

# Memoriu general

## 1.1.Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect :

CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE, BIROURI -SEDIU FIRMA

Adresa : jud.Brasov, comuna Sanpetru, strada Orizontului nr.1

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: TRANCA VASILE, TRANCA CLAUDIU-ADRIAN, DAVID MIHAELA VILUCA , DAVID CEZAR PETRU

Telefon BENEFICIARI: 0730210600

Proiectant general: S.C.AXX PLAN S.R.L.- birou de arhitectura.

arh.Mihaela Popovici telefon 0744/31.86.31

Nr.pr.108/2021

## **1.1. Obiectul lucrarii**

Obiectivul intocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal il reprezinta stabilirea reglementarilor urbanistice pentru terenul situat in extravilanul **comunei Sanpetru**, strada Orizontului nr.1 ,identificat prin C.F. nr. 110786 nr. cad. 110786 in vederea edificarii unor constructii cu destinatia de hale industriale pentru productie si depozitare si birouri -sediul firma.

Scopul documentatiei de fata este:

- **DEFINITIVAREA TESUTULUI URBAN EXISTENT PE PARTEA STANGA A STRAZII ORIZONTULUI PRIN INSERTIA ZONEI INDUSTRIALE**
- **REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE MODERNE, PRIN PROPUNEREA DE LEGATURI DE TRAFIC CU TRAMA STRADALA EXISTENTA**
- **REALIZAREA UNUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI A UNEI ZONIFICARI, CU REGULI SPECIFICE ACESTOR SUBZONE-**

### **Solicitari ale temei program:**

- introducerea terenului in intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47<sup>1</sup> alin. 1;
- stabilirea de reglementari specifice zonei( stabilirea conditiilor tehnice si urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, Rmh (regim maxim de înaltime) – conditii care sa asigure investitii rentabile în zona)
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modulului de amplasare a constructiilor pe parcela

Documentatia trateaza problemele functionale, de circulatie, situatia juridica si echiparea cu utilitati edilitare a amplasamentului.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

- Zona studiata nu este inclusa in programul de dezvoltare a localitatii.

## 1.2. Surse documentare

### **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

-certificatul de urbanism nr. 448 din 22.07.2021

-regulamentul PUG al orasului Sanpetru, aprobat cu HCL 46/2002

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica)

### **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

- Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona cu caracter industrial situata pe partea stanga a strazii Orizonului. Incepand de la strada 13 Decembrie, pe partea stanga, sunt doar constructii cu functiuni industriale-prestari servicii.

## **2. Stadiul actual al dezvoltarii**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **Date privind evolutia zonei**

Conform Planului Urbanistic General al **comunei Sanpetru**, aprobat cu H.C.L. 46/2002 terenul studiat este situat in extravilanul localitatii cu interdictie de construire pana la realizare P.U.Z.

In ultimii ani, in apropierea terenului studiat ( pe partea stanga a strazii Orizontului, pe malul paraului Timisu Sec), au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale cu functiunea de zona industrială-prestari servicii, prin urmare, zona a fost intr-o continua dezvoltare. In prezent, terenul studiat era singurul nereglementat pe partea stanga.

Pe partea dreapta a strazii (directia de mers spre amplasament) au fost aprobate PUZ-uri pentru locuinte colective.

#### **Consecinte socio- economice**

Proгноzele investitorilor se bazeaza pe faptul ca proprietatile sunt gestionate si comercializate profesional, pe parcursul functionarii zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investitii pentru comunitatea locala sunt:

- Crearea de locuri de munca
- Taxe si impozite platite catre bugetul local
- Pozitionare si accesibilitate foarte bune
- Proximitatea cu zone de servicii/industrie
- Potential de a atrage clienti de afaceri datorita locatiei aflate in proximitatea Brasovului , acces facil catre centrul Brasovului, catre centura ocolitoare si catre iesirea spre Bucuresti
- La fundamentarea oportunitatii acestei investitii am avut în vedere si faptul ca, in zona terenului studiat, sunt dezvoltate functiuni industriale, astfel definindu-se o zona inghegata din punct de vedere urbanistic, dar si faptul ca, zona Brasovului, deci si comuna Sanpetru, va beneficia de avantajele unui aeroport international.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

**Pozitia zonei** fata de intravilanul localitatii:

Terenul este situat in extravilanul localitatii, in partea de sud a acesteia, la limita intravilanului municipiului Brasov, la o distanta de aproximativ 240 m fata de intersectia cu strada 13 Decembrie.

Zona ce urmeaza a se reglementa prin P.U.Z. are urmatoarele vecinatati:

- la nord: strada Orizontului ;

- la sud: paraul Timisul Sec

- la est: teren proprietate privata -SC Plametco Srl -nr cad 106852

- la vest: teren proprietate privata SC VALROM INDUSTRIE SRL

### **2.3. Elemente ale cadrului natural,obiective turistice**

- Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul este marginit de paraul Timisul Sec fata de care se va mentine o zona de siguranta de 5 m conform avizului de la SGA.

#### **Cadru natural.**

Zona propusa de studiu, prin PUZ, are o forma regulata cu o suprafata totala de 5000.00 mp.

#### **Riscuri naturale.**

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei,terenul nu prezinta probleme.

#### **Monumente ale naturii.**

In zona nu sunt monumente ale naturii.

### **2.4. Circulatia**

- **Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulatiei:**  
rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz.

În prezent, accesul la zona studiata se realizeaza din strada Orizontului, drum de pamant -pietruit care va avea profilul conform PUZ-uri aprobate 10,00 m-1,50 m trotuar dreapta-stanga si platforma carosabila 7,00 m .

Acest drum comunica cu strada 13 Decembrie .

Terenul studiat este deservit deci, de drumuri publice ce au legatura cu artere de circulatie majore.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

#### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

În zona au fost aprobate planuri urbanistice zonale pentru construirea de hale industriale-prestari servicii si sedii de firma, terenul fiind inconjurat de acestea.

### **2.6. Relationari între functiuni**

Constructiile care se vor executa pe amplasamentul studiat vor fi tip hala industiala respectiv sediu de firma.

### **2.7.Gradul de ocupare a zonei/ fond construit**

Terenul studiat este liber de constructii.

### **2.8.Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regasesc în intravilanul localitatii, la minim 1000m de amplasament.

### **2.9.Echipare edilitara**

*Stadiul echiparii edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de eanalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale-dupa caz)*

✓ **Apa**

În zona exista conducta de alimentare cu apa . .

✓ **Canalizare**

În zona exista conducta de canalizare .

✓ **Gaze naturale**

În zona există rețea de distribuție gaze naturale.

✓ **Energie electrică**

În zona există rețele de distribuție a energiei electrice.

## **2.10.Principalele disfuncționalități**

-terenul care a generat PUZ-ul este liber de construcții, împrejmuit, fiind folosit în prezent ca și parcare pentru mașini mari

### **PUNCTE TARI:**

- artere de circulație ce fac parte din trama majoră a comunei Sanpetru

-vecinătatea cu zone prestări servicii -industrie

-realizarea viitorului aeroport internațional din Ghimbav-Brasov

## **2.11 .Probleme de mediu**

### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul

### **Evidențierea valorilor de patrimoniu necesită protecție**

Nu este cazul

## **2.12.Optiuni 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 localității Sanpetru, terenul studiat este situat în extravilan cu interdicție de construire până la realizarea PUZ .

### **3.1. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural și cadrul construit care există în zona nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele existente.

### **3.2. Modernizarea circulației**

Accesul la parcela studiată se va realiza din strada Orizontului. Profilul transversal propus este : lățimea benzii carosabile de 7.00 m și trotuare de 1.50 m stânga/dreapta.

Pentru modernizarea drumului public, în vederea dimensionării corespunzătoare desfășurării traficului, se va ceda domeniului public suprafața corespunzătoare.

#### **Sistematizare verticală**

Se vor dimensiona și proiecta:

- o platformă carosabilă rezistentă la trafic greu
- declivități acceptabile pentru platformă propusă
- o bună scurgere a apelor de suprafață

**Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 pentru constructii industriale:**

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10 - 100 mp - un loc de parcare la 25 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100- 1000 mp - un loc de parcare la 150 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp - un loc de parcare la 100 mp;

### **3.3.Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici**

#### **Reglementari urbanistice**

In tema facuta de beneficiari se propune schimbarea functiunii zonei din arabil extravilan in intravilan pentru construirea unei hale pentru productie si depozitare si a unui sediu de firma.

Volumetria cladirilor propuse, aspectul exterior si finisajele propuse vor exprima functiunea de industrie /prestari servicii si se vor înscrie în ansamblul urbanistic conturat.

Zona studiata va avea functiunea de industrie -prestari servicii.

#### **UTILIZARI ADMISE:**

- hale productie
- hale depozitare logistica
- activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel .
- anexe administrative
- activitati productive desfasurate în constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.
- activități industriale economice cu caracter logistic, de depozitare si industrial care se desfasoara in constructii de mici dimensiuni
- stații de întreținere și reparații auto;

***Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:***

***-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;***

***-activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.***

***Sunt interzise:***

- locuinte individuale si colective, anexe gospodaresti;
- statii de alimentare cu carburant sau energie de orice fel;
- depozite de combustibili sau carburanti de orice fel;
- depozite de lemne, de materiale de constructii si instalatii;
- orice fel de depozite în aer liber si constructii cu caracter provizoriu;
- activitati de colectare sau prelucrare de deseuri, fier vechi sau alte materiale reciclabile;
- unitati de transporturi sau expeditie de orice fel
- spatii comerciale si depozite cu aflus mare de vizitatori si vehicule;
- cladiri pentru învatamant sau cult;
- platforme deschise pentru targuri si oboare;
- activitati de orice natura care genereaza trafic intens;
- activitatile productive care permit poluarea aerului, apelor sau fonica peste limitele admise de legislatia de mediu in vigoare sau care permit perturbarea activitatilor si a confortului vecinatatilor peste limitele admise
- activitati de orice natura care genereaza riscuri tehnologice, risc de incendiu, risc de explozie;
- activitati de orice natura care conduc la excavatii în sol, temporare sau permanente;
- amenajari de teren care aduc modificari importante de relief, pante sau care directioneaza spre terenurile din jur apele meteorice;
- turbine eoliene si campuri cu elemente de captare a energiei solare;
- orice fel de activitati agricole, horticoale, pomicole, piscicole sau zootehnice

***La faza urmatoare de proiectare (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.***

Se vor prevedea zone verzi si aliniamente cu rol de protectie pe minimum 20% din suprafata.

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI;**  
**INDICATORII DE OCUPARE AI TERENULUI MAXIMI ADMISI SUNT:**

- Zona de industrie  
Procent de ocupare a terenului  
P.O.T.) Existent: P.O.T.max.= 0%  
Propus: P.O.T.max.=60%

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)  
C.U.T.propus =1,80

**Regim de inaltime :**

- sediu firma:P+2E

-H maxim la CORNISA 15,00 m fata de C.T.A.

- hala: P

-H maxim la CORNISA 6,50 m fata de C.T.A.

-H maxim la COAMA 7,80 m fata de C.T.A.

**Regimul de aliniere al constructiilor**

- Pe terenul studiat se va respecta o retragere fata de strada Orizontului, de 10.00m din ax
- **Fata de limitele laterale**, limitele minime vor fi:  
-se va respecta, intre constructii si limita de proprietate, o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m (pentru regim minim de inaltime).  
**Fata de limita posterioara**, se va pastra o distanta de minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m.
- Se admite construirea de garaje sau pergole pe aliniament, ca parte integranta din imprejmuire.

**Bilant teritorial**

NR. CRT.	FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
		MP.	%	MP.	%
1.	TEREN LIBER DE CONSTRUCTII (TEREN CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE)	5.000	100	-	-
2.	Zona industrie /prestari servicii	-	-	3.000	60.00
3.	CIRCULATII+parcare	-	-	1.000	20.00
4.	ZONE VERZI	-	-	1.000	20.00
6	TOTAL	5.000	100	5.000	100

**3.4. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea fn sarcina autoritatii publice locale**

Categorii de costuri		
<b>A Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice</b>		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic s.a.)	Initiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Cheltuieli pentru consultanta Cheltuieli pentru asistenta tehnica	Initiator

A3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Initiator
B	Cheltuieli pentru realizarea investitiei	
B I	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Initiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	Initiator
B3	Cheltuieli pentru investitia de baza (constructii si instalatii)	Initiator
B4	Alte cheltuieli	Initiator
B5	Organizare e santier	Initiator
C	<b>Cheltuieli pentru modernizarea strazii Orizontului (domeniu public)</b>	Autoritatea publica locala

### 3.5.Dezvoltarea echiparii edilitare

#### Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza conform aviz Nr. 2541/06.12.2021 emis de **COMPANIA APA BRASOV Serviciul Tehnic-Productie-Investitii**. Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se poate face prin extinderea retelei de apa HDPE De 110 mm existente pe str. Orizontului.

#### Evacuarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in colectorul de canalizare menajera Fd Dn 400 mm aflata in procedura de receptionare si preluare in administrarea Companiei APA Brasov, cu descarcare în reseaua centralizata de canalizare existenta în zona.

#### Evacuarea apelor pluviale

Evacuarea apelor meteorice se poate realiza in colectorul pluvial ce traverseaza terenul studiat, numai **cu acordul si in conditiile** de deversare impuse de SGA Brasov; fiind interzisa amplasarea de constructii pe conducta de canalizare.

Apele pluviale provenite de pe constructii vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

#### Energie electrica

Echiparea edilitara a zonei se va face în conformitate cu documentatia vizata spre neschimbare de DEE Brasov conform aviz numarul 7010211212598 / 06.12.2021.

- Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu plansa nr.P-03 din Proiectul nr. 358/2021- „Echipare edilitara” vizat spre neschimbare de SDEE Brasov si COR MT JT Brasov Mun.
- Atat racordarea la RED a retelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare ( a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie/fisa de solutie de catre DEER SA- Súcursala Brasov , la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.
- Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ , se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC) ,conform planului vizat de SDEE Brasov.
- Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune in vederea alimentarii cu energie electrica la faza DTAC .
- Orice modificare a datelor energetice prezentate , genereaza obtinerea unui nou aviz de amplasament si reanalizarea documentatiei PUZ.

#### Gaze naturale

S-a obtinut aviz de la Distrigaz cu nr. 316902736/data 12.11.2021.

Lucrarile viitoare propuse prin PUZ nu afecteaza structura sistemului de distributie gaze naturale alcatuit din conducte, racorduri, statii/posturi de reglare, rasuflatori, casete protectie GN si camine vana precum si din elemente subterane/ supraterane ce compun instalatiile de protectie catodica aferente conductelor de otel (in functie de situatia din teren).

Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:

- a. sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care, in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- b. sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem;
- c. sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale”
- d. sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale."

Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017, cu modificarile ulterioare.

Amplasarea de obiective noi constructii noi și lucrări de orice natură in zona de protectie a rețelilor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE — 2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Viitoarele construcții si/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate in metri, se măsoară in proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate si sunt prezentate in Tabelul 1 si Tabelul 2 din NTPEE-2018.

În zona exista rețea de distribuție gaze naturale. Se propune încălzirea prin centrale termice pe gaz, dimensionate corespunzător si amplasate in spații special create.

### **3.6. Protecția mediului**

Deoarece zona studiată se învecinează cu o zonă propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, nu există riscul ca prin activitatea ce se va desfășura in viitor să apară surse de poluare a mediului.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante in zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare in zonă;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi si plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/ 1996.

○

**Zone verzi** Prin propunerea de amenajare a terenului, se va respecta și Legea Mediului (ordonanță de urgență 114/ 2007), se propune o suprafață de minim 20% de zone verzi .

#### **1. Protecția calității apelor**

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in rețeaua de canalizare existentă in zonă, prin extinderea acesteia. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi înainte de a fi evacuate prin rigolele in paraul Timis. Amplasamentul investiției se află aproape în totalitate în interiorul perimetrului de protecție hidrogeologică F1-F15 Hărman-Sânpetru, pe direcția de curgere a apei subterane, amonte de forajele frontului de captare, cel mai apropiat foraj fiind F8, la distanța de cca. 720 metri, conform aviz AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR Nr. 143 din 04.07.2022. Pentru această investiție a fost elaborat Studiul hidrogeologic privind influența investiției proiectate asupra perimetrului de protecție

hidrogeologică a forajelor de exploatare F1-F15 expertizat prin Referatul nr. 406 din 16.05.2022 emis de I.N.H.G.A.

Conform Studiului hidrogeologic, beneficiarul va întreprinde toate măsurile care se impun pentru ca proiectarea și execuția rețelelor exterioare de canalizare să respecte toate normativele și standardele în vigoare pentru ca acestea să nu constituie un potențial factor poluant. De asemenea, obiectul de activitate al halei nu implică utilizarea substanțelor chimice periculoase, ne-existând astfel riscul poluării apelor subterane.

Urmare a celor două mediatizări, conform art. 12 al Ordinului nr. 1044/2005, nu au fost făcute niciun fel de observatii, sesizări sau recomandări.

## 2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

## 3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

## 4. Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

## 5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

## 6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite, saptamanal, in baza contractelor incheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Fiecare proprietar, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere.

### **3.7. Obiective de utilitate publica**

#### Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privata, conform extrasului de Carte Funciara anexat.

#### Circulatia terenurilor

Se va ceda portiunea de teren necesara modernizarii strazii Orizontului.

### **4. Concluzii, masuri în continuare**

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se înscriu in cerintele temei - program. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia dupa aprobarea în Consiliul Local.

Pe baza documentației de fata, aprobata, a avizelor de utilitati, deja obținute, precum si a

celorlalte aprobări si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Sanpetru, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire. Prezenta documentație respecta in totalitate prevederile si recomandările Planului Urbanistic General aprobat, si scoate in evidenta faptul ca obiectivele propuse vor ridica standardul de calitate al serviciilor existente in zona.

**INTOCMIT,**

**Arh. Mihaela Popovici**

