

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”

Jud. Brasov, Comuna Sanpetru, Sat Sanpetru Nr. cad. 107934 si  
108678

### Borderou

#### URBANISM

---

##### A. PIESE SCRISE

Memoriu General – 10 pag.  
Reglement Local de Urbanism – 6 pag.

##### B. PIESE DESENATE

2.1 Incadrare in P.U.G. Sanpetru – U01  
2.2 Incadrare in zona – U02  
2.3 Situatie existenta – U03  
2.4 Reglementari urbanistice – U04  
2.5 Regim juridic – U05  
2.6 Mobilare urbana – U05.1  
2.7 Ilustrare de arhitectura – U06

#### COLECTIV PROIECTARE

---

Șef proiect:

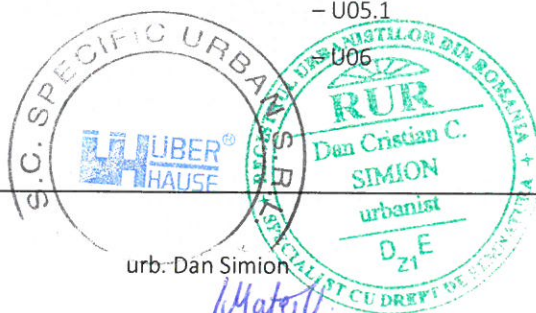
urb. Dan Simion

Proiectat:

arh. Vladimir Ghiga

urb. Adielă (Ciopasiu) Dobre

urb. Victoria Matei



# PLAN URBANISTTIC ZONAL

## „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”

Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Nr. cad. 107934  
si 108678

### Memoriu General

---

#### 1 Introducere

##### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”
Amplasament:	Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Nr. cad. 107934 si 108678
Suprafata teren:	8.600 mp
Beneficiari:	STOIAN CATALIN si STOIAN ANDRA FLORENTICA
Proiectant:	S.C. Specific Urban S.R.L.
Proiect Nr. :	571/2021
Data:	ianuarie 2021



## 1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.

## 1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. **16** din **15.01.2021** emis de Primăria loc. Sânpetru, jud. Brașov, ce servește la reglementarea obiectului de investiție „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”, pe terenul din Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Nr. cad. 107934 si 108678 în suprafață de 8.600 mp proprietate privată a lui STOIAN CATALIN si STOIAN ANDRA - FLORENTICA.

### **Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă**

Investiția se propune a se realiza la marginea localității, în extravilan, adiacentă unei zone predominant cu locuire. Intrucât există atât un context de locuire al zonei, cât și anumite facilități ce susțin această funcțiune, investiția propusă se integrează cu ușurință în zonă, fiind parte astfel din tendința de dezvoltare generală a zonei.

### **Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT**

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situeaza terenul studiat prin prezenta documentație, contribuind astfel în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei. Printre principalele avantaje ale investitiei propuse se numără poziționarea zonei într-un cadru aflat în plină dezvoltare rezidențială, astfel ajutând la crearea unui cartier, cu toate dotările necesare, localitatea Sânpetru fiind în plină expansiune și dezvoltare urbanistică. La acestea, se adaugă dezvoltarea zonelor de recreere, zone verzi amenajate, a locurilor de joacă și crearea de locuințe cu un confort ridicat.

## **Categoriile de Costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității**

Costurile pentru investiția propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

### **1.4 Surse documentare**

Studii și proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.Z.:

- P.U.G. Sanpetru;

## **2 Situația existentă**

### **2.1 Încadrare în teritoriu și localitate**

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Nr. cad. 107934 și 108678. **Conform PUG Sanpetru, imobilul teren se încadrează în extravilanul localității Sânpetru.**

Terenul care a generat documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal are o suprafață totală 8.600 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, STOIAN CATALIN și STOIAN ANDRA - FLORENTICA dețin imobilul situat la adresa Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Nr. cad. 107934 și 108678.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la N-V – Canal de irigare, pe o lungime de 22.15 m;
- la N-E – Proprietate privată identificată prin nr. topografic A 251/5, pe o lungime de 385.18 m;
- la S-E – Drum de exploatare (DE 228), pe o lungime de 23.59 m;
- la S-V – Proprietate privată identificată prin nr. topografic A 251/2, pe o lungime de 393.06 m;

Terenul care a generat PUZ se află la o distanță de aproximativ 550 m de Depozitul Sud, depozit de cenușă și zgură nr. 2 Sânpetru C.E.T. Brașov, care se află în curs de închidere.

Situl Natural 2000, Dealul Cetății Lempeș- Mlaștina Hărman se află la o distanță de aproximativ 485-656 m de zona de studiu.

### **2.2 Caracteristici semnificative ale zonei**

Zona studiată se încadrează conform CF în terenuri arabile extravilane, în partea Nord-Estică a localității, fiind predominant ocupată de terenuri cu funcțiunea de locuire, terenuri libere de construcții și de zone pe care s-au întocmit și aprobat PUZ-uri pentru locuire, cum ar fi PUZ aprobat prin HCL nr. 84 din 30.07.2020 din Sudul zonei de studiu. Zona este în curs de transformare și dezvoltare către o zonă rezidențială, evidențiindu-se o tendință de expansiune prin introducerea în intravilan a terenurilor adiacente. Cu toate acestea, dezvoltarea este condiționată de îmbunătățirea și modernizarea circulațiilor auto și pietonale pentru a facilita accesul și tranzitul din zonă.

### **Analiza critică a zonei**

#### **Puncte tari:**

- Zona studiată se află în imediata vecinătate a limitei teritoriale administrative a localității Sânpetru;
- Accesibilitatea se realizează prin Drum de exploatare DE228;
- Zona se învecinează cu PUZ aprobat prin HCL nr. 84 din 30.07.2020 prin care s-a reglementat funcțiunea de locuire.

#### **Puncte slabe:**

- Necesitatea modernizării drumului de exploatare DE228 și soluționării adecvate a tramei stradale ;
- Lipsa utilităților de echipare edilitară;

#### **Oportunități:**

- Integrarea facilă a zonei de studiu într-un cartier rezidențial, terenurile fiind libere de construcții ;
- Poziționarea adiacentă față de Dealul Lempes, rezervația naturală ce oferă un peisaj deosebit și servicii de recreere și turism, dar și față de Aeroclubul Iosif Șilimon, unde curenții ascendenți ce se formează în jurul dealului Lempes oferă condiții prielnice practicării planorismului, compatibile cu funcțiunea de locuire propusă;
- Localitatea Sânpetru se află în zona metropolitană Brașov, facilitând crearea de noi oportunități de afaceri, al construcției și amenajării de locuințe și locuri de recreere, al atragerii de investiții mai consistente, și al coordonării mai bune a proiectelor de mediu și infrastructură;

#### **Amenințări:**

- Proximitatea față de Depozitul Sud, deposit de cenușă și zgură, acesta aflându-se la o distanță de 474,61 m
- Infrastructura deficitară a zonei poate cauza aglomerare ;

### **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.Z.

#### **Condiții climatice**

Deși este așezată într-o zonă de climă temperată, Sanpetru este afectat de masele de aer continental, provenite din zonele învecinate. Curenții de aer estici dau variații excesive de temperatură, de până la 70°C, între verile călduroase și iernile geroase. Estul și sudul comunei au toamne lungi și călduroase, ierni blânde și primăveri timpurii. Media anuală a temperaturii în Sanpetru este în jur de 10 - 11°C.

Cea mai înaltă temperatură medie anuală s-a înregistrat în anul 1963, de 13,1° C și cea mai mică, în anul 1875 de 8,3° C. Din observațiile și analizele efectuate, rezultă că Sanpetru are ani alternativi cu temperaturi joase (1973, 1977, 1979) și ridicate (1976, 1978, 1980). Cea mai friguroasă lună este ianuarie, cu o medie de - 2,9° C iar cea mai călduroasă este iulie cu o medie de 22,8° C. În general, variațiile de temperatură dintre noapte și zi sunt de 34 - 35° C, iarna și de 20 - 30° C, vara. Cea mai înaltă temperatură, de 41,1° C a fost înregistrată în data de 20 august 1945 și cea mai joasă temperatură de -30°C, în ianuarie 1888.

Noua zonă rezidențială are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori, cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvente apariții ale ceții și un volum de precipitații sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

## 2.4 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul public, Drum de exploatare DE228, situat la sud-estul terenului.

## 2.5 Zone expuse la riscuri naturale

### 1. Natural

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de față se încadrează în zona cu valoarea coeficientului  $a_g = 0,24 g$  și valoarea coeficientului perioadei de colt  $T_c = 1,6 \text{ sec}$  – Conform normativ P100-1/2006.

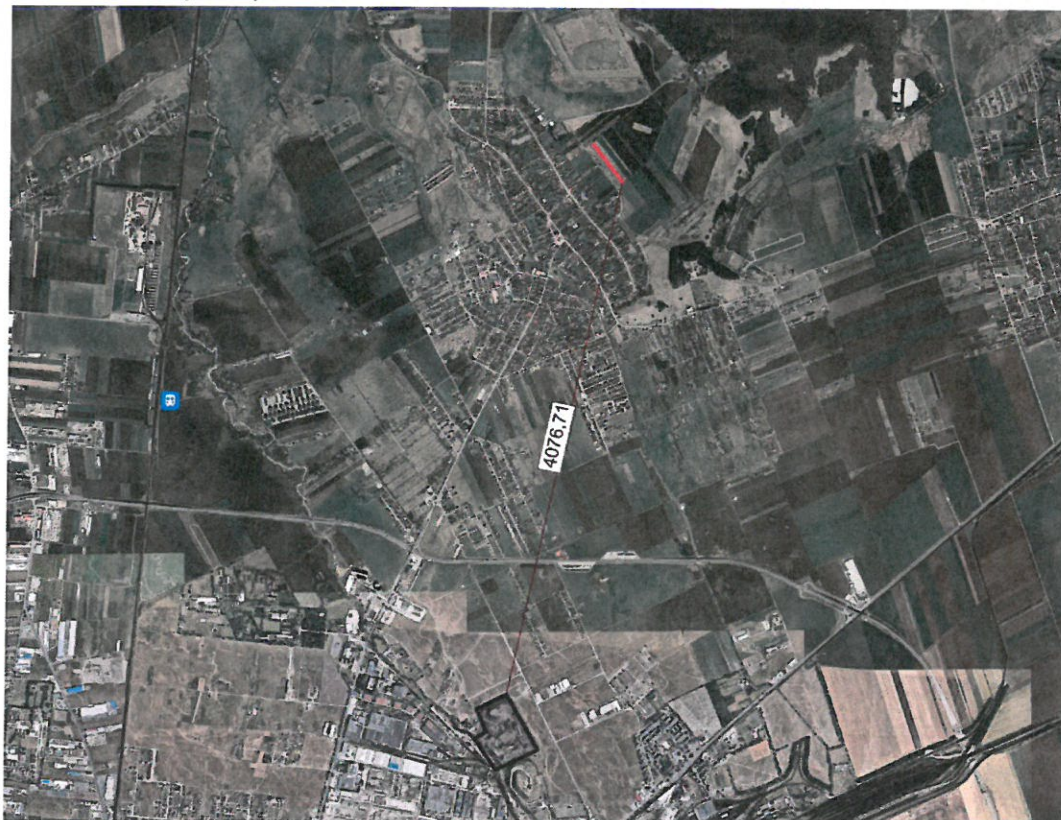
Amplasamentul viitorului imobil nu este supus riscurilor naturale previzibile.

### 2. Asupra sanataii populatiei

În zona de Nord a satului Sânpetru se află fostele depozite de zgură, Depozitul Sud depozit cenușă și zgură nr. 2 Sânpetru C.E.T. Brașov se află la o distanță de aproximativ 550m față de terenul studiat, iar în prezent aceasta este scoasă din funcțiune.



Un alt factor de risc ar putea fi groapa pentru deşuri menajere, însă aceasta se află la ieşirea din Braşov, aceasta aflându-se la o distanţă de aproximativ 4km.



## 2.6 Echipare edilitara

Terenul nu este racordat la utilități.

Rețelele se vor realiza astfel:

- **Alimentarea cu apă** a clădiilor ce se vor edifica se poate realiza printr-o nouă rețea de distribuție, care se va racorda la conducta de apă PEHD De 110 mm existentă pe strada Poarta Câmpului.
- **Evacuarea apelor uzate menajere** se va face in colectorul de canalizare PVC-KG De 250 mm existent pe Strada Meschenndorfer.
- **Racoradrea la RED** a rețelilor proiectate pentru zona studiată și stabilirea sursei de alimentare (a punctelor de racordare) se va concretiza la faza DTAC.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- Autorizarea executării obiectivelor propuse prin PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

## 2.7 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul localității, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

# 3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

## 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

În urma analizei, se remarcă potențialul zonei privind dezvoltarea unui cadru benefic locuirii, cu condiția implementării unei infrastructuri tehnico-edilitare care să asigure gradul de confort necesar.

## 3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism in vigoare

Conform PUG Sânpetru, terenul se încadrează în extravilanul UAT Sânpetru.

## 3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

STOIAN CATALIN și STOIAN ANDRA - FLORENTICA solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investiția „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E” care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare a zonei.

Reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic se referă la impunerea unor indicatori specifici pentru zonele de locuințe cu regim izolat. Se propune parcelarea terenului în suprafață de 8600 mp în 10 parcele pentru locuire

individuală, o zonă verde amenajată și un drum de acces care conectează drumul DE228 de Strada Poarta Câmpului.

**Circulații și accese:**

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul public, Drumul de exploatare DE228 ce are un profil de 9m, situat la sud-estul terenului și din drumurile propuse prin Planul Urbanistic Zonal cu un profil de 5 m (strada cu sens unic).

**Staționarea autovehiculelor**

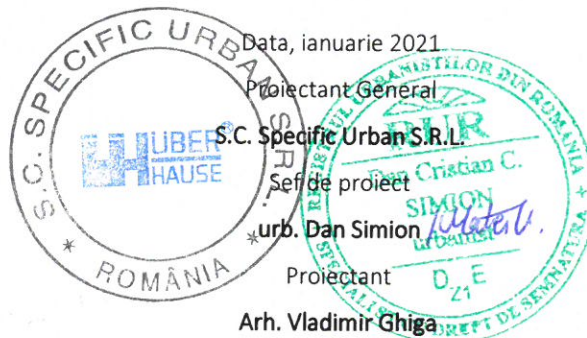
Staționarea și parcare autovehiculelor se va realiza în alveolele nou amenajate, în afara circulațiilor carosabile.

**Indici și indicatori urbanistici propuși:**

- S teren = 8.600 mp
- Suprafață teren privat ce urmează să fie cedat domeniului public:  
Strazi/trotuare = 2.783,61 mp,  
Spatii verzi = 438,65 mp
- Suprafață rămasă în domeniul privat (parcele): 5816,39 mp
- Număr parcele locuire: 10
- Suprafețe parcele: cuprinse între 576 mp și 602 mp
- P.O.T. max= 30%
- C.U.T. max = 0.6
- RH max = P+1E
- Suprafață minimă spațiu verde = min.50%
- Nr. locuri de parcare/parcela = 2 (pe domeniul public)
- Nr. locuri de parcare publice = 5

Indici și indicatori urbanistici	
S teren	8600 mp
Funcțiune	Locuire izolate
POT	30%
CUT	0,6
Rh	P+1
Spațiu verde/parcela	50%
*Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de minimum 30 de grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.	
* în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.	

Bilanț Teritorial		
	Suprafata (mp)	Procente
Teren - total	8.600,00	100,00%
Locuire individuală (10 parcele)	5.816,39	67,63%
Teren cedat pentru spații publice	2.783,61	32,37%
Spații Publice		
Circulații carosabile	1.622,55	18,87%
Circulații pietonale	722,41	8,40%
Spații verzi	438,65	5,10%



Data, ianuarie 2021

Proiectant General

S.C. Specific Urban S.R.L.

Șef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectant

Arh. Vladimir Ghiga

Urb. Adielă (Ciopasiu) Dobre

Urb. Victoria Matei

Intocmit

urb. Adielă (Ciopasiu) Dobre