

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: „Intocmire PUZ – Zona de locuinte colective P+3E+M si functiuni complementare”

Amplasament : str. Drumul cu Plopi, nr.FN, com. Sanpetru, jud. Brasov

Beneficiar : Subcetate Apartamente SRL  
Proiectant: SC As Proiect SRL

Data intocmirii documentatiei 09/29.10.2025

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezentul Plan Urbanistic Zonal defineste normele ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de **Construire locuinte colective P+3E+M si functiuni complementare** pe care beneficiarul intenționează sa le construiască in jud. Brasov, com. Sanpetru, str. Drumul cu Plopi, nr. FN.

In partea de sud-vest si sud-est a terenului se afla un cartier de locuinte colective , ceea ce face ca functiunea propusa sa fie compatibila cu cea existenta. Prezenta documentatie se va corela cu documentatiile de urbanism aprobate in zona.

Lucrarea se elaboreaza pentru a raspunde prevederilor Legii 350/2001 modificata si completata, privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Obiectivele lucrării constau in:

- \_ stabilirea modului de utilizare a terenurilor din extravilan propus;
- \_ precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite si amenajate; dimensionarea, funcționalitatea si aspectul arhitectural al construcțiilor;
- \_ integrarea si armonizarea noilor construcții cu cadrul natural, construit existent si amenajarea celor menținute;
- \_ echiparea cu utilitati edilitare;
- \_ evidentierea posibilitatilor de dezvoltare a comunei.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

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

Concomitent întocmirii documentației P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice și studiul geotehnic pentru zona studiată.

- Baza topografică avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.
- Studiu geotehnic.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluție**

Zona studiată se află într-un sector aflat în dezvoltare accelerată, caracterizat prin extinderea zonelor rezidențiale colective și realizarea treptată a infrastructurii edilitare și rutiere. Documentațiile de urbanism aprobate în vecinătate confirmă tendința de dezvoltare a funcțiunii de locuire colectivă.

### **2.2. Relații în teritoriu**

#### **Incadrarea în rețeaua de localități**

Terenul are o formă regulată în plan, fără denivelări importante, sunt situate în intravilanul comunei Sanpetru. Accesul la amplasament se face din strada Drumul cu Plopi.

Terenul este în proprietatea persoanei juridice Subcetate Apartamente SRL conform extras CF 113924 având categoria de folosință arabil în suprafața de 44800 mp.

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este delimitat la nord-vest de teren extravilan având nr. cad. A402/1/19, la sud-vest strada Drumul cu Plopi având CF 113926 și terenul cu CF 121286, la sud-est teren arabil intravilan nr. 101020 iar la nord-est de strada DE 402/5.

Pentru o identificare mai bună a terenului și a vecinătăților care sunt proprietăți private s-a realizat o documentație topografică, avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.

#### **Incadrarea în teritoriul administrativ**

Coordonatele perimetrului de exploatare, în sistem STEREO 70, sunt prezentate în tabelul din ridicarea topografică și în planșa U02.

### **2.3. Circulație**

Accesul la amplasamentul studiat se va realiza din strada Drumul cu Plopi care este principala cale de circulație din zona amplasamentului.

**2.4.****Ocuparea terenurilor**

Terenul reglementat are o suprafața de 44800 mp, conform extras CF 113924, din care se propune :

- Zona de locuinte colective si functiuni complementare ZLc.

**2.5.****Echipare edilitara****Alimentarea cu apa**

Conform avizului nr. 2617/02.12.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa potabila se poate face din reteaua de distributie PEHD De 160 mm existenta str. Drumul cu Plopi.

**Canalizarea menajera**

Conform avizului nr. 2617/02.12.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare Fd Dn 500 mm existent pe str. Drumul cu Plopi.

**Distrigaz**

Conform avizului nr. 82799/321564432/27.11.2025 eliberat de Distrigaz Sud Retele, exista o retea de distributie gaze naturale CND PE DN 125 mm pe str. Drumul cu Plopi si pe str. Marin Preda.

**Orange Romania SA**

Conform avizului nr. AFO616750/37774/35151/28.11.2025 eliberat de Orange Romania SA, exista retele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi si la intrarea pe str. Marin Preda.

**DIGI Romania SA**

Conform avizului nr. 3043056012/04.12.2025 eliberat de Digi Romania SA, s-a emis aviz favorabil pentru faza PUZ.

Se vor respecta solutiile impuse de institutiile avizatoare.

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea utilitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile aferente realizarii retelelor edilitare necesare functionarii ansamblului, a lucrarilor de infrastructura necesara dezvoltarii urbanistice intra integral in sarcina investitorului in cazul in care administratia publica locala nu dispune de fonduri pentru realizarea lor.

**2.6.****Probleme de mediu**

Lucrarea propusa, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie într-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate prin intermediul societăților de salubritate.

**Tinand cont ca in apropiere exista o ferma de animale s-a intocmit un studiu de evaluare asupra sanatatii si confortului populatiei.**

Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației a fost efectuat la solicitarea beneficiarului conform Notificării DSP Brașov cu nr. 521/A/10.03.2026, conform avizului de oportunitate nr. 34665 / 22.05.2026 si conform prevederilor Ordinului M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de funcționarea obiectivului studiat, în condiții normale de funcționare. În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor prezentului studiu, inclusiv prin retragerea unităților locative în afara zonei de protecție sanitară aferente fermei existente în vecinătate, respectiv 50 m în jurul zonei funcționale a fermei și aproximativ 80 m în jurul platformei de stocare a dejecțiilor, obiectivul propus poate fi realizat și poate funcționa pe amplasamentul actual.

Considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul obiectivului studiat nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă, prin aplicarea măsurilor prevăzute. Evaluarea impactului a fost realizată printr-un studiu care a analizat potențialii factori de risc din mediu precum și recomandările care au ca scop minimalizarea efectelor negative. Având în vedere vecinătatea fermei existente pe latura nord-estică a amplasamentului, dispersia poluanților în atmosferă, estimată atât în condiții meteorologice obișnuite, cât și în condiții atmosferice defavorabile, indică faptul că emisiile de amoniac provenite de la adăpostul de bovine se vor încadra în limitele maxime admise în zona celui mai apropiat bloc de locuințe colective, situat la aproximativ 120 m de adăpost, chiar la capacitatea maximă a fermei de 76 capete bovine. Estimările au fost efectuate, considerându-se valorile medii a emisiilor de amoniac provenite de la nivelul adăposturilor, pentru **capacitatea maximă de 76 capete bovine și 1270 capete ovine.**

**În condițiile atmosferice obișnuite ale zonei,** imisiile estimate de amoniac de la nivelul *adăpostului de ovine*, în zona celui mai apropiat bloc de locuințe colective (aflate la distanța de cca 60 m de adăpost), se vor încadra în limitele maxime admise la capacitatea maximă a fermei de 1270 capete ovine, dar vor depăși limita admisă în condiții atmosferice defavorabile.

**În condițiile atmosferice obișnuite ale zonei,** imisiile estimate de amoniac de la nivelul *platformei de dejecții*, în zona celui mai apropiat bloc

de locuințe colective (aflate la distanța de cca 100 m), se vor încadra în limitele maxime admise la capacitatea maximă a fermei de 76 capete bovine și 1270 capete ovine, dar vor depăși limita admisă în condiții atmosferice defavorabile. Prin formarea crustei sau prin acoperirea platformei de dejecții, se reduce rata de emisie cu 30-80%. Astfel, prin formarea crustei/acoperirea gunoiului de grajd (**cu un strat de pământ compactat de 10-15 cm sau cu o folie rezistentă la UV**), putem considera că emisiile de la nivelul platformei se vor reduce cu 50%. Platforma de depozitare a dejecțiilor are ca scop depozitarea temporară a acestora până când acestea vor fi preluate de o firmă abilitată.

*Cumulativ* (de la nivelul adăposturilor și a platformei de dejecții din vecinătate), *în condițiile atmosferice obișnuite ale zonei*, valorile medii ale imisiilor de amoniac la nivelul celor mai apropiate locuințe colective propuse (cca 100 m de platforma pentru dejecții), ar fi de aproximativ **39,90 µg/mc** + imisia medie de la nivelul adăpostului de bovine (la distanța de cca 120 m față de cel mai apropiat bloc de locuințe colective) ar fi de aproximativ **12,99 µg/mc** + imisia medie de la nivelul adăpostului de ovine (cca 60 m față de cel mai apropiat bloc de locuințe colective) ar fi de aproximativ **23,35 µg/mc** valoare însumată ce nu depășește CMA medie zilnică respectiv CMA momentană.

**Conform Notificării DSVSA Brașov nr. 9004 din 14.05.2005 pe amplasamentul fermei din vecinătatea amplasamentului studiat nu vor fi ținute toate animalele pe care proprietarul le deține. În perioada pășunării (martie-noiembrie) acestea sunt ținute pe alte terenuri ale proprietarului fermei aflate la mare distanță de obiectivul studiat.**

**Având în vedere acest aspect putem concluziona că eventualul discomfort olfactiv va fi prezent doar pentru o anumită perioadă de timp (noiembrie-martie) și nu există premisele ca platforma de gunoi să fie umplută la capacitate maximă (capacitate la care s-au efectuat estimările de emisii) în această perioadă.**

Verificarea acestor estimări se va putea efectua prin măsurători conform unui program de monitorizare stabilit împreună cu DSP/ APM județene, prin analize efectuate de către un laborator acreditat, pentru principalii poluanți din aer (amoniac și pulberi), la limita locuințelor, în special în timpul verii, inclusiv pentru verificarea impactului cumulativ.

Disconfortul olfactiv este un factor subiectiv, care nu poate fi caracterizat printr-o formula matematică. În anumite condiții meteorologice defavorabile și pentru anumite faze tehnologice (de ex. în momentul îndepărtării dejecțiilor pentru igienizarea halelor) se poate resimți miros în zona învecinată.

Conform concluziilor *Studiului de Evaluare a Impactului asupra Sănătății Populației, elaborat de S.C. IMPACT SĂNĂTATE S.R.L. în anul 2025*, s-a determinat necesitatea instituirii unei zone de protecție sanitară (ZPS) diferențiate pentru exploatarea zootehnică limitrofă: un perimetru de *minim*

50 m în jurul zonei funcționale a fermei și de aproximativ 80 m în jurul platformei de stocare a dejecțiilor.

Conform planului de situație, reglementările urbanistice stabilite în cadrul PUZ vor respecta zona de protecție sanitară a fermei din vecinătate, cel mai apropiat bloc de locuințe colective se va construi la minim 50 m față de limita legală a amplasamentului fermei și la distanța de cca 100 m față de platforma de dejecții. Complementar, este necesară implementarea unei bariere vegetale dense (perdea forestieră) pentru limitarea dispersiei poluanților și a disconfortului olfactiv.

### **2.7. Disfuncționalități. Necesități și opțiuni ale populației**

#### **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

- Zona ce urmează a se reglementa este liberă în proporție de 100%.
- Nu există o rețea strădală modernă.
- Nu există spații verzi amenajate.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Studii de fundamentare**

Având în vedere studiile efectuate până acum pentru zona studiată, menționăm:

- Au fost prevăzute parcări în interiorul parcelei.
- Conform PUG Sanpetru, terenul este situat în intravilanul comunei Sanpetru.
- Baza topografică avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.
- Studiu geotehnic.

### **3.2. Prevederi ale PUG-ului**

Propunerile PUG privind evoluția posibilă a comunei Sanpetru au avut în vedere următoarele:

- dezvoltarea demografică a comunei;
- dezvoltarea economică a comunei;
- ridicarea nivelului urban al comunei;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor măsuri care să reducă în limite admise efectele surselor de poluare.

### **3.3. Cadrul natural**

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în zonă, 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.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

### **3.4.**

### **Modernizarea circulației**

#### **Circulații carosabile**

Accesul la construcțiile propuse se face din str. Drumul cu Plopi ce va avea profilul stradal A-A, cu un carosabil de 7 m, rigola 1m pe ambele părți și trotuar de 1.5 m pe ambele părți.

Drumul DE 402/5 se va moderniza și va avea profilul stradal B'-B', cu un carosabil de 7 m, parcare 5m pe o singură parte și trotuar de 1.5 m pe ambele părți.

În interiorul terenului s-au propus următoarele drumuri de acces și anume :

- drum cu profilul stradal C-C, cu un carosabil 7 m, parcare 5 m pe ambele părți și trotuar de 1.5 m pe ambele părți.
- drum cu profilul stradal D-D compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 5 m, 2 parcuri 2X5 m, carosabil 5 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- drum cu profilul stradal E-E compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- alei pentru accesul mașinilor de intervenție ce vor avea o lățime de 7m.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Toate străzile și trotuarele vor avea îmbrăcăminte asfaltică.

Intersecțiile între străzi vor fi amenajate și semnalizate corespunzător.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacității de circulație al străzilor), STAS 10.144/16 (Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvernului nr. 43/1997. Intersecțiile între străzi vor fi amenajate corespunzător.

Nu se impun lucrări de sistematizare verticală, însă sunt necesare lucrări care să asigure:

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

#### **Circulații pietonale**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. ( lățimea minimă de 1.5 m )

Este recomandată utilizarea de materiale permeabile pentru zonele destinate parcajelor și pentru alte suprafețe care permit utilizarea acestui tip de materiale ( cai pietonale, platforme , etc )

Exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

**Conform avizului de oportunitate nr. 34665/22.05.2026 6, drumurile de acces rutiere și pietonale prevăzute în prezentul PUZ , se vor putea ceda către domeniul public la stadiul de îmbracaminte asfaltică, respectiv pavele după realizarea investițiilor.**

### **3.5. Protecția mediului**

În vecinătatea amplasamentului există o exploatare zootehnică pentru care a fost realizat Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății populației. Prin respectarea zonei de protecție sanitară, a măsurilor prevăzute în studiu și a reglementărilor urbanistice propuse, se apreciază că investiția poate funcționa fără a produce efecte negative asupra sănătății populației.

Apele de suprafață vor fi colectate de rigole, apele menajere ale construcțiilor vor fi canalizate.

Se vor respecta normele de sanatare publica.

Deșeurile uzate menajere ale construcțiilor vor fi colectate săptămânal de firme specializate. Nu este cazul refacerii peisagistice.

Imobilele propuse, datorită respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie într-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate prin intermediul societăților de salubritate. Viitorii investitori au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură. În caz contrar vor fi obligați să-și înceteze activitatea. Pentru ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare din zonă;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și aliniamente plantate de protecție.

Pentru spațiile verzi amenajate în jurul construcțiilor se propun plantații joase – gazon decorativ, plantații florale și arbuști decorativi.

### **3.6. Obiective de utilitate publică. Circulația terenurilor**

Suprafața totală a zonei reglementate este de 44800 mp, din care, prin propunerile făcute în prezenta documentație, situația juridică a terenurilor se va prezenta astfel:

- Terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri ce aparțin domeniului public.

- Terenuri cu destinatia de drum ce va fi cedat domeniului public.

### **3.7. Reglementari urbanistice. Bilant teritorial**

Conform Certificatului de Urbanism, beneficiarul propune „**Intocmire PUZ – Zona de locuinte colective P+3E+M si functiuni complementare**”. S-au prevăzut spatii pentru parcare si spatii verzi pentru realizarea zonelor de protecție.

Beneficiarul doreste ca pe terenul studiat sa construiasca un ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare. S-au propus 11 locuinte colective cu regim de inaltime P+3E+M. S-au estimat un numar de 810 apartamente , 2 spatii comerciale si 608 parcari. Diferența necesarului de locuri de parcare este asigurată pe terenurile învecinate identificate prin CF 101020 , CF 112552 si CF 111681, reglementate prin documentația PUZ aprobată cu HCL 145/23.12.2025, aflate în proprietatea aceluiași investitor SUBCETATE APARTAMENTE SRL.

Construcțiile ce urmeaza a se construi nu desfasoara activitati poluante, nu produc zgomot, nu afecteaza solul, aerul, sanatatea populatiei. Deseurile menajere vor fi colectate de firma de salubritate. Nu se impun masuri speciale de protectie a mediului.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT				PROPOUS				REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	POT	CUT	mp	%	POT max	CUT max	
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	CONSTRUCTII	0	0	0 %	0	10840.02	24.42	30 %	1.4	P+3E+M
	SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0	—	—	17081.03	38.13	—	—	—
	CAROSABIL	0	0	—	—	8883.70	14.88	—	—	—
	TROTUARE	0	0	—	—	2182.81	4.87	—	—	—
	PARCARI	0	0	—	—	7670.84	17.12	—	—	—
	ZONA DESERVIRE COMUNALA	0	0	—	—	281.50	0.58	—	—	—
SUPRAFATA ZONA STUDIATA		44800.00	0	—	—	44800.00	100.00	—	—	—

### **ZLc – Zona de locuinte colective si functiuni complementare**

S-a propus realizarea a 11 blocuri de locuinte colective. Primul bloc de la str. Drumul cu Plopi va avea parter comercial. Regimul de inaltime este P+3E+M.

Pentru fiecare apartament se va asigura cate 1.2 locuri de parcare.

#### **Funcțiuni admise**

- locuințe colective cu maxim P+3E+M.
- locuințe colective cu maxim P+3E+M, cu parter comercial.
- echipamente publice specifice zonei
- locuinte cu partiu obisnuit
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate scuaruri, gradina de cartier, parc.

Se accepta doar la parterul blocurilor :

- locuinte cu partiu special care includ spatii comerciale, pentru profesii liberale, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru

intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, cu conditia sa aiba un grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20);

- se permit activitati care nu afecteaza în nici un fel spațiile exterioare destinate exclusiv rezidenților;

- servicii financiar-bancare
- asistenta medicala furnizata privat – cabinete medicale
- servicii sociale, colective si personale
- sedii ale unor organizatii politice , profesionale, etc.

### **Funcțiuni admise cu conditionari**

Se accepta doar la parterul blocurilor :

- schimbarea destinatiei apartamentelor numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, sediu firma, etc.;

- schimbarea destinatiei apartamentelor in destinatii cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele doar la parterul blocurilor.
- sport si recreere in spatii acoperite.

### **Funcțiuni interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care isi desfasoara activitatea dupa ora 22:00 si perturba linistea publica.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului.

- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice

- depozitari de materiale re folosibile

- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari

- spalatorii chimice

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice etc.);

### **Circulatii pietonale si carosabile**

#### Funcțiuni admise

- Instalatii de iluminat nocturn;
- retele edilitare;
- trotuare, alei;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive;

#### Funcțiuni interzise

- orice interventii, constructii care contravin normelor in vigoare pentru zonele de circulatie
- dispunerea in intersecții de panouri luminoase pentru imagini in miscare ( display-uri electronice )

### **Spatiu verde amenajat ( de incinta )**

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar mărimea lor nu trebuie sa fie mai mica de 30% din suprafata terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Spatiile verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori si arbusti ornementali, dar si specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei.

Sunt interzise speciile de plante straine, invasive sau care pot crea disconfort.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere de 18 m din axul strazii cu profil stradal A-A.

Se impune o aliniere de 8 m din axul strazii cu profil stradal B-B.

Se impune o aliniere de 24.3 m din axul strazii cu profil stradal B'-B'.

Se impune o aliniere de 14.5 m din axul strazii cu profil stradal C-C.  
Se impune o aliniere de 13.5 m din axul strazii cu profil stradal D-D.  
Se impune o aliniere de 14 m din axul strazii cu profil stradal E-E.

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de acesta.

Linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor, balcoanelor și a teraselor.

Autorizarea executarii construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale.

Distanța între construcții amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire.

#### **Retragerile fata de limitele laterale si posterioara**

Construcțiile se vor retrage fata de limitele laterale și limita posterioara cu minim 5m.

#### **Retragere H/2 ( limitare volumetrica ) pentru limitele laterale si posterioara**

##### Definire geometrică:

Pentru orice punct al anvelopei clădirii, distanța orizontală față de limita de proprietate trebuie să fie cel puțin egală cu jumătate din înălțimea aceluși punct.

Distanța se măsoară până la cel mai apropiat punct al limitei de proprietate, față de care se calculează atât distanța orizontală, cât și înălțimea.

În calcul se utilizează cota terenului natural aferentă limitei de proprietate, și nu cota terenului amenajat.

Retragerea la limita laterala sau inferioara poate fi depasita de streasina, balcoane si terase.

##### Exemplificare constructivă:

Volumul clădirii trebuie să fie integral cuprins sub planul înclinat generat din limita de proprietate, la cota terenului natural, plan definit de relația  $d = H/2$ , unde  $d$  reprezintă distanța orizontală față de limită, iar  $H$  reprezintă înălțimea măsurată vertical.

În cadrul documentațiilor DTAC, planul înclinat de limitare volumetrică, definit prin relația  $d = H/2$ , va fi reprezentat explicit în secțiunile și fațadele necesare demonstrării conformității.

### **Parcari**

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996.

Parcarile sunt permise in afara circulatiilor publice.

Pentru fiecare apartament se va asigura cate 1.2 locuri de parcare.

Parcarile trebuie amplasate la o distanta minima de 5m fata de ferestrele camerelor de locuit.

### **Regimul de inaltime**

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime minim pentru locuinte colective si functiuni complementare este P ( maxim 3m la streasina fata de CTN ).

Regimul de inaltime maxim pentru locuinte colective si functiuni complementare pentru P+3E+M.

- H cornisa - maxim 15 m fata de CTN.
- H coama– maxim 18 m fata de CTN.

Se va respecta Normativul pentru proiectarea mansardelor la cladiri de locuit NP-064-02.

### **P.O.T. – C.U.T**

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 30 % iar coeficientul de utilizare a terenului 1.4

**POT = 30 %**

**CUT = 1.4**

### **Aspectul exterior al cladirilor**

Executarea noilor construcții este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine funcțiunii si nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, sunt interzise.

Pentru construcții se vor folosi materiale de calitate si durabile.

### **Împrejmuirea**

Este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- împrejurări opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

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

Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.00 metri.

#### **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

Printre măsurile luate în considerare se înscrie realizarea unor investiții etapizate astfel:

- Realizarea unor proiecte specifice pentru drumuri.
- Realizarea unor proiecte pentru infrastructura edilitară.
- Proiectarea tuturor obiectivelor propuse.

Pe baza documentației de față, aprobată, a avizelor de utilități, deja obținute, precum și a celorlalte aprobări și avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primăria Comunei Sanpetru, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire.

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările Planului Urbanistic General aprobat, și scoate în evidență faptul că obiectivele propuse vor ridica standardul de calitate al serviciilor existente în zonă.

Intocmit,  
Arh. Alexa Sebastian

