

## MEMORIU GENERAL PUZ

### I. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	<b>Elaborare PUZ Construire locuințe individuale si creare căi de acces</b>
Amplasament	Jud. Brașov, Comuna Sanpetru CF 104890, 104892, 104893, 104902
Beneficiar	<b>ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNUL SORINA ELENA</b>
Proiectant Proiect numărul Faza de proiectare	<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L. 266   21.10.2022 PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ</b>
Certificat de urbanism	<b>22   21.01.2025, care continua CU 712   15.12.2021</b>
Suprafata teren	<b>20000 m<sup>2</sup></b>

#### Capacități proiectate:

S terenuri care au generat PUZ – CF 104890, 104892, 104893, 104902 – suprafata de 20000 m<sup>2</sup>

#### ZL - Zona locuinte

- POT max= 30%
- CUT max = 0.78
- $R_h = S(D) + P + E + M$

#### 1.2. Obiectul documentației PUZ

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatelor de Urbanism: 22 | 21.01.2025, care continua CU 712|15.12.2021 emise de Primaria Comunei Sanpetru**, ca răspuns a solicitării investitorilor de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinate locuirii și funcțiilor complementare, mai ales ca zona studiată se dezvoltă în acest sens, fiind deja realizate ansambluri de locuințe individuale în imediata vecinătate.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune:

- introducerea în intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei de locuințe și funcțiuni complementare.
- schimbarea destinației zonei din zona terenuri agricole în zona de locuințe și funcțiuni complementare.
- stabilirea de reglementări specifice zonei referitoare la: organizarea / modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulație auto în incintă, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantațiilor.

- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile, destinația și activitățile admise.
- inserția în țesut urban a unui ansamblu de locuințe individuale și dotări complementare.

**Consecințe economico sociale:**

Prognosticele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuințe cu un maxim de confort.
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune, în proximitatea orașului Brașov.
- Crearea unui cartier, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, comuna Sanpetru fiind în continuă dezvoltare.
- Crearea de zone de recreere și eventuale zone comerciale.
- Crearea de legături de trafic.

**1.3. Surse documentare**

**Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.**

- Certificatul de urbanism 22 | 21.01.2025, emis de Primăria Comunei Sanpetru.
- Certificatul de urbanism nr. 712 | 15.12.2021 emis de Primăria Comunei Sanpetru.
- Documentație PUG Comuna Sanpetru.

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

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu geotehnic.
- Studiu pedologic.

**Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei**

Acestea includ următoarele studii de trafic și expertize tehnice relevante pentru fundamentarea Planului Urbanistic Zonal:

- Studiu de Trafic - Modernizare Străzi: Strada Narciselor, Municipiul Brașov - fază SF, elaborat de SC Bomaco S.R.L. în februarie 2020.
- Expertiză Tehnică - Modernizare Străzi: Strada Narciselor, Municipiul Brașov, elaborată de expert tehnic Dr. Ing. Radu Luca, în anul 2019, pentru beneficiar Primăria Municipiului Brașov

Aceste documente constituie baza analizei traficului și a infrastructurii existente în zonă, oferind date esențiale pentru luarea deciziilor privind dezvoltarea urbană și optimizarea mobilității în zona studiată.

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

În contextul dezvoltării zonei periurbane, extinderea comunei Sânpetru se realizează spre Brașov, în zona aflată la sud de centura ocolitoare, fiind susținută de noi documentații urbanistice pentru realizarea de locuințe și funcțiuni complementare. În prezent această zonă se confruntă cu o conectivitate redusă, accesul spre terenurile studiate fiind limitat la drumuri de exploatare și trasee nemodernizate, iar legăturile cu rețeaua principală de transport sunt existente, însă deficitare. Traficul este preluat în principal de drumul de pământ De589/5 (drum aflat în UAT Sânpetru, la limita acestuia cu UAT Brașov), De 589/7 (aflat la N terenurilor studiate) și de alte trasee locale insuficient adaptate pentru cerințele actuale de mobilitate.

Dezvoltarea rapidă a zonei de locuințe a determinat autoritățile locale să demareze elaborarea documentațiilor tehnice pentru amenajarea a două noi accese în comuna Sânpetru - modernizarea străzii Narciselor și implementarea unor noi accese care vor îmbunătăți conexiunile dintre Sânpetru, DN11 și centura Brașov. În acest sens, Primăria Sânpetru și Primăria Brașov colaborează pentru implementarea acestor soluții, menite să îmbunătățească conectivitatea și să integreze noile dezvoltări rezidențiale în rețeaua de transport. Aceste intervenții vor contribui la fluidizarea traficului, creșterea accesibilității și dezvoltarea coerentă a zonei de Nord-Est a municipiului Brașov și a comunei Sânpetru.

Terenul analizat în prezentul studiu, destinat investiției propuse, este situat în extravilanul comunei Sânpetru, la sudul localității, la limita dintre UAT Sânpetru și UAT Brașov. Zona dispune de două accese principale:

- Accesul dinspre vest, realizat prin Strada 13 Decembrie – Strada Safirului – Strada Narciselor – De585/5 (care constituie și limita administrativă dintre UAT Sânpetru și UAT Brașov);
- Accesul dinspre SE, care se realizează din Strada Hărmanului, prin Strada Ciceu și Strada Narciselor.

Terenurile studiate sunt delimitate la SE de DE589/5 - drum de pamant, la NV de DE589/7 - drum de pamant. La NE și SV - terenuri aflate în proprietate privată.

Fondul construit al zonei este reprezentat în mare parte de locuințe individuale, mai puțin prezente fiind funcțiunile de comerț și servicii. Pondere mare în zona este a terenului neconstruit, nefolosit în prezent sau utilizat ca teren agricol. Drept urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiată documentația de față prevede construirea de locuințe și funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime S(D)+P+E+M.

În această zonă nu au existat construcții, fiind o zonă nouă a localității care s-a extins după 1990 spre S, majoritatea documentațiilor de urbanism din zonă fiind realizate după această dată.

### Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinătăților

În mare parte fondul construit al zonei învecinate este reprezentat de zone de locuințe individuale, ce au la baza documentații urbanistice aprobate.

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investiția de față. Spre latura de nord, peisajul este reprezentat de dealul Lempes.

### 2.2. Incadrare în teritoriu

#### Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Terenurile studiate - în suprafața totală de 20000 m<sup>2</sup> - sunt proprietatea beneficiarilor **Șoșu Elena și Bătrănu Sorina Elena**. Acesta se află în extravilanul comunei Sânpetru (UAT Sânpetru), la S localității.

Perimetrul studiat prezintă front la două drumuri de exploatare, DE589/7 - drum de pamant în NV și DE589/5 - drum de pamant în SE.

În partea de SV a zonei analizate se află dezvoltări rezidențiale de locuințe.

În partea de NE terenurile se învecinează cu teren extravilan arabil - nereglementat.

În partea de N dezvoltarea urbanistică are specificul zonei de locuire ce aparține UAT Harman. DE585/5, poziționat în partea de SE a terenurilor studiate, reprezintă limita dintre UAT Sânpetru și UAT Brașov.

Terenurile nu se afla în zona protejată de arhitectura sau arheologică. Fata de biserică cu valoare arhitecturală, din centrul comunei Sanpetru, terenurile se afla la o distanță de aproximativ 3000.00m. Fata de cel mai apropiat punct al depozitului de zgură și cenușă aflat în N amplasamentului, terenul studiat se afla la distanță de 45 m spre EST și 3903.91 m spre NORD.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

#### Date geomorfologice și litologice

Terenurile au o suprafață de 20000 m<sup>2</sup> iar forma în plan a acestora este regulată. Deschiderea terenurilor este de aproximativ 50.55 m și prezintă o lungime de aproximativ 394.65 m.

#### Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de deal. Mai mult, se remarcă apropierea zonei studiate cu dealul Cetății-Lempeș, o arie protejată de interes național (rezervație naturală de tip botanic - datorită vegetației xerofile apărute în perioada postglaciară) – aproximativ 4000 m.

Dealul Lempeș cu altitudine de 704 metri (Vârful Cetății) creat prin eroziune, este limita nordică a Porții de la Sânpetru, care compartimentează Depresiunea Brașovului. Rezervația naturală a fost declarată arie protejată prin Legea Nr.5 din 6 martie 2000 și se suprapune sitului Natura 2000 - Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman.

Aria naturală reprezintă o prelungire la sud de Olt a masivului Baraolt, alcătuită din roci sedimentare, calcare, conglomerate și gresii atribuite cretacului, ce adăpostește o mare diversitate de floră și faună specifică Țării Bârsei.

#### Riscuri naturale

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

#### Date din studiul geotehnic

- Risc geotehnic: REDUS;
- Teren de fundare: praf nisip argilos;
- Presiune convențională: 180-300 kPa; Obiectivele proiectate se pot amplasa pe oricare zonă a perimetrului cercetat.

Terenul nu prezintă probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

#### Monumente ale naturii

În zona studiată nu sunt monumente ale naturii.

### 2.4. Cai de comunicație și CIRCULATIA în zonă

Amplasamentul studiat se afla în V drumului principal în zonă (Strada 13 Decembrie), la aproximativ 1500 m de acesta. Accesul se realizează dinspre V, din Strada 13 Decembrie - Strada Safirului - Strada Narciselor – drumuri de exploatare. O a doua cale de acces se prezintă la SE, din Strada Hărmanului, prin Strada Ciceu, respectiv Strada Narciselor, ambele drumuri de pământ, modernizate în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior, parte integrantă din proiectele de modernizare a infrastructurii rutiere.

Accesurile se realizează pe De589/5 și De589/7, ambele drumuri de pământ, propuse pentru modernizare în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior.

Terenurile studiate prezintă front de aprox. 50 m către ambele drumuri de exploatare, fiind deservit deci de drumuri publice ce au legătura cu artere de circulație majore.

### Concluzii ale studiilor de fundamentare realizate în zonă:

Investițiile propuse în infrastructura rutieră din zonă de studiu sunt fundamentate pe analizele și studiile existente, care evidențiază necesitatea optimizării rețelei rutiere. Conform documentațiilor tehnice consultate, intervențiile au fost structurate pe trei etape temporale – termen scurt (1-2 ani), termen mediu (2-4 ani) și termen lung (>4 ani) – și vizează atât îmbunătățirea fluxurilor de circulație, cât și creșterea capacității rețelei de transport prin modernizări, reconfigurări și realizarea unor noi conexiuni. Acestea urmăresc:

#### Investiții în infrastructura rutieră pe termen scurt (1-2 ani)

- Realizare acces cu amenajare intersecție giratorie cu cale inelară dublă la intersecția Bd. 13Dec - Str. Ciobanului. Astfel se va reduce numărul de deplasări din sensul giratoriu al nodului 13Dec - Var Ocolire Bv., cu precădere mișcările de întoarcere către oraș, ce vor fi preluate de noul sens giratoriu propus;
- Modernizare drum acces investiție în breteaua de legătură Bd. 13Decembrie - VOBv spre Harman;
- Lărgirea la două benzi de circulație pe sens a podului peste Timișul Sec;
- Lărgirea la 4 benzi de circulație a tronsonului de drum de pe Bd. 13Dec (aproximativ 400m), între podul de pe Timișul Sec și Sensul Giratoriu de la baza Nodului Rutier Bd. 13Dec - DJ103 - VOBv;
- Lărgirea sensurilor giratorii din componența nodului rutier Bd. 13Dec - DJ103 - VOBv la două benzi pe sens cale inelară.

#### **Investiții în infrastructura rutieră pe termen mediu (2-4 ani)**

- Realizarea Străzii H – cuprinsă în strategia de dezvoltare a orașului (PUG – Brașov), cu conexiune în Strada Zaharia Stancu, prin Str. Tudor Arghezi. Astfel, deplasările către oraș, vor avea alternativă la Bd. 13Dec, respectiv Str. Narciselor;
- Modernizarea străzii Narciselor la categoria II, realizând-se străpungerea Variantei de Ocolire Brașov până în sensul giratoriu de pe DJ103 (Nord) – (străpungerea va conduce la creșterea debitelor de serviciu pe accesul est și echilibrarea fluxurilor de circulație în intersecția giratorie menționată mai sus);
- Modernizarea nodului rutier Bd. 13Dec – VOBv – DJ103, prin realizarea unor bretele de legătură ce vor ocoli sensurile giratorii supra solicitate din capetele nodului rutier:
  - Relația – dinspre Bd. 13 Decembrie (Sud) – spre Ghimbav pe VOBv (Vest);
  - Relația – dinspre Sânpetru pe DJ103 (Nord) – spre Hărman pe VOBv (Est).

#### **Investiții în infrastructura rutieră pe termen lung (>4 ani)**

- Reconfigurarea nodului rutier Bd. 13Dec – VOBv – DJ103, cu crearea de bretele de legătură independente și eliminarea relațiilor multiple ce folosesc în prezent sensurile giratorii din capetele nodului rutier;

Investițiile în infrastructura rutieră din zona studiată se află, în mare parte, în diferite stadii de proiectare și/sau execuție, conform planurilor de dezvoltare urbană și strategiilor locale. Aceste proiecte vizează optimizarea și extinderea rețelei rutiere prin modernizarea principalelor artere, lărgirea căilor de circulație și reconfigurarea nodurilor rutiere esențiale.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

### **Analiza fondului construit existent - analiza situației existente**

#### **Destinația construcțiilor**

În apropierea zonei studiate este prezentă în principal funcțiunea de locuire.

Se remarcă lipsa dotărilor și echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotările comerciale și de servicii, de învățământ, sport, spații verzi amenajate.

În zona studiată, raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber. Zona, beneficiind de o suprafață foarte mare de teren liber de construcții, oferă astfel un suport pentru extinderea comunei în această direcție. În momentul de față calitatea fondului construit existent este medie și bună.

Zona este lipsită în acest moment de o infrastructură de străzi, cele existente fiind în majoritatea lor străzi de pământ.

### **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.**

Zona studiată se află la limita dintre UAT Sânpetru și UAT Brașov, beneficiind, în urma investițiilor propuse, de conexiuni atât cu rețeaua rutieră a comunei Sânpetru, cât și cu municipiul Brașov. În partea de sud, pe teritoriul UAT Brașov, zona adiacentă este neconstruită, însă în continuare se observă un mix funcțional, format din ansambluri de locuințe colective (precum Soho Residence sau vechiul cartier Triaj), dar și hale industriale, cum este Modulis.

Pentru a asigura o tranziție coerentă între funcțiunea de locuire și dezvoltările viitoare de pe teritoriul UAT Brașov, este necesar ca, în cadrul parcelelor de colț spre limita administrativă a municipiului Brașov, locuințele să fie amplasate în colțul diametral opus al intersecției, permițând astfel realizarea unei perdele de vegetație care să creeze o zonă-tampon față de parcelele adiacente situate de cealaltă parte a drumurilor.

**Vecinatati:**

- SE: De589/5 - drum de pamant – domeniu public ce apartine UAT Sanpetru – si limita UAT Brasov
- NV: De589/7 - drum de pamant – domeniu public
- SV: proprietati private – zona reglementata – locuinte
- NE: proprietati private – zona nereglementata – extravilan arabil

**In momentul actual terenurile studiate sunt neconstruite.**

Zona studiată se află în prezent într-un stadiu incipient de dezvoltare, fiind lipsită de o infrastructură stradală modernă. Majoritatea căilor de acces existente sunt drumuri de pământ, insuficient amenajate pentru a susține traficul generat de noile dezvoltări rezidențiale și funcționale din zonă. Pentru a remedia această situație și a asigura o conectivitate adecvată, sunt în curs de implementare mai multe investiții în infrastructura rutieră. Printre acestea se numără modernizarea străzii Narciselor, care va include lărgirea carosabilului, amenajarea trotuarelor și a unei piste pentru bicicliști și realizarea legăturii cu DN11 prin zona Stabilus, care vor facilita conexiunile cu principalele artere de circulație. Aceste investiții vor transforma radical rețeaua rutieră locală, îmbunătățind accesibilitatea și sprijinind dezvoltarea durabilă a zonei periurbane dintre Sânpetru și Brașov.

**DIFUNCTIONALITATI:**

- **Terenuri neconstruite** – parcelele care au generat documentația PUZ sunt în prezent libere de construcții, fiind ocupate de vegetație spontană.
- **Lipsa zonelor verzi publice și amenajate** – în prezent, în perimetrul studiat nu există spații verzi publice destinate recreerii și activităților comunitare.
- **Deficit de dotări complementare** – lipsa echipamentelor publice (spații comerciale, educaționale, de servicii sau recreative) necesare viitoarelor cartiere de locuințe.
- **Conectivitate deficitară** – în acest moment, infrastructura rutieră este insuficient dezvoltată, accesul fiind realizat preponderent pe drumuri de pământ, care nu asigură condiții optime pentru mobilitate și nu permit un flux de trafic fluent.

**PUNCTE TARI:**

În ciuda acestor disfuncționalități, zona studiată prezintă avantaje care favorizează dezvoltarea unui nou cartier rezidențial, inclusiv din punct de vedere al accesibilității și mobilității.

- **Accesibilitate strategică** – zona beneficiază de conexiuni directe cu Municipiul Brașov prin Strada Narciselor și legăturile cu Strada Hărmanului, care permit integrarea rapidă în rețeaua de transport periurbană.
- **Investiții în infrastructură** – modernizarea străzii Narciselor și realizarea de noi accese rutiere între Sânpetru și Brașov vor asigura o mobilitate optimă pentru viitorii locuitori. Prin aceste investiții, se urmărește nu doar îmbunătățirea condițiilor de trafic, ci și facilitarea legăturilor dintre noile zone rezidențiale și centrele urbane învecinate.
- **Vecinătatea cu zone rezidențiale dezvoltate** – apropierea față de cartierele de locuințe mici și medii din Sânpetru și Brașov oferă un cadru favorabil extinderii funcționale a zonei, facilitând integrarea în structura urbană existentă și susținând creșterea atractivității pentru noi dezvoltări imobiliare.

**Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate  
INDICATORI CONFORM PUG Sanpetru**

Zona studiata nu este inclusa in intravilanul localității Sânpetru, fiind teren în extravilan - fără reglementari urbanistice.

**2.6. Echipare edilitara**

În zona studiată există rețele de apă potabilă, canalizare menajeră, rețele electrice și rețele de gaze naturale.

Pentru viitoarele obiective, se vor realiza extinderi ale rețelelor existente și lucrări de branșament la utilitățile publice, conform avizelor emise de deținătorii de rețele și cu respectarea legislației și normativelor tehnice în vigoare.

### **2.7. Probleme de mediu**

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul PUZ este liber de construcții, neîntreținut și prezintă doar vegetația spontană.

Acesta nu prezintă surse de poluare pentru mediu.

Fondul construit existent, într-un procent foarte redus este reprezentat de locuințe. Pe amplasamentul studiat se propun locuințe și funcțiuni complementare, neintrând în conflict din punct de vedere al funcționalității.

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Sursa de poluanți pentru apa subterană sau de suprafață, pentru sol și subsol o pot constitui apele menajere provenite de la clădirile propuse, în situația în care nu sunt evacuate controlat.

Măsurile pentru evitarea acestei situații constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugată la interior și din PVC la exterior, îmbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea condițiilor de montare) pentru canalizare, livrate în șantier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde să rezulte conformitatea cu utilizarea finală;
- evacuarea debitelor de canalizare menajeră în rețelele de canalizare menajeră existente, prin tuburi PVC tip KG cu descărcare prin cămine individuale în colectoarele stradale de canalizare.
- dirijarea apelor pluviale de pe construcții către zonele joase ale amplasamentului.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

În conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentației PUZ, investiția a fost făcută public prin afișarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Municipiului Sânpetru, în toate etapele de informare, finalizate cu raportul de informare 61437 / 07.10.2024.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată au fost înștiințați, iar observațiile și sugestiile acestora vor fi analizate și integrate, după caz, în procesul de avizare.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zona, cea mai potrivită funcțiune a terenului studiat este de locuințe și funcțiuni complementare.

### III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior

##### Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul acestei zone a fost precedat de studierea fondului construit în ultimii ani în zona și al documentațiilor elaborate anterior și neimplementate. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotărilor complementare și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.

Scopul documentației de față este realizarea unei zone cu funcțiunea de locuire și dotări complementare, printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei și nu în ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientală.

În sensul dezvoltării zonei de locuințe, terenul studiat este oportun pentru ieșirea din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință în curți construcții.

#### 3.2. Prevederi ale PUG Sanpetru

Conform PUG Sanpetru, terenul se află într-o zonă **terenuri agricole**, în partea de S a localității. Terenul nu este reglementat urbanistic.

Prin prezenta documentație se dorește schimbarea destinației zonei, conform PUG, din zona terenuri agricole în **zona locuințe și funcțiuni complementare**.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor, dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996.

O particularitate importantă din punct de vedere al cadrului natural este rezervația naturală Dealul Lempes, aflat în N zonei studiate, la aproximativ 4000 m.

#### 3.4. Modernizarea circulației

Modernizarea circulației în zona studiată este strâns legată de investițiile în infrastructura rutieră aflate în diverse stadii de proiectare/execuție, care vizează optimizarea conexiunilor și extinderea rețelei de transport.

În prezent, accesele auto se realizează prin De589/5 în SE și De589/7 în NV, ambele drumuri de pământ. Acesta urmează să fie modernizate, fiind incluse în planurile de dezvoltare prevăzute în documentațiile PUZ învecinate, deja aprobate.

Soluția propusă în documentația prezentă vizează integrarea drumurilor de pământ în rețeaua rutieră extinsă și corelarea cu noile investiții în infrastructură propuse pentru zona studiată. Această abordare va contribui la îmbunătățirea semnificativă a circulației în zonă, asigurând o accesibilitate optimă și o distribuție echilibrată a fluxurilor de trafic.

##### Soluții proiectate

Propunerile de modernizare a circulației au urmarit obținerea unor profile corespunzătoare din punct de vedere tehnic a noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

În general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia atât cu localitatea cât și cu alte zone funcționale existente sau propuse a se realiza în viitor.
- realizarea unei rețele stradale care să asigure circulația facilă a autoutilitarelor de pompieri.
- legături interne facile între diferitele și puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cât mai scurte și directe.

- rezolvarea eficientă a tramei stradale, a problemelor de acces auto și pietonal reducând cât mai mult posibil suprafețele ocupate de strazi, trotuare și pietonale dar urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

### Sistematizare verticală

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o bună scurgere a apelor de suprafață
- un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică

În acest sens lucrarea propune modernizarea drumurilor de acces din SE (De589/5 – drum de pământ) în NV (De589/7 – drum de pământ) și realizarea drumului de incintă, în vederea accesului la obiectivele proiectate.

Profilele propuse:

- profil 1-1: De589/7 - drum de pământ – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare bilaterale de 1.50 m pe fiecare parte – total profil stradal 10.00 m.
- profil 2-2: De589/5- drum de pământ – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare bilaterale de 1.50 m pe fiecare parte – total profil stradal 10.00 m.
- profil 3-3: drum de incintă: profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m, zonă verde de utilitate publică bilaterală de 1.50 m și trotuare bilaterale de 1.50 m - total profil stradal 13 m.

Profilele stradale sunt prezentate în planșa U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Prin implementarea acestor măsuri, zona studiată va beneficia de o infrastructură rutieră modernizată, dimensionată corespunzător unui trafic de perspectivă pe termen lung, asigurând astfel condițiile necesare pentru viitoarele dezvoltări rezidențiale și funcționale. Lucrările vor fi realizate etapizat, în corelare cu ritmul de execuție al investițiilor din zonă, contribuind la integrarea coerentă a noilor dezvoltări în rețeaua urbană extinsă și la creșterea accesibilității și mobilității în cadrul municipiului Brașov și comunei Sânpetru.

### Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

**Pentru locuințe**, numărul de locuri de parcare se va calcula astfel: un loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 m<sup>2</sup>, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 m<sup>2</sup>, la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

Atunci când parcarile sunt așezate la nivelul solului, se va respecta o distanță de 5m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.

Este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.50 t, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea de reparații de întreținere auto.

**Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare** se va respecta maximumul prevăzut în HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.

### Circulații pietonale

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50 m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### Propunerea de amenajare a zonei studiate

#### Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Prin studiul de față se propune introducerea terenului mai sus menționat în intravilanul comunei Sanpetru și reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea de zonă locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul urmează a fi împărțit în 41 de parcele, dintre care una pentru realizarea profilului stradal propus – drum public, drumul de incintă și zonă verde de utilitate publică și 40 parcele pentru construire de locuințe.

**La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acestora în o unitate teritorială de referință:**

**ZL – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE – 14489.73 m<sup>2</sup>**, dintre care **perimetru edificabil** - zonă destinată construcțiilor, cu suprafața de **4346.919 m<sup>2</sup>** (30%), delimitat prin retrageri laterale și posterioare de minim 2.00 m, retragere de minim 2.00 m față de limita de proprietate la strada (corelat cu înălțimea construcțiilor și poziționarea locurilor de parcare), restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spații verzi, trasee pietonale, parcuri și alte amenajări.

**ZONA ACCESULUI ȘI A CIRCULAȚIEI CAROSABILE DE INCINTĂ** – pe laturile de SE și NV sunt prevăzute accesurile auto și pietonale. Drumul de incintă străbate parcela pe direcție longitudinală, facilitând accesul pe întreaga suprafață.

**Teren propus în vederea modernizării drumului** - pentru realizarea profilelor stradale propuse prin prezenta documentație se va ceda suprafața de **4372.00 m<sup>2</sup>**, reprezentând terenul necesar pentru realizarea profilelor stradale și circulația de incintă.

**Zonificarea terenului studiat este prezentată în planșa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.**

#### Funcțiuni admise

- locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat, garaje și anexe
- funcțiuni comerciale și servicii

#### Dotări complementare admise cu condiționari

centre comerciale, alimentație publică, servicii de turism – cazare, servicii de înfrumusețare, servicii medicale, educație – centre de zi pentru copii, after-school, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Atât în cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuințe, cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- acordul vecinilor cu locuințe pentru funcțiune
- respectarea HG525/1996

*La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014*

#### Utilizări interzise

- Orice alte utilizări în afara de cele menționate la funcțiuni permise.

- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Sunt interzise funcțiunile industriale – depozitare și producție, activități poluatoare, dotări incompatibile cu cea de locuire. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

## PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

### Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

#### ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+E+M
  - Regim minim de înălțime P  
*S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda*
  - Hmax cornisa = 8.00 m, Hmax coama | atic = 10.00 m (de la cota terenului natural)  
*cota maximă admisă 552.60 m cota (542,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile); conform aviz AACR 29708/2025*
  - POT max 30%
  - CUT max 0.78
  - Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 35.00 %
- Regimul de construire**
- Se propune un regim de construire izolat sau cuplat.
  - Pe terenul studiat, sunt propuse 40 de parcele pentru locuințe, cu suprafețe egale sau mai mari de 350.00 m<sup>2</sup>, pe care se vor amplasa construcții în regim de construire izolat sau cuplat.

*Nu este permisă reparcelarea. În cazul intenției de edificare a unei construcții cu funcțiune complementară (de tip dotare — servicii, comerț de proximitate etc.), se admite alipirea a două parcele învecinate, o singură dată, cu condiția respectării limitelor edificabilului și a indicatorilor urbanistici stabiliți prin prezentul PUZ.*

Suprafața minimă de zone verzi de utilitate publică va fi de minim 5% din terenul reglementat.

Suprafața minimă de zone verzi pe cap de locuitor, va fi de minim 20.00 m<sup>2</sup>, conform Legii 24/2007, raportat la întreg ansamblul propus.

## REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

### Retrageri minime față de calea de circulație

#### ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- construcțiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 2.00 m, inclusiv cele amplasate pe colț.  
**Se impune ca, în cadrul parcelelor de colț, locuințele să fie amplasate în colțul diametral opus cu cel de intersecție, realizându-se o perdea de vegetație spre parcelele adiacente amplasate de cealaltă parte a drumurilor.**
- construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3.00 m la cornisa, calculată de la cota terenului amenajat.

### Se imp

### Retrageri minime față de limitele de proprietate

#### ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor  
**Pentru construcții izolate**

- Retrageri față de limitele laterale - Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va face cu respectarea următoarelor distanțe:
  - față de limita de vest a parcelei: se va păstra o distanță egală sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2.00 m.
  - față de limita de est a parcelei: se va păstra o distanță egală sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2.00 m.

**Nota:** Respectarea distanțelor față de limitele laterale de proprietate asigură respectarea între două clădiri alăturate a unei distanțe mai mari decât înălțimea construcției mai înalte.

- Retrageri față de limitele posterioare - Amplasarea construcției față de limitele posterioare, se va face la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă, dar nu mai puțin de 2.00m.

**Nota:** Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

#### Pentru construcții în regim cuplat

- Locuințele se vor cupla pe o latură.
- Retrageri minime față de limita laterală opusă construcției va fi de egală sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.50 m, pentru accesul mașinilor de intervenție.
- Distanța dintre construcția cuplată și alte clădiri amplasate pe terenurile alăturate trebuie să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.
- Retrageri față de limitele posterioare - Amplasarea construcției față de limitele posterioare, se va face la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă, dar nu mai puțin de 2.00m.

**Construcțiile de tip garaj, foisor, zonă gratar** se vor putea amplasa la 60 cm față de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3.00 m la cornișă, calculată de la cota terenului amenajat.

**Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, se va face cu respectarea distanței egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte.**

BILANT TERITORIAL				
	existent	procent	propus	procent
<b>Suprafața teren</b>	<b>20000</b>	<b>100%</b>	<b>20000</b>	<b>100%</b>
<b>ZL - Zona locuințe</b>			<b>14489.73</b>	
Construcții - edificabil			4346.92	30.00 %
<b>Suprafața circulației auto și pietonale</b>				
S max circulației în interiorul parcelelor ZL			5071.40	35.00 %
S teren pt. drum propus spre modernizare și circulației de incintă			4372.61	
<b>Suprafața spațiilor verzi</b>				
Zona verde de folosință publică – minim 5% cf. Lg. 24/2007			1137.66	
Zone verzi în interiorul parcelelor ZL - 35 %			5071.40	35.00 %
<b>Teren arabil</b>	<b>20000</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

### 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizată prezintă rețea centralizată de alimentare cu apă și canalizare și rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât să se propună soluțiile de bransare la rețelele existente.

Pe terenul studiat, în urma reparcelării, sunt propuse 40 de parcele pentru locuințe, pe care se vor amplasa construcții în regim de construire izolat, pe o suprafață de max 35 % din suprafața terenului studiat.

Astfel, rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcțiile proiectate.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului construcțiilor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

*Costurile de echipare tehnico-edilitară, extinderi rețele și bransamente rețele, vor fi suportate de către initiatorii prezentei documentații.*

### 3.5.1. Alimentare cu apă

Sursa de apă a zonei este rețeaua de apă HDPE De 160 mm, existentă în zona pe Strada Ciceu, conform aviz de principiu nr. 1909/2023, emis de Compania Apa Brașov - la o distanță de 176.75 m de amplasamentul studiat.

Măsurarea consumurilor de apă, se va realiza prin intermediul contoarelor de apă, ce se vor monta în căminele de bransament, amplasate la limita de proprietate a aferente fecarei construcții.

***Extinderea rețelei de apă până la amplasamentul studiat (176.75 m) se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.***

### 3.5.2. Evacuarea apelor uzate

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare și evacuare după cum urmează:

- conform aviz nr. 1909/29.08.2023, emis de Compania Apa Brașov, rețeaua de canalizare menajeră cea mai apropiată ce are capacitatea de a prelua debite suplimentare se află pe strada Narciselor, zona IUS, la o distanță de 1017.34 m de amplasamentul studiat. Primăria Brașov are în intenție extinderea rețelei de canalizare menajeră pe strada Narciselor, obiectiv aflat în prezent la faza Studiu de Fezabilitate.

Pentru preluarea apelor uzate menajere de la următoarele construcții, rețeaua de canalizare menajera trebuie extinsă pentru tot PUZ-ul studiat.

Extinderea rețelei de canalizare se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ

Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la rețelele de canalizare în baza unei documentații avizată de Compania Apa Brașov.

***Extinderea rețelei de canalizare până la amplasamentul studiat (1017.34 m) se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.***

- Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și conducte, cu descărcare la nivelul zonei verzi amenajate;
- Apele pluviale impurificate provenite de pe zonele de circulație publică vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit, trecute printr-un separator de hidrocarburi, urmând ca apele epurate să fie stocate într-un bazin de stocare din Polstif ( $V = 50$  mc), amplasat în zona verde optimă ca poziție pentru preluare gravitațională a canalizării pluviale, urmând ca apele colectate să fie utilizate la irigarea spațiilor verzi (cu ajutorul unui sistem de pompare).

### 3.5.3. Energie electrică

Rețelele electrice din zona vor prelua investiția propusă, conform aviz **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010230128688 / 10.01.2023** și documentație specifică.

***Extinderea rețelei electrice până la amplasamentul studiat se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.***

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ, se va face respectându-se următoarele normative și condiții de coexistență față de instalațiile electrice proiectate: Ord ANRE nr. 239 / 2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice și Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. E1929-03 (întocmit de SC ENERGOSIG SRL) din lucrarea Echipare edilitară faza PUZ nr. 1929/2023, vizat spre neschimbare de SDEE Brașov și COR mt și Brașov Mun.

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

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

Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza DTAC.

#### 3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz favorabil nr 46704/319.753.806/14.03.2024BG, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL **nu deține rețea de distribuție** (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Lucrările propuse **nu afectează** rețeaua de distribuție gaze naturale.

#### 3.5.5. Colectarea și depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract.

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

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

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor rezultate în urma activităților industriale propuse vor fi amenajate în spații special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

#### 3.6. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor

Terenul reglementat în PUZ este proprietate privată a beneficiarului, iar domeniul public este reprezentat de circulațiile carosabile existente.

Circulația terenurilor este reprezentată de propunerea de intrare în domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumurilor existente – De589/5 și De589/7 și a drumului de incintă, în suprafața totală de **4372.61 m<sup>2</sup>**, precum și a zonelor verzi de folosință publică, aflate de-a lungul drumului de incintă, în suprafața totală de **1137.66 m<sup>2</sup>**.

În ceea ce privește regimul tehnic, reglementările sunt următoarele: se va introduce în intravilan terenul aferent zonei de locuințe și funcțiuni complementare și suprafața pentru circulații auto și pietonale și zonele verzi de folosință publică, în total **20000 m<sup>2</sup>**.

### IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind în marea ei majoritate neconstruită, folosită ca teren agricol.

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire și funcțiuni complementare (comert, servicii) nu există riscul ca prin activitatea desfășurată să apară surse de poluare a mediului.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Sa nu desfășoare activități poluante în zona

- Sa ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 și respectând toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/1996, în cadrul fiecărei parcele.
- Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul PUZ nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune și amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren neconstruit.

Suprafața minimă de zonă verde propusă pt zonă de locuințe va fi de minim 35%.

Procentul de minim 5% zonă verzi publice, cf. Lg. 24/2007 se va regăsi de-a lungul drumului de incintă.

Se va respecta o suprafață de zonă verde de 20 m<sup>2</sup> / locuitor, cf. Lg. 24/2007

- Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existentă în zonă. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat.

- Protecția calității aerului

Emanările de gaze degajate în atmosferă de centrale termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de esapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile. Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

- Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

- Deșeuri menajere

În incinta proprietății este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, în pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, în baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.

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

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

Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea în vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

**Norme de igiena referitoare la zonele de locuit**

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie

b) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Distanța dintre clădiri va fi de minim înălțimea celei mai înalte la cornișă.

**V. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE****Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință**

Prin elaborarea documentației PUZ – Zona de locuințe individuale și crearea căii de acces se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat. Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiată.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute în prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipamentelor și serviciilor necesare funcționării. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare se va aduce un plus de valoare în patrimoniul local și zonal de centre de interes pentru comerț și servicii.

**Categorii de costuri pentru realizarea investiției**

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați.

Toate categoriile de costuri ce implică implementarea PUZ detaliată mai sus (cost proiectare/execuție - costurile privind construirea, amenajarea terenului, realizarea accesurilor carosabile, racordul la infrastructura edilitară) vor fi suportate integral de inițiatorii PUZ.

**Sef proiect**

Urb. Arh. Ioana Daniel

**Întocmit**

Arh. Clem Cristina

Arh. Urb. Stroia Andreea

