



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire locuințe individuale (izolate și cuplate) și funcțiuni complementare
Inițiator:	Taropa Dan
Amplasament:	jud. Brașov, com. Sânpetru, f.s., f.n., nr. cad. 119614
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	2-26-36
Data elaborării:	06.2026
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr. 22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arh bv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Sânpetru, f.s., f.n., jud. Brașov, identificat prin C.F. nr. 119614, nr. cad. 119614, în vederea construirii de locuințe individuale (izolate și cuplate) și funcțiuni complementare.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe cu funcțiuni complementare;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

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

Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

1.3. Surse documentare

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

- Documentația de urbanism faza P.U.G. nr. 36060/2000 aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Construire ansamblu de locuințe P+8E” avizat cu A.U. nr. 20/13.02.2008;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „P.U.Z. Ansamblu de locuințe DE295/6-DE590” aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2012;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Modificare P.U.Z. din ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective” aprobat cu H.C.L. nr. 70/31.07.2025;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Construire locuințe individuale zona str. Ciobanului” aprobat cu HCL nr. 60/27.05.2010.
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Ansamblu de locuințe individuale S+P+M” aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2006;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. modificador – „Construire ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. nr. 56/25.06.2009;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Ansamblu de locuințe colective D+P+10E și dotări - elaborare P.U.Z. modificador – schimbare regim de înălțime” aprobat cu H.C.L. nr. 150/30.09.2021;

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu pedologic

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

În zonă, în apropierea amplasamentului studiat, au fost aprobate planurile urbanistice zonale menționate mai sus. În urma aprobării acestor documentații de urbanism s-au edificat construcții cu destinația de locuințe. În partea de nord-vest a amplasamentului se află în curs de aprobare documentația de urbanism faza P.U.Z. – Zonă de locuințe unifamiliale izolate și cuplate.

Inițiatorul prezentului Plan Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone de locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru nr. 36060/2000, aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024, terenul studiat este situat în extravilanul localității.

În ultimii ani, în apropierea terenului studiat, au fost aprobate mai multe Planuri Urbanistice Zonale, (conform planului de încadrare în zonă – U01) prin urmare, zona este într-o continuă dezvoltare, însă în prezent ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în extravilanul comunei Sânpetru, la o distanță de aproximativ 600 m față de intravilanul localității conform P.U.G.

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

- la nord-est: str. Safirului
- la sud-est: terenuri proprietate privată identificate cu nr. top. 8919/1/2/6, nr. top. 8919/1/2/5, nr. cad. 104623, nr. cad. 100490, nr. top. 8919/1/2/2, nr. cad. 100760 (teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Ansamblu de locuințe individuale S+P+M", aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2006);
- la nord-vest: teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 119834 (teren situat în extravilan pe care se află în curs de aprobare documentația de urbanism faza P.U.Z. – Zonă de locuințe unifamiliale izolate și cuplate);
- la sud-vest: teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 113908 (teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic).

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

Terenul este situat în partea de sud-vest a comunei, la o distanță de aproximativ 3,6 km de centrul acesteia, 4 km de parc și de Primărie, de magazin/supermarket etc.

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)

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

Amplasamentul studiat se află la o distanță de aproximativ 100 m de Timișul Sec și nu se află în zonă inundabilă și nici în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

2.4. Circulația

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

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din str. Safirului (drum pietruit cu o lățime de minim 3,80 m - maxim 4,65 m).

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În zonă au fost aprobate mai multe planuri urbanistice zonale.

Terenul reglementat, în suprafață de 15351 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 119614 nr. cad. 119614) și este liber de construcții.

➤ Relaționări între funcțiuni

Construcțiile ce se vor executa în vecinătatea amplasamentului vor avea destinația de locuințe conform planurilor de urbanism aprobate.

➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare.

➤ Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile din vecinătate au fost executate după anul 2012 și se află într-o stare relativ bună.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 3 km de amplasament. Conform planurilor de urbanism aprobate în zonă, se vor edifica construcții cu funcțiunea predominantă de locuire.

➤ Asigurarea cu spații verzi

În prezent nu sunt spații verzi amenajate.

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

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

Amplasamentul studiat se află la o distanță de aproximativ 100 m de Timișul Sec și nu se află în zonă inundabilă și nici în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

➤ Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor pe amplasamentul ce face obiectul P.U.Z.

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)

• Apă

În zonă există rețea de apă potabilă HDPE De 160mm.

- **Canalizare**

În zonă nu există rețea de canalizare. Primăria Brașov are în intenție extinderea rețelei de canalizare menajeră pe str. Narciselor, până în zona ocolitoare Brașov, obiectiv aflat în prezent la faza întocmire PT.

- **Gaze naturale**

În zona reglementată nu există rețea de distribuție gaze naturale.

- **Energie electrică**

În zonă nu există rețea electrică de distribuție.

- **Telecomunicații**

Prin proiectul propus nu este afectat traseul Orange.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

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

Imobilul ce face obiectul documentației nu se află în zonă de protecție (monument/ansamblu/sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice.

În cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice, trebuie să fie anunțate autoritățile locale, iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

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. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru nr. 36060/2000, aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024, terenul studiat este situat în extravilanul localității, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

3.2. 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.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele rezultate în urma dezmembrării se va realiza atât din strada Safirului cât și din drumul de incintă propus, care vor fi amenajate pentru trafic greu.

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

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la str. Safirului;
- 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
- declivitate de $0,35^\circ$ (0,61%) pe o lungime de 195,00 m.

➤ **profil transversal tip 1'**

- se aplică la str. Safirului;
- variabil, minim 14,45 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare, iar pe latura sud-vestică un spațiu verde de min. 3,45 m;
- declivitate de $0,35^\circ$ (0,61%) pe o lungime de 195,00 m.

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la aleea privată propusă pe parcela nr. cad. 119834;
- 9,50 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, cu un trotuar de 1,50 m pe partea nord-vestică și un trotuar de 2,00 m pe parcela nr. cad. 119614;
- declivitate de $0,03^\circ$ (0,05%) pe o lungime de 214,00 m.

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la drumul nou propus în partea de sud-vest a amplasamentului;
- 13,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de un trotuar de 2,50 m pe latura sudică, iar pe latura nordică o pistă de biciclete de 2,50 m, cu un trotuar de 1,50 m;
- declivitate de $0,50^\circ$ (0,87%) pe o lungime de 158,00 m.

➤ **profil transversal tip 4**

- se aplică la drumul nou propus;
- 9,60 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două trotuare a câte 1,80 m fiecare;

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.

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 0% și 2%.

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

→ min. 3,50 m.

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

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mica sau egală cu 100 mp;

- 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp, la care se adaugă un loc de parcare pentru vizitatori;
- pentru funcțiuni complementare - vor fi asigurate locuri de parcare în funcție de destinația construcțiilor conform H.G. nr. 525/1996.

Notă: Costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală, iar costurile aferente acceselor vor fi suportate de investitor.

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

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

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL** – Zonă de locuințe individuale
- **ZV** – Zonă spații verzi publice
- **ZC** – Zonă de circulație publică propusă
- **ZG** – Zonă de gospodărire comunală

Nota: Funcțiunile complementare locuirii sunt permise exclusiv la parterul locuințelor.

În situația în care activitatea generează un impact nefavorabil asupra indicilor de zgomot și trafic, funcțiunile complementare sunt admise cu condiționarea obținerii acordului vecinilor direct afectați și cu condiția limitării înălțimii împrejmuirii la maximum 1,00 m și realizarea acesteia sub formă de gard viu (împrejmuire verde).

3.4.2. 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 PUZ 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

3.4.3. Indicatori urbanistici

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

Existent: P.O.T.max.= 0%
Propus: P.O.T.max.= 30% pentru ZL
P.O.T.max.= 10% pentru ZV

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

Existent: C.U.T.max.= 0
Propus: C.U.T.max.= 0,8 pentru ZL
C.U.T.max.= 0,1 pentru ZV

Regimul maxim de înălțime

Existent: -
Propus: max. S/D+P+1 (M), H_{max. cornișă} = 7,00 m față de CTA, H_{max. coamă} = 11,00 m față de CTA **pentru ZL**
max. P, H_{max. cornișă} = 3,00 m față de CTA, H_{max. coamă/atic} = 5,00 m față de CTA **pentru ZV**

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelei:

→ pentru ZL minim 2,00 m față de limita de proprietate nordică și minim 5,00 m față de limita de proprietate sudică

Retragerea minimă față de limita posterioară

→ minim 5,00 m

Retragerea minimă a împrejuririi față de drumurile publice:

→ pentru str. Safirului: la minim 5,50 m din axul drumului;

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

- suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 10% din suprafața parcelei
- să nu depășească P.O.T.-ul parcelei
- să nu depășească înălțimea maximă de 3,20m (H parter)
- să respecte Codul Civil

Zone verzi private și spații verzi publice:

Se prevăd minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

Vor fi prevăzute minim 40% zone verzi private amenajate pe fiecare parcelă, dar nu mai puțin de 20 mp/locuitor.

Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Alimentarea cu apă se va realiza prin extindere, de la rețeaua centralizată de alimentare cu apă, existentă în zonă, realizată din conductă HDPE De 160 mm.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

În zonă nu există rețea de canalizare. Primăria Brașov are în intenție extinderea rețelei de canalizare menajeră pe str. Narciselor, până în zona ocolitoarei Brașov, obiectiv aflat în prezent la faza întocmire PT.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare menajeră, prevăzută a fi realizată pe str. Narciselor până în zona ocolitoarei Brașov, prin proiectul de extindere al Primăriei Brașov.

Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișurile construcțiilor proiectate, vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și se vor descărca liber la nivelul solului.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt, jt, din lucrarea „Echipare edilitară faza P.U.Z.” întocmită de proiectantul de specialitate-rețele electrice.

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

➤ **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

Prin proiectul propus, nu este afectat traseul Orange.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

În zona reglementată nu există rețea de distribuție gaze naturale.

Încălzirea imobilelor se va face cu energie electrică, gaz (la momentul extinderii rețelei în zonă) sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

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

3.6. Protecția mediului

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

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate 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.

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

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenului ce face 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 ape uzate.

Se interzice depozitarea deșeurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apă sau în albia acestora.

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat, în suprafață de 15351 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 119614, nr. cad. 119614) și este liber de construcții.

▪ Circulația terenurilor

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.

Terenul destinat modernizării drumului existent, realizării drumului nou propus și cel destinat zonei de spații verzi publice va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z. conform planșei U4 - Plan situația juridică.

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, inclusiv Cod Civil.

