



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. – Construire locuinţe individuale izolate şi cuplate
Iniţiator:	S.C. T&T DISTRIBUTION S.R.L., Răvar Răzvan şi Sorcoi Minodora
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Sânpetru, str. George Coşbuc f.n. nr. cad. 120219 şi nr. cad. 107663
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-27-36
Data elaborării:	07.2026
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile în suprafaţă de 12.900 mp, situate în extravilanul comunei Sânpetru, str. George Coşbuc f.n., identificate prin C.F. nr. 120219 nr. cad. 120219 şi C.F. nr. 107663 nr. cad. 107663, în vederea construirii de locuinţe individuale izolate şi cuplate.

Documentaţia se elaborează în baza certificatului de urbanism nr. 154 din 26.03.2026 emis de Primăria comunei Sânpetru.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuinţe;
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcţiilor pe parcele.

Documentaţia tratează problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată nu face obiectul unui program de investiții publice, însă este vizată de trei proiecte aflate în desfășurare pe traseul care o deservește: extinderea DJ 103 la 4 benzi pe teritoriul comunei Sânpetru; amenajarea unui sens giratoriu pe DJ 103, în intersecția cu str. George Coșbuc; extinderea rețelelor de apă și canalizare derulată de Compania Apa Brașov.

1.3. Surse documentare

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Documentația de urbanism nr. 36060/2000 faza P.U.G., aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002 și prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024.
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 47/29.04.2010 – beneficiari Coman Nelu Sorin, Creanga Cristian și Marin Horatiu;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 46/26.05.2016 – beneficiar Goste Raluca-Elena și alții;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 52/28.08.2014 – beneficiar Benghiac Petru și alții;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 133/28.10.2010 – beneficiar Badea Sever;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 24/18.02.2016 – beneficiar Barsan Nicolae și alții;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 65/25.07.2013 – beneficiar Dusa Florentina;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 68/25.07.2019 – beneficiari Cranga Cristian, Creanga Mariana-Georgeta și Muntean Laurentiu Ioan;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 38/29.04.2009 – beneficiari S.C. Alex&Dana Investments S.R.L. și S.C. Lafayette Investments S.R.L.;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 162/16.12.2010 – beneficiar Badea Sever;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 157/25.11.2010 – beneficiar S.C. Galilea S.R.L.;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 76/23.07.2009 – beneficiar S.C. Pan Express S.R.L.;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 71/29.08.2019 – beneficiari Marian Tanase și Marian Silvia;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 69/27.05.2024 – beneficiari Radu Vasile Radu, Radu Maria, Frunza Gabriela, Popescu Oana, Popescu Roxana;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 160/29.11.2023 – beneficiari Marian Tanase și Marian Silvia;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 222/20.12.2006 – beneficiari Moldoveanu Angela, Radu Eugen, Beja Iosif și Cojocarui Mihail;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 179/31.08.2006 – beneficiar Coca Minerva;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 180/21.12.2023 – beneficiar Costan Andrei.

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic

➤ **Date statistice**

Comuna Sânpetru are o suprafață administrativă de 3.934 ha, din care 532 ha în intravilan și 3.402 ha în extravilan.

Conform Recensământului Populației și Locuințelor 2021, populația rezidentă a comunei este de 11.794 locuitori, față de 4.819 locuitori la recensământul din 2011 — o creștere de 6.975 persoane, respectiv 144,7%. Sânpetru este localitatea cu cea mai mare

creștere a populației din județul Brașov, într-un context în care populația județului a scăzut în același interval cu 2.602 persoane, până la 546.615 locuitori. Densitatea a ajuns astfel la cca. 300 locuitori/km², față de 124 locuitori/km² în 2010.

Această dinamică este generată aproape în întregime de sporul migrator dinspre municipiul Brașov, favorizat de proximitate și de disponibilitatea terenurilor pentru locuințe individuale.

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În zonă au fost aprobate numeroase Planuri Urbanistice Zonale, enumerate mai sus, având ca obiect realizarea de locuințe individuale și funcțiuni complementare acestora precum servicii și comerț.

În urma aprobării acestor documentații de urbanism s-au edificat și sunt în curs de edificare construcții cu destinația de locuințe individuale și funcțiuni complementare, o parte din trama stradală prevăzută fiind deja realizată.

Zona se află într-un proces de dezvoltare predominant rezidențială.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității, în zona de terenuri agricole, cu folosința actuală de arabil.

Zona a avut, până la începutul anilor 2000, un caracter agricol, fiind organizată în tarlale deservite de drumuri de exploatare — DE 365, DE 366 — și de canalul de desecare CCN 367, elemente care se păstrează și în prezent și care au condiționat forma alungită a parcelelor.

Transformarea funcțională a început în jurul anului 2006 și s-a desfășurat continuu până în prezent, prin aprobarea a aproximativ 20 de documentații de urbanism faza P.U.Z., cea mai recentă fiind aprobată cu H.C.L. nr. 69/27.05.2024. Acestea au introdus succesiv terenuri în intravilan și au reglementat zone de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații sunt în prezent libere de construcții, ponderea cea mai mare în zonă revenind încă terenului neconstruit.

➤ **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Comuna Sânpetru s-a dezvoltat istoric ca așezare săsească, cu o vatră compactă organizată în lungul actualelor străzi Zaharia Bârsan, Republicii și Bodului, care se suprapun peste DJ 103, și cu parcellar de tip tradițional, cu fronturi înguste și adâncimi mari. Acest caracter se regăsește și în structura tarlalelor agricole din extravilan, orientate perpendicular pe drumurile de exploatare, printre care se numără și terenurile care fac obiectul prezentei documentații.

Creșterea populației cu 144,7% între recensămintele din 2011 și 2021 nu s-a produs prin densificarea vetrei tradiționale, ci prin extinderi succesive la periferie, realizate pe baza documentațiilor de urbanism faza P.U.Z. aprobate individual. Zona studiată face parte din una dintre aceste direcții de extindere, situată în partea de nord-vest a localității, deservită de str. George Coșbuc.

Caracteristicile semnificative ale zonei sunt:

- un țesut urban în formare, cu parcelări noi, de dimensiuni relativ omogene, destinate locuințelor individuale cu regim redus de înălțime;
- dependența funcțională de vatra localității și de municipiul Brașov, dotările de interes general aflându-se la 1,0–1,8 km, iar locurile de muncă preponderent în afara comunei;
- dependența de o singură direcție de acces, str. George Coșbuc – DE 365, care descarcă traficul în str. Zaharia Bârsan;
- echiparea tehnico-edilitară realizată prin extinderi succesive, în urma dezvoltărilor aprobate.

➤ **Potențial de dezvoltare**

Potențialul de dezvoltare al zonei este susținut de accesibilitatea rutieră față de municipiul Brașov, aflat la cca. 8,6 km de amplasament, de existența documentațiilor de urbanism aprobate în vecinătate și a rețelelor edilitare realizate în baza acestora, care pot fi extinse, precum și de cererea ridicată de locuințe individuale.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Sânpetru, la aprox. 600 m de intravilanul comunei conform P.U.G. și în imediata vecinătate a intravilanului conform documentațiilor de urbanism aprobate faza P.U.Z., cu acces din str. George Coșbuc – DE 365.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord-vest: terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 121468, 107250, 107251, 110826, 107254 – 107264 (terenuri situate în intravilan, reglementate prin P.U.Z. aprobat cu funcțiunea de locuințe);
- la nord-est: canalul de desecare CCN 367;
- la sud-est: teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 120220 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la sud-vest: str. George Coșbuc – nr. cad. 116375.

➤ **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenurile sunt situate în partea de nord-vest a comunei, în continuarea unei direcții de extindere rezidențială deja consolidate.

Accesul se realizează din str. George Coșbuc, care preia traficul și îl descarcă în str. Zaharia Bârsan, suprapusă peste DJ 103. Prin DJ 103 se asigură legătura cu municipiul Brașov, aflat la cca. 8,6 km, și cu centura ocolitoare. Zona nu este deservită în prezent de transport public, cele mai apropiate stații fiind situate în vatra localității.

Dotările de interes general se află concentrate în vatra tradițională a localității: biserica la cca. 1,07 km est, grădinița cu program prelungit și școala gimnazială de pe str. Căprioarei la cca. 1,62, respectiv 1,65 km sud-est, iar Primăria comunei, cea mai apropiată unitate comercială de tip supermarket și o farmacie la cca. 1,72–1,82 km sud-est. Parcul comercial de pe str. Sfântul Ștefan se află la cca. 2,76 km sud.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

Relieful nu impune restricții privind organizarea parcellarului sau traseul drumului propus.

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul comunei este traversat de pârâul Durbav și influențat de cursul râului Timișul Sec. În imediata vecinătate a amplasamentului, pe latura de nord-est, se află canalul de desecare CCN 367 (aflat în administrarea Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare – Filiala Brașov) care previne riscul de băltire a apei pe terenurile adiacente.

Clima este de tip continental moderat, cu influențe determinate de circulația atmosferică din nord-vest și de prezența reliefului muntos înconjurător, care generează inversiuni termice frecvente în depresiune.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se încadrează în zona de macroseismicitate $I = 7_1$ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, cu o valoare de vârf a accelerației terenului de $a_g = 0,20 \text{ g}$ și o perioadă de control $T_c = 0,7 \text{ s}$, conform P100-1/2013. Adâncimea maximă de îngheț este de $0,90\text{--}1,00 \text{ m}$, conform STAS 6054-77. Condițiile de fundare se stabilesc prin studiul geotehnic verificat la cerința Af, conform Normativului NP-074/2022.

În perimetrul studiat nu se înregistrează riscuri naturale de tipul alunecărilor de teren, structura litologică și înclinarea redusă a terenului nefiind favorabile declanșării unor fenomene fizico-geologice de amploare. Terenul nu se află în zonă inundabilă.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

Accesul la zona studiată se realizează exclusiv din str. George Coșbuc, care se prezintă în teren ca drum de pietriș, cu profil variabil. Această arteră preia traficul generat și îl descarcă în str. Zaharia Bârsan, suprapusă peste DJ 103. Zona studiată nu este deservită de transport public.

Pe teritoriul comunei funcționează aerodromul Sânpetru – Aeroclubul „Mircea Zorileanu”. Amplasamentul se află în zona de servitute II – suprafața conică aferentă acestuia, precum și în zona II a Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, respectiv în zona 2 de servitute aeronautică civilă.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizarea a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Capacitatea de transport a zonei este determinată de un singur traseu, str. George Coșbuc, care colectează traficul și îl descarcă în str. Zaharia Bârsan, suprapusă peste DJ 103.

Str. George Coșbuc se prezintă în teren ca drum de pietriș nemodernizat și necesită modernizare.

Transportul în comun nu deservește zona studiată, cele mai apropiate stații fiind la minim 1000 m .

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații, sunt proprietate privată, au folosința actuală de arabil în extravilan și sunt libere de construcții.

Fondul construit din vecinătate este discontinuu și format preponderent din construcții recente cu destinația de locuințe individuale, cu regim de înălțime cuprins între P și P+1+M, aflate într-o stare bună.

➤ Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă (locuințe individuale și funcțiuni complementare acestora). Dezvoltarea propusă se înscrie în specificul zonei, fără a genera conflicte funcționale sau disconfort pentru vecinătăți.

➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este într-o continuă dezvoltare ca urmare a documentațiilor de urbanism aprobate în vecinătate.

➤ Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din vecinătate este format preponderent din construcții recente, edificate în ultimii ani în baza documentațiilor de urbanism aprobate, cu destinația predominantă de locuințe individuale. Acestea prezintă o calitate bună a execuției și a materialelor utilizate.

Regimul de înălțime este redus, cuprins între P și P+1+M.

➤ Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată nu dispune în prezent de servicii de proximitate. Dotările de interes general — biserică, grădiniță, școală gimnazială, primărie, unități comerciale și farmacie — sunt concentrate în vatra tradițională a localității, la distanțe cuprinse între cca. 1,0 și 1,8 km față de amplasament, iar parcul comercial de pe str. Sfântul Ștefan se află la cca. 2,76 km. În lipsa transportului public, accesul la acestea se realizează aproape exclusiv cu autoturismul personal.

➤ Asigurarea cu spații verzi

În imediata vecinătate a amplasamentului nu există spații verzi publice amenajate. Terenurile din zonă au categoria de folosință arabil în extravilan, iar vegetația existentă se rezumă la cea spontană de pe marginea drumurilor de exploatare și de pe malurile canalului de desecare CCN 367.

➤ Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

➤ Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor, de profilul necorespunzător al drumurilor de acces existente, precum și de lipsa spațiilor verzi publice amenajate.

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și de alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor deținătorilor de rețele și a avizului de gospodărire a apelor.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadrul natural-cadrul construit**

Cadrul natural al zonei este fără elemente de peisaj remarcabile care să necesite protecție distinctă.

Cadrul construit este format din locuințe individuale, cu regim redus de înălțime, iar construcțiile propuse se încadrează în specificul funcțional al zonei.

Se asigură un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele amenajate ca zone verzi. Soluțiile propuse nu generează impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau subterane.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În perimetrul studiat nu se înregistrează riscuri naturale. Structura litologică și înclinarea redusă a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico-geologice de amploare, precum alunecările de teren. Terenul nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitate de depășire de 1%. Canalul de desecare CCN 367, situat pe latura de nord-est, previne riscul de băltire a apei pe terenurile adiacente; zona sa de protecție rămâne neconstruită.

În prezent, pe teritoriul analizat nu există surse de poluare, terenul având folosință agricolă. Singurul factor de poluare este cel generat de circulația rutieră. În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000 m, nu se regăsesc obiective cu risc pentru sănătatea populației, unități industriale, obiective care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 sau depozite de deșeuri.

Amplasamentul se află în zona de servitute aeronautică civilă — zona de servitute II, suprafața conică a Aeroclubului României, și zona II a Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

În zona reglementată nu sunt identificate trasee de căi de comunicație sau de rețele edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă. Terenul nu este traversat de rețele de transport de energie electrică de înaltă tensiune, de conducte de transport gaze naturale sau de alte capacități tehnice generatoare de zone de siguranță.

Singurul element cu zonă de protecție prezent în vecinătate este canalul de desecare CCN 367, situat pe latura de nord-est, marcat în planșa U2, pe a cărei zonă de protecție edificarea construcțiilor este interzisă.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

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

➤ **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Nu este cazul. Amplasamentul nu prezintă potențial balnear, în zonă neexistând resurse de ape minerale, termale sau nămoluri terapeutice.

Obiectivele de interes turistic ale comunei se află la distanță față de amplasament și nu sunt influențate de propunerile prezentei documentații.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere seismic, amplasamentul este încadrat în zona de macroseismicitate $I = 7_1$ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93, indicele 1 corespunzând unei perioade medii de revenire de 50 de ani.

Conform P100-1/2013, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ s.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural în zona perimetrului studiat, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor este de 1,10 m, conform STAS 6054-77.

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

La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge. Se va asigura colectarea și evacuarea corespunzătoare a apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin trotuare de gardă, jgheaburi și burlane racordate la rigole de scurgere.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru, documentație nr. 36060/2000, aprobat cu H.C.L. nr. 46/29.08.2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024, terenurile sunt situate în extravilanul localității, în zona de terenuri agricole, nereglementate din punct de vedere urbanistic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural. Zonificarea funcțională respectă zona de protecție CCN 367 aferentă canalului de desecare, pe aceste suprafețe fiind interzisă edificarea construcțiilor. Se propune amenajarea unei zone verzi publice (ZV) în cadrul zonei reglementate, în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal la zona reglementată se realizează din str. George Coșbuc, conform planșei U2 – Plan reglementări urbanistice - zonificare.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la str. George Coșbuc;
- 10,60 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,80 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică drumului situat în partea de nord-vest a amplasamentului și drumului nou propus;
- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare.

Aleile de deservire locală propuse sunt prevăzute cu spațiu de întoarcere dimensionat pentru autovehicule cu lungimi de până la 10 m și 22 t (mașina de gunoi cu 3 osii)

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:

- 4,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 1;
- 3,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 2.
- 2,00 m față de zona de circulație privată

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp,
- 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private/aleilor de deservire locală vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program, zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe individuale.

Se vor prevedea zone verzi amenajate pe fiecare parcelă de minimum 30% din suprafața acesteia, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor, precum și spații verzi publice de minimum 5% conform Legii nr. 24/2007.

În urma dezmembrării terenurilor reglementate vor rezulta 18 loturi construibile pentru locuințe + 1 lot pentru circulație publică + 1 lot pentru circulație privată + 1 lot pentru zonă verde publică.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL** – zonă de locuințe individuale (izolate/alipite*);
- **ZV** – zonă verde publică propusă
- **ZC** – zonă de circulație publică propusă;
- **ZCP** – zonă de circulație privată propusă

* Se pot amplasa doua locuinte alipite pe aceeași parcelă conform planșei U2, dacă frontul este de minim 24,00 m.

3.5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categorii de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire P.U.Z. Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)	Autoritatea publică locală

3.5.3. Indicatori urbanistici

▪ **ZL – zonă de locuințe individuale izolate/cuplate**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. S+P+1/M cu H_{max.} cornișă = 7,00 m față de C.T.A. și H_{maxim} coama = 11,00 m față de C.T.A.

▪ **ZV – zonă verde publică**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 10%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 0,1

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P cu H_{max.} = 3,50 m față de C.T.A.

Se pot amenaja anexe în afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei), pe baza unei autorizații provizorii, cu următoarele condiții:

- suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 10% din suprafața parcelei.

- să nu depasească P.O.T.-ul parcelei;
- să nu depasească înălțimea maximă de 3,20m (H parter);
- să respecte Codul Civil;

Retragerile fata de limitele laterale de proprietate:

- minim 2,00 m fata de limita de proprietate nord-vestica si minim 5,00 fata de limita de proprietate sud-estica - pentru loturile 2, 4, 6, 7, 10, 11, 14 si 15
- minim 3,00 m fata de limita de proprietate nord-vestica si minim 5,00 fata de limita de proprietate sud-estica - pentru loturile 1, 3, 5, 8, 9, 12, 13, si 16
- minim 4,00 m pentru lot 17 si lot 18

Retragerea fata de limita posterioara de proprietate:

- minim 5,00 m pentru loturile: 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16
- minim 4,00 m pentru lot 17 si lot 18
- minim 3,00 m pentru lot 1 si lot 2
- minim 2,00 m pentru lot 5, lot 6, lot 9 si lot 13

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluțiile de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și de evacuare a apelor uzate menajere se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și a avizului de gospodărire a apelor.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare.

3.7. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate în europubele amplasate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitate și prin scurgeri de orice fel.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

În cazul înstrăinării, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 120219 nr. cad. 120219 și C.F. nr. 107663 nr. cad. 107663).

▪ Circulația terenurilor

Terenurile destinate drumurilor de acces publice, care sunt în prezent proprietate privată, vor trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z, conform planșei U4 – Plan situația juridică, care va fi parte integrantă din documentația de urbanism înaintată autorităților publice locale spre aprobare.

Aleile de deservire locală rămân în proprietate privată.

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, respectiv H.G.R. nr. 525/1996, Legea nr. 350/2001 și Ordinul nr. 233/2016 art. 18, Legea nr. 24/2007, Legea Locuinței nr. 114/1996, Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, Normativul P118-2025, Legea nr. 372/2005 republicată, O.U.G. nr. 47/1997, Ordinul nr. 2.701/2010, precum și Codul Civil.



Întocmit:
Arh. Fintina Elena