

VOLUMUL 1

# **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

AFERENT INVESTIȚIEI

**„ANSAMBLU REZIDENȚIAL LOCUINȚE COLECTIVE,  
FUNȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI REALIZARE ACCES”**

---

*NC/CF 104387 ȘI NC 104386  
COMUNA SÂNPETRU, JUDEȚUL BRAȘOV*

**2026**

# STUDIU DE OPORTUNITATE

## „Ansamblu rezidențial locuințe colective, funcțiuni complementare și realizare acces”

---

Comuna Sânpetru, Județul Brașov  
imobile situate în extravilan

*NC/CF 104387 și 104386 (suprafață = 22.100 mp)*

### **Initiator/Beneficiar**

**Rocca Imob Consulting S.R.L.**

Str. Constelației nr. 17, Camera 8, Sat Sânpetru, Comuna Sânpetru, Județul Brașov  
C.U.I. 46866413, J08/2996/2022

### **Proprietari**

**Poenaru Eugen și Poenaru Valentina  
Rus Cristian**

### **Proiectant**

**Urbanize S.R.L.**

Bd. Mircea cel Bătrân nr. 10, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița  
C.U.I. 44743309, J15/1272/2021

### **Faza**

**Studiu de Oportunitate**

### **Revizia**

**Mai 2026**

## LISTĂ SEMNĂTURI

Beneficiar	<b>Rocca Imob Consulting S.R.L.</b>
Proiectant	<b>Urbanize S.R.L.</b>
Coordonator	<b>urb. Mihai Necula</b>
Proiectat	<b>urb. Ana-Maria Anghel</b>
Desenat	<b>urb. Ana-Maria Anghel</b>
Faza	<b>Studiu de Oportunitate</b>
Revizia	<b>Mai 2026</b>

## BORDEROU GENERAL

### **Piese scrise**

- Volumul 1 – Memoriu Tehnic Explicativ

### **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 PUG Sânpetru și Brașov – Extravilan scara 1:25.000
- 0.4. PUZ aprobate în zonă 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

## 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 .....	8
2.2. Încadrare în localitate .....	20
2.3. Elemente ale cadrului natural .....	22
2.4. Circulația .....	22
2.5. Ocuparea terenurilor .....	26
2.6. Echipare edilitară .....	26
2.7. Probleme de mediu .....	27
2.8. Opțiuni ale populației .....	30
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	30
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	30
3.2. Prevederi ale PUG .....	30
3.3. Valorificarea cadrului natural .....	31
3.4. Modernizarea circulației .....	31
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici .....	33
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare .....	35
3.7. Protecția mediului.....	36
3.8. Obiective de utilitate publică .....	37
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse .....	38
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Comunei Sânpetru .....	38
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	39
5. ANEXE.....	41

## Listă Figuri

<b>Figură 1 - Încadrarea în PUG Sânpetru (ediția 2002) și PUG Brașov.....</b>	<b>9</b>
<b>Figură 2 - Încadrarea zonei în context spațial (2005).....</b>	<b>10</b>
<b>Figură 3 - Încadrarea imobilului reglementat în harta topografică militară.....</b>	<b>11</b>
<b>Figură 4 - Încadrare în harta solurilor .....</b>	<b>11</b>
<b>Figură 5 - Evoluția țesutului construit al zonei în context spațial - 2014 vs. 2005.....</b>	<b>12</b>
<b>Figură 6 - Evoluția țesutului construit al zonei în context spațial - 2025 vs. 2014.....</b>	<b>13</b>
<b>Figură 7 - Evoluția demografică a comunei Sânpetru (1992-2024).....</b>	<b>14</b>
<b>Figură 8 - Evoluția demografică a României (1992-2024) .....</b>	<b>15</b>
<b>Figură 9 - Evoluția demografică a județului Brașov (1992-2024) .....</b>	<b>16</b>
<b>Figură 10 - Distanțe față de monumentele clasate din Sânpetru.....</b>	<b>17</b>
<b>Figură 11 - Distanța PUZ - „Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman” .....</b>	<b>19</b>
<b>Figură 12 - Distanța PUZ - „Munții Bodoc – Baraolt”.....</b>	<b>19</b>
<b>Figură 13 - Distanța PUZ - „Dealul Ciocaș - Dealul Vițelului” .....</b>	<b>19</b>
<b>Figură 14 - Vedere asupra Dealului Lempeș.....</b>	<b>20</b>
<b>Figură 15 - Profilul terenului prin Imobilul PUZ și culmile învecinate.....</b>	<b>20</b>
<b>Figură 16 - Disponerea intabulărilor învecinate pe ortofotoplan .....</b>	<b>21</b>
<b>Figură 17 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților .....</b>	<b>21</b>
<b>Figură 18 - Accesul din Str. Galaxiei .....</b>	<b>22</b>
<b>Figură 19 - Profil strădal conform PUZ aprobat prin HCL 48/28.05.2009.....</b>	<b>23</b>
<b>Figură 20 - Profil strădal conform normelor în vigoare .....</b>	<b>23</b>
<b>Figură 21 - Profil strădal conform normelor în vigoare .....</b>	<b>24</b>
<b>Figură 22 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier .....</b>	<b>24</b>
<b>Figură 23 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta.....</b>	<b>25</b>
<b>Figură 24 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru .....</b>	<b>25</b>
<b>Figură 25 – Perimetrul zonei PUZ .....</b>	<b>26</b>
<b>Figură 26 - Amplasamentul PUZ față de zonele inundabile conform Hărților de hazard – Ciclul I și II.....</b>	<b>28</b>
<b>Figură 27 - Profil drum principal în incintă.....</b>	<b>32</b>
<b>Figură 28 - Profil drumuri secundare în incintă.....</b>	<b>32</b>
<b>Figură 29 - Propunere de mobilare exemplificativă .....</b>	<b>33</b>

## Listă Tabele

<b>Tabel 1 - Evoluția demografică a localității Sânpetru .....</b>	<b>15</b>
<b>Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național .....</b>	<b>15</b>
<b>Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean .....</b>	<b>16</b>
<b>Tabel 4 - Date de identificare a zonei PUZ .....</b>	<b>26</b>
<b>Tabel 5 - Bilanț teritorial existent și propus.....</b>	<b>31</b>
<b>Tabel 6 - Bilanț mobilare exemplificativă.....</b>	<b>35</b>

---

## 1. INTRODUCERE

---

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

---

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism
  - „**Ansamblu rezidențial locuințe colective, funcțiuni complementare și realizare acces**”
- ❖ Amplasament
  - **NC/CF 104387 și 104386, extravilan, Comuna Sânpetru, Județul Brașov**
- ❖ Certificat de urbanism („CU”)      **175/08.04.2026**
- ❖ Faza    **Studiu de Oportunitate**
- ❖ Revizia     **Mai 2026**

---

### 1.2. Obiectul lucrării

---

#### Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Studiu de Oportunitate („SO”) este de fundamentare a oportunității elaborării unui Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) în vederea creării cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de realizare a unui „**Ansamblu rezidențial locuințe colective, funcțiuni complementare și realizare acces**” pe imobilele având NC 104387 și 104386 în suprafață totală de 22.100 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 22.100 mp („Zona PUZ”) propusă pentru realizarea investiției, drept pentru care reglementările PUZ se întocmesc și se aplică exclusiv asupra acesteia.

Zona PUZ se află în integralitate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice 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* ilustrată 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.

*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 104387 și 104386, S = 22.100 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 104387 și 104386. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor

imobile. Pentru restul imobilelor situate în zona studiată, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul prezentei documentații de urbanism.

---

### 1.3. Surse documentare

---

- Certificatul de urbanism nr. 08.04.2026 („CU”);
- Plan Urbanistic General al Comunei Sânpetru („PUG”);
- Extrase de carte funciară și acte de proprietate;
- Studiu topografic preliminar;
- Informații obținute prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra domeniului urbanismului.

---

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

---

### **Regimul economic** - extras din CU

„Folosința actuală: terenuri arabile, extravilan conform CF104386 și CF104387.

Destinația terenului conf. PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin HCL 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

„1. Accesibilitate pentru persoane cu dizabilități

- Proiectarea și realizarea rampelor de acces pentru persoane cu handicap, conform normativelor în vigoare (pante, lățimi, balustrade, suprafețe antiderapante)
- Asigurarea accesului facil către toate intrările principale și către zonele comunale.

2. Parcări pentru vehicule electrice

- Prevederea unui număr adecvat de locuri de parcare destinate vehiculelor electrice
- Dotarea acestora cu infrastructură pentru încărcare (stații sau puncte de alimentare), inclusiv cabluri și echipamente conforme standardelor tehnice actuale
- Asigurarea posibilităților de extindere ulterioară a infrastructurii de încărcare

3. Zonă de parcări dimensionată corespunzător

În cadrul avizului de oportunitate se recomandă și se solicită:

- Propunerea unei zone de parcări dimensionate corespunzător, raportată la numărul maxim de apartamente prevăzut în documentație
- Asigurarea unui spațiu suficient de manevră pentru autovehicule, conform normativelor privind circulația și parcare în incinte rezidențiale

- Integrarea parcărilor în mod coerent în ansamblul urbanistic, cu acces facil și fără afectarea circulațiilor pietonale.”

---

## 2.1. Evoluția zonei

---

Zona PUZ se află în extravilanul comunei Sânpetru, în partea central-sudică a localității, la o distanță de circa 750 m de Centura Ocolitoare Brașov. Terenurile sunt neconstruite și neamenajate, dar situate într-o zonă aflată în plină dezvoltare imobiliară, lucru dovedit atât prin dezvoltările desfășurate în ultimii ani, precum și prin documentațiile de urbanism aprobate. Categoria de folosință a imobilelor este arabil situate în extravilan, necultivate, conform extraselor 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 amplasamentului constă într-o zonă relativ plană, de câmp deschis. În ciuda categoriei de folosință agricolă a terenurilor, activitățile desfășurate în zonă nu mai corespund acestuia, 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 jos/mediu, respectiv P+2E+M și construcțiile individuale pe regimuri de joasă înălțime, respectiv P+M/P+1E+M.

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 multifuncțională caracterizată prin locuire colectivă și 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 drumuri publice nesistematizate de fostă-exploatare agricolă care străbat tarlalele și câmpurile localității și de drumuri noi propuse conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior, unele realizate și, altele, nerealizate.

Amplasamentul face parte dintr-o zonă în curs de dezvoltare imobiliară rapidă, majoritatea investițiilor recente fiind în construcții de locuit individuale, colective și, sporadic, comerciale. 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 – 2025 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 intraparcular, 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-2010 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 oarecum ordonată în sectorul imobiliar rezidențial pe următorul deceniu, nu una haotică așa cum se observă astăzi, astfel că zonele de câmp deschis îndepărtate de căile principale de circulație nu s-au reglementat urbanistic, motivul fiind accesul la drumurile publice și capacitatea administrației publice locale de a asigura echiparea cu rețele edilitare.

Dezvoltările recente acordă suficientă forță și reprezentativitate localității întrucât densificarea s-a făcut pe suprafețe extinse de teren, iar mare parte dintre acestea s-au finalizat, însă unele nici nu au început, locuirea individuală necesitând, pe lângă suprafețele mai mari de teren, și asigurarea rețelelor edilitare pe cheltuiala administrației publice pe lungimi și distanțe mari și existând 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 inițială. În vecinătate au fost aprobate o serie de documentații de urbanism, iar acestea și-au făcut simțită în teren, doar o mică parte din acest teritoriu rămânând doar reglementat urbanistic și neconstruit.



Figură 1 - Încadrarea în PUG Sânpetru (ediția 2002) și PUG Brașov

Însă practica și tendințele anilor ulteriori intrării în vigoare a PUG au conturat o realitate ușor diferită. Din punct de vedere al optimizării accesibilizării și eficientizării utilizării terenurilor, dezvoltarea locuirii în regim colectiv nu doar că eficientizează la nivel maximal utilizarea infrastructurii rutiere și edilitare, ci și ajută la densificarea demografică a

localității stârnind interes din ce în ce mai crescut pentru investiții de orice tip complementar și compatibil locuirii (rezidențial de mică sau medie înălțime, comercial, de servicii, productiv, instituțional, educațional, recreațional, etc.). Această dezvoltare a fost posibilă prin realizarea unor documentații de urbanism PUZ care derogă de la prevederile PUG și care asigură posibilitatea construirii în zonele de extravilan, dar părând să facă parte din teritoriul intravilan preexistent ca o dezvoltare semi-compactă și cvasi-organică a sa.

În ultimii ani, o suită de alte documentații de urbanism PUZ au fost aprobate în zonă în scopul construirii de locuințe individuale care, în marea lor majoritate, nu au produs efecte în teren decât prin dezmembrările cadastrale efectuate, dar nu și prin edificare.

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 ulteriori 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 cu utilizare mixtă – rezidențială și de comerț/servicii – în baza documentațiilor de urbanism care au derogat de la prevederile PUG și în urma operațiunilor cadastrale de alipire și dezmembrare subsecvente.



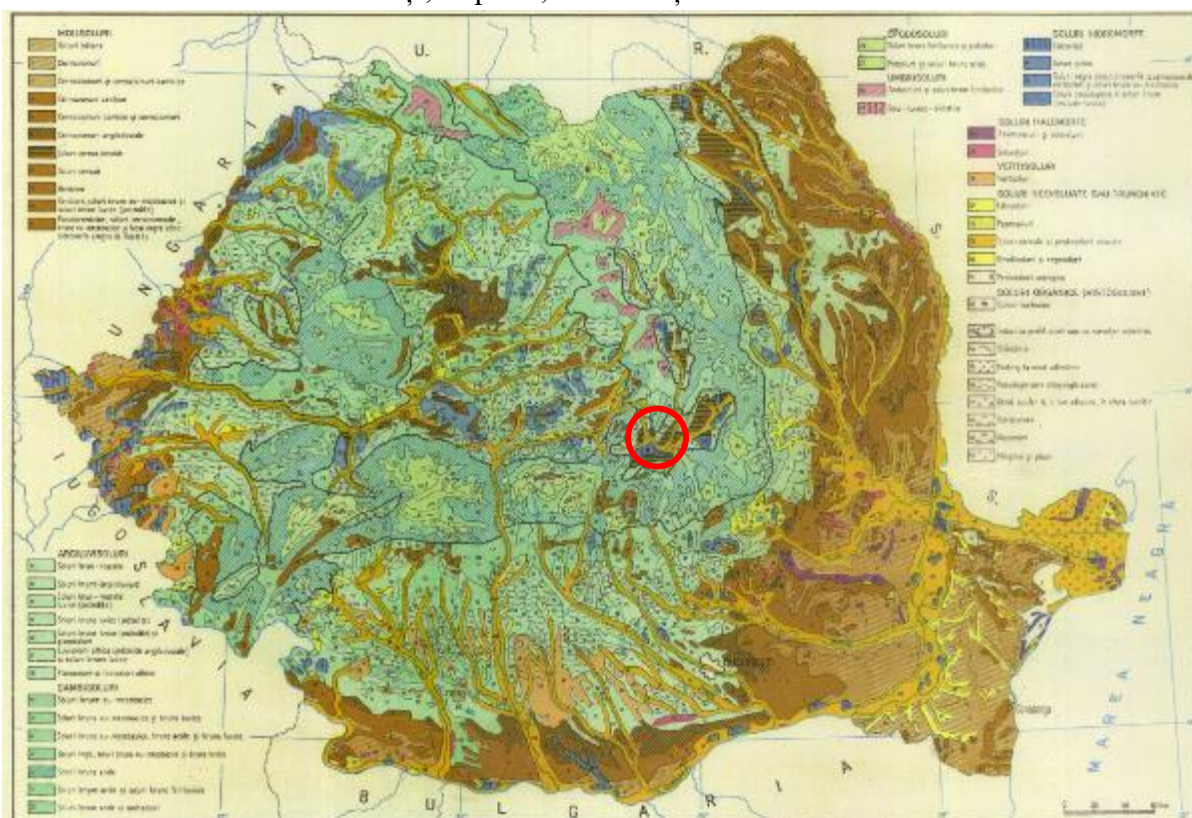
**Figură 2 - Încadrarea zonei în context spațial (2005)**

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 principale care străbate localitatea (DJ 103). Se observă caracterul profund de câmp al zonei (ca parte din zona Din Sus de Drumul Brașov) unde se observă traseul rețelelor de electricitate de medie și înaltă tensiune LEA 20kV, 110kV și 400kV care străbat tarlalele și traversează localitatea pe direcția est-vest, marcând culoare de trecere în jurul cărora nu s-au edificat construcții, acesta acționând ca o barieră antropică în calea dezvoltării urbanistice.



Figură 3 - 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 ultimele decenii, 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.



Figură 4 - Încadrare în harta solurilor

Cu excepția drumurilor de exploatare care deservesc producției agricole, la nivelul anului 2005 nu se mai observă alte dezvoltări sau 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 par a fi intens lucrate, nivelul de fertilitate al acestora determinând proprietarii să evite investițiile în cultivarea lor, dat fiind faptul că altitudinea zonei este la circa 541 m deasupra nivelului Mării Negre, zona depresionară fiind înconjurată de masive muntoase pe toate direcțiile.

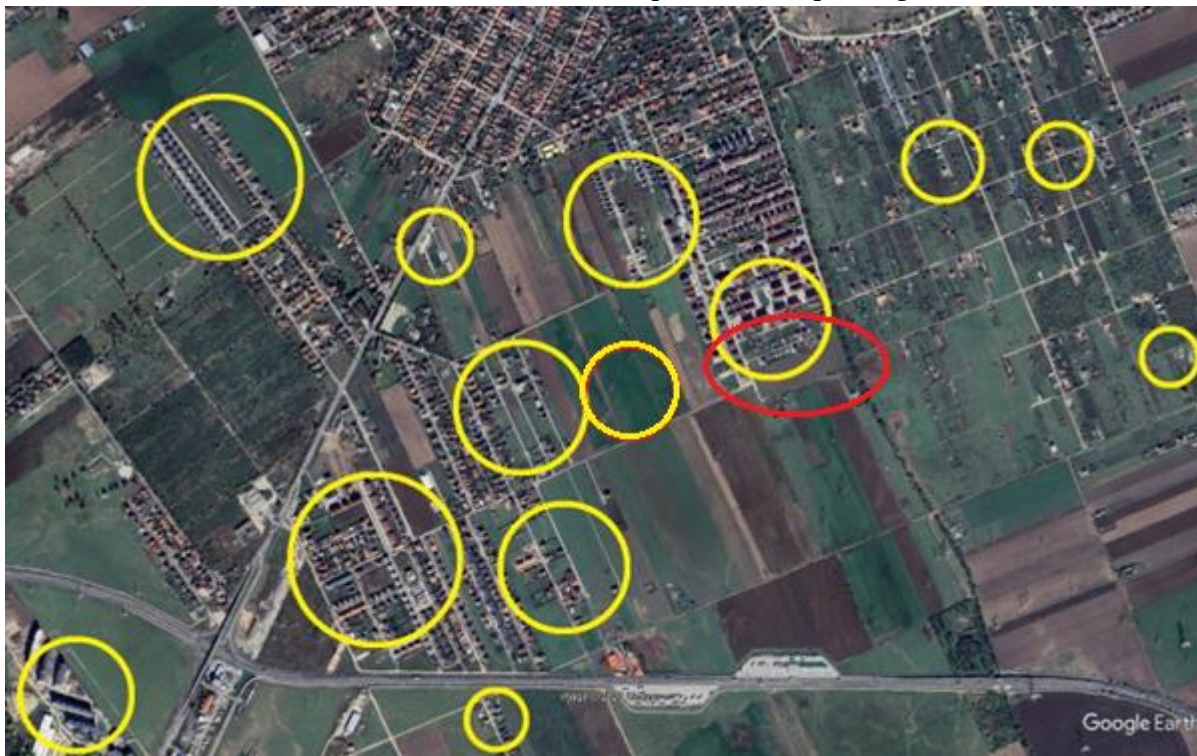
Observând dinamica construirii ultimilor ani, se remarcă faptul că autorizațiile de construire s-au emis în baza unor documentații de urbanism tip PUZ pentru introduceri în intravilan în vederea construirii de locuințe care au oferit zonei un caracter polivalent – rezidențial cu dotări complementare-economice aferente.



**Figură 5 - Evoluția țesutului construit al zonei în context spațial - 2014 vs. 2005**

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 s-au manifestat cu precădere în zonele imediat adiacente trupului de bază al localității ca o continuare și prelungire firească a acestuia, exprimate ca intenție de valorificare a terenurilor libere situate pe terenurile agricole din intravilan și 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 pe 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.

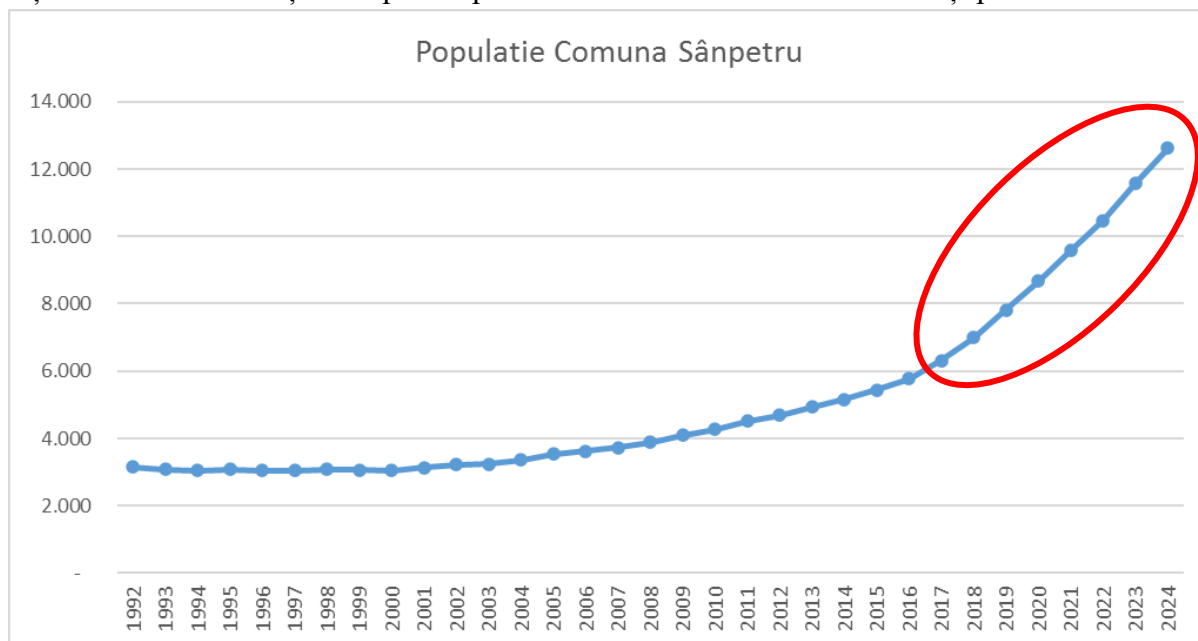
Se observă faptul că există, totuși, investiții care parazitează integritatea localității (trupuri izolate dezvoltate haotic) prin forțarea administrației publice locale de a găsi soluții eficiente pentru a asigura necesarul de utilități tehnico-edilitare și căi de acces cvasi-conforme cu legislația în vigoare acolo unde dezvoltatorul nu le-a asigurat, lucru foarte greu realizabil în mediul rural din cauza costurilor care planează asupra bugetului local.



**Figură 6 - Evoluția țesutului construit al zonei în context spațial - 2025 vs. 2014**

Anul 2025 aduce cu sine cea mai clară perspectivă a transformărilor petrecute în toți anii precedenți. Se observă faptul că în prezent regăsim o suită întreagă de astfel de investiții în sectorul rezidențial, respectiv cartiere întregi de locuințe în diferite stadii de dezvoltare, iar arterele de circulație încep să capete gabarite adecvate și nomenclatură stradală sau să fieacompaniate de rețele tehnico-edilitare, semn că investițiile în dezvoltarea zonei nu se rezumă doar la construirea și asigurarea dotărilor în propria incintă, ci asigură cadrul propice pentru dezvoltarea întregii zone, lucruri care pun bazele dezvoltării de perspectivă (spre exemplu alocarea spațiilor necesare modernizărilor viitoare ale 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. Această ascensiune s-a conturat printr-o multitudine de documentații de urbanism întocmite în vederea construirii unor ansambluri mixte rezidențial-comercial de diferite mărimi (de la doar câteva unități la câteva zeci de unități), unele dintre acestea asigurând și necesarul funcțiilor complementare locuirii (locuri 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.



**Figură 7 - Evoluția demografică a comunei Sânpetru (1992-2024)**

Suita de investiții realizate de-a lungul timpului s-a produs prin aglutinare, punctual, prin corelare cu țesutul preexistent al vetrei satului, determinând extinderea omogenă a limitei intravilanului și 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, deși s-a construit individual, izolat, reglementarea s-a făcut previzionat și prospectiv și, mergând în direcția tendinței actuale, s-a realizat 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 funcțiilor propuse cu cele existente.

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	Populație
1992	3.146
2001	3.127
2008	3.887
2021	9.570
2024	12.625

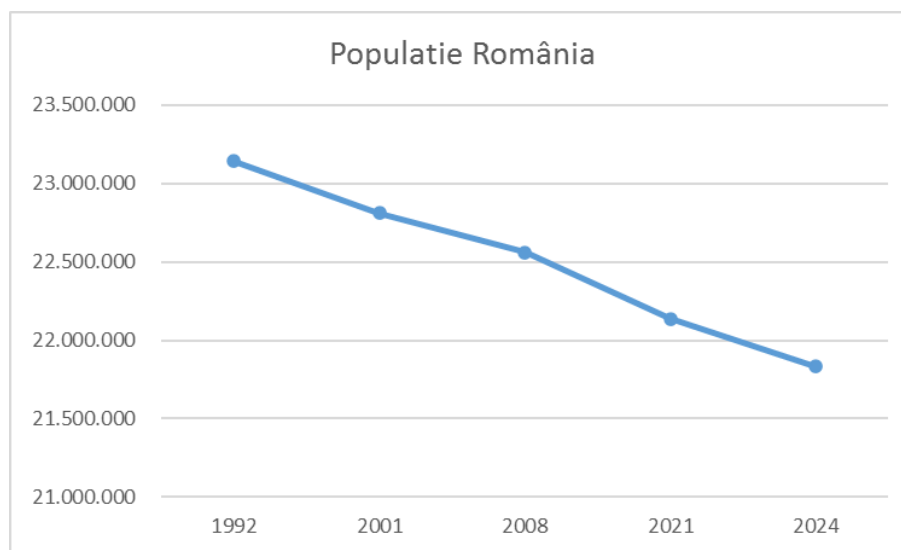
**Tabel 1 - Evoluția demografică a localității Sânpetru**

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 (încă) rurale ale țării.

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

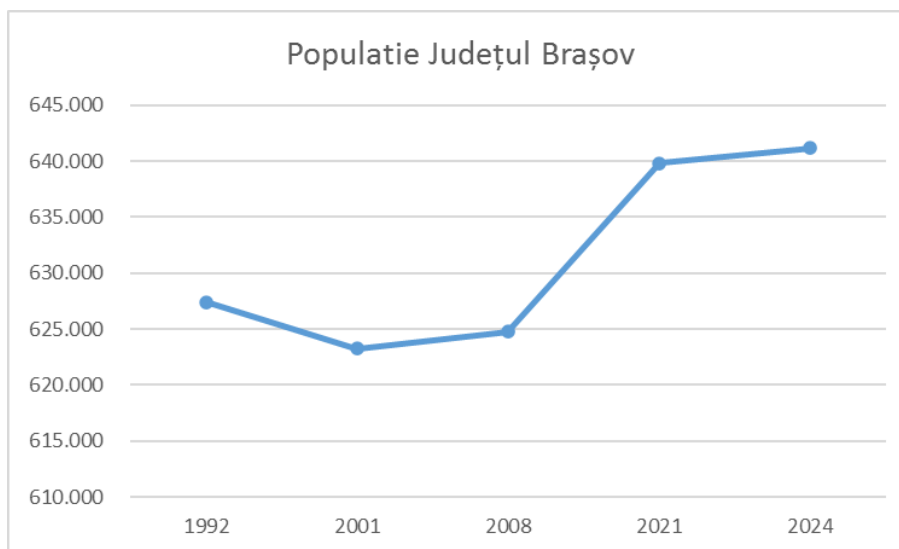
**Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național**



**Figură 8 - Evoluția demografică a României (1992-2024)**

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 9 - 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 generală a populației, majoritatea noilor locuitori fiind de vârstă a doua și în căutarea unui cămin pentru întemeierea unei familii.

### **Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național**

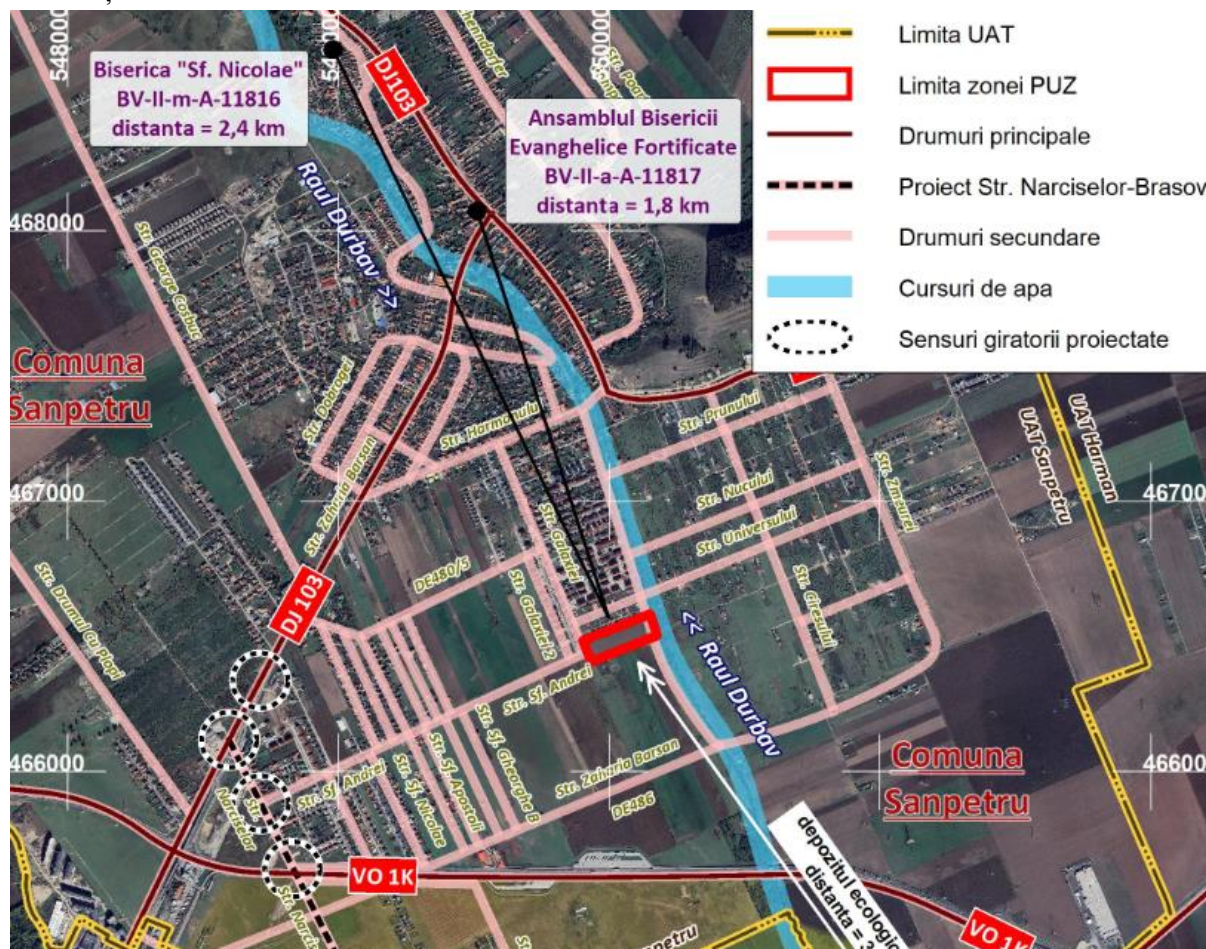
Zona PUZ nu se află cuprinsă în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 500 m față de imobile înscrise pe această listă.

Zona PUZ se află la o distanță de circa:

- 1,8 km față de „Ansamblul Bisericii Evanghelice Fortificate” (cod LMI BV-II-a-A-11817) și 2,4 km față de Biserica „Sf. Nicolae” (cod LMI – BV-II-m-A-11816), situate în partea de nord, în țesutul construit și constituit al comunei
- 800 m față de situl Natura2000 ROSCI0055 „Dealul Cetății Lempeș – Mlaștina Hărman” în partea de nord-est
- 900 m față de „Tezaurul monetar de la Sânpetru”, înregistrat în Repertoriul Arheologic Național având codul 41934.01.01, dar neînregistrat în Lista Monumentelor Istorice.

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.

Imobilul PUZ face parte din zona de intravilan a comunei, astfel că se 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.



Figură 10 - 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 3 km distanță față de axele căilor ferate, respectiv magistralele CFR 300 București-Brașov cu stația Stupini și CFR 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. Zona PUZ nu se învecinează cu niciun drum clasificat din categoria celor care generează zone de siguranță sau de protecție. Principalul drum de legătură cu municipiul Brașov este Str. Zaharia Bârsan (fost DJ 103) situat la circa 900 m vest față de zona PUZ.

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

Imobilul PUZ acces direct din Str. Galaxiei în partea de vest care are acces ulterior în Calea Hărmanului și, în final, în Str. Zaharia Bârsan (fost DJ 103).

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**

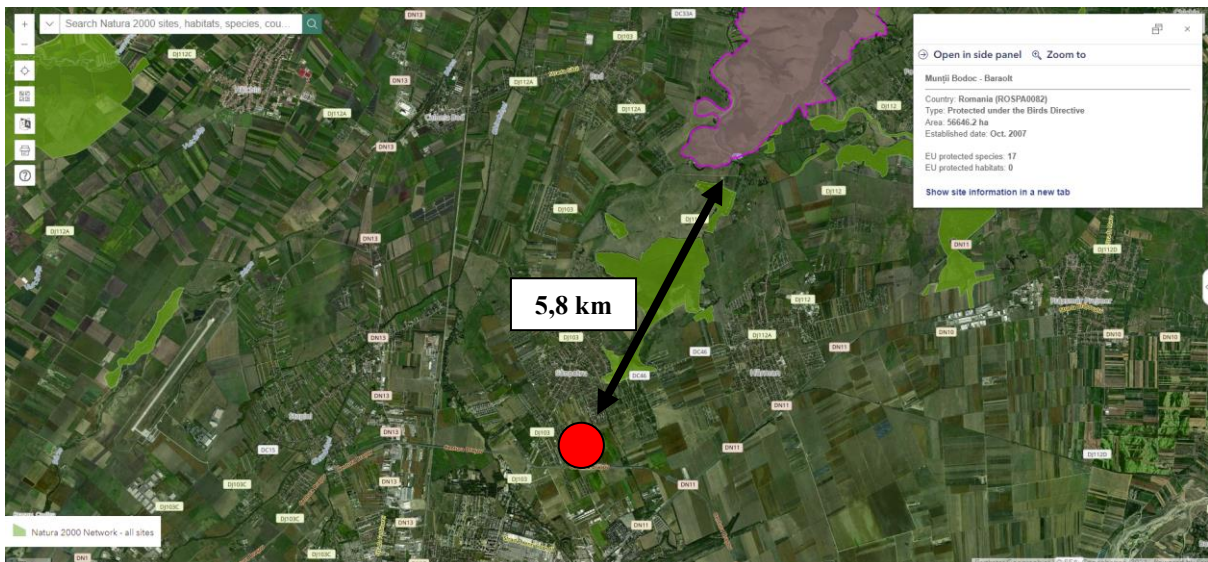
Zona PUZ se află în zona de protecție a culoarelor tehnico-edilitare aferente LEA 110kV și este parțial afectată de aceasta, în partea sud-vestică pe o suprafață de circa 563 mp. Cea mai apropiată rețea electrică de mare capacitate LEA 400kV este situată la circa 100 m de zona PUZ, deci în afara culoarului de trecere al acesteia.

### **Protecția siturilor Natura 2000**

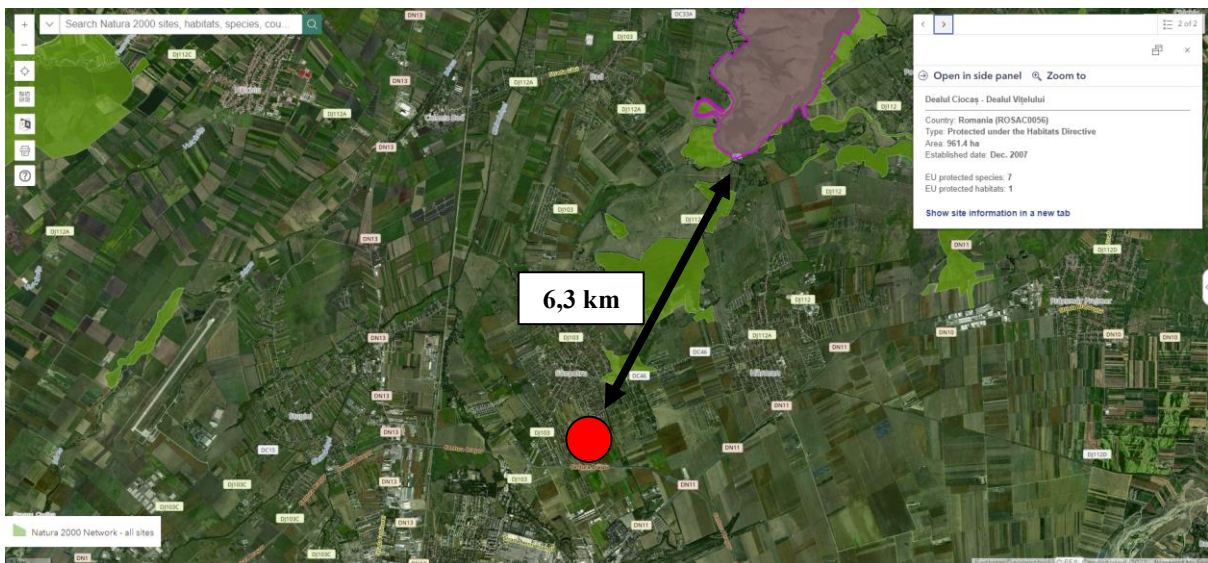
- perimetrele aparținând sitului „Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman” (ROSCI0055, protejate prin Directiva Habitate în suprafață de 370,9 ha și clasate în decembrie 2007, conținând 3 specii și 8 habitate protejate la nivel european) sunt situate la peste 800 m nord-est față de zona PUZ, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate,
- 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), este situat la peste 5,8 km nord-est, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate și
- 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), este situat la peste 6,3 km nord-est, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate.



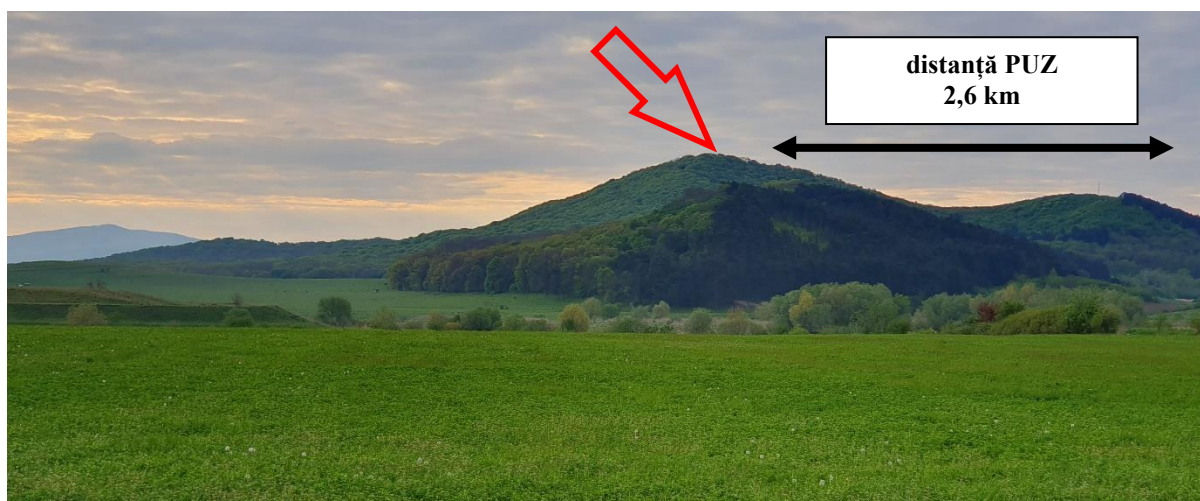
Figură 11 - Distanța PUZ - „Dealul Cetății Lempes - Mlaștina Hărman”



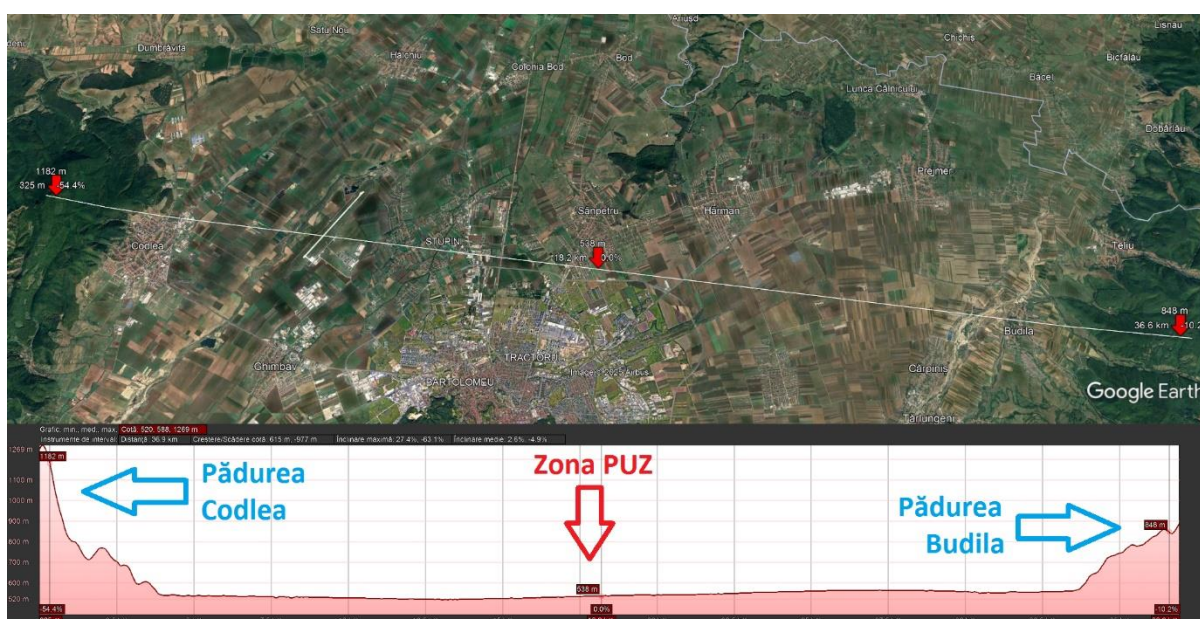
Figură 12 - Distanța PUZ - „Munții Bodoc – Baraolt”



Figură 13 - Distanța PUZ - „Dealul Ciocaș - Dealul Vițelului”



Figură 14 - Vedere asupra Dealului Lempes



Figură 15 - Profilul terenului prin Imobilul PUZ și culmile învecinate

### Amplasarea față de Aerodromul Sânpetru

Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la circa 2,5 km distanță nord față de cea mai apropiată pistă a Aerodromului Sânpetru cu drept de administrare operativă a Aeroclubului „Iosif Șilimon” Sânpetru și se încadrează în Zona II de servitute aeronautică de zbor.

### Amplasarea față de Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav

Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la circa 8,1 km distanță vest față de cea mai apropiată pistă a Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav și se situează în Zona III de servitute aeronautică de zbor.

## 2.2. Încadrare în localitate

Zona analizată se află în partea central-sudică a localității, la distanță de circa 1,2 km de granița cu Municipiul Brașov.



Figură 16 - Disponerea intabulărilor învecinate pe ortofotoplan

Imobilele care au generat CU au o formă cvasi-rectangulară cu latura scurtă paralelă cu Str. Galaxiei, restul laturilor formând unghiuri dreptunghice perpendiculare pe aceasta.

Proiectul de față propune extinderea intravilanului existent pentru realizarea unui ansamblu rezidențial de înălțime redusă având regimul de înălțime de maxim P+3E și dotări complementare care să deservescă populația.



Figură 17 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

Direcția	Forma de proprietate
nord-vest	1. Imobile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice înregistrate în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 105947, 105946, 105945, 105944, 105943, 105942, 105941, 105940, 105939, 105938 și 105937
nord-est	2. Imobil domeniu public de interes local neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – drum public DE 493
sud-est	3. Imobil domeniu public de interes local neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – drum public Str. Prundului
sud-vest	4. Imobil domeniu public de interes local parțial înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – drum public Str. Galaxiei

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă plană cu o declivitate ușoară care se va atenua la faza de construire și nu va crea probleme la fazele ulterioare.

### 2.4. Circulația

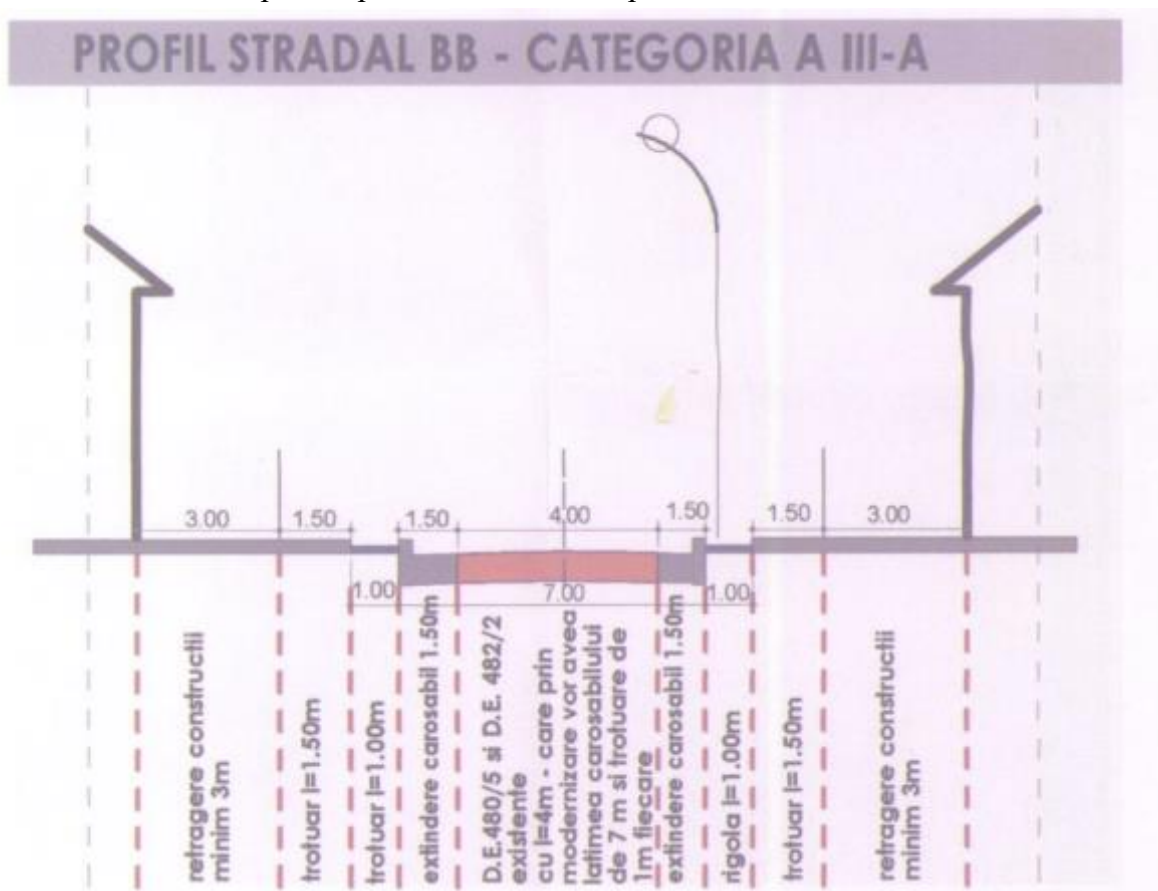
Încadrarea imobilului PUZ în teritoriu favorizează accesul facil din localitățile urbane polarizatoare, întrucât distanța de parcurs este relativ scurtă de circa 20 minute până la centrul municipiului Brașov.



Figură 18 - Accesul din Str. Galaxiei

În prezent, există un acces la amplasament din drumul public Str. Galaxiei, dar această stradă sistematizată și modernizată, care descarcă traficul mai departe în Calea Hărmanului și, în final, în Str. Zaharia Bârsan (fost DJ 103).

Ca urmare a documentațiilor de urbanism PUZ aprobate anterior, profilul Str. Galaxiei a fost stabilit la 7 m cu dublu sens, urmată de câte un trotuar cu lățimea de 1,5 m dimensionat pentru două fluxuri de pietoni preluând circa 1.400 pietoni/oră.

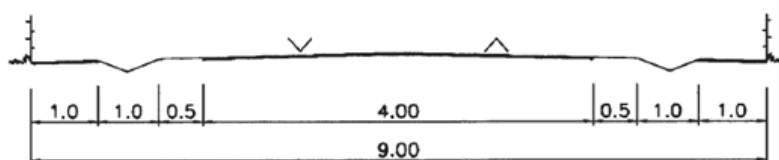


Figură 19 - Profil stradal conform PUZ aprobat prin HCL 48/28.05.2009

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



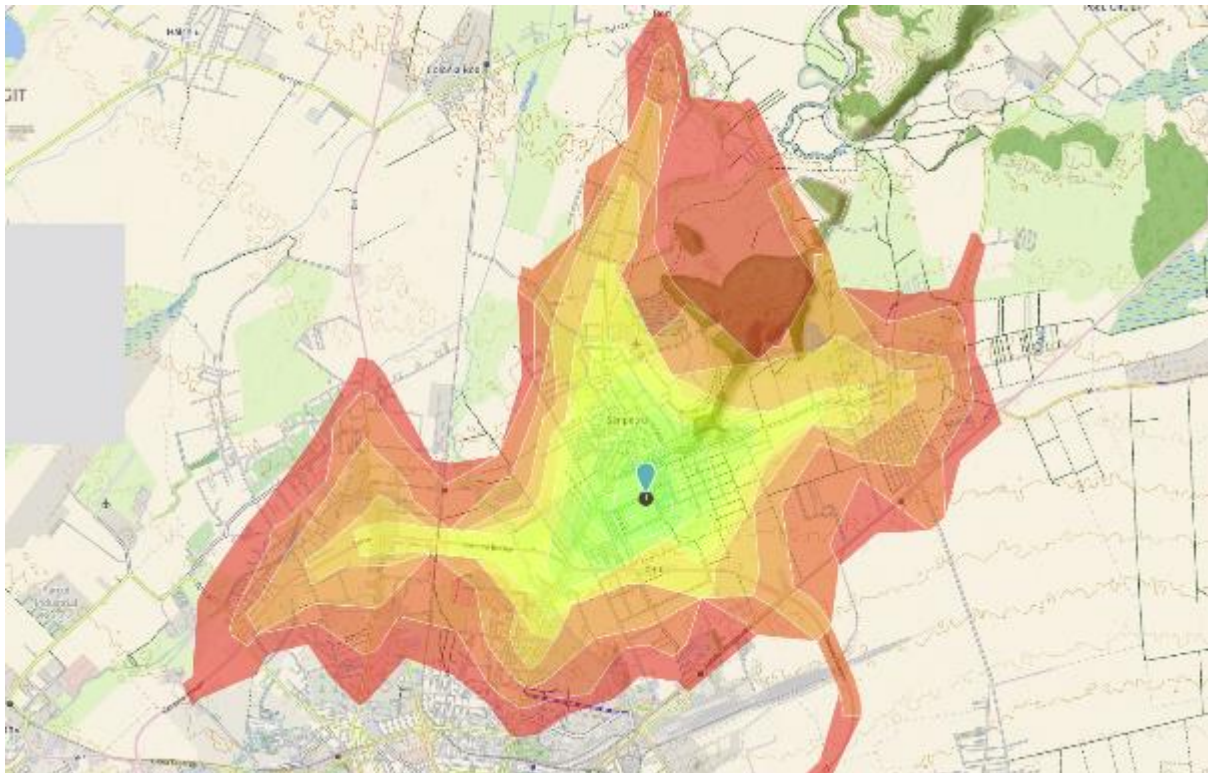
Figură 20 - Profil stradal conform normelor în vigoare

Conform *SR 10144-1:2024, art. 7.6. Profiluri transversale pentru străzi și amenajări pentru biciclete din localități rurale, alin. 7.6.2. Profiluri pentru străzi cu circulație locală, carosabilul variază între 5,50 m și 6,50 m.*

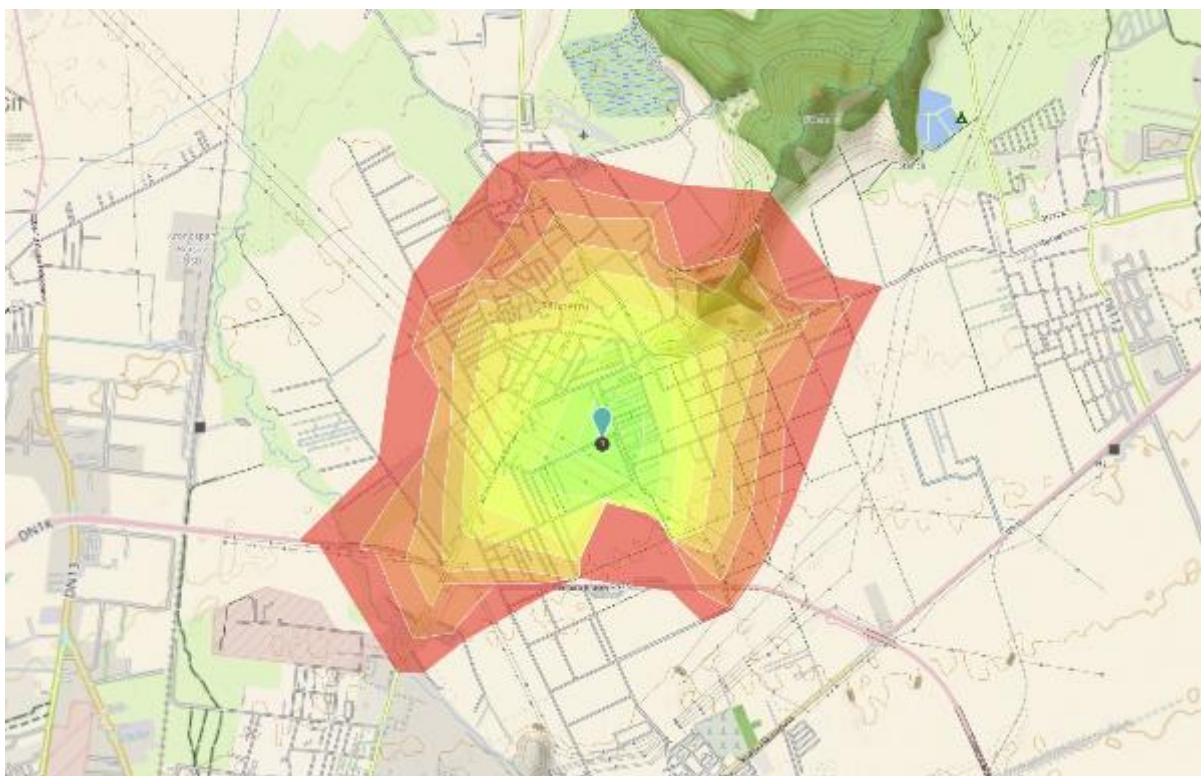


Figura 40 PR4 - Profil de stradă locală în mediul rural (carosabil de la 5,50 m până la 6,50 m)

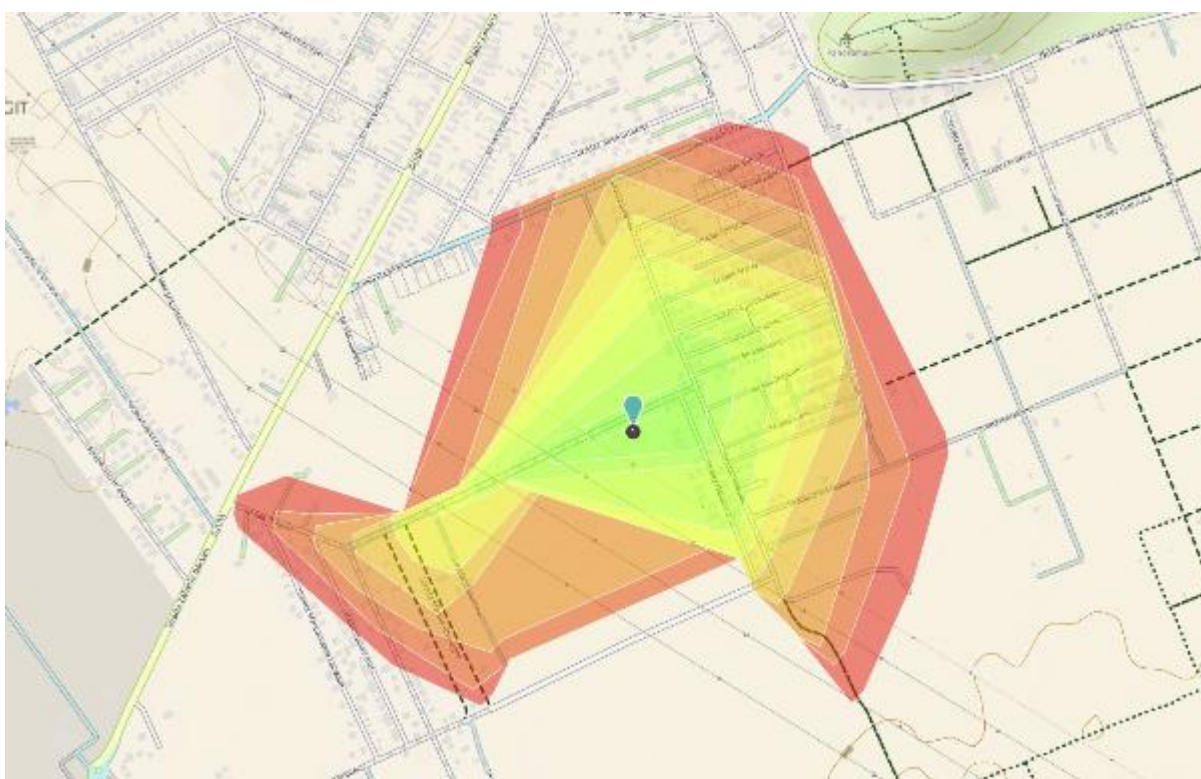
Figură 21 - Profil stradal conform normelor în vigoare



Figură 22 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier



**Figură 23 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta**

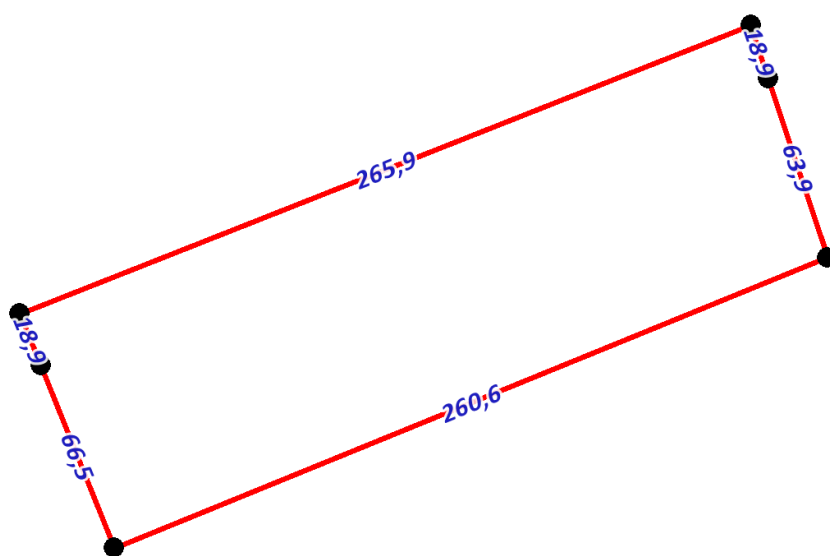


**Figură 24 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru**

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 (localitățile învecinate – Brașov, 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.

## 2.5. Ocuparea terenurilor



Figură 25 – Perimetrul zonei PUZ

Imobilele PUZ sunt libere de construcții și neîmprejmuite, având categoria de folosință arabil situate în extravilanul localității.

Numar cadastral / Carte funciara	Categorie de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)		Proprietar
			Introducere in intravilan	Mentinere in extravilan	
104386	arabil	nu	17.100	0	Rus Cristian
104387	arabil	nu	5.000	0	Poenaru Eugen si Poenuaru Valentina
<b>Suprafata introdusa in intravilan</b>			<b>22.100</b>		

Tabel 4 - Date de identificare a zonei PUZ

## 2.6. Echipare edilitară

Fiind o zonă aflată în plină dezvoltare imobiliară și având în vedere că în imediata proximitate sunt în curs de finalizare mai multe cartiere rezidențiale dotate cu toate utilitățile necesare, racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă se va face facil prin prelungirea acestora pentru a putea racorda viitorii utilizatori. Toate ansamblurile rezidențiale

și locuințele învecinate, fiind aprobate și autorizate, au demonstrat posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări.

Zona PUZ este grevată de coridorul de trecere al rețelei electrice LEA 110kV. Zona PUZ nu este grevată de coridoare de trecere ale rețelei electrice LEA 400kV.

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 colective, clădiri cu rol multifuncțional, zone verzi, parcaje, echipamente și instalații tehnico-edilitare, etc.;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație – realizarea conexiunilor rutiere cu drumurile publice și amenajarea circulației carosabile și pietonale în incintă.

Oportunitatea realizării investiției conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor pe care le prezintă: gradul crescut al accesibilității pe calea de circulație principală a localității, orientarea și apropierea față de centrele de interes ale localităților învecinate (Brașov, Bod, Hărman).

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări în acest loc sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructura edilitară și de transport aflate în

imediate în proximitate (căi de comunicație rutieră de importanță locală, rețele de alimentare cu energie electrică, gaze, apă și canalizare). De asemenea, spațiile libere din zona studiată sunt în mod firesc rezerve pentru investiții care necesită suprafețe relativ mari pentru a fi realizate, iar drumurile aparținând domeniului public pot fi amenajate și sistematizate în vederea valorificării și îmbunătățirii calității zonei cu efect direct asupra calității locuirii.

### **Protecția cursurilor de apă**

Zona PUZ nu se învecinează cu canale de desecare și nu se impun zone de protecție față de acestea, conform *Ordinului nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare*.

Zona PUZ se învecinează indirect, peste drumul de exploatare DE493, cu Râul Durbav (Cod Cadastru = 8-1-50-6-4-0-0, Cod ABA = RO3, Denumire ABA = ABA Olt), iar în zonă nu s-au înregistrat inundații istorice sau ocazionale, conform Hărților de hazard – Ciclul I și II.



**Figură 26 - Amplasamentul PUZ față de zonele inundabile conform Hărților de hazard – Ciclul I și II**

În zona adiacentă Râului Durbav se va respecta o retragere de siguranță adecvată a construcțiilor, iar zona va fi amenajată ca zone verzi de folosință publică.

Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albi, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor *Legii Apelor nr. 107/1996*.

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

Imobilul PUZ este localizat la limita zonei de câmp agricol zonele destinate locuirii și activităților economice. Cele mai apropiate clădiri de locuit sunt situate la o distanță de circa 6 m în partea de nord-vest, măsurat de la limita de proprietate a imobilului PUZ.

Documentația de urbanism propune valorificarea unor terenuri libere amplasate într-o zonă cu interes economic pentru localitate, aflată în plin proces de urbanizare și transformare

din zonă agricolă în zonă rezidențială. Prin dezvoltarea propusă se urmărește integrarea acestei zone în intravilanul existent al localității, prin realizarea unui ansamblu rezidențial de joasă înălțime, împreună cu dotările complementare necesare: spații verzi cu caracter public, circulații carosabile și pietonale, locuri de joacă pentru copii, parcaje la sol și echipamente tehnico-edilitare.

### **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: zona PUZ este situată într-o zonă în care *intensitatea seismică este 7<sub>1</sub> 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: zona PUZ este situată 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 zona 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 zona 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 plană cu o declivitate ușoară 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: terenuri arabile, extravilan conform CF104386 și CF104387.

Destinația terenului conf. PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin HCL 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.”

<b>BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE</b>				
<i>Suprafata totala zona studiata</i>	73.112 mp			
<i>Imobilele care au generat CU</i>	22.100 mp			
<i>Criteriau</i>	<i>Reglementari in vigoare (PUG)</i>		<i>Reglementari propuse prin PUZ</i>	
<i>UTR/Functiune dominanta</i>	<i>Teren agricol in extravilan</i>		<i>Locuire colectiva</i>	
<i>POT maxim</i>	x		35%	
<i>CUT maxim</i>	x		1,40 („Lc1/Lc2”) / 1,05 („Lc3”)	
<i>Rh maxim</i>	x		P+3E („Lc1/Lc2”) / P+2E („Lc3”)	
<i>H maxim constructii</i>	x		14 m/15 m* (P+3E)	
<i>*imobile cu dotari la parter</i>			11 m/12 m* (P+2E)	
<u>UTR „Lc1” - Locuire colectiva (max. P+3E)</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>9.897 mp</u>	<u>45%</u>
<i>Suprafata construita maxima</i>	x	x	3.464 mp	35%
<u>UTR „Lc2” - Locuire colectiva (max. P+3E)*</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>1.722 mp</u>	<u>8%</u>
<i>Suprafata construita maxima</i>	x	x	602 mp	35%
<u>UTR „Lc3” - Locuire colectiva (max. P+2E)</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>6.159 mp</u>	<u>28%</u>
<i>Suprafata construita maxima</i>	x	x	2.155 mp	35%
<u>UTR „SP” - Spatii verzi de folosinta publica</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>1.113 mp</u>	<u>5%</u>
<u>UTR „C” - Cai de comunicatie</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>3.209 mp</u>	<u>14%</u>
<b>Imobile reglementate prin PUZ</b>	<b>22.100 mp</b>	<b>100%</b>	<b>22.100 mp</b>	<b>100%</b>

Tabel 5 - Bilanț teritorial existent și propus

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Imobilele care fac obiectul PUZ sunt situate într-o zonă aflată în proces de schimbare și expansiune funcțională, cu semnele vizibile ale unei urbanizări accelerate, însă 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.

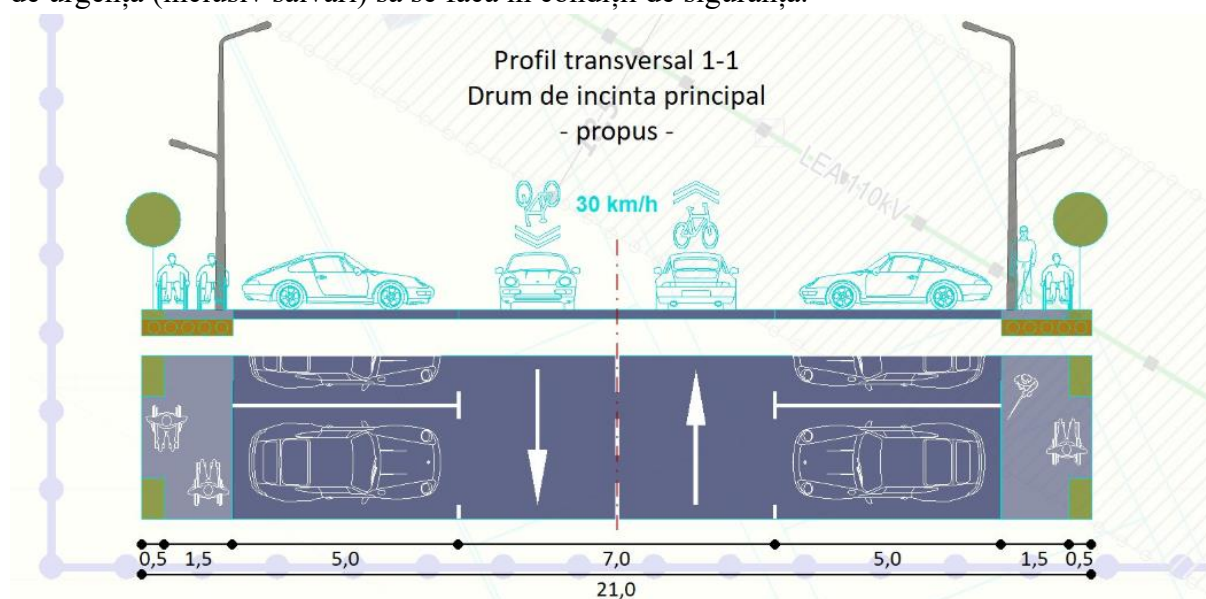
### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul la zona PUZ se va face din Str. Galaxiei situată în partea de vest. Se menține relația stânga-dreapta la ieșirea din incintă. În incintă se propune realizarea unei artere principale de circulație care să se conecteze zona PUZ cu drumul public DE493 care urmărește cursul Durbav (propus pentru a fi stradă cu sens unic). De asemenea, se propun și două drumuri de legătură ale acestora cu Str. Prundului, însă acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, la această fază amplasarea definitivă a acestora fiind doar sugerate/recomandate.

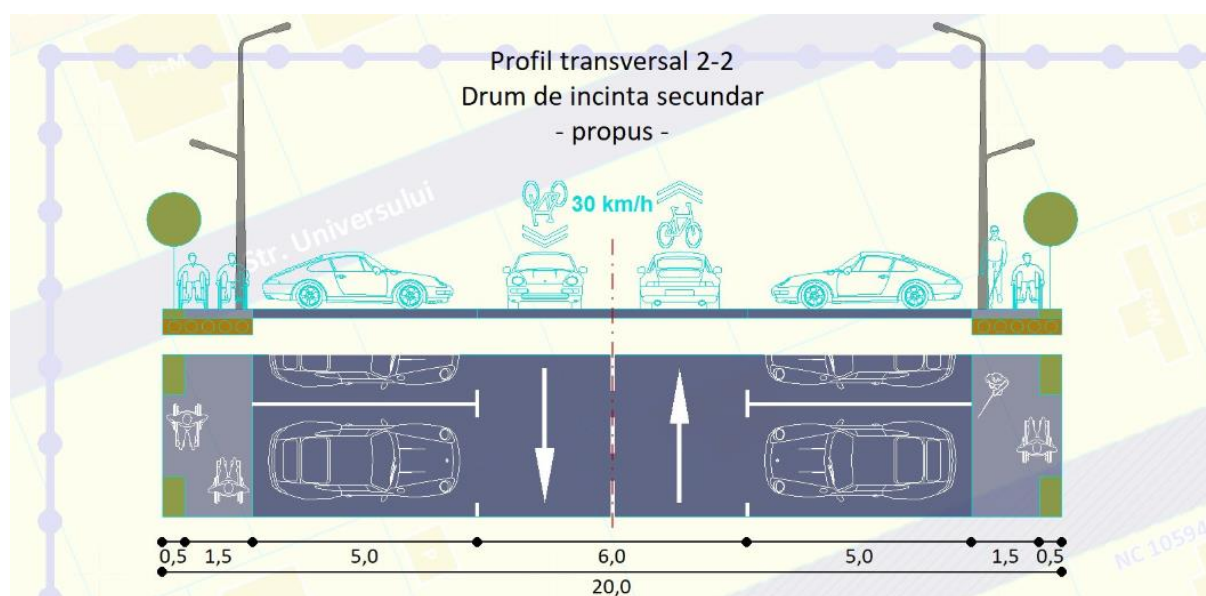
Modernizarea drumurilor publice care necesită asigurarea spațiului din terenurile imediat învecinate aflate în domeniul public și în proprietatea privată aparținând persoanelor fizice sau juridice presupune proceduri de expropriere, cedare, donare sau altă formă stabilită de către autoritățile publice locale, la inițiativa exclusivă a acestora, drept pentru care prezenta documentație de urbanism nu propune modificări asupra reglementărilor privind circulațiile aprobate anterior.

Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă respectându-se prevederile HCL Sânpetru. 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 stabilit ulterior.

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.



Figură 27 - Profil drum principal în incintă



Figură 28 - Profil drumuri secundare în incintă

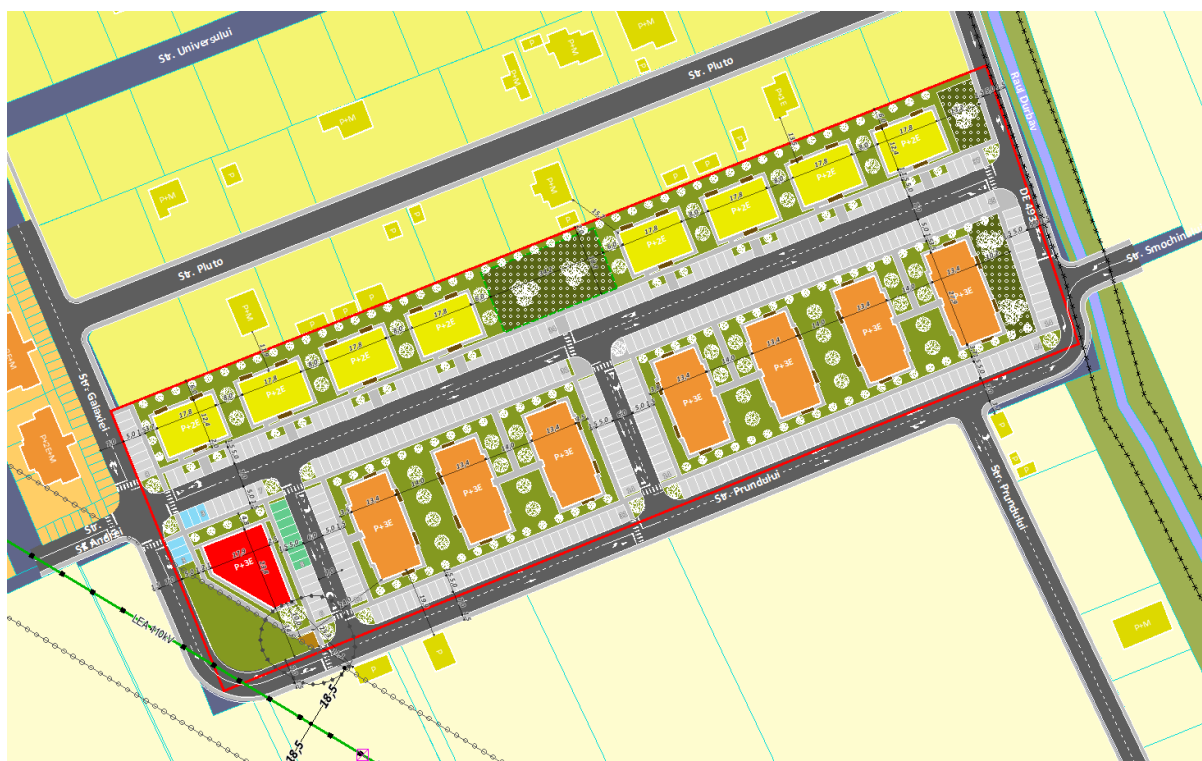
Suprafața carosabilă poate fi utilizată sub formă de „shared-space” între autovehiculele rutiere și bicicliști prin înființarea unor măsuri specifice de circulație, precum limitarea

vitezei maxime la 30 km/h și marcaje de tip „sharrows” pe suprafața carosabilă pentru transportul pe bicicletă pentru a satisface viitoarele nevoi de deplasări cu bicicleta.

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 rezidențial de înălțime redusă având regimul de înălțime de maxim P+3E și dotări complementare care să deservească populația. Ansamblul va beneficia astfel de toate dotările necesare unei funcționări coerente și adaptate nevoilor viitorilor locuitori (zone verzi, zone verzi de loisir, dală pietonală cu alei și trasee, căi de comunicație rutieră, parcaje în incintă, inclusiv zone de încărcare a autovehiculelor electrice racordare la rețelele edilitare, conectivitate în teritoriu, etc.) și va satisface atât nevoile propriilor locuitori, cât și a celor învecinați.



Figură 29 - Propunere de mobilare exemplificativă

#### INDICATORI URBANISTICI SOLICITAȚI PRIN PUZ

Zona studiată prin PUZ = 73.112 mp

**Zona PUZ (suprafață introdusă în intravilan) = 22.100 mp**

<b>❖ U.T.R. – „Lc1” – Zona pentru locuire colectivă (Rh max. P+3E)</b>	
POT max.	= 35%
CUT max.	= 1,40
Rh max.	= P+3E
H max. clădire	= 14 m
*imobile cu dotări la parter	= 15 m
Zone verzi min.	= 30%
<b>❖ U.T.R. – „Lc2” – Zona pentru locuire colectivă (Rh max. P+3E) cu dotări la parter</b>	
POT max.	= 35%
CUT max.	= 1,40
Rh max.	= P+3E
H max. clădire	= 14 m
*imobile cu dotări la parter	= 15 m
Zone verzi min.	= 30%
<b>❖ U.T.R. – „Lc3” – Zona pentru locuire colectivă (Rh max. P+2E)</b>	
POT max.	= 35%
CUT max.	= 1,05
Rh max.	= P+2E
H max. clădire	= 11 m
*imobile cu dotări la parter	= 12 m
Zone verzi min.	= 30%
<b>❖ UTR „SP” – Zone verzi de folosință publică</b>	
<b>❖ UTR „C” – Zona pentru căi de comunicație</b>	

Procentul minim de zone verzi și spații plantate cu rol decorativ și de agrement amenajat se stabilește la nivelul general de 30%.

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

- perimetral în jurul clădirilor, cu rol de protecție față de vecinătăți, inclusiv ca trotuare de gardă și alei pietonale;
- 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.

Numărul orientativ de unități locative este de circa 252, iar cel al locurilor de parcare de circa 313, inclusiv locuri pentru încărcarea autovehiculelor electrice, locuri pentru persoane cu dizabilități și locuri de parcare pentru zona de parter comercial. Aceste valori sunt orientative, nu sunt definitive, iar numărul real se va stabili la fazele de proiectare tehnică ulterioară, fără necesitatea întocmirii în prealabil a unei noi documentații de urbanism.

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA				
Nr. crt.	Funcțiuni și activități	Suprafața (mp)		% din total
		mp	% din UTR	
<b>Imobile reglementate prin PUZ (propunere introducere în intravilan)</b>		<b>22.100</b>	<b>100%</b>	
<b>1</b>	<b>UTR „Lc1” - Zona pentru locuire colectivă (Rh max. P+3E)</b>	<b>9.897</b>	<b>100%</b>	<b>45%</b>
	Locuințe colective (Rh max. P+3E)	2.518	25%	
	Circulații pietonale și rutiere, inclusiv locuri de parcare	4.332	44%	
	Zone verzi private amenajate în incintă	3.047	31%	
<b>2</b>	<b>UTR „Lc2” - Zona pentru locuire colectivă (Rh max. P+3E)</b>	<b>1.722</b>	<b>100%</b>	<b>8%</b>
	Locuința colectivă (Rh max. P+3E) cu parter comercial	330	19%	
	Circulații pietonale și rutiere, inclusiv locuri de parcare	626	36%	
	Zone verzi private amenajate în incintă, din care:	749	43%	
	*zona afectată de culoarul LEA 110kV	452	26%	
	Platforme pentru colectare selectivă deșeurilor	17	1%	
<b>3</b>	<b>UTR „Lc3” - Zona pentru locuire colectivă (Rh max. P+2E)</b>	<b>6.159</b>	<b>100%</b>	<b>28%</b>
	Locuințe colective (Rh max. P+2E)	1.765	29%	
	Circulații pietonale și rutiere, inclusiv locuri de parcare	2.191	36%	
	Zone verzi private amenajate în incintă	2.203	36%	
<b>4</b>	<b>UTR „SP” - Zona pentru spații verzi de folosință publică</b>	<b>1.113</b>	<b>100%</b>	<b>5%</b>
	Loc de joacă pentru copii	622	56%	
	Zone verzi amenajate cu rol ambiental	491	44%	
<b>5</b>	<b>UTR „C” - Zona pentru cai de comunicație</b>	<b>3.209</b>	<b>100%</b>	<b>15%</b>
	Suprafața necesară realizării drumului principal în incintă	2.474	77%	
	Suprafața necesară modernizării drumurilor publice	735	23%	
<b>Numar orientativ de unitati locative*</b>		<b>252*</b>	<b>*fara caracter definitiv</b>	
<b>Numar orientativ de locuri de parcare*</b>		<b>313*</b>		

Tabel 6 - Bilanț 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 clădirii, 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 minim 4,00‰. Pe acest tronson de rețea se vor prevedea cămine de vizitare prefabricate din beton. Căminele vor fi prevăzute cu ramă și capac din fontă, carosabilă tip IV.

Evacuarea apelor pluviale convențional curate provenite de pe acoperiș 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

Racordarea la rețeaua de energie electrică 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.

Zona PUZ este grevată de coridorul de trecere al rețelei electrice LEA 110kV. Zona PUZ nu este grevată de coridoare de trecere ale rețelei electrice LEA 400kV.

---

### **3.7. Protecția mediului**

---

#### ***Depozitarea controlată a deșeurilor***

Depozitarea și colectarea deșeurilor selective și a celor menajere se vor face conform normele sanitare în vigoare, 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.

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

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

Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea temporară a traficului și vecinătăților din partea de nord în timpul execuției lucrărilor, acesta fiind limitat și cu efecte temporar.

#### ***Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire***

Activitățile de construcții aferente implementării investiției propuse care pot avea un potențial impact 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, a transportului materialelor de construcții și 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 reglementat 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 propuse în incintă 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 și pentru modernizarea drumurilor publice adiacente.

Se propune dezmembrarea și cedarea către domeniul public a drumului principal din incintă, inclusiv zonele necesare modernizării drumurilor publice adiacente. Căile de acces din incintă vor fi realizate, în prealabil, pe cheltuiala beneficiarului inclusiv dotate cu infrastructura tehnico-edilitară (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*.

Astfel, prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilelor având NC/CF 104387 și 104386. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate în zona studiată, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul prezentei documentații de urbanism.

---

### **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.

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:

- 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 la nivel de îmbrăcăminte semipermanentă conform HCL 139/2022;
- realizarea construcțiilor și amenajările;
- 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 drumurilor 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 drumurilor publice adiacente 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 de administratorul drumului respectiv.

Pentru a nu afecta calitatea locuirii 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 reprezintă un instrument esențial în stimularea revitalizării demografice a mediului rural și trebuie susținut cu prioritate în comunități aflate în căutarea unei dinamici sociale și economice sustenabile. Prin crearea de oportunități atractive pentru stabilirea de noi locuințe, astfel de proiecte contribuie la contracararea tendinței de

depopulare, în special a exodului populației tinere către centre urbane mai mari, în căutarea unui trai mai bun și a unui mediu construit adecvat.

Investiția propusă are potențialul de a reduce efectele procesului de îmbătrânire demografică, întrucât publicul-țintă vizat este constituit în principal din persoane active, aflate la vârsta a doua, în căutarea unui cadru propice pentru întemeierea unei familii și pentru ancorarea într-un stil de viață echilibrat, apropiat de natură, dar bine conectat la infrastructura urbană. Astfel, se creează premisele pentru întinerirea structurii populației și consolidarea nucleelor familiale, cu efecte pozitive asupra coeziunii sociale locale.

Construcțiile ce urmează a fi realizate vor respecta reglementările în vigoare privind protecția mediului și eficiența energetică, integrând soluții durabile și tehnologii compatibile cu principiile europene ale dezvoltării urbane sustenabile. Acest angajament față de protejarea factorilor de mediu se traduce prin utilizarea unor materiale prietenoase cu natura, implementarea sistemelor de colectare selectivă a deșeurilor, reducerea suprafețelor impermeabile și, acolo unde este cazul, includerea de elemente verzi complementare (aliniamente vegetale, grădini private, spații verzi publice).

Scopul principal al promovării și susținerii acestor investiții constă în formarea unui microclimat rezidențial coerent, dotat corespunzător cu funcțiuni complementare (spații pentru comerț de proximitate, servicii, infrastructură rutieră adaptată noilor fluxuri, locuri de joacă și spații de recreere), capabil să genereze un grad ridicat de atractivitate și calitate a vieții. În paralel, proiectul are capacitatea de a dinamiza economia locală prin generarea de locuri de muncă directe și indirecte, de a contribui la reducerea șomajului și la stimularea micilor inițiative antreprenoriale.

Impactul asupra cadrului construit și al peisajului va fi unul favorabil, contribuind la valorificarea vizuală și funcțională a zonei, atât din perspectiva locuitorilor, cât și din cea a vizitatorilor sau a investitorilor.

Amenajarea noului cartier va putea deveni un catalizator pentru inițierea unor procese mai ample de reabilitare și modernizare a infrastructurii existente, consolidând astfel imaginea coerentă și atractivă a localității.

Totodată, prezenta investiție reprezintă o modalitate legitimă de valorificare a dreptului de proprietate, în conformitate cu principiile constituționale și ale pieței libere. Pe termen scurt, proiectul răspunde nevoii de utilizare eficientă a unui teren neexploatat economic, iar pe termen mediu și lung, contribuie la echilibrarea cererii și ofertei pe piața rezidențială într-o zonă aflată în plină dezvoltare. Având în vedere potențialul de extindere și existența unui fond funciar generos, zona studiată poate evolua organic într-o micro-comunitate locală bine încheată, cu identitate proprie și rol activ în dinamica socio-economică a comunei Sânpetru.

---

#### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

---

Soluția propusă urmărește o utilizare rațională și eficientă a terenului, prin restrângerea suprafețelor construite la strictul necesar din punct de vedere funcțional, astfel încât investiția să fie justificată economic, sustenabilă și adaptată cerințelor reale ale pieței. Această abordare evită costurile inutile și dimensiunile excesive, contribuind totodată la respectarea indicatorilor urbanistici propuși care sunt calibrați pentru a asigura o dezvoltare coerentă și integrată în țesutul existent al zonei.

Planul Urbanistic Zonal fundamentează, din punct de vedere urbanistic și teritorial, investiția propusă, oferind un cadru reglementator clar pentru modul de ocupare a terenurilor, rețeaua de circulație propusă, asigurarea utilităților și a dotărilor tehnico-edilitare, precum și pentru organizarea amenajărilor aferente.

Se acordă o atenție deosebită relației cu vecinătățile, accesibilității și impactului asupra mediului, astfel încât soluțiile propuse să se înscrie într-o logică de dezvoltare durabilă, cu impact minim negativ asupra contextului urbanistic și natural existent.

Criteriile care au stat la baza reglementărilor propuse în această documentație au fost fundamentate pe mai multe direcții strategice. În primul rând, s-a urmărit alinierea dezvoltării la nevoile reale ale economiei locale și ale pieței imobiliare, într-un context caracterizat de cerere rezidențială ridicată și de nevoia de locuire în proximitatea municipiului Brașov. În al doilea rând, s-a avut în vedere asigurarea unei rezolvări unitare și coerente a problemelor de ordin urbanistic, tehnico-edilitar, al circulațiilor rutiere și pietonale, dar și al protecției mediului, prin implementarea de soluții adaptate specificului local.

În lumina celor prezentate, se poate concluziona că investiția propusă este una oportună și coerent fundamentată, cu beneficii multiple asupra dezvoltării echilibrate a comunei Sânpetru. Aceasta contribuie atât la diversificarea ofertei de locuire, cât și la îmbunătățirea calității mediului construit și a condițiilor de viață ale actualilor și viitorilor locuitori. Prin urmare, considerăm că proiectul trebuie promovat și susținut în mod activ, fiind în acord cu principiile dezvoltării teritoriale durabile și cu obiectivele strategice ale comunității locale.

Întocmit,  
urb. Mihai Necula

urb. Ana-Maria Anghel

---

## 5. ANEXE

---

### NORME JURIDICE CU INCIDENTĂ 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.