

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„CONSTRUIRE MAGAZIN ȘI CAFENEA, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”  
Jud. Brasov, Comuna Sanpetru, Calea Hărmanului Nr.CF  
107924, nr. Cad. 107924

## Borderou

### URBANISM

---

#### A. PIESE SCRISE

Memoriu General – 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 Mobilare urbana – U05  
2.6 Regim juridic – U06  
2.7 Ilustrare de arhitectura – U07

---

### COLECTIV PROIECTARE

Șef proiect:

urb. Dan Simion

Proiectat:

urb. Victoria Matei



# PLAN URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE MAGAZIN ȘI CAFENEA, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”


Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Calea Hărmanului, Nr.CF  
107924, nr. Cad. 107924

## Memoriu General

---

### 1 Introducere

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE MAGAZIN ȘI CAFENEA, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”
Amplasament:	Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Calea Hărmanului, Nr.CF 107924, nr. Cad. 107924
Suprafata teren:	2.700 mp
Beneficiari:	COZMA CRISTINA-ANA
Proiectant:	sc Specific Urban srl 
Proiect Nr. :	640.2/2021
Data:	Octombrie 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 de Detaliu, ce servește la reglementarea obiectului de investiție „CONSTRUIRE MAGAZIN ȘI CAFENEA, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE”, pe terenul din Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Calea Hărmanului, Nr.CF 107924, nr. Cad. 107924 în suprafață de 2.700 mp proprietate privată a lui COZMA CRISTINA- ANA.

### **Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona**

Investiția se propune a se realiza într-o zona sudică a localității, care are funcțiunea predominantă de locuire și funcțiuni complementare acesteia. Întrucât exista 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 consecintelor economice si sociale la nivelul UAT**

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație, contribuind astfel în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei.

### **Categoriile de Costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii**

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.D.:

- P.U.G. Sanpetru;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Sânpetru nr. 13/ 23.02.2010.

## 2 Situatia existenta

### 2.1 Încadrare in teritoriu si localitate

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Calea Hărmanului, Nr.CF 107924, nr. Cad. 107924. **Conform PUZ aprobat prin H.C.L. Sânpetru nr. 13/ 23.02.2010, imobilul teren se încadrează în UTR\_L - locuințe și funcțiuni complementare.**

Terenul care a generat documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu, are o suprafață totală 2.700 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, COZMA CRISTINA- ANA deține imobilul situat la adresa Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Calea Hărmanului, Nr.CF 107924, nr. Cad. 107924.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – proprietate publică, drumul județean 108, Calea Hărmanului, pe o lungime de 20,88m;
- la Est – proprietate privată cu nr. cad. 109148, pe o lungime de 3 m; proprietate privată cu nr. cad. 109147, pe o lungime de 31,17 m; ; proprietate privată cu nr. cad. 1427, pe o lungime de 29,89 m; ; proprietate privată cu nr. cad. 1433, pe o lungime de 32,03 m; ; proprietate privată cu nr. cad. 1434, pe o lungime de 32,05 m;
- la Sud – – proprietate publică, Strada Prunului, pe o lungime de 20,87 m;
- la Vest – proprietate privată cu nr. cad. 1553/3, pe o lungime de 131,1 m.

### 2.2 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.D.

Condiții climatice

Deși este așezată într-o zonă de climă temperată, Sânpetru 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.

### 2.3 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul public județean, Calea Hărmanului (DJ108), situat la nord terenului.

### 2.4 Zone expuse la riscuri naturale

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 fata se încadrează în zona cu valoarea coeficientului  $ag = 0,24$  g și valoarea coeficientului perioadei de colt  $T_c = 1,6$  sec – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus riscurilor naturale previzibile.

### 2.5 Echipare edilitara

Imobilul teren poate fi racordat la rețelele edilitare publice existente, respectiv alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

### 2.6 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.

### 3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism in vigoare

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

Conform PUZ aprobat prin H.C.L. Sânpetru nr. 13/ 23.02.2010, terenul se încadrează în UTR\_L- Locuințe și funcțiuni complementare.

### 3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

COZMA CRISTINA- ANA solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investiția „CONSTRUIRE MAGAZIN ȘI CAFENEA, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE” care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare ale zonei.

#### Circulații si accese:

Accesul carosabil și accesul pietonal se realizează din drumul public, Calea Hărmanului (DJ108) ce are un profil de 7 m existent, propus de 17 m, situat la nordul terenului.

#### Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în incinta parcelei, în afara circulațiilor carosabile.

#### Indici si indicatori urbanistici propuși:

S teren = 2.700 mp

Suprafață teren privat ce urmează să fie cedat domeniului public:

Străzi/trotuare = 62,31 mp,

Suprafață rămasă în domeniul privat: 2637,69 mp

P.O.T. max= 40%

P.O.T. propus = 7%

C.U.T. max = 1

C.U.T. propus = 0,7

RH max = P+1E+M (12m)

RH propus = P (3m)

Suprafață minimă spațiu verde = min.30%



Octombrie 2021  
Proiectant General  
S.C. Specific Urban S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectant

urb. Victoria Matei

Intocmit

urb. Victoria Matei

