

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

PROIECT NR: 267 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284

## MEMORIU PUZ IN VEDEREA EMITERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

### I.INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrării	Elaborare PUZ Introducere în intravilan și construire locuințe individuale
Amplasament	Jud. Brașov, Comuna Sanpetru CF 111284
Beneficiar	IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU
Proiectant Proiect numărul Faza de proiectare	S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L. 267   21.10.2022 PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
Certificat de urbanism	82   08.02.2022
Suprafata teren	31809 m <sup>2</sup>

#### Capacitati proiectate:

S teren care a generat PUZ - CF 111284 - 31809 m<sup>2</sup>

#### ZL - Zona locuinte

- POT<sub>max</sub>= 35%
- CUT<sub>max</sub> = 1.00
- Rh=S(D)+P+1+M

#### 1.2. Obiectul documentatiei PUZ

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 82 | 08.02.2022 emis de Primaria Comunei Sanpetru**, ca raspuns a solicitarii investitorilor de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinata locuirii si functiunilor complementare, mai ales ca zona studiata se dezvolta in acest sens, fiind deja realizate ansambluri de locuinte individuale in imediata vecinatate.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune:

- introducerea in intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei de locuinte si functiuni complementare.
- schimbarea destinatiei zonei din zona terenuri agricole in zona de locuinte si functiuni complementare.
- stabilirea de reglementari specifice zonei referitoare la: organizarea / modernizarea retelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de

---

**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.**

**BENEFICIAR:** IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

**PROIECT NR:** 267 | 21.10.2022

**ADRESA:** Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284

---

utilizare a terenurilor precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulații auto în incintă, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantațiilor.

- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile, destinația și activitățile admise.
- inserția în țesut urban a unui ansamblu de locuințe individuale și dotări complementare.

**Consecințe economico sociale:**

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuințe cu un maxim de confort.
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune, în proximitatea orașului Brașov.
- Crearea unui cartier, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, comuna Sanpetru fiind în continuă dezvoltare.
- Crearea de zone de recreere și eventuale zone comerciale.
- Crearea de legături de trafic.

### **1.3. Surse documentare**

**Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.**

- Certificatul de urbanism nr. 82 | 08.02.2022 emis de Primăria Comunei Sanpetru
- Documentație PUG Comuna Sanpetru

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

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu geotehnic.
- Studiu pedologic.

**Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei**

Pentru zona studiată nu s-a întocmit până în prezent niciun proiect de investiție.

---

**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.**

**BENEFICIAR:** IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

**PROIECT NR:** 267 | 21.10.2022

**ADRESA:** Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284

---

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Terenul pentru care urmează să se realizeze investiția se află în extravilanul comunei Sanpetru, la N localității. Accesul principal se realizează dinspre V, din DCL623 – drumul de legătură dintre Comuna Sanpetru și Comuna Bod. La N terenului se află De658, aflat în UAT Bod (cu acces din DCL623), din care se poate ajunge pe De23, la V terenului aflat în studiu.

Terenul studiat este delimitat la E de DCL623, la N de De658 (și respectiv limita UAT Bod), la V De23 și la N – teren aflat în proprietate privată – extravilan agricol, identificat cu CF105275.

Fondul construit al zonei este reprezentat în mare parte de locuințe individuale, mai puțin prezente fiind funcțiunile de comerț și servicii. Pondere mare în zonă este terenul neconstruit, nefolosit în prezent sau utilizat ca teren agricol. Drept urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiată documentația de față prevede construirea de locuințe și funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime S(D)+P+E+M.

În această zonă nu au existat construcții, fiind o zonă nouă a localității care s-a extins după 1990 spre N, majoritatea documentațiilor de urbanism din zonă fiind realizate după această dată.

### **Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinătăților**

În mare parte fondul construit al zonei învecinate este reprezentat de zone de locuințe individuale, ce au la baza documentații urbanistice aprobate.

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investiția de față.

Spre latura de E, peisajul este reprezentat de dealul Lempes.

### **2.2. Incadrare în teritoriu**

#### **Poziționarea zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat - în suprafața totală de 31809 m<sup>2</sup> - este proprietatea beneficiarului **Iordache Ionuț Dezideriu**. Acesta se află în extravilanul comunei Sanpetru (UAT Sanpetru), la N localității.

Perimetrul studiat prezintă un front la drumul comunal DCL623 și 2 fronturi la două drumuri de exploatare, la N - De658 – drum de pământ și la V De23 - drum de pământ.

În partea de S terenul se învecinează cu teren extravilan arabil – nereglementat.

În partea de N dezvoltarea urbanistică are specificul zonei de locuire ce aparține UAT Bod. Limita de N a terenului reprezintă limita dintre UAT Sanpetru și UAT Bod.

Terenurile nu se află în zona protejată de arhitectură sau arheologică. Fața de biserică cu valoare arhitecturală, din centrul comunei Sanpetru, terenul se află la o distanță de aproximativ 2000.00m.

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

#### **Date geomorfologice și litologice**

Terenul are o suprafață de 31809 m<sup>2</sup> iar forma în plan este trapezoidală. Deschiderea terenului spre E este de aproximativ 80 m, iar spre V de aproximativ 145 m. Terenul are o lungime de aproximativ 290 m.

#### **Cadrul natural**

Un element important este relieful specific zonelor de deal. Mai mult, se remarcă apropierea zonei studiate cu dealul Cetății–Lempes, o arie protejată de interes național (rezervație naturală de tip botanic - datorită vegetației xerofile apărute în perioada postglaciară) – aproximativ 500 m.

Dealul Lempes cu altitudine de 704 metri (Vârful Cetății) creat prin eroziune, este limita nordică a Porții de la Sânpetru, care compartimentează Depresiunea Brașovului. Rezervația naturală a fost declarată arie

---

**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.**

**BENEFICIAR:** IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

**PROIECT NR:** 267 | 21.10.2022

**ADRESA:** Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284

---

protejată prin Legea Nr.5 din 6 martie 2000 și se suprapune sitului Natura 2000 - Dealul Cetății Lempes - Mlaștina Hărman.

Aria naturală reprezintă o prelungire la sud de Olt a masivului Baraolt, alcătuită din roci sedimentare, calcare, conglomerate și gresii atribuite cretacului, ce adăpostește o mare diversitate de floră și faună specifică Țării Bârsei.

#### **Riscuri naturale**

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

#### **Date din studiul geotehnic**

- Risc geotehnic: REDUS;
- Teren de fundare: praf nisip argilos;
- Presiune convențională: 180-300 kPa; Obiectivele proiectate se pot amplasa pe oricare zonă a perimetrului cercetat.

Terenul nu prezintă probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

#### **Monumente ale naturii**

În zona studiată nu sunt monumente ale naturii.

### **2.4. Cai de comunicație și CIRCULAȚIA în zonă**

Amplasamentul studiat se află în V drumului principal în zonă (DCL623), prezentând front la acesta.

Accesul principal se realizează dinspre V, din DCL623 – drumul de legătură dintre Comuna Sanpetru și Comuna Bod.

La N terenului se află De658, aflat în UAT Bod (cu acces din DCL623), din care se poate ajunge pe De23, la V terenului aflat în studiu, ambele drumuri de pământ, modernizate în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior.

Terenul studiat prezintă fronturi către cele 3 drumuri menționate anterior și este deservit deci de drumuri publice ce au legătură cu artere de circulație majore.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

#### **Analiza fondului construit existent - analiza situației existente**

##### **Destinația construcțiilor**

În apropierea zonei studiate este prezentă în principal de funcțiunea de locuire.

Se remarcă lipsa dotărilor și echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotările comerciale și de servicii, de învățământ, sport, spații verzi amenajate.

În zona studiată, raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber. Zona, beneficiind de o suprafață foarte mare de teren liber de construcții, oferă astfel un suport pentru extinderea comunei în această direcție. În momentul de față calitatea fondului construit existent este medie și bună.

Cu excepția DCL623 – drum asfaltat, care face legătură între Comuna Sanpetru și Comuna Bod, zona este lipsită în acest moment de o infrastructură de străzi, cele existente fiind în majoritatea lor străzi de pământ.

#### **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.**

##### **Vecinătăți:**

- E: DCL623 - drum asfaltat – domeniu public
- N: limita UAT Sanpetru-Bod și De658 - drum de pământ – domeniu public (UAT Bod)
- V: De23 - drum de pământ – domeniu public
- S: proprietăți private – zonă nereglementată – extravilan arabil

**În momentul actual terenul studiat este neconstruit.**

---

**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.**

**BENEFICIAR:** IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

**PROIECT NR:** 267 | 21.10.2022

**ADRESA:** Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284

---

#### **DIFUNCTIONALITATI:**

- terenul care a generat PUZ-ul este liber de constructii, fiind ocupat de vegetatie spontana
- se remarca lipsa zonelor verzi publice
- se remarca lipsa zonelor verzi amenajate
- se remarca lipsa dotarilor complementare pentru viitoarele cartiere de locuinte, ce urmeaza a se dezvolta in zona.

#### **PUNCTE TARI:**

- accesibilitatea zonei studiate.
- vecinatatea cu zone de locuinte mici si medii.

#### **Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate**

##### **INDICATORI CONFORM PUG Sanpetru**

Zona studiata nu este inclusa in PUG Sanpetru, motiv pentru care zona apare ca teren extravilan fara reglementari urbanistice.

#### **2.6. Echipare edilitara**

In zona studiata exista retele de apa potabila, canalizare menajera, retele electrice si retele de gaze naturale, la care viitoarele obiective se vor putea racorda, respectand legislatia specifica in vigoare.

#### **2.7. Probleme de mediu**

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul PUZ este liber de construcții, neintretinut și prezintă doar vegetația spontană.

Acesta nu prezintă surse de poluare pentru mediu.

Fondul construit existent, într-un procent foarte redus este reprezentat de locuințe. Pe amplasamentul studiat se propun locuințe și funcțiuni complementare, neintrând în conflict din punct de vedere al funcționalității.

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Sursa de poluanți pentru apă subterană sau de suprafață, pentru sol și subsol o pot constitui apele menajere provenite de la clădirile propuse, în situația în care nu sunt evacuate controlat.

Măsurile pentru evitarea acestei situații constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugată la interior și din PVC la exterior, îmbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea condițiilor de montare) pentru canalizare, livrate în șantier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde să rezulte conformitatea cu utilizarea finală;
- evacuarea debitelor de canalizare menajeră în rețelele de canalizare menajeră existentă, prin tuburi PVC tip KG cu descărcare prin cămine individuale în colectoarele stradale de canalizare.
- dirijarea apelor pluviale de pe construcții către zonele joase ale amplasamentului.

#### **2.8. Opțiuni ale populației**

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zona, cea mai potrivită funcțiune a terenului studiat este de locuințe și funcțiuni complementare.

---

**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.**

**BENEFICIAR:** IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

**PROIECT NR:** 267 | 21.10.2022

**ADRESA:** Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284

---

### **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Prevederi ale documentatiilor urbanistice elaborate anterior**

##### **Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Studiul acestei zone a fost precedat de studierea fondului construit in ultimii ani in zona si al documentatiilor elaborate anterior si neimplementate. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotarilor complementare si asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de acces carosabile, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.

Scopul documentatiei de fata este realizarea unei zone cu functiunea de locuire si dotari complementare, printr-un proiect de urbanizare controlat si integrat in coeficientii urbanistici ai zonei si nu in ultimul rand, realizarea unor constructii cu valoare ambientala.

In sensul dezvoltarii zonei de locuinte, terenul studiat este oportun pentru iesirea din circuitul agricol si schimbarea categoriei de folosinta in curti constructii.

#### **3.2. Prevederi ale PUG Sanpetru**

Conform PUG Sanpetru, terenul se afla intr-o zona **terenuri agricole**, in partea de N a localitatii. Terenul nu este reglementat urbanistic.

Prin prezenta documentatie se doreste schimbarea destinatiei zonei, conform PUG, din zona terenuri agricole in **zona locuinte si functiuni complementare**.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor, dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.

O particularitate importanta din punct de vedere al cadrului natural este rezervatia naturala Dealul Lempes, aflat in E zonei studiate, la aproximativ 500 m.

#### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Actualmente accesese auto in zona studiata se realizeaza prin drumurile:

- in E: DCL 623 – drum asfaltat – Sanpetru Bod
- in N: drum de pamant De658 - apartinand UAT Bod
- in V: drum de pamant De23 - modernizat in documentatiile PUZ invecinate, aprobate anterior.

##### **Solutii proiectate**

Propunerile de modernizare a circulatiei au urmarit obtinerea unor profile corespunzatoare din punct de vedere tehnic a noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu localitatea cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor.
- realizarea unei retele stradale care sa asigure circulatia facila a autoutilitarelor de pompieri.
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe.
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonal reducand cat mai mult posibil suprafețele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

---

**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.**

**BENEFICIAR:** IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

**PROIECT NR:** 267 | 21.10.2022

**ADRESA:** Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284

---

### **Sistematizare verticala**

Se vor asigura:

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

În acest sens lucrarea propune modernizarea drumurilor de acces din SE (De589/5 – drum de pământ) în NV (De589/7 – drum de pământ) și realizarea drumului de incintă, în vederea accesului la obiectivele proiectate.

Profilele propuse:

- profil 1-1: DCL 623 – drum asfaltat – Sanpetru Bod – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare bilaterale de 3.00 m – total profil stradal 13.00 m.
- profil 2-2: De23- drum de pământ – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare bilaterale de 1.00 m – total profil stradal 9.00 m.
- profil 3-3: drum de incintă: profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare bilaterale de 1.50 m – total profil stradal 10.00 m.

Profilele stradale sunt prezentate în planșa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

### **Parcaje**

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

**Pentru locuințe** normarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții, se va face conform indicelui de minim 1 loc de parcare / unitate locativă.

Atunci când parcarile sunt așezate la nivelul solului, se va respecta o distanță de 5.00 m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.

**Pentru celelalte funcțiuni / destinații de dotări complementare**, necesarul de locuri de parcare se va calcula în funcție de activitatea desfășurată în fiecare obiectiv construit, de normativele în vigoare la data solicitării autorizației de construire.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform maximului prevăzut de HG 525/1996, actualizată.

### **Circulații pietonale**

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50 m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

---

**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.**

**BENEFICIAR:** IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

**PROIECT NR:** 267 | 21.10.2022

**ADRESA:** Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284

---

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **Propunerea de amenajare a zonei studiate**

#### **Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.**

---

Prin studiul de fata se propune introducerea terenului mai sus mentionat in intravilanul comunei Sanpetru si reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru functiunea de zona locuinte si functiuni complementare.

Terenul urmeaza a fi impartit in 52 de parcele, dintre care una pentru realizarea profilelor stradale propuse si drumul de incinta, 2 pentru zona verde de utilitate publica si 49 parcele pentru construire de locuinte si functiuni complementare.

**La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia in o unitate teritoriala de referinta:**

**ZL – ZONA LOCUINTE – 25673.82 m<sup>2</sup>**, dintre care **perimetru edificabil** - zona destinata constructiilor, cu suprafata de **8985.84 m<sup>2</sup>** (35%), delimitat prin retrageri laterale si posterioare de minim 2.00 m, retragere de minim 2.00 m fata de limita de proprietate la strada – drum de incinta (corelat cu inaltimea constructiilor si pozitionarea locurilor de parcare), restul terenului neocupat de constructii fiind amenajat cu spatii verzi, trasee pietonale, parcare si alte amenajari.

**ZONA ACCESULUI SI A CIRCULATIEI CAROSABILE DE INCINTA** – pe laturile de E si V sunt prevazute accesurile auto si pietonale – drumuri publice reglementate. Drumul de incinta strabate parcela pe directie longitudinala, de la E la V, facilitand accesul pe intreaga suprafata.

**Teren propus in vederea modernizarii drumului** - pentru realizarea profilelor stradale propuse prin prezenta documentatie - se va ceda suprafata de **4925.05 m<sup>2</sup>**, reprezentand terenul necesar pentru realizarea profilelor stradale si circulatia de incinta.

**Zonficarea terenului studiat este prezentata in plansa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.**

#### **Funcțiuni admise**

---

- locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat, garaje si anexe.
- functiuni comerciale si servicii.

#### **Dotari complementare admise cu conditionari**

centre comerciale, alimentatie publica, servicii de turism – cazare, servicii de infrumusetare, servicii medicale, educatie – centre de zi pentru copii, after-school, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.
- acordul vecinilor cu locuinte pentru functiune
- respectarea HG525/1996

*La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.*

---

**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.**

**BENEFICIAR:** IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

**PROIECT NR:** 267 | 21.10.2022

**ADRESA:** Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284

---

### Utilizari interzise

- Orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

## PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

---

### Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

#### ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- Regim de inaltime maxim propus S(D)+P+E+M
  - Regim minim de inaltime P  
*S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda*
  - Hmax cornisa = 8.00 m, Hmax coama | atic = 10.00 m (de la cota terenului amenajat)
  - POT max 35%
  - CUT max 1
  - Suprafata minima de zone verzi pe lot. 30.00 %
- Regimul de construire**
- Se propune un regim de construire izolat sau cuplat.
  - Pe terenul studiat, sunt propuse 49 de parcele pentru locuinte, cu suprafete egale sau mai mari de 400.00 m<sup>2</sup>, pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat sau cuplat.

Suprafata minima de zone verzi de utilitate publica va fi de minim 5% din terenul reglementat.

Suprafata minima de zone verzi pe cap de locuitor, va fi de minim 20.00 m<sup>2</sup>, conform Legii 24/2007, raportat la intreg ansamblul propus.

## REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

### Retrageri minime fata de caile de circulatie

#### ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal
  - fata de DCL 623 Sanpetru-Bod, aflat in E terenului studiat – 20.00 m de la aliniament.
  - fata de De23, aflat in V terenului studiat – 5.5 m de la aliniament ( respectiv 10 m din axul drumului reglementat).
  - fata de drumul de incinta – 2.00 m de la aliniament (respectiv 7.00 m din axul drumului propus).
- constructiile de garaje si anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3.00 m la cornisa, calculati de la cota terenului amenajat.

---

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

PROIECT NR: 267 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284

---

## Retrageri minime fata de limitele de proprietate

### ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

#### Pentru construcții izolate

- Retrageri fata de limitele laterale - Amplasarea constructiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea urmatoarelor distante:
  - fata de limita de vest a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2.00 m.
  - fata de limita de est a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2.00 m.

**Nota:** Respectarea distantelor fata de limitele laterale de proprietate asigura respectarea intre doua cladiri alaturate a unei distante mai mari decat inaltimea constructiei mai inalte.

- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

**Nota:** Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de hotar. Distanța, si în cazul lucrurilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pâna la aceasta linie. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

#### Pentru construcții în regim cuplat

- Locuintele se vor cupla pe o latura.
- Retragera minima fata de limita laterala opusa constructiei va fi de egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.50 m, pentru accesul masinilor de interventie.
- Distanța dintre constructia cuplata și alte cladiri amplasate pe terenurile alaturate trebuie să fie minim înaltimea constructiei celei mai inalte.
- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

**Construcțiile de tip garaj, foisor, zona gratar** se vor putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3.00 m la cornisa, calculati de la cota terenului amenajat.

**Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu înaltimea clădirii celei mai inalte.**

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

PROIECT NR: 267 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
	<b>existent</b>	<b>procent</b>	<b>propus</b>	<b>procent</b>
<b>Suprafata teren</b>	<b>31809</b>	<b>100%</b>	<b>31809</b>	<b>100%</b>
<b>ZL - Zona locuinte</b>			<b>25673.82</b>	
Constructii - edificabil			8985.84	35.00 %
<b>Suprafata circulatii auto si pietonale</b>				
S max circulatii in interiorul parcelelor ZL			7702.15	30.00 %
S teren pt. drum propus spre modernizare si circulatii de incinta			4295.05	
<b>Suprafata spatii verzi</b>				
Zona verde de folosinta publica – minim 5% cf. Lg. 24/2007			1840.13	5.76%
Zone verzi in interiorul parcelelor ZL – minim 30 %			7702.15	30.00 %
<b>Teren arabil</b>	<b>31809</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

### 3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se va realiza conform solutiilor din avizele de utilitati.

### 3.6. Regim juridic, regim tehnic si circulatia terenurilor

Terenul reglementat in PUZ este proprietate privata a beneficiarului, iar domeniul public este reprezentat de circulatiile carosabile existente.

Circulatia terenurilor este reprezentata de propunerea de intrare in domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumurilor existente – De23 si a drumului de incinta, in suprafata totala de **4295.05 m<sup>2</sup>**, precum si a zonelor verzi de folosinta publica, in suprafata totala de **1840.13 m<sup>2</sup>**, reprezentand **5.76%** din terenul reglementat.

In ceea ce priveste regimul tehnic, reglementarile sunt urmatoarele: se va introduce in intravilan terenul aferent zonei de locuinte si functiuni complementare si suprafata pentru circulatii auto si pietonale si zonele verzi de folosinta publica, in total **31809 m<sup>2</sup>**.

## IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita, folosita ca teren agricol.

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire si functiuni complementare (comert, servicii) nu exista riscul ca prin activitatea desfasurata sa apara surse de poluare a mediului.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 si respectand toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/1996, in cadrul fiecarei parcele.
- Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

---

**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.**

**BENEFICIAR:** IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

**PROIECT NR:** 267 | 21.10.2022

**ADRESA:** Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284

---

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul PUZ nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune și amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren neconstruit.

Suprafata minima de zona verde propusa pt zona de locuinte va fi de minim 30%.

Procentul de minim 5% zone verzi publice, cf Lg. 24/2007 se va regasi grupat in cadrul a 2 parcele dispuse pe latura de E a terenului studiat.

Se va respecta o suprafata de zona verde de 20 mp / locuitor, cf. Lg. 24/2007

- Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existentă în zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat.

- Protecția calității aerului

Emanările de gaze degajate în atmosfera de centrale termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile. Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

- Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

- Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, în pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, în baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea în vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoalului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

---

**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.**

**BENEFICIAR: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU**

**OBIECTIV: Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale**

**PROIECT NR: 267 | 21.10.2022**

**ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284**

---

### **Norme de igiena referitoare la zonele de locuit**

La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie

b) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Distanta dintre cladiri va fi de minim inaltimea celei mai inalte la cornisa.

## **V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

### **Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta**

Prin elaborarea documentației **PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiată.

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiată, se inscriu in prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona locuinte si functiuni complementare se va aduce un plus de valoare in patrimoniului local si zonal de centre de interes pentru comert si servicii.

### **Categorii de costuri pentru realizarea investiției**

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privati.

Toate categoriile de costuri ce implica implementarea PUZ detaliata mai sus (cost proiectare/executie - costurile privind construirea, amenajarea terenului, realizarea accesurilor carosabile, racordul la infrastructura edilitară) vor fi suportate integral de initiatorii PUZ.

**Sef proiect | Infocmit**

Urb. Arh. Ioana Daniel



**Data elaborare**

16.11.2022