110850)		13.533 mp		
Criteria	Reglementari in vigoare (PUG)		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR/Functiune dominanta	Teren agricol in extravilan		„Li - Locuire individuala”	
POT maxim	x		30%	
CUT maxim	x		0,90	
Rh maxim	x		P+1E+M	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, edilitare, publicitare, etc.)	x		8,00 m la cornisa 11,00 m la coama	
Suprafata UTR - „Li”, din care:	x	x	10.593 mp	78%
<i>Suprafata construita maxima</i>	x	x	3.178 mp	30%
Suprafata UTR - „SP” (spatii verzi publice)	x	x	758 mp	6%
Suprafata UTR - „C” (zona cedata domeniului public)	x	x	2.182 mp	16%
Suprafata totala imobile reglementate prin PUZ (NC 110849 si NC 110850)	13.533 mp	100%	13.533 mp	100%
<u>Suprafata totala introdusa in intravilan</u>	<u>13.533 mp</u>			

Tabel 5 - Bilanț teritorial existent și propus

Tabel centralizator propunere lotizare			
UTR	Lot nr.	Suprafata	
		mp	%
Li	1	665	5%
	2-9	564	4%
	10	711	5%
	11-18	588	4%
SP	19	254	2%
	20	504	4%
C	21	2.182	16%
Total imobile reglementate (NC 110849 si NC 110850)		13.533	100%

Tabel 6 - Tabel centralizator cu propunerea de lotizare

3.3. Valorificarea cadrului natural

Imobilele care fac obiectul PUZ sunt situate într-o zonă aflată în proces de schimbare și expansiune funcțională, fără semnele unei regenerări urbane de amploare și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

Se vor amenaja zone verzi care să corespundă naturii investiției, conform cerințelor investitorului și perimetrare cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei. Materialele utilizate se vor supune rigorilor investitorului, respectând legislația în domeniul construcțiilor și aducând plus valoare zonei.

3.4. Modernizarea circulației

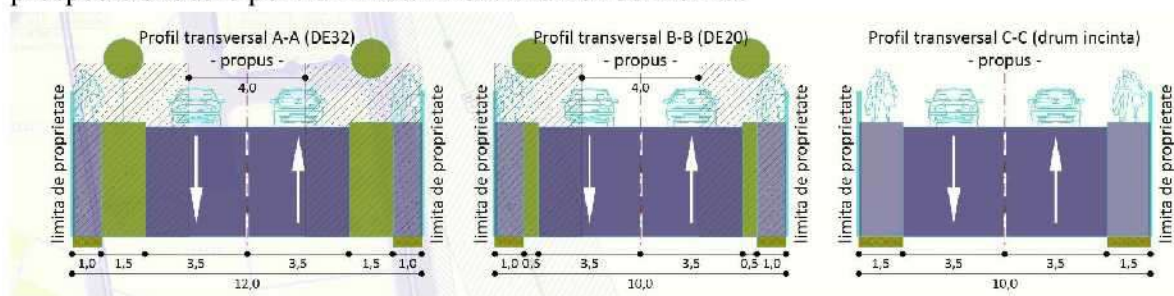
Accesul la imobilul PUZ se va face din DE32 situat în partea de est și din DE20 situat în partea de vest, drumuri propuse pentru modernizare.

În incintă se propune realizarea unei artere de circulație care să corespundă cu același profil transversal al drumurilor de exploatare publice și care să permită organizarea facilă a incintei pentru posibilitatea lotizărilor viitoare și asigurarea gabaritelor necesare traficului rutier și pietonal în ansamblul nou creat. Se menține relația stânga-dreapta la ieșirea din incintă în DE32 și DE20.

Modernizarea drumurilor publice necesită asigurarea spațiului din terenurile imediat învecinate aflate în domeniul public și în proprietatea privată aparținând persoanelor fizice sau juridice, lucru care presupune proceduri de expropriere, cedare, donare sau altă formă stabilită de către autoritățile publice locale, la inițiativa exclusivă a acestora.

Drumurile de exploatare sunt drumuri acoperite cu îmbrăcăminte provizorie, de pământ, având prospect stradal de circa 4 m lățime și spații adiacente cu vegetație crescută haotic, neintabulate în sistemul informatic integrat, iar asupra lor se propun intervenții și vor fi necesare/utilizate conform PUZ aprobate anterior și profilurilor stabilite prin Avizul de Oportunitate nr. 41707/10.07.2025.

Ca urmare a documentațiilor de urbanism PUZ aprobate anterior și a profilurilor stabilite prin Avizul de Oportunitate nr. 41707/10.07.2025, s-au prevăzut următoarele prospecte stradale pentru DE20/DE32/Drumul de incintă:



Figură 34 - Prospect stradal DE32 aprobat anterior cu Avizul Unic nr. 33/12.08.2021

Pentru realizarea unui sistem coerent al tramei stradale în incintă se va opta pentru realizarea unor circulații interioare cu lățimea de 10 m în zonele de acces în/din incintă (7 m parte carosabilă la care se adaugă trotuare de câte 1,50 m stânga-dreapta pentru fluxurile de pietoni).

În cazul DE32/DE20 se va opta pentru stabilirea unor profiluri transversale de 12 m/10 m lățime conform profilurilor stabilite prin Avizul de Oportunitate nr. 41707/10.07.2025. Este de menționat faptul că imobilele învecinate care au suferit modificări cadastrale (dezlipiri și lotizări) au deja prevăzute spații destinate modernizării drumurilor de exploatare, fiecare de câte 2-3 m lățime, astfel încât acestea să poată fi modernizate condiționat de cedarea din propria incintă a unei zone asemănătoare ca lățime pentru a se ajunge la prospectele stabilite.

Datele de trafic pot fi folosite pentru identificarea fluxurilor majore, a intensității traficului pe rețeaua majoră de căi de comunicații și identificarea segmentelor de drum a căror capacitate de preluare a traficului este depășită prin indicele „debit-capacitate” (raportul dintre debitul înregistrat și capacitatea de preluare a străzii în vet/h). Datorită vitezei de circulație relativ mici, media estimată fiind de circa 30-50 km/h, capacitatea de circulație (capacitatea practică) pe o bandă de circulație când fluxul este continuu N_c , exprimată în număr vehicule etalon pe oră (vet/h) pentru zona studiată se calculează conform *STAS 10144-5-89*, respectiv 1050/950 vet/h, la o lățime carosabilă de 3,50 m pe bandă cu un coeficient de corecție $C_l = 1,00$.

Conform *OMT nr. 49/1998*, drumurile din incintă se încadrează în categoria a III-a – colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație, iar trotuarele de 1,5 m lățime au o capacitate de 1.600 pietoni/h fiecare, rezultând o capacitate totală de 3.200 pietoni/h, ceea ce depășește necesarul prezentei investiții.

Astfel, considerând valorile viitorilor utilizatori ai rețelei se estimează că aceste drumuri pot susține o dezvoltare a zonei în direcția locuirii.

Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă respectându-se prevederile RGU. Se vor asigura câte două locuri de parcare pentru fiecare locuință.

Căile de acces din incintă vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului inclusiv dotate cu infrastructura tehnico-edilitară (energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, tubulatură suplimentară comună pentru rețele de telecomunicații subterane), iar ulterior vor fi cedate administrației publice locale.

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 și vehicule acționate de om. Sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă.

Gabaritele circulațiilor rutiere și pietonale în incintă sunt de dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor, inclusiv pentru autospeciale în caz de intervenție. Dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă propusă va face ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță.

Conform art. 27, alin. (7) din *OG 43/1997*, construcțiile și amenajările propuse vor trebui să nu afecteze zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere să nu obtureze vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor

amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

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

Prezenta investiție se va dezvolta sub forma unui ansamblu de locuințe individuale (izolate și cuplate) cu regim redus de înălțime rezultând circa 18 loturi, a căror UTR va fi împărțită în 2 cvartale distincte (nord și sud) separate de calea de comunicație rutieră și pietonală, ansamblul beneficiind de toate dotările necesare unei funcționări coerente și adaptate nevoilor viitorilor locuitori (zone verzi, zone verzi de loisir, căi de comunicație rutieră, parcaje în incintă, racordare la rețelele edilitare, conectivitate în teritoriu, etc.).

INDICATORI URBANISTICI SOLICITATI PRIN PUZ

Zona studiată prin PUZ	= 47.090 mp
Zona PUZ (suprafață introdusă în intravilan)	= 13.533 mp
❖ U.T.R. – „Li” – Zona pentru locuire individuală	
POT max.	= 30%
CUT max.	= 0,90
Rh max.	= P+1E+M
H max. clădiri la streșină	= 8,00 m
H max. clădiri la coamă	= 11,00 m
Zone verzi min.	= 30%
❖ UTR „SP” – Zona pentru spații verzi de folosință publică	
❖ UTR „C” – Zona pentru căi de comunicație	

Procentul minim de zone verzi și spații plantate cu rol decorativ și de agrement amenajat în fiecare incintă de locuit se stabilește la 30% pentru UTR „Li”. Pe lângă aceasta, din suprafața totală a zonei PUZ, un procent de minim 5% se va amenaja ca spații verzi publice și vor fi considerate spații verzi de folosință publică, având în vedere caracterul zonei și funcționarea unitară a acesteia ca ansamblu rezidențial.

Zonele verzi se vor amenaja în incintă și se vor cuantifica astfel:

- perimetral în jurul clădirilor, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA						
Nr. crt.	Funcțiuni și activități	Suprafața (mp)		% din total	POT / CUT rezultat	POT / CUT maxim
		mp	% din UTR			
Imobile reglementate prin PUZ (propunere introducere în intravilan)		13.533		100%		
1 UTR „Li” - Zona pentru locuire individuală		10.593				
1.1	Lot „tip” nr. 2-9 (nord)	564	5%			
	Zona pentru locuința individuală	100	18%		18% / 0,54	30% / 0,90
	Zona pentru cai de comunicație pietonală, inclusiv terase	71	13%			
	Zona pentru cai de comunicație rutieră, inclusiv parcaje	37	7%			
	Zone verzi private amenajate în incintă	356	63%	78%		
1.2	Lot „tip” nr. 11-18 (sud)	588	6%			
	Zona pentru locuința individuală	100	17%		17% / 0,51	30% / 0,90
	Zona pentru cai de comunicație pietonală	71	12%			
	Zona pentru cai de comunicație rutieră, inclusiv parcaje	37	6%			
	Zone verzi private amenajate în incintă	380	65%			
2 UTR „SP” - Zona pentru spații verzi de folosință publică		758				
2.1	Lot nr. 19	254	34%			
	Spații verzi amenajate în incintă	196	77%		0% / 0,00	10% / 0,10
	Zona afectată de culoarul de trecere al LEA 20kV	58	23%			
2.2	Lot nr. 20	504	66%	6%		
	Spații verzi amenajate în incintă	420	83%			
	Zone amenajate pentru locuri de joacă pentru copii, loisir, agrement, sport, odihnă, mobilier urban, etc.	35	7%			
	Zone pentru alee pietonale, piste de biciclete	49	10%			
3 UTR „C” - Zona pentru cai de comunicație		2.182				
3.1	Lot nr. 21	2.182	100%			
	Zona pentru cai de comunicație pietonală	767	35%			
	Zona pentru cai de comunicație rutieră	1.415	65%	16%		

Tabel 7 - Bilanț mobilare exemplificativă



Figură 35 - Propunere de mobilare exemplificativă

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare necesare și existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

Pozițiile, traseele și dimensiunile echipamentelor și instalațiilor tehnico-edilitare sunt orientative și se vor definitiva în cadrul etapelor de proiectare ulterioare aprobării PUZ, în funcție de soluțiile finale de construire și amenajare și având la bază avizele administratorilor de rețele.

Se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a complexului de locuințe se va realiza prin extinderea conductei de apă potabilă existente în zonă.

Canalizarea menajeră și pluvială

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare existente în zonă, prin extindere. Panta conductei de canalizare menajeră nou proiectate între cămine va fi de min. 4,00‰. Pe acest tronson de rețea se vor prevedea cămine de vizitare prefabricate din beton. Căminele sunt prevăzute cu ramă și capac din fontă, carosabilă tip IV. Se va admite o stație de pompare în zona cu cotă redusă în partea posterioară a imobilului.

Evacuarea apelor pluviale convențional curate provenite de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și se vor descărca la nivelul zonelor verzi amenajate.

Alimentarea cu gaze naturale

Racordarea la rețeaua de gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente conform avizului administratorului cu respectarea legislației în vigoare. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă. Din conducta de distribuție se vor alimenta consumatorii.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, acestea fiind marcate pe construcții sau stâlpi cu plăcuțe indicatoare. Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi de protecție.

Alimentarea cu energie electrică

Suprafața de teren care se află sub culoarul de trecere LEA 20kV este de 146 mp, din care 73 de mp sunt parte din UTR „SP” și 73 mp din UTR „C”.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu avizul administratorului rețelei pe cheltuiala beneficiarului.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ, cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor definitiva la faza DTAC.

3.7. Protecția mediului

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea și colectarea deșeurilor selective și a celor menajere se vor face pentru fiecare imobil individual la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, 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. Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Fiecare proprietar va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Realizarea proiectului de plan în zona studiată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ medie, într-o zonă în plin proces de dezvoltare pe segmentul rezidențial.

Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea temporară a traficului și vecinătăților din partea de vest în timpul execuției lucrărilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construcții aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- construirea imobilelor, amenajarea spațiilor și zonelor verzi, a parcarilor pentru autovehicule și a căilor de acces;
- conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimțit la nivel minimal în timpul executării lucrărilor de construire și a transportului materialelor de construcții, a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, cu risc scăzut de întreruperi ale traficului rutier în zonă sau de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece distanțele construcțiilor față de vecinătăți sunt relativ mari, se estimează că impactul social va fi unul minimal.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru – se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de construire a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții pe amplasament.

Construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul studiat nu va produce poluări ale aerului și apei și nu va produce zgomote peste nivelurile prevăzute de norme. Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând băltirea pe teren a acestora.

Activitățile rezidențiale și comerciale/de servicii propuse nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător. Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

3.8. Obiective de utilitate publică

Imobilul PUZ este în proprietatea privată a persoanelor fizice și vor fi necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic din proprietate privată în domeniu public pe zonele afectate de culoarele necesare realizării căilor de comunicație rutiere și pietonale din propria incintă a PUZ.

Se propune dezmembrarea și cedarea către domeniul public a drumului din incintă, inclusiv zonele necesare modernizării drumurilor publice, conform prospectului stradal stabilite prin prezentul PUZ. Căile de acces din incintă vor fi realizate, în prealabil, pe cheltuiala beneficiarului inclusiv dotate cu infrastructura tehnico-edilatară (energie electrică, alimentare cu apă și canalizare).

În afara acestora, nu se propun alte obiective de utilitate publică pe teren astfel cum acestea sunt definite conform *Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local* și *Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*.

Prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilelor având NC/CF 110849 și 110850. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care excedează zona PUZ, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorul va continua procedura de autorizare a execuției lucrărilor în vederea realizării investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată, în prealabil, de obligația beneficiarului PUZ-ului de a executa în tot lucrările de echipare edilitară minimale: energie electrică, apă și canalizare, inclusiv racordarea acestora la sistemele centralizate ale localității.

Nu se vor putea elibera autorizații de construire până nu vor fi îndeplinite următoarele condiții:

- Obținerea autorizațiilor de construire pentru extinderea, respectiv aducerea utilităților la terenul pentru care s-a aprobat introducerea în intravilan;
- Autorizația de construire/dovada pentru modernizarea drumurilor – care vor fi dimensionate corespunzător deservirii atât a zonelor de locuințe existente, cât și a celor care se preconizează prin dezvoltarea zonală, inclusiv transport în comun.

Se vor solicita certificate de urbanism pentru construirea obiectivelor, se vor obține avizele aferente acestora și vor fi elaborate proiectele de execuție, respectiv DTAC, proiectul

tehnic și detaliile de execuție. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea PUZ aprobat. De asemenea, se vor solicita certificate de urbanism pentru branșarea la utilități.

Etapele realizării investiției sunt:

- parcelarea drumului cu categoria de folosință „drum”;
- realizarea operațiunilor cadastrale de dezmembrare a celorlalte UTR;
- obținerea autorizațiilor de construire și branșamente;
- realizarea branșamentelor și extinderilor rețelelor de apă, canalizare, electricitate și gaze;
- realizarea accesurilor din drumurile publice către imobilul PUZ și cedarea către domeniul public a căilor de acces conform HCL nr. 139/29.11.2022;
- realizarea construcțiilor și amenajările aferente (clădiri de locuit, parcaje, zone verzi și trasee pietonale);
- etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori.

Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile cu organizarea și execuția lucrărilor propuse, respectiv realizarea construcțiilor, realizarea drumului de acces din incintă, amenajarea accesurilor în/din incintă, extinderile de rețele edilitare și realizarea branșamentelor la rețelele edilitare aflate pe domeniul public aferente obiectivului investițional propus vor fi suportate de către investitorul privat.

Cheltuielile pentru modernizarea DE32 și DE20 vor fi suportate de administrația publică tocmai pentru ca această operațiune să se desfășoare pe întregul său traseu, iar spațiul necesar acesteia va fi asigurat și din imobilul PUZ conform prospectelor stradale stabilite.

Pentru a nu afecta calitatea vieții persoanelor din clădirile existente, se vor lua măsuri eficiente de control a prafului și emisiilor aplicate pentru fiecare activitate generatoare de praf desfășurată pe șantier.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Comunei Sânpetru

Acest tip de investiții este unul care trebuie promovat și care este binevenit în orice comunitate rurală în căutare de efervescență demografică și contracararea exodului populației tinere în alte localități pentru satisfacerea traiului cotidian. Investițiile desfășurate ajută la reducerea efectului de îmbătrânire a populației, majoritatea noilor locuitori fiind de vârsta a doua și în căutarea unui cămin pentru întemeierea unei familii.

Construcțiile vor fi noi și conforme cu normele de protecție a mediului și vor ajuta la protejarea factorilor de mediu, acesta fiind unul dintre principiile europene în domeniul dezvoltării urbane.

Scopul principal pentru care acest tip de investiții trebuie promovat și susținut este crearea unui microclimat de locuit garnisit cu dotările necesare (comerț, servicii, căi de comunicație corect dimensionate, spații de joacă pentru copii), crearea de locuri de muncă și scăderea șomajului, creșterea nivelului de trai și, implicit, a calității locuirii și, în final, a vieții oamenilor.

Considerăm că zona nou construită și amenajată va avea impact pozitiv asupra calității spațiului perceptibil atât din interior, cât și din exterior și va pune în valoare zona, ocazie cu care administrația publică poate demara proceduri de modernizare și reamenajare a acesteia.

Prezenta investiție are rolul de a fructifica dreptul de uz al proprietarilor și beneficiarului pe cale directă prin valorificarea unor terenuri pe care, în prezent, nu se desfășoară niciun fel de activitate. Pe cale indirectă, investiția va avea efecte benefice asupra asigurării ofertei într-o piață în plină creștere.

Zona este într-o continuă dezvoltare pe segmentul rezidențial, existând spațiu disponibil suficient pentru a se transforma într-un micro-comunitate locală.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezenta documentație de urbanism pentru zona din care face parte.

PUZ fundamentează din punct de vedere urbanistic investiția și servește la stabilirea prevederilor de ocupare a terenurilor, deservirea edilitară și amenajările aferente terenului aflat în proprietatea privată în vederea generării unui impact cât mai redus asupra vecinătăților și mediului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile actuale ale economiei și pieței imobiliare pe segmentul cererii și ofertei, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale zonei;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, de circulații și a problemelor legate de protecția mediului.

Pentru toate motivele enumerate anterior considerăm că această investiție este oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru localitate, cât și locuitorii săi.



5. ANEXE

NORME JURIDICE CU INCIDENȚĂ DIRECTĂ ȘI INDIRECTĂ ASUPRA DOMENIULUI URBANISTIC

Metodologia utilizată este în conformitate cu:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Planul Urbanistic General al Comunei Sânpetru;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților Indicativ NP 133-2013
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin Ordonanța de urgență nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;
- Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul M.S. nr. 976/1998 pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- Regulamentul (CE) nr. 852/2004 privind igiena produselor alimentare;
- H.G. nr. 924/2005 privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Normativul AND 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- Ordinul MT și MI nr. 1112/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;

- Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.