

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

AFERENT INVESTIȚIEI

**„ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE
COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M, DOTĂRI
COMPLEMENTARE ȘI AMENAJARE PARCAJE
EXTERIOARE”**

NC 101050, COMUNA SÂNPETRU, JUDEȚUL BRAȘOV

IUNIE 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Elaborare P.U.Z – Construire locuințe colective în regim de înălțime P+2E+M, dotări complementare și amenajare parcaje exterioare”

Comuna Sânpetru, Județul Brașov

imobil situat în extravilanul localității

NC/CF 101050 (Suprafață = 18.800 mp)

Beneficiar

GAL Nest Residence S.R.L.

Str. Constelației nr. 17, camera nr. 5

Satul Sânpetru, Comuna Sânpetru, Județul Brașov

C.U.I. RO45149291, J08/3124/2021

Proiectant

Urbanize S.R.L.

Bd. Mircea cel Bătrân nr. 10, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

C.U.I. 44743309, J15/1272/2021

Faza

Plan Urbanistic Zonal

Data

Iunie 2022

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	GAL NEST RESIDENCE S.R.L.
PROIECTANT	URBANIZE S.R.L.
COORDONATOR	URB. MIHAI NECULA
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII	IUNIE 2022

BORDEROU GENERAL

Piese scrise

- Volumul 1 – Memoriu de Prezentare
- Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism

Piese desenate

- 0.1. Încadrare în teritoriu – Ortofotoplan scara 1:25.000
 - 0.2. Încadrare în teritoriu – Harta sovietică scara 1:25.000
 - 0.3. Încadrare în PUG – Teren arabil - extravilan scara 1:25.000
 - 1. Situația existentă – Disfuncționalități scara 1:1.000
 - 2. Reglementări urbanistice – Zonificare scara 1:1.000
 - 3. Concept propus – Mobilare exemplificativă scara 1:1.000
 - 4. Reglementări – Echipare edilitară scara 1:1.000
 - 5. Proprietatea asupra terenurilor scara 1:1.000
- După caz
- 00. Plan de situație pentru obținerea avizelor – Situația existentă scara 1:1.000
 - 01. Plan de situație pentru obținerea avizelor – Situația propusă scara 1:1.000

Listă Figuri

Figură 1 – PUG din 2002	10
Figură 2 - PUZ aprobat prin HCL 48/28.05.2009	11
Figură 3 - PUZ aprobat prin HCL 34/06.06.2019	11
Figură 4 - Încadrarea zonei în context spațial (2005).....	12
Figură 5 - Încadrarea imobilului reglementat în harta topografică militară.....	13
Figură 6 - Încadrare în harta solurilor	14
Figură 7 - Calitatea solurilor din zonă.....	14
Figură 8 - Încadrarea zonei în context spațial (2009) vs. față de perioada precedentă...15	
Figură 9 - Încadrarea zonei în context spațial (2021) vs. față de perioada precedentă...16	
Figură 10 - Evoluția demografică a comunei Sânpetru (1992-2022).....	17
Figură 11 - Evoluția demografică a României (1992-2002)	18
Figură 12 - Evoluția demografică a județului Brașov (1992-2002)	19
Figură 13 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național	20
Figură 14 - Extras din PUG (2002) - extravilan	21
Figură 15 - Disponerea intabulărilor învecinate.....	22
Figură 16 - Disponerea terenurilor cadastrate pe ortofotoplan	22
Figură 17 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților	23
Figură 18 - Accesul în incintă din DE 480/5	24
Figură 19 - Accesul în incintă din DE 482/2	24
Figură 20 - Profil stradal conform PUZ aprobat prin HCL 48/28.05.2009.....	25
Figură 21 - Profil stradal conform PUZ aprobat prin HCL 34/06.06.2019.....	25
Figură 22 - Profil stradal principal conform normelor în vigoare.....	26
Figură 23 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier.....	26
Figură 24 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta.....	27
Figură 25 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru	27
Figură 26 - Extras din Cartea Funciară	28
Figură 27 - Schița perimetrului imobilului PUZ.....	29
Figură 28 - Amplasamentul PUZ față de Râul Timișul Sec.....	35
Figură 29 - Amplasamentul PUZ față de ROSCI0195	35
Figură 30 - Gabarite interioare propuse.....	40
Figură 31 - Propunere de mobilare exemplificativă	42

Listă Tabele

Tabel 1 - Evoluția demografică a localității Sânpetru	18
Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național	18
Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean	19
Tabel 4 - Imobilul PUZ conform CU.....	29
Tabel 5 - Bilanț teritorial existent și propus	38
Tabel 6 - Profiluri stradale propuse	39
Tabel 7 - Bilanț mobilare exemplificativă.....	42

Cuprins

1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	6
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse documentare.....	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei	9
2.2. Încadrare în localitate	21
2.3. Elemente ale cadrului natural	23
2.4. Circulația	23
2.5. Ocuparea terenurilor	28
2.6. Echipare edilitară	29
2.7. Probleme de mediu	30
2.8. Opțiuni ale populației	37
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	37
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	37
3.2. Prevederi ale PUG	38
3.3. Valorificarea cadrului natural	38
3.4. Modernizarea circulației	39
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	41
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	42
3.7. Protecția mediului.....	43
3.8. Obiective de utilitate publică	44
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	44
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Comunei Sânpetru	45
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	45
5. ANEXE.....	47

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 308/19.05.2022 („**CU**”)
 - **„Elaborare P.U.Z – Construire locuințe colective în regim de înălțime P+2E+M, dotări complementare și amenajare parcaje exterioare”**
- ❖ Amplasament
 - **Extravilanul Comunei Sânpetru, NC/CF 101050**
- ❖ Beneficiar **GAL Nest Residence SRL**
- ❖ Certificat de urbanism **308/19.05.2022**
- ❖ Proiectant **Urbanize S.R.L.**
- ❖ Coordonator **urb. Mihai Necula**
- ❖ Faza **Plan Urbanistic Zonal**
- ❖ Data elaborării **Iunie 2022**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal („**PUZ**”) este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Construire locuințe colective în regim de înălțime P+2E+M, dotări complementare și amenajare parcaje exterioare” pe terenul având, la momentul elaborării, NC/CF 101050, în suprafață de 18.800 mp, situat în extravilanul Comunei Sânpetru, Județul Brașov.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ („**RLU**”) se stabilesc regulile de autorizare a execuției lucrărilor de construire și amenajare.

CU s-a emis pentru întreaga suprafață a imobilului NC 101050 în suprafață de 18.800 mp („**Imobilul PUZ**”), drept pentru care reglementările PUZ se întocmesc și se aplică exclusiv asupra acestuia. Imobilul PUZ se află în integralitate în proprietatea privată a persoanelor fizice care se bucură de dreptul real de posesie, folosință și dispoziție conferit de constituție, drept pentru care nu se consideră oportună intervenția urbanistică asupra altor imobile aparținând altor proprietari privați întrucât ar echivala cu o ingerință urbanistică și ar genera sarcini asupra acestora.

Zona studiată marcată ca atare în partea desenată reprezintă zona delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției și a estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente. Aceasta nu reprezintă intervenții sau modificări urbanistice asupra imobilelor din interiorul său, indiferent de forma lor de proprietate.

Zona studiată a fost delimitată conform cu prevederile CU: „În vederea integrării în cadrul construit preexistent și în vederea corelării cu documentațiile de urbanism aprobate (privind regimul de înălțime, funcțiune, etc.) – zona studiată prin PUZ va fi până la PUZ avizat de Consiliul Județean cu Avizul Unic nr. 79/2009, reglementându-se doar parcela cu nr. cad. pentru care s-a solicitat certificat de urbanism”.

Zona reglementată, echivalent cu *Imobilul PUZ*, delimitată în partea desenată reprezintă zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea

desenată și este compusă din Imobilul PUZ la care se mai adaugă zona drumurilor publice adiacente acestuia, conform solicitărilor CU. Intervențiile propuse pe domeniul public, respectiv lucrările de utilitate publică (modernizări de drumuri și altele asemenea) sunt orientative și neobligatorii, acestea necesitând reglementare integrată, integrală și distinctă conform alin. (2) al art. 16 din HG 525/1996.

Astfel, prevederile PUZ se aplică exclusiv asupra imobilului cu numărul cadastral 101050 care a generat CU. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată prevederile au caracter prospectiv și nu fac obiectul autorizării directe. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv.

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 308/19.05.2022 („CU”);
- Plan Urbanistic General al Comunei Sânpetru („PUG”);
- Aviz Favorabil Consiliul Județean Brașov nr. 78/16.05.2022;
- PUZ aprobat prin HCL nr. 34/06.06.2019 cu Aviz Unic nr. 19/14.05.2019;
- PUZ aprobat prin HCL nr. 48/28.05.2009 cu Aviz Unic nr. 79/09.04.2009;
- Extras de carte funciară și act de proprietate;
- Studiu topografic preliminar;
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra domeniului urbanistic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Regimul juridic - extras din CU

„Imobilul este situat în extravilanul comunei Sânpetru, fiind proprietatea numiților: GAL Nest Residence S.R.L., conform C.F. Sânpetru nr. 101050.

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de Urbanism este de 18.800 mp.”

Regimul economic - extras din CU

„Folosința actuală: arabil în suprafață de 18.800 mp în extravilan.

Destinația terenului conform PUG Sânpetru este în zona de terenuri agricole în extravilan.”

Regimul tehnic - extras din CU

„Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în următoarele etape:

- a) Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- c) Etapa aprobării P.U.Z. se face conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liber acces la informațiile de interes public.

În PUZ se vor specifica – în vederea respectării Ordinului 839/2009, art. 35, alin. 2, 3, 4 – obligații/constrângeri de natură urbanistică:

- I) Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;

- II) Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- III) Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
- IV) Înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- V) Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcela care face obiectul solicitării;
- VI) Dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcele);
- VII) Echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile aprobate (apă, canalizare, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.);
- VIII) Circulația pietonilor și a autovehiculelor, acceselor auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

Aprobarea și avizarea P.U.Z. se va face conform Legii 350/2001, a Ordinului 233/2016, art. 18, respectiv piesele desenate vor conține și axonometrii, volumetrii 3D, propuneri cu silueta urbană, reglementări urbane a.î. noile clădiri să se încadreze în țesutul urban existent în zonă.

Prin documentația de urbanism se va respecta și Legea 24/2007 – legea spațiilor verzi.

Planul Urbanistic Zonal se va corela cu PUZ-urile aprobate în zonă având H.C.L. nr. 34 din 06.06.2019, Aviz Unic nr. 19 din 14.05.2019 și H.C.L. nr. 48 din 28.05.2009, Aviz Unic nr. 79 din 09.04.2009.

Se va studia circulația în incintă și în relație cu proprietățile învecinate.

Notă: În vederea integrării în cadrul construit preexistent și în vederea corelării cu documentațiile de urbanism aprobate (prin regimul de înălțime, funcțiune, etc.) – zona studiată prin PUZ va fi până la PUZ avizat de Consiliul Județean cu Avizul Unic nr. 79/2009, reglementându-se doar parcela cu nr. cad. pentru care s-a solicitat certificatul de urbanism.

Se vor prezenta soluțiile de extindere a utilităților stabilite de furnizori.

Se va face dovada accesului pe parcele printr-un drum dimensionat corespunzător, atât pentru investiția propusă, cât și pentru cele existente.

Se vor respecta prevederile H.C.L. 75/2011.

Se va respecta avizul cu nr. 78 din 16.05.2022 și condițiile acestuia emis de Consiliul Județean Brașov.

La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de distanțele între clădiri, spațiu verde.”

2.1. Evoluția zonei

Imobilul PUZ este poziționat în extravilanul comunei Sânpetru, în partea central sudică a localității și la o distanță de doar 6 km de centrul municipiului Brașov, fiind neconstruit și neamenajat, dar situat într-o zonă aflată în plină dezvoltare imobiliară. Categoria de folosință a terenului este arabil, mai mult sau mai puțin cultivat, conform extrasului de carte funciară și actelor de proprietate. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul unei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă plană, de câmp deschis. În ciuda categoriei de folosință agricolă a terenului, activitățile desfășurate în zonă nu mai corespund acesteia, în sensul că sunt foarte puține terenurile pe care se mai practică agricultura, analizând evoluția și perspectiva de dezvoltare a zonei explicând și motivul.

Comuna Sânpetru este, putem spune, o localitate privilegiată prin simpla învecinare cu unul dintre cele mai dezvoltate municipii din țară, Brașov. Acest pol de creștere al regiunii și al țării trage după sine dezvoltarea întregii zone metropolitane și este responsabil pentru stabilitatea economică și, implicit, socială a întregii regiuni. Comuna are o rată foarte mare a creșterii fondului construit și, implicit, a populației, iar densificarea se realizează echilibrat în condiții care nu creează supratensionarea rețelelor de transport și edilitare existente, întrucât dezvoltarea rezidențială colectivă se desfășoară în mare parte pe regimuri de înălțime de nivel mediu, respectiv P+2E+M/P+3E și construcții individuale de joasă înălțime, respectiv P+1E.

Localitățile învecinate municipiilor reședință de județ au devenit, de-a lungul timpului, loc propice pentru a satisface cererea de locuințe și nevoia de acomodare a celor care își doresc să locuiască într-o zonă ferită de aglomerația și intensitatea traiului din zonele urbane la costuri mai mici, dar și a celor care navetează zona urbană a municipiului respectiv și împrejurimilor sale.

Zona studiată este una cvasi-monofuncțională caracterizată prin locuire individuală de joasă înălțime, în ultimii ani aceasta fiind mai intens reglementată prin documentații de urbanism tip PUZ întocmite la diferite niveluri de complexitate și pe suprafețe variabile. Zona este deservită de artere de circulație subdimensionate, respectiv de drumurile de exploatare existente care străbat tarlalele și câmpurile agricole.

Amplasamentul face parte dintr-o zonă în curs de dezvoltare imobiliară rapidă, marea majoritate a investițiilor recente fiind în construcții de locuit. Astfel este foarte importantă analiza asupra evoluției zonei de-a lungul timpului în contextul susținerii oportunității prezentei investiții. Efectele transformărilor sunt vizibile la nivel macroteritorial, dincolo de limita zonei studiate prin prezenta documentație. Ca perioadă de referință vom prezenta analiza anilor 2005 – 2021 cu date care confirmă o anumită abordare operațională a transformărilor petrecute la nivel spațial. Această perioadă aduce cele mai semnificative schimbări în procesul de evoluție a fondului construit atât prin investițiile mici, punctuale și dispartate (extinderi ale edificatului intraparcelar, completarea fondului construit, microzone construite izolat), cât și prin cele de amploare potențate de perioada de pre-criză economică globală a anilor 2007-2008. Odată cu depășirea momentului post-2008 am asistat la relansarea economiei și relaxarea politicilor monetare care au stârnit valuri de investiții, în special în segmentul imobiliar. Aceste investiții, vom vedea, vor fi deschizătoarele drumurilor

către investiții mai importante și cu un număr consistent de loturi în perioada de restabilizare a economiei și creșterii puterii de cumpărare a populației din ultimul deceniu.

La nivelul anului 2002 a intrat în vigoare Planul Urbanistic General al localității, acesta previzionând o dezvoltare în sectorul imobiliar rezidențial pe următorul deceniu, sens în care s-a rezervat urbanistic terenul fostelor livezi de meri din partea de sud a localității pentru realizarea locuințelor și funcțiunilor complementare, împreună cu rezervarea căilor de comunicație necesare. Putem doar presupune că aceste locuințe s-ar fi referit la locuințele individuale pe parcelă, căile de comunicație determinând dezvoltarea exclusiv individual pe parcelă ca o continuare firească a tipologiei vetrei satului. Această dezvoltare nu acordă suficientă forță sau reprezentativitate localității întrucât densificarea se face la un nivel minimal, locuirea individuală necesitând, pe lângă suprafețele mari de teren, și asigurarea rețelelor edilitare pe cheltuiala administrației publice pe lungimi și distanțe mari și riscul că, dacă la acestea nu sunt racordați toți consumatorii sau o mare parte a acestora, nu vor fi eficiente și nu vor ajunge să nu poată justifica investiția publică. Deși încadrarea funcțională a zonei este de locuire individuală și dotări complementare, acestea și-au făcut simțită prezența timid, o mare parte din acest teritoriu de circa 114 hectare rămânând neconstruit până în prezent.

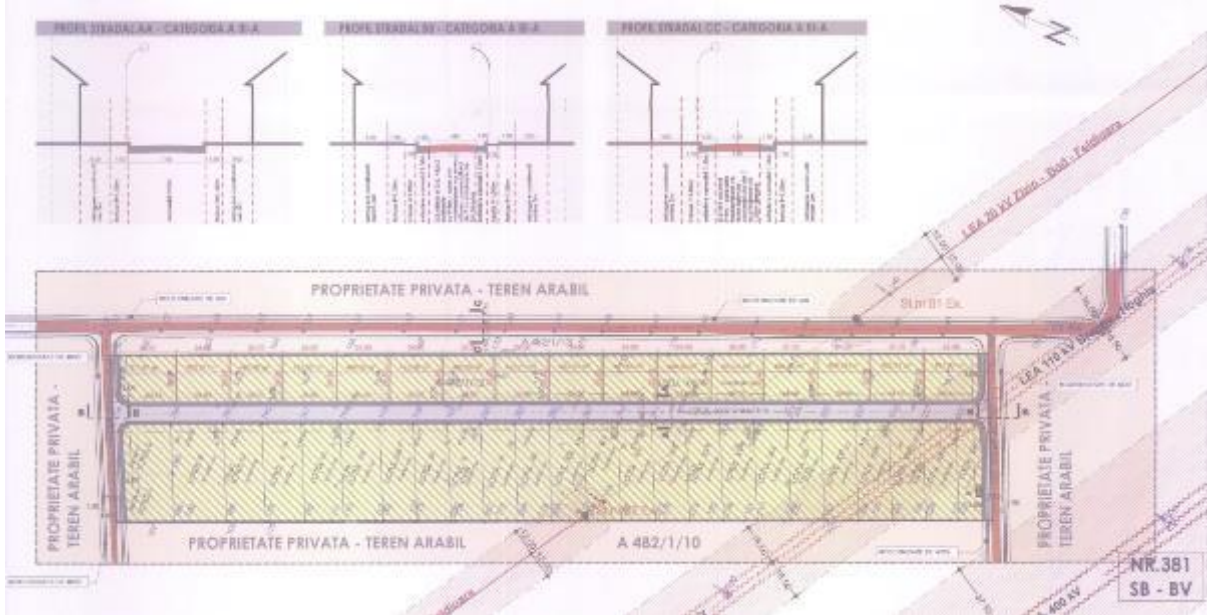


Figură 1 – PUG din 2002

Însă practica și tendințele anilor ulteriori intrării în vigoare a PUG au conturat o nouă realitate. Dezvoltarea în regim colectiv nu doar că eficientizează la nivel maximal utilizarea infrastructurii rutiere și edilitare, ci și ajută la densificarea demografică a localității stârnind interes din ce în ce mai crescut pentru investiții de orice tip complementar și compatibil locuirii (rezidențial de mică sau medie înălțime, comercial, productiv, instituțional, educațional, etc.). Această dezvoltare a fost posibilă prin realizarea unor documentații de urbanism PUZ care derogă de la prevederile PUG și care asigură posibilitatea construirii în zonele de extravilan, dar părând să facă parte din teritoriul intravilan preexistent ca o dezvoltare semi-compactă și, până la un anumit nivel, organică a sa.

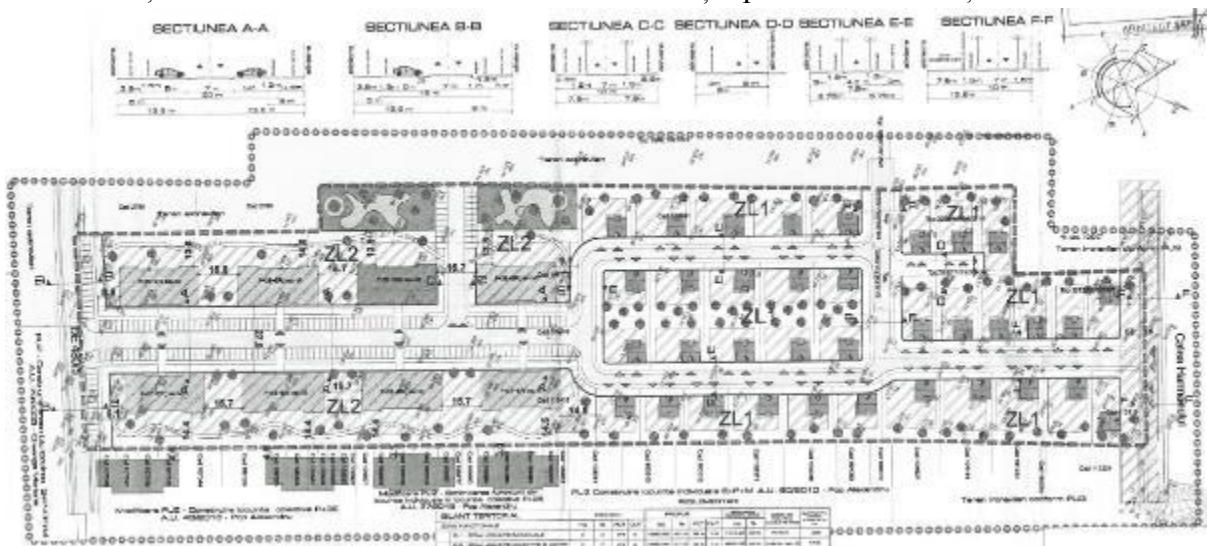
În anul 2009 s-a întocmit și elaborat o documentație de urbanism PUZ pentru parcelarea și construirea de locuințe la o distanță de aproximativ în vecinătatea imobilului

PUZ pe latura de nord-est. Prin această documentație s-au prevăzut atât reglementările urbanistice în propria incintă, cât și profilurile stradale aferente căilor de comunicație rutieră și pietonală de pe domeniul public, respectiv sistematizarea circulațiilor și modernizarea drumurilor de exploatare, străzi care poartă denumirea astăzi de Str. Galaxiei și Str. Galaxiei 2.



Figură 2 - PUZ aprobat prin HCL 48/28.05.2009

În anul 2018 s-a întocmit și elaborat o altă documentație de urbanism PUZ, de data aceasta pentru loturile amplasate vizavi de PUZ-ul precedent pentru dezvoltarea unui microcartier rezidențial cu funcțiuni complementare. Ambele PUZ-uri amintite prevăd prospecte stradale noi pentru drumurile publice. În această situație, pe principiul subsidiarității documentațiilor de urbanism și al respectării legilor în vigoare, inclusiv cele locale, prevederile referitoare la profilurile transversale ale căilor de comunicație au fost preluate și reaprobat astfel cum acestea erau deja în vigoare, chiar dacă cele două documentații de urbanism PUZ amintite s-au elaborat și aprobat la o distanță de 10 ani.



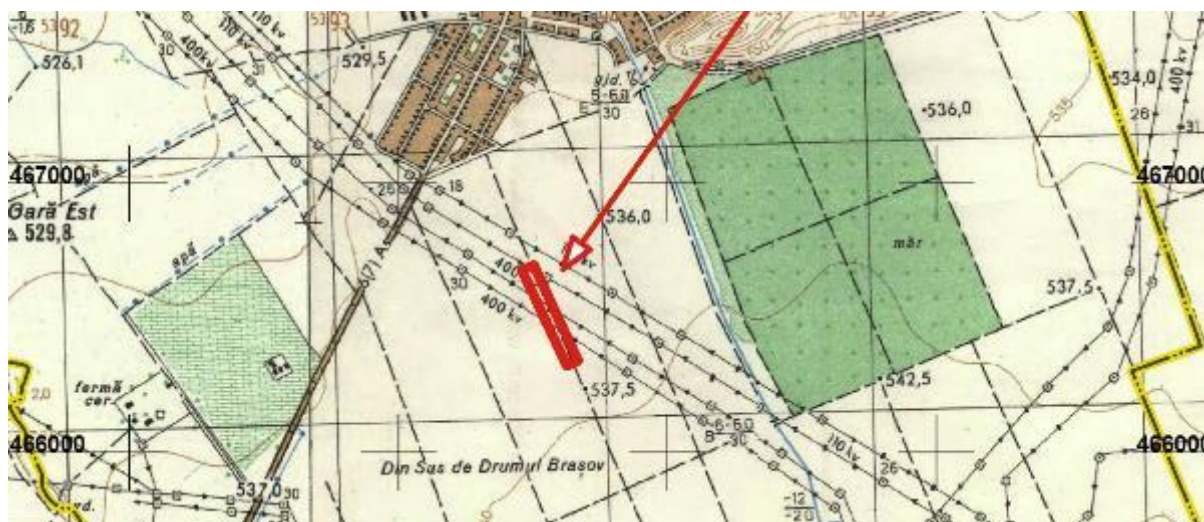
Figură 3 - PUZ aprobat prin HCL 34/06.06.2019

Se poate observa faptul că la nivelul anului 2005, când PUG avea câțiva ani de aplicabilitate, zona era una cu destinație exclusiv agricolă, iar transformările petrecute în anii ulteriori au schimbat caracterul acesteia și i-au oferit o nouă însemnătate. Pe parcursul anilor, zona s-a transformat dintr-un câmp agricol într-o zonă preponderent rezidențială în baza documentațiilor de urbanism care au derogat de la prevederile PUG și în urma operațiunilor cadastrale de alipire și dezmembrare subsecvente.



Figură 4 - Încadrarea zonei în context spațial (2005)

Așa cum se observă la nivelul anului 2005, morfologia zonei era una pe deplin istorică, astfel cum reiese și din hărțile topografice militare, nealterată încă de densificarea ultimilor ani. Se observă faptul că trupul de intravilan era unul compact, cu o dezvoltare liniară în lungul și în profunzimea arterelor de circulație de categorie inferioară drumurilor județene 103 și 108 care străbat localitatea. Se observă caracterul profund de câmp al zonei (ca parte din zona Din Sus de Drumul Brașov) unde se observă traseul rețelelor de electricitate de înaltă tensiune LEA 110kV/400kV care străbat tarlalele și traversează localitatea în zona de sud până la stația de transformare Brașov 400/110kV a Transelectrica din Municipiul Brașov, marcând un culoar de trecere în jurul căruia nu s-au edificat construcții, acesta acționând ca o barieră antropică în calea dezvoltării urbanistice.

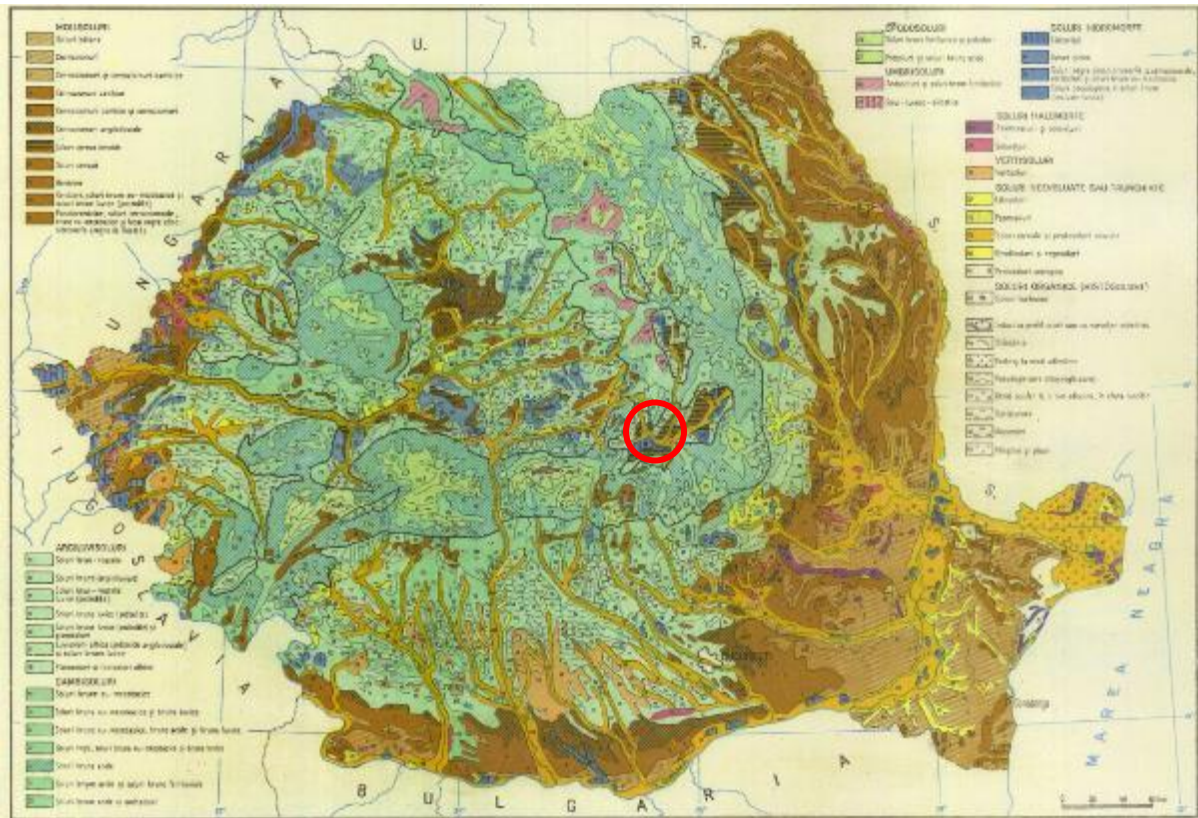


Figură 5 - Încadrarea imobilului reglementat în harta topografică militară

Perioada analizată pre-2005 aduce cu sine o serie de pseudo-investiții punctuale private generate, mai degrabă, de trecerea timpului și inevitabila evoluție a țesutului construit. Astfel, în tandem cu perioada caracterizată drept cea mai mare creștere economică pe care au cunoscut-o națiunile lumii în ultimul secol, în teritoriu observăm apariția unor locuințe și investiții în afacerile deja existente (dezafectarea unor construcții, extinderea altora, construirea unora noi), investiții minimale care nu acordă suficientă forță dezvoltării zonei și denotă un sentiment fals de interes asupra acesteia. Se observă faptul că zona se află într-o continuă stare de conservare agricolă, lucru care nu reprezintă neapărat un punct sensibil, ci mai degrabă o oportunitate pentru investiții precum cea prezentă care pot valorifica și potența dezvoltarea economică a zonei și, implicit, a localității.

Cu excepția drumurilor de exploatare care deservesc producției agricole, la nivelul anului 2005 nu se mai observă alte drumuri special create pentru accesul la construcțiile sau dezvoltările imobiliare noi, starea acestora fiind, la acea vreme, una provizorie, de pământ, acestea fiind modernizate și reabilitate recent, probabil conștientizând importanța conexiunii cu trupul de bază și, mai departe, cu municipiul Brașov.

Calitatea solurilor dimprejur pare a fi una scăzută și nu pare a fi intens lucrate, nivelul de fertilitate al acestora determinând proprietarii să evite investițiile în cultivarea lor, dat fiind faptul că altitudinea zonei este la circa 535 m deasupra nivelului Mării Negre, zona depresionară fiind înconjurată de masive muntoase în toate direcțiile.

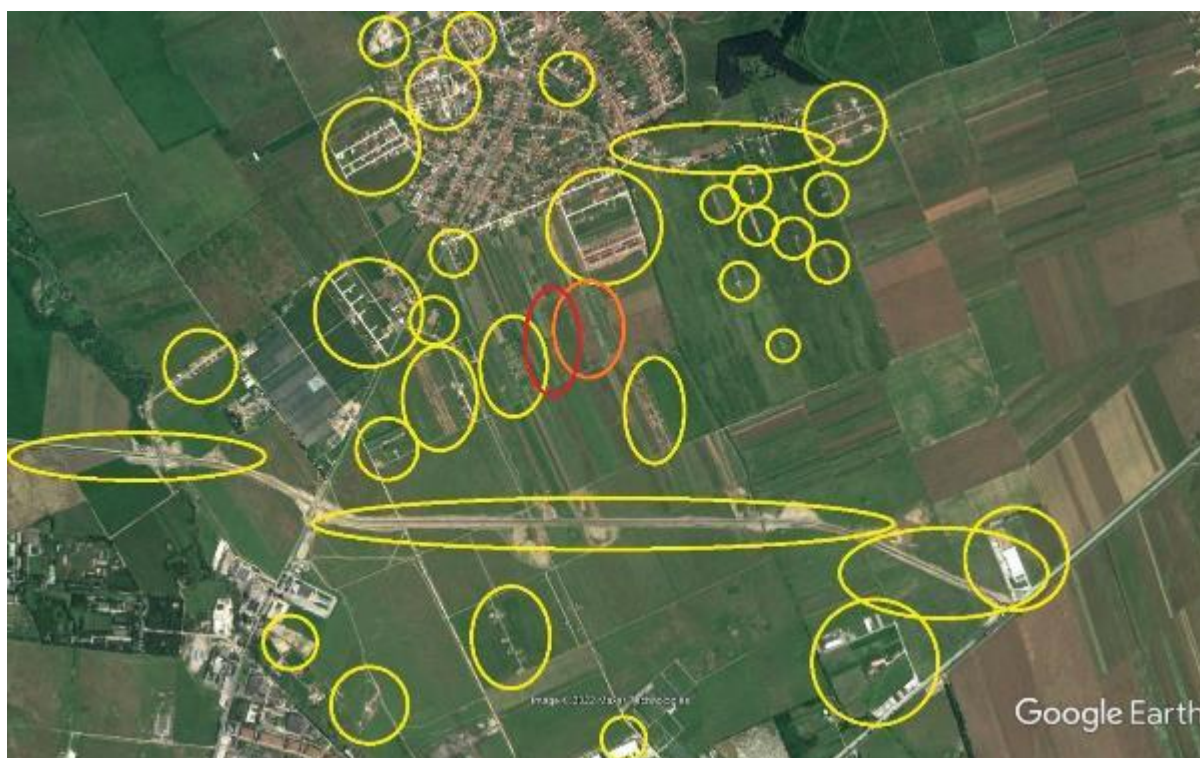


Figură 6 - Încadrare în harta solurilor



Figură 7 - Calitatea solurilor din zonă

Observând dinamica construirii ultimilor ani, se remarcă faptul că autorizările s-au emis în baza unor documentații de urbanism tip PUZ pentru introduceri în intravilan în vederea construirii de locuințe care au oferit zonei un nou caracter – cel rezidențial.



Figură 8 - Încadrarea zonei în context spațial (2009) vs. față de perioada precedentă

Perioada imediat următoare aduce cu sine o pluritate de investiții private în construcții noi de locuit, în antiteză vădită cu situația economică mondială la acea vreme, respectiv începutul crizei financiare globale. Acestea nu s-au manifestat cu precădere în zonele imediat adiacente trupului de bază al localității ca o continuare și prelungire firească a acestuia, ci mai degrabă exprimate ca intenție de valorificare a terenurilor libere situate pe terenurile agricole din extravilan acolo unde suprafețele de teren generoase au permis dezvoltarea fără riscul incomodării țesutului deja existent. Astfel, localitatea asistă la un început de dezvoltare cvasi-controlată și organizată a sectorului imobiliar în principal în baza documentațiilor de urbanism PUZ, generată atât din proiecte ample și parcelări complexe, cât și din investiții punctuale acoperind nevoi singulare și individuale. Observăm și realizarea șoselei de centură a municipiului Brașov, unul dintre cele mai importante proiecte de mobilitate realizate în țară, care oferă zonei peri-urbane o nouă valență și perspective de dezvoltare pe termen lung.

Se observă faptul că există, totuși, investiții care parazitează integritatea localității (trupuri izolate dezvoltate haotic) prin forțarea administrației publice locale de a găsi soluții eficiente pentru a asigura necesarul de utilități tehnico-edilitare și căi de acces cvasi-conforme cu legislația în vigoare acolo unde dezvoltatorul nu le-a asigurat, lucru foarte greu realizabil în mediul rural din cauza costurilor care planează asupra bugetului local.

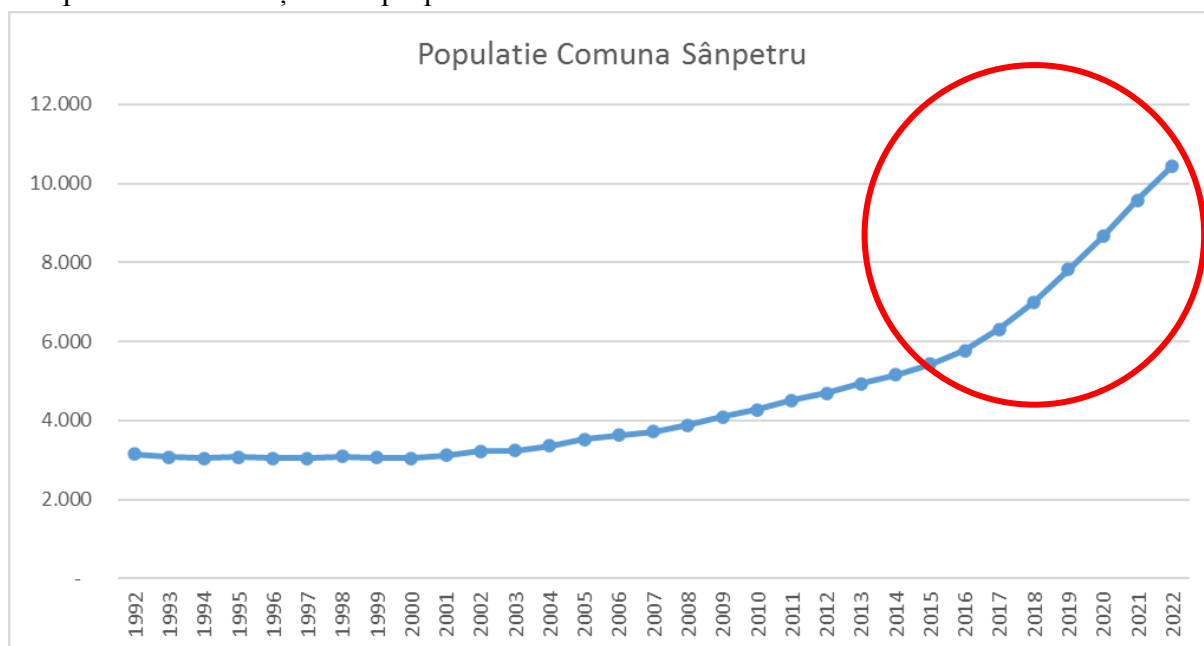


Figură 9 - Încadrarea zonei în context spațial (2021) vs. față de perioada precedentă

Anul 2021 aduce cu sine cea mai clară perspectivă a transformărilor petrecute în toți anii precedenți. Se observă faptul că în prezent regăsim o suită întreagă de astfel de investiții în sectorul rezidențial, respectiv cartiere întregi de locuințe asemenea celor propuse prin prezenta documentație în diferite stadii de dezvoltare, iar arterele de circulație încep să capete gabarite adecvate și nomenclatură stradală și să fie irigate cu rețele tehnico-edilitare, semn că investițiile în dezvoltarea zonei nu se rezumă doar la construirea în propria incintă, ci se asigură și cadrul propice pentru dezvoltarea întregii zone, lucruri care pun bazele dezvoltării de perspectivă. Situația existentă în prezent aduce cu sine o vedere de ansamblu asupra metamorfozei localității din ultimii ani caracterizați pe de-o parte de perioada crizei economice din anii 2008-2010 și a celei mai reprezentative creșteri imobiliare și PIB din ultimul secol 2010-2020. Această ascensiune s-a conturat printr-o multitudine de documentații de urbanism întocmite în vederea construirii unor ansambluri rezidențiale de diferite mărimi (de la doar câteva unități la câteva sute de unități), unele dintre acestea asigurând și necesarul funcțiilor complementare locuirii (spații de joacă pentru copii, spații verzi, zone comerciale, echipamente tehnico-edilitare sau trasarea unor artere noi de circulație care să le degrezeze pe cele publice), asigurând căile de comunicații rutiere și pietonale necesare atât la momentul respectiv, cât și pentru investițiile previzionate și potențiale.

Dezvoltările care, deși s-au realizat pe terenuri agricole destinate agriculturii și culturilor agricole, nu au adus cu sine crearea de artere de circulație nefuncționale (fundături fără continuitate în rețea, drumuri subdimensionate care nu respectă profilurile conform legislației în vigoare), ci au propus modernizarea și sistematizarea drumurilor de exploatare existente care fac legătura între zonele investiționale și drumurile publice importante, creând o țesătură rutieră funcțională pentru preluarea tuturor fluxurilor existente și previzionate.

Suita de investiții realizate de-a lungul timpului s-a produs disparat, punctual, fără necesitatea corelării cu țesutul preexistent al vetrei satului, determinând extinderea disparată a limitei intravilanului, dar oarecum organizat în sensul că au fost aprobate prin documentații de urbanism tip PUZ prin care s-au dimensionat rețeaua de transport și rețelele tehnico-edilitare pentru zone care excedează teritoriul reglementat. Cu alte cuvinte, s-a construit izolat, local, dar previzionat și prospectiv și, mergând în direcția tendinței actuale, se va realiza aglutinarea la trupul de bază existent formând, în final, un singur corp compact. Dezvoltările actuale beneficiază de posibilitatea integrării relativ ușoare într-un sit permisiv și ușor adaptabil, fără constrângeri urbanistice majore, acest lucru diminuându-se pe măsură ce vor apărea construcții învecinate care să îndeplinească la respectarea anumitor distanțe între ele și compatibilitatea funcțiunilor propuse cu cele existente.



Figură 10 - Evoluția demografică a comunei Sânpetru (1992-2022)

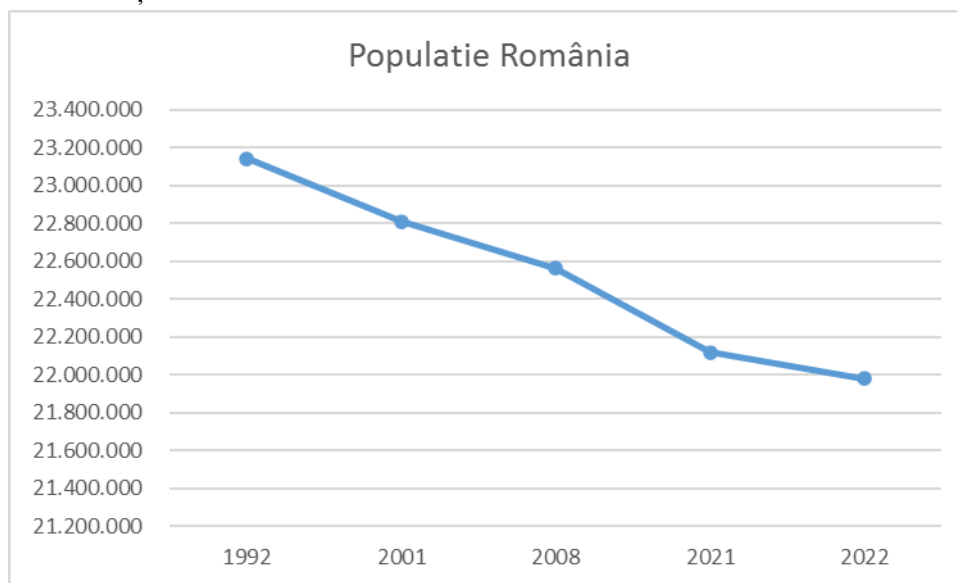
Printre cele mai reprezentative și emblematice dovezi ale evoluției localității sunt bugetul local și evoluția demografică. Astfel, dacă pentru bugetul local este dificil de observat cu exactitate evoluția fără un set de analize și date oficiale, cu toate acestea previzionând că și acesta este în creștere constantă în principal prin creșterea autorizațiilor de construire eliberate și densificarea fondului construit, pentru evoluția demografică observăm o creștere explozivă.

Astfel, de la aproape 3.000 de suflete la nivelul anilor '90, s-a ajuns în prezent la o populație de peste 10.000 de locuitori, cele mai mari creșteri înregistrându-se în perioada ultimilor 5 ani, atunci când creșterea a fost una exponențială adecvată gradului investițional susținut puternic de dezvoltarea imobiliară, creșterea până atunci fiind una graduală, dar constantă (datele pentru anul 2022 sunt preliminare).

An	Populatie
1992	3.146
2001	3.127
2008	3.887
2021	9.570
2022	10.445

Tabel 1 - Evoluția demografică a localității Sânpetru

În contextul în care datele agregate la nivel național arată faptul că populația generală (după domiciliu) este în scădere, concentrarea celei din jurul polilor de creștere și de dezvoltare naționali creează disproporționalitate și disparități între diferitele regiuni ale țării. Populația totală a țării a scăzut cu peste 2 milioane în perioada post-socialistă, iar la nivel județean aceasta a stagnat la circa 630.000 locuitori. Astfel, dacă la nivel național populația după domiciliu a scăzut cu 5%, iar cea rezidentă cu circa 12% (de la 21.627.509 în 2003 la 19.201.662 în 2021), la nivel județean aceasta a crescut cu un timid 2% față de anii 1992, deci s-a menținut la un nivel constant, lucru explicabil printr-un cumul de factori având în vedere faptul că județul a cunoscut o dezvoltare masivă ca urmare a absorbției fondurilor europene și a dezvoltării infrastructurii de transport, a creșterii reprezentativității în turism și a creșterii apetitului pentru investiții generatoare de locuri de muncă. La nivel local populația a crescut cu peste 330%, una dintre cele mai spectaculoase creșteri demografice ale unei localități rurale ale țării.



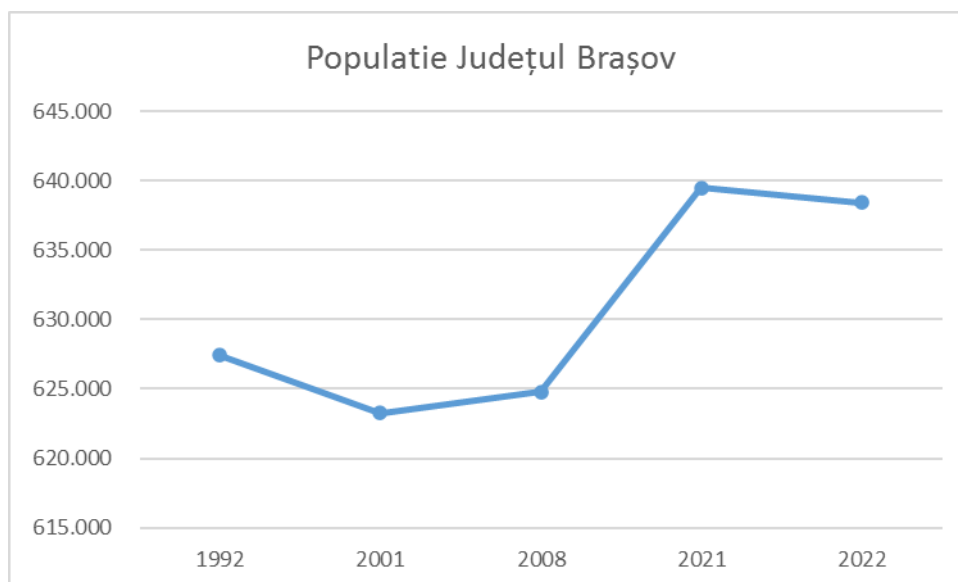
Figură 11 - Evoluția demografică a României (1992-2002)

An	Populatie
1992	23.143.860
2001	22.809.546
2008	22.561.686
2021	22.120.471
2022	21.980.534

Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național

An	Populație
1992	627.434
2001	623.271
2008	624.778
2021	639.496
2022	638.407

Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean

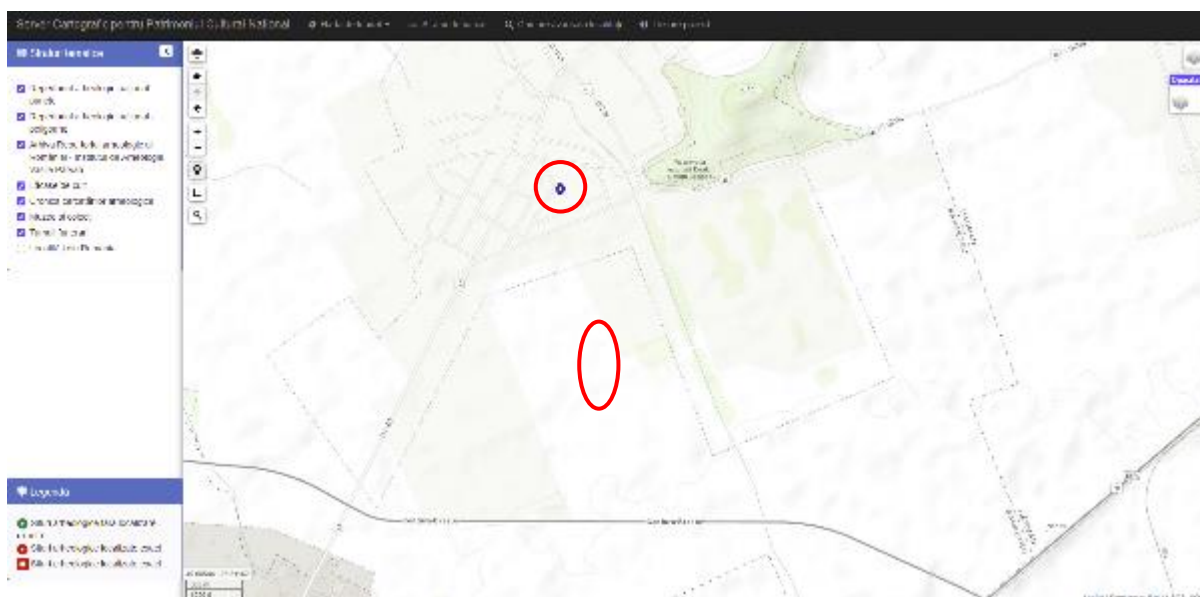


Figură 12 - Evoluția demografică a județului Brașov (1992-2002)

Acest tip de investiție este unul care trebuie promovat și care este binevenit în orice comunitate rurală în căutare de efervescență demografică și contracararea exodului populației tinere în alte localități pentru satisfacerea traiului cotidian. Investițiile desfășurate ajută la reducerea efectului de îmbătrânire a populației, majoritatea noilor locuitori fiind de vârsta a doua și în căutarea unui cămin pentru întemeierea unei familii.

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

Imobilul PUZ nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 500 m față de imobile înscrise pe această listă.



Figură 13 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național

Imobilul PUZ se află la o distanță de circa 600 m față de Tezaurul monetar de la Sânpetru, înregistrat în Repertoriul Arheologic Național având codul 41934.01.01, dar neînregistrat în Lista Monumentelor Istorice.

Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice

Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la peste 3 km distanță față de axele căilor ferate, respectiv magistralele CFR 300 București-Brașov cu stația Stupini și 400 Brașov-Satu Mare cu zona Triaj-Hărman, drept pentru care investiția nu se realizează în zona de protecție (de 100 m de la axa căii ferate) sau de siguranță (de 20 m de la axa căii ferate) a infrastructurii feroviare. Conform art. 29, alin. (5) din *OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, „În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.”. Lucrările propuse prin PUZ nu sunt situate în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, între acestea existând mai multe zone tampon precum zone construite sau degajate și libere de construcții, drumuri naționale, elemente care fac imposibilă împiedicarea vizibilității liniei și a semnalelor feroviare de lucrările propuse prin prezentul PUZ.

În concluzie, lucrările propuse prin PUZ nu se supun avizării administratorului rețelei de transport feroviar și nu afectează infrastructura și circulația feroviară.

Amplasarea față de drumurile naționale

În marea sa parte, localitatea se desfășoară în zona depresionară a munților spre zona de șes, iar drumurile principale se continuă dinspre municipiul Brașov înspre localitățile principale ale regiunii. Astfel, principalul drum de legătură cu Brașov este DJ103, dincolo de VO1K – centura municipiului, cel mai apropiat drum național realizat în ultimii 15 ani. Imobilul PUZ este situat la o distanță de peste 600 m de centura ocolitoare VO1K și de peste 500 m de DJ103.

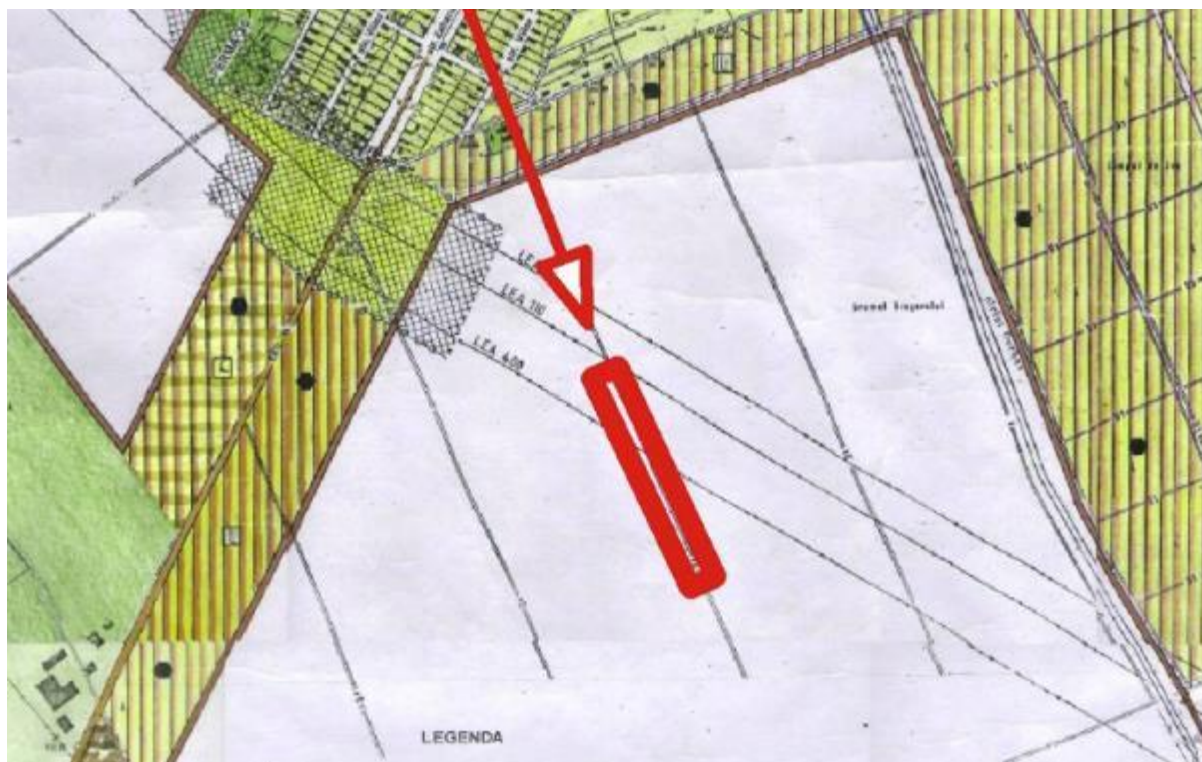
Conform analizei, terenul nu se află în zona de protecție sau de siguranță a drumurilor naționale sau județene (conform art. 17, alin. (1) și anexei nr. 1 din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*) și nu face parte din zona drumurilor naționale sau județene. Astfel, lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului în zona de protecție a infrastructurii naționale și județene de transport rutier.

Conform art. 27, alin. (7) din *OG 43/1997*, construcțiile și amenajările propuse nu vor afecta zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere nu va obtura vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

În concluzie, lucrările propuse prin PUZ nu se supun avizării administratorului drumurilor naționale/județene și nu afectează infrastructura și circulația pe drumurile publice.

Amplasarea față de alte zone de protecție sau zone protejate

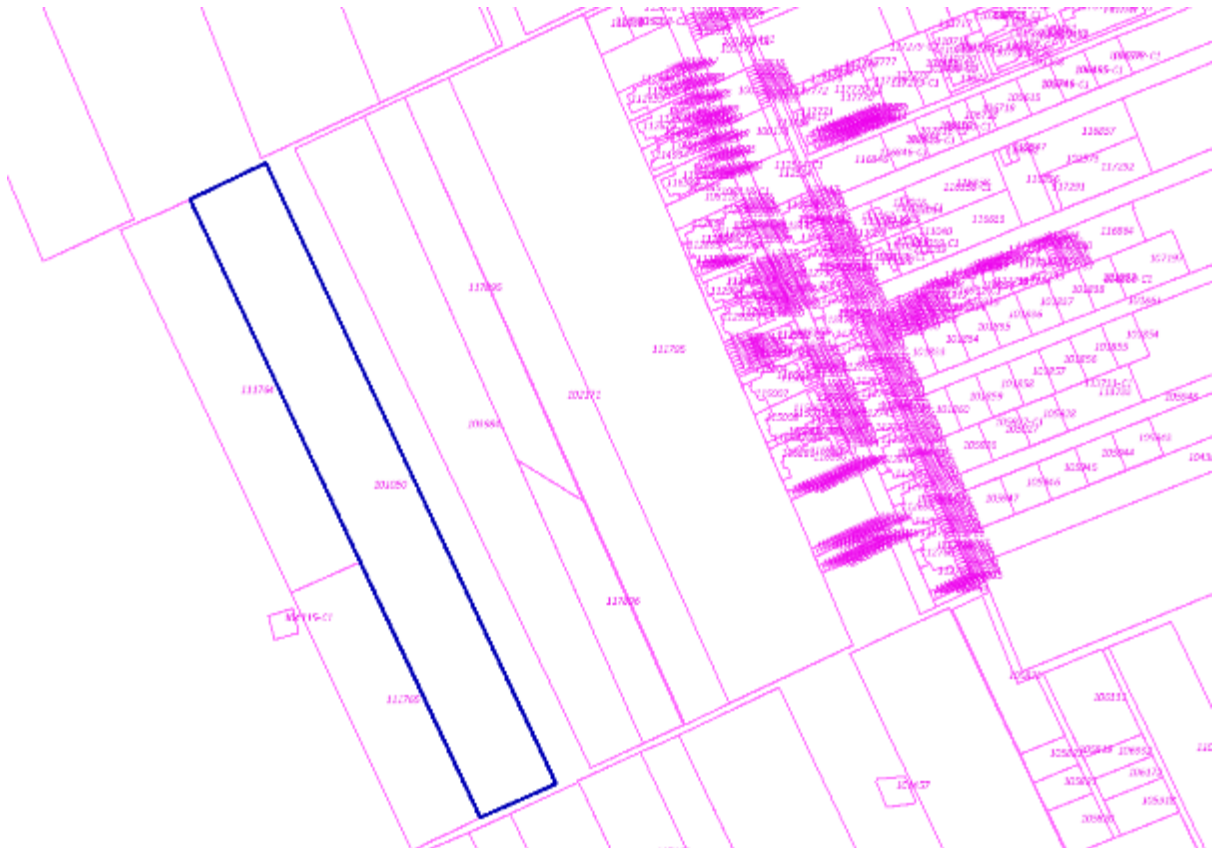
Conform PUG și CU, terenul se află în zona de protecție a liniilor electrice aeriene de 400kV și 110kV. Imobilul PUZ se află în extravilanul localității, fără reglementare urbanistică.



Figură 14 - Extras din PUG (2002) - extravilan

2.2. Încadrare în localitate

Zona analizată se află în partea estică a județului Brașov, la circa 1,5 km de granița cu Municipiul Brașov, limită demarcată de centura ocolitoare VO1K și este amplasată în partea sudică a localității Sânpetru.



Figură 15 - Dispunerea intabulărilor învecinate

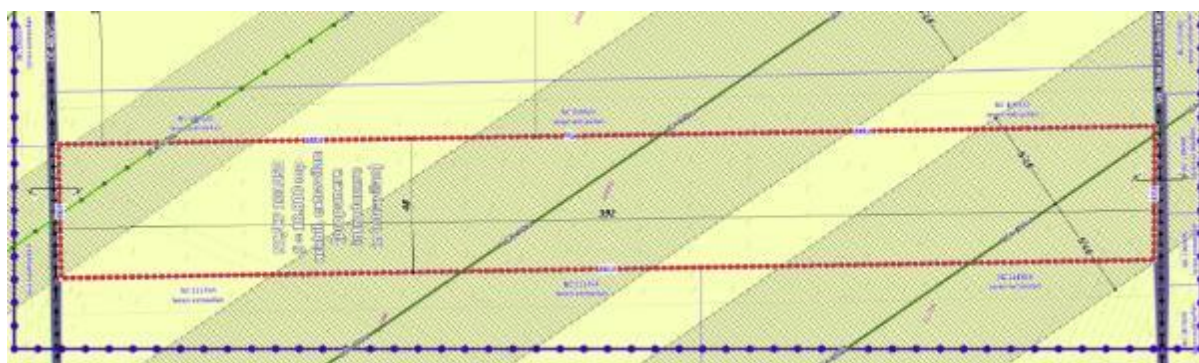


Figură 16 - Dispunerea terenurilor cadastrate pe ortofotoplan

Imobilul PUZ are lungimea de circa 392 m și lățimea 48 m formând un dreptunghi cu latura lungă orientată pe direcția nord-vest – sud-est.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

Direcția	Forma de proprietate
nord-vest	1. Imobil domeniu public de interes local neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – drumul de exploatare DE 480/5
nord-est	2. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 1095/2 (situat în intravilan)
sud-est	3. Imobil domeniu public de interes local neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – drumul de exploatare DE 482/2/Str. Sfântul Andrei
sud-vest	4. Imobile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice – NC 111764 și NC 111765 (terenuri situate în extravilan)



Figură 17 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților

Proiectul de față propune extinderea intravilanului existent pentru realizarea unui ansamblu rezidențial de înălțime medie cu dotări complementare, având regimul de înălțime de maxim P+2E+M sau un alt regim de înălțime care se să se încadreze în înălțimea maximă de 14 m a construcțiilor la cornișă (15 m în cazul imobilelor cu parter comercial/de servicii), excepție făcând echipamentele și instalații tehnico-edilitare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o relativ zonă plană, cu declivități maxime de 1 m și pante de maxim 0,3% care nu necesită măsuri speciale de atenuare la faza de execuție.

2.4. Circulația

Încadrarea imobilului PUZ în teritoriu favorizează accesul facil din localitățile urbane polarizatoare, întrucât distanța de parcurs este relativ scurtă, de circa 15 minute până în Centrul Vechi al municipiului Brașov.

Accesul în/din incintă se face direct din drumurile de exploatare DE 480/5 din nord și 482/2/Str. Sfântul Ștefan din sud, iar mai departe în DJ103 care colectează traficul pe direcția

Brașov-Sânpetru. Drumurile de exploatare necesită sistematizare și modernizare, întrucât sunt acoperite cu îmbrăcăminte provizorie, de pământ, având prospecte stradale insuficiente și neadecvate circulației publice (circa 4 m lățime). Având în vedere faptul că terenurile sunt situate în extravilan și sunt neconstruite, asigurarea spațiului necesar se va putea face pe proprietățile private fără a le greva de sarcini inechitabile.

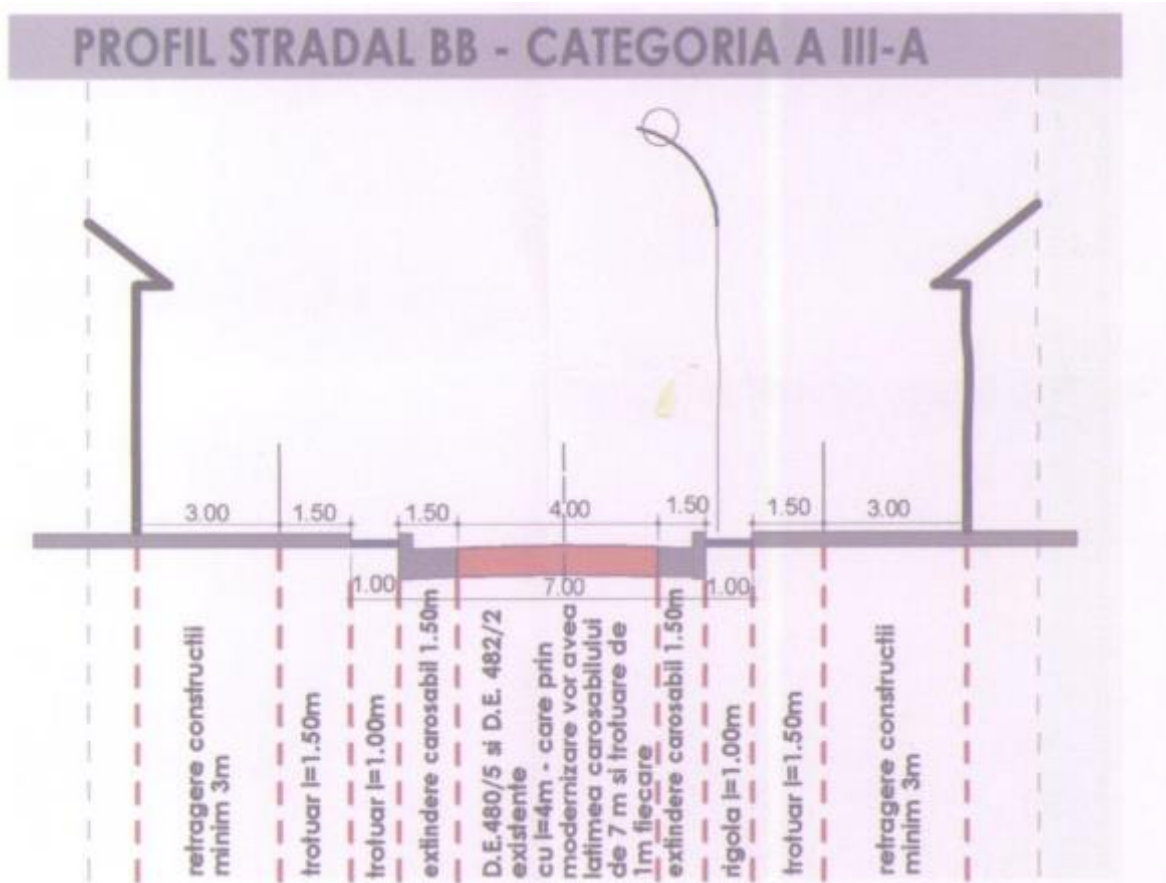


Figură 18 - Accesul în incintă din DE 480/5



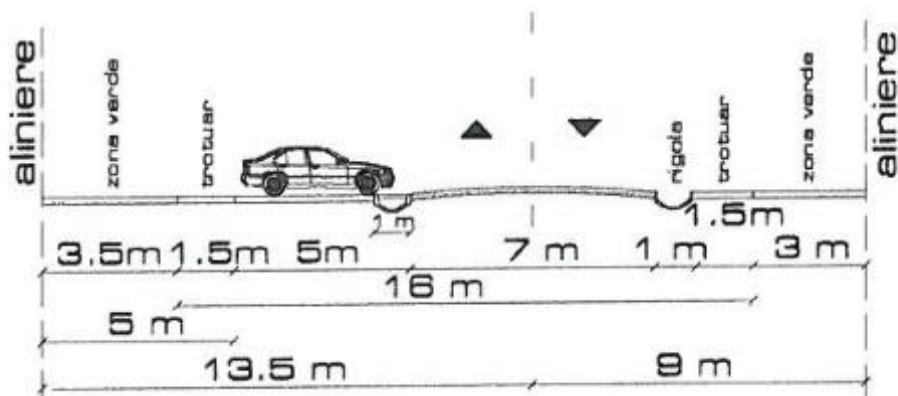
Figură 19 - Accesul în incintă din DE 482/2

Ca urmare a documentațiilor de urbanism PUZ aprobate anterior, profilurile acestor drumuri au fost stabilite conform legislației în vigoare. Suprafața carosabilă s-a stabilit la 7 m cu dublu sens, urmată de o zonă destinată rigolelor pentru colectarea apelor pluviale sau altor amenajări aferente de câte 1 m pe fiecare parte și câte un trotuar cu lățimea de 1,5 dimensionat pentru două fluxuri de pietoni preluând circa 1.400 pietoni/oră.



Figură 20 - Profil stradal conform PUZ aprobat prin HCL 48/28.05.2009

SECȚIUNEA B-B

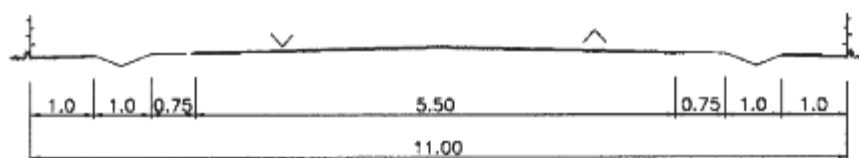


Figură 21 - Profil stradal conform PUZ aprobat prin HCL 34/06.06.2019

Ca atare se impune preluarea acestor profiluri transversale și în prezenta documentație și mai departe către toate investițiile care asigură accesul din aceste drumuri. Dimensiunile prezentate sunt minimale și, considerând dimensiunile zonei și previziunile viitoare, sunt adecvate în accepțiunea normativelor în vigoare.

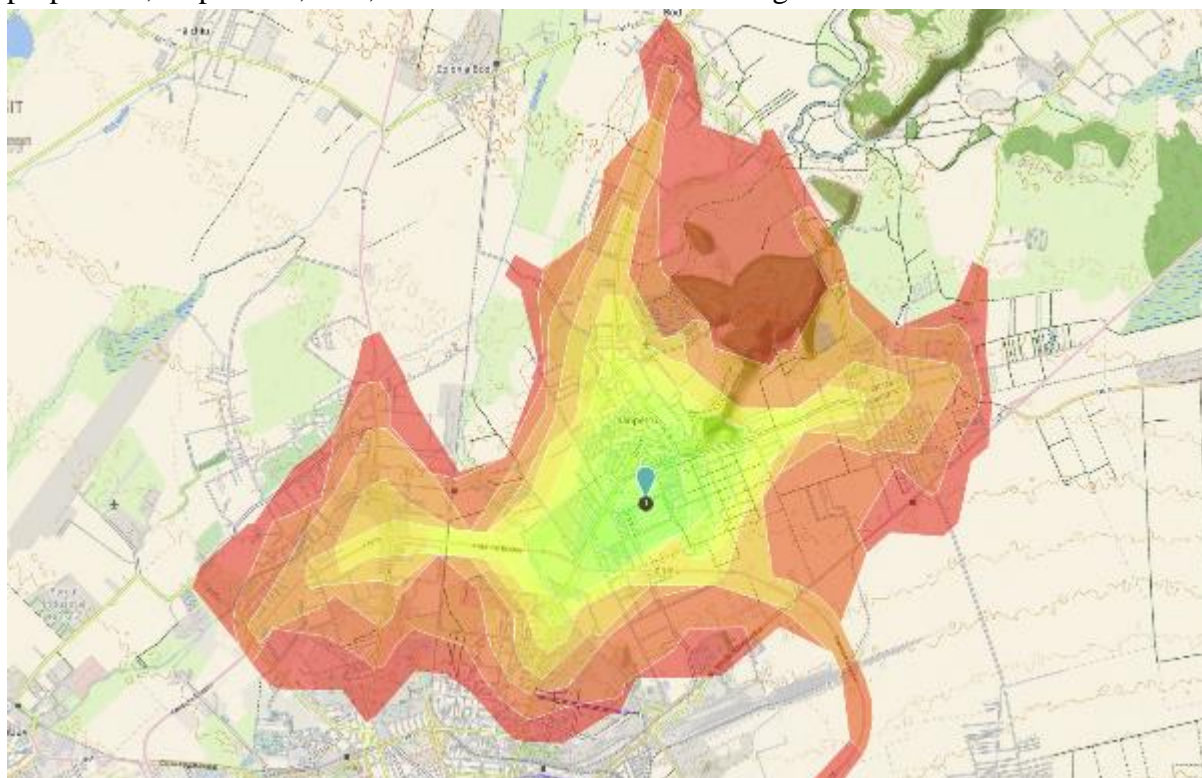
STRĂZI ÎN LOCALITĂȚI RURALE

1. Străzi principale

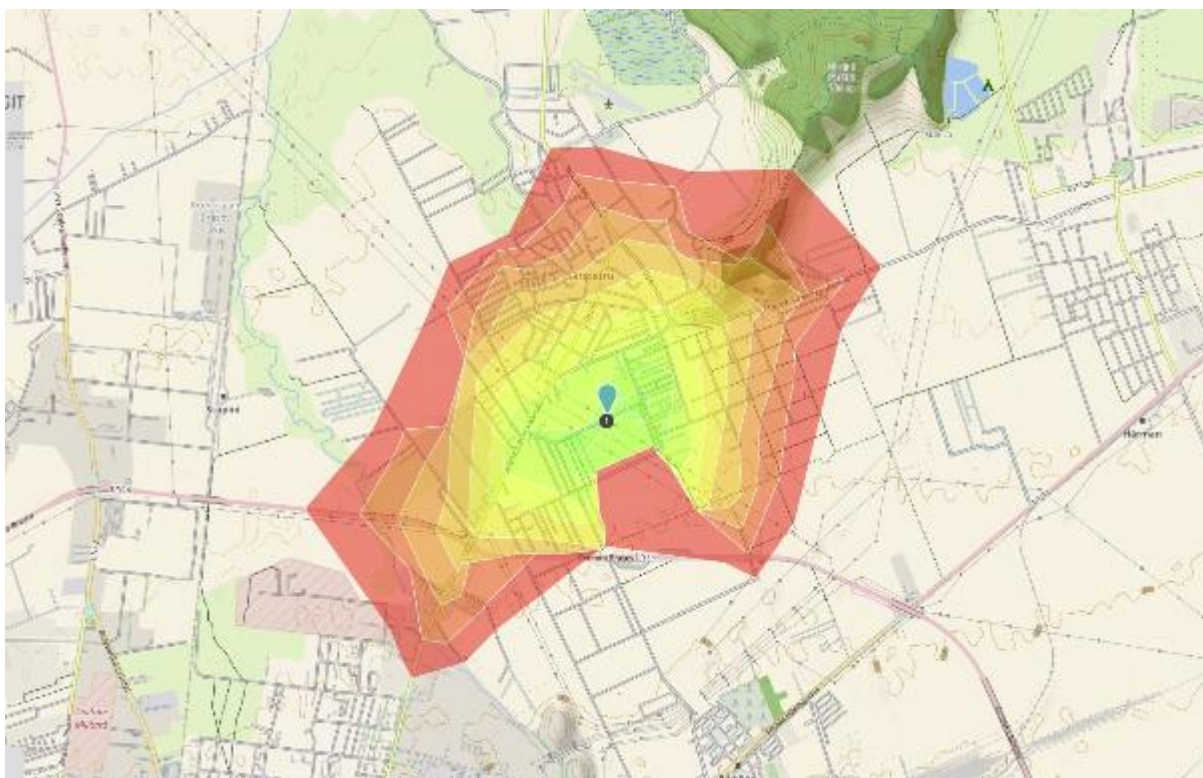


Figură 22 - Profil stradal principal conform normelor în vigoare

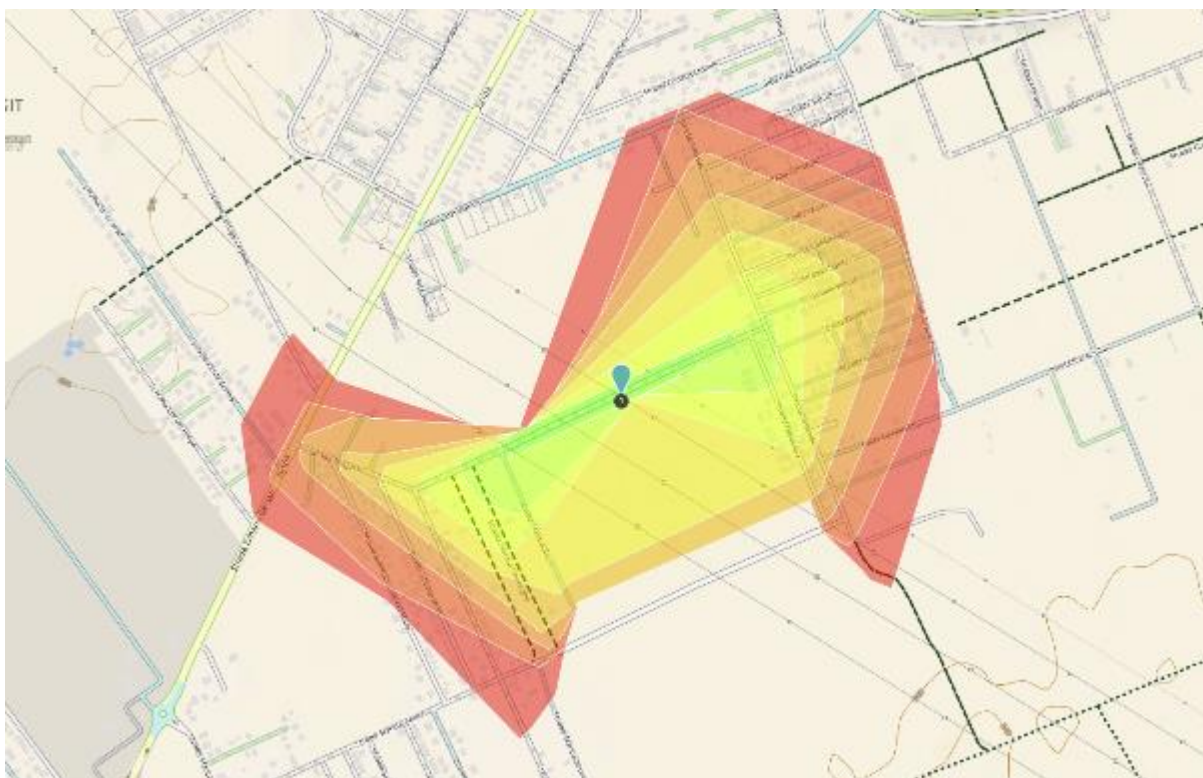
Conform *OMT 50/1998 art. 1.3.*, străzile rurale se clasifică în raport cu intensitatea traficului și funcțiile pe care le îndeplinesc în străzi principale și străzi secundare. Astfel, pentru străzile secundare este prevăzut un profil stradal de 9 m lățime, iar pentru cele principale de 11 m. Profilurile stabilite anterior stabilesc un prospect de 12 m între limitele de proprietate, respectând, deci, normele de dimensionare în vigoare.



Figură 23 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier



Figură 24 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta



Figură 25 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru

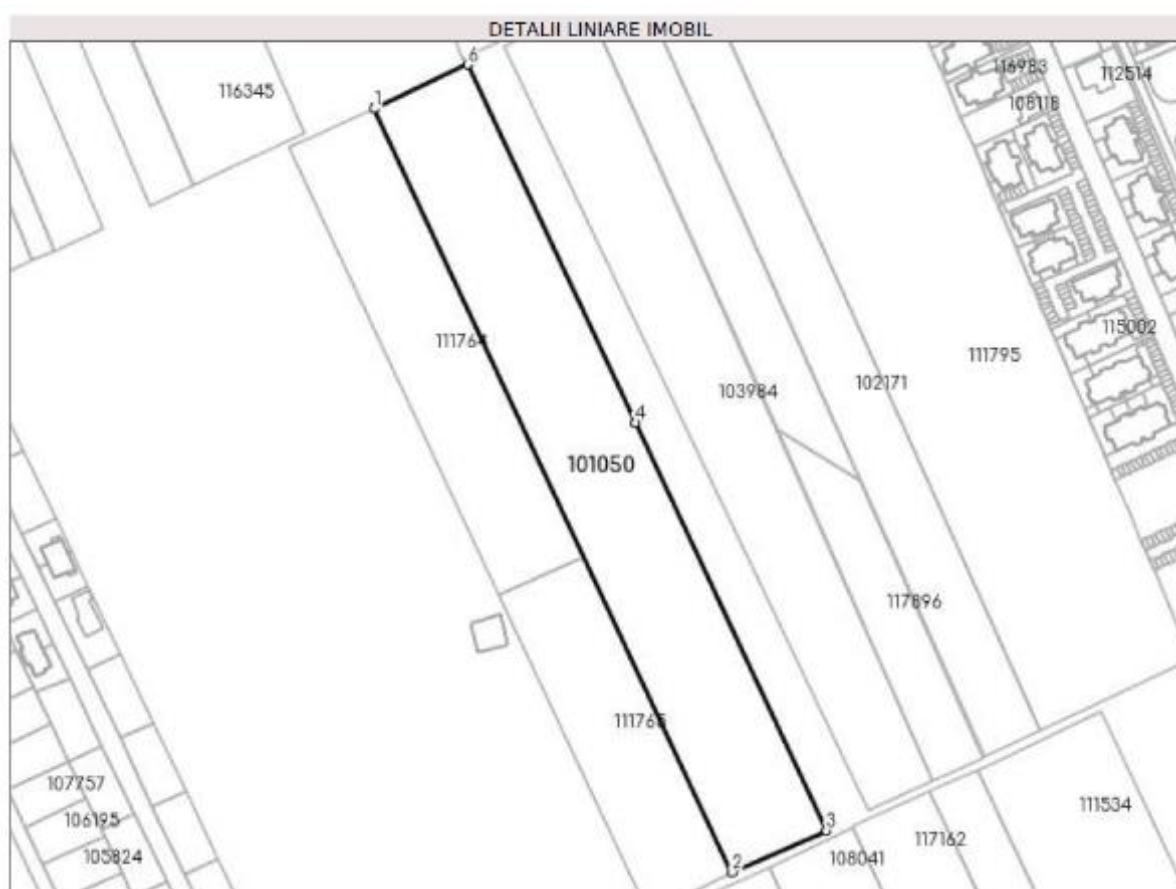
Diagramele izocrone de 10 minute calibrate pentru modurile de deplasare pietonal, cu bicicleta și rutier relevă aria de acoperire a noii investiții în corespondență cu gabaritele tramei stradale existente, în condițiile unui flux normal al traficului.

Acestea relevă faptul că traseul de 10 minute de deplasare este accesibil cu ușurință de către locuitorii zonelor urbanizate și ai celor consacrate (cartierele orașului și localitățile învecinate), ajungând să deservească chiar și populația periurbană, cu predilecție localitățile de pe traseul drumurilor principale. Astfel, diagramele au relevanță deosebită în raport cu natura investiției propuse, întrucât oferă o imagine asupra accesibilității zonei, fapt care susține oportunitatea realizării acesteia. Amplasarea în interiorul zonei construire se face fără a periclita integritatea zonelor de locuit învecinate.

Amplasamentul investiției într-una dintre cele mai dezvoltate zone ale județului este unul oportun, la granița dintre localități și în interiorul unei zone încă insuficient urbanizate.

2.5. Ocuparea terenurilor

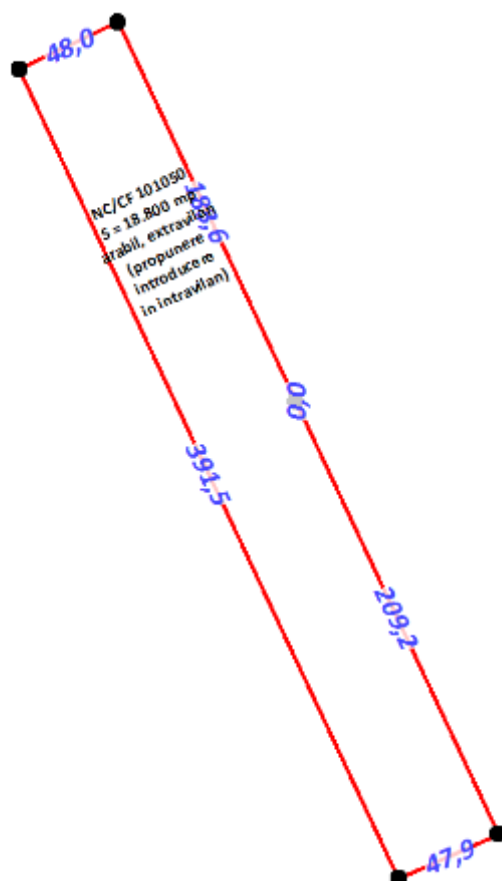
Imobilul PUZ este liber de construcții și este neîmprejmuit, având categoria de folosință arabil situat în extravilanul localității.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	18.800	-	-	3298/6/1/4/3/1	

Figură 26 - Extras din Cartea Funciară



Figură 27 - Schița perimetrului imobilului PUZ

Numar cadastral / Carte funciara	Numar topo	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)		Intravilan	Proprietar
			Total	Necesar PUZ		
101050	3298/6/1/ 4/3/1	arabil	18.800	18.800	NU	GAL Nest Residence SRL
Zona reglementata prin PUZ (NC 101050)			18.800 mp			

Tabel 4 - Imobilul PUZ conform CU

2.6. Echipare edilitară

Fiind o zonă de câmp în curs de dezvoltare, rețelele tehnico-edilitare sunt prezente și suficient de dezvoltate în imediata apropiere a imobilului PUZ la o distanță de circa 200 m spre est, toate ansamblurile rezidențiale și locuințele învecinate fiind racordate. În partea de nord pe DE 480/5 există rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze și electricitate executată în subteran, precum și rețea de iluminat stradal.

De asemenea, imobilul PUZ este traversat prin paralelism de trei coridoare electrice de înaltă tensiune LEA 110kV și 400kV și care impun zone de protecție de 37 m și 85 m.

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor *Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”*, problemele de mediu se tratează urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul Planului Urbanistic Zonal este elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse, stabilirea criteriilor de inserție a obiectelor viitoare în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei-program și prevederilor legislației în vigoare și să identifice elementele urbanistice care trebuie adaptate în vederea realizării investițiilor propuse pe amplasamentul reglementat.

Prin PUZ se propune realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual, având ca obiectiv ridicarea standardului zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei aflată, în prezent, într-un stadiu avansat de degradare peisajeră și funcțională;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și a funcțiunilor incompatibile;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat: perdele de vegetație cu rol de protecție, spații comerciale și de prestări servicii, parcaje, echipamente și instalații tehnico-edilitare și publicitare;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație – realizarea conexiunilor rutiere, amenajarea circulației carosabile și pietonale.

Oportunitatea realizării investiției conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor pe care le prezintă: gradul crescut al accesibilității pe căile majore de circulație, orientarea și apropierea față de centrele de interes ale localităților învecinate, gradul de deservire al locuitorilor cu activități comerciale și de prestări servicii asemănătoare care generează competitivitate, o caracteristică fundamentală a economiei de piață.

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructurile aflate în imediata proximitate (căi de comunicație rutieră, rețele de alimentare cu energie electrică, gaze, apă și canalizare). De asemenea, spațiile libere din imediata vecinătate sunt în mod firesc rezerve pentru investiții care necesită suprafețe relativ mari pentru a fi realizate, iar cele aparținând domeniului public pot fi amenajate și sistematizate în vederea valorificării și îmbunătățirii calității zonei cu efect direct asupra calității locuirii.

Realizarea funcțiunilor prevăzute prin PUZ se încadrează, tangențial, și în programele/planurile de rang superior pe principiul subsidiarității în reglementare:

❖ **Planul Național De Relansare Și Reziliență (PNRR)**

Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) este documentul strategic al României care stabilește domeniile și prioritățile de investiții precum și reformele elaborate pentru fiecare domeniu de investiții, în concordanță cu Recomandările Specifice de Țară (RST) și cu Regulamentele Comisiei Europene, a căror finanțare este asigurată din Facilitatea de Redresare și Reziliență (FRR) care are drept obiectiv general ameliorarea stării economice a României, consolidarea capacității de reziliență în perioade de criză pandemică și asigurarea unei creșteri economice pe termen lung.

Obiectivul general al PNRR este de a stabili prioritățile naționale de investiții și direcțiile principale de reformă ale României în acord cu RST și Regulamentele Specifice ale Comisiei Europene pentru a asigura ameliorarea stării economice a României și a consolida capacitatea de reziliență la nivel național în perioade de criză pandemică.

Strategia de Dezvoltare Teritorială a României

Scopul documentului strategic este de a asigura un cadru integrat de planificare strategică care să orienteze procesele de dezvoltare a teritoriului național. Misiunea acestuia este de a asigura o dezvoltare policentrică și un echilibru între nevoia de dezvoltare și avantajele competitive ale teritoriului național în context european și global. Sprijinirea dezvoltării zonelor urbane.

- **OG.2.** Creșterea calității vieții prin dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitară și a serviciilor publice în vederea asigurării unor spații urbane și rurale de calitate, atractive și incluzive.
- **OG.3.** Dezvoltarea unei rețele de localități competitive și coezive prin sprijinirea specializării teritoriale și formarea zonelor funcționale urbane.
- **OS.3.2.** Încurajarea dezvoltării zonelor urbane funcționale în jurul orașelor cu rol polarizator la nivelul teritoriului.

❖ **Strategia Națională pentru Dezvoltarea Durabilă a României (SNDDR) 2030**

Strategia națională pentru dezvoltarea durabilă a României 2030 susține dezvoltarea României pe trei piloni principali, social, economic și de mediu.

- **ODD 1:** Eradicarea sărăciei în toate formele sale și în orice context
- **ODD2:** Eradicarea foametei, asigurarea securității alimentare, îmbunătățirea nutriției și promovarea unei agriculturi durabile
- **ODD3:** Asigurarea unei vieți sănătoase și promovarea bunăstării tuturor, la orice vârstă
- **ODD 8:** Promovarea unei creșteri economice susținute, deschisă tuturor și durabilă, a ocupării depline și productive a forței de muncă și asigurarea de locuri de muncă decente pentru toți

❖ **Strategia de Națională pentru Dezvoltare Regională – orizont 2030: Prioritatea - „Creșterea competitivității economiei naționale pe termen lung” prin:**

- Sprijinirea dezvoltării zonelor urbane.
- Corelarea rațională a obiectivelor de dezvoltare, inclusiv a programelor investiționale în profil inter-sectorial și regional.
- Modernizarea sistemelor de servicii ținând seama de evoluțiile demografice și de impactul acestora pe piața muncii.
- Folosirea în deciziile investiționale a celor mai bune tehnologii existente din punct

de vedere economic și ecologic; introducerea criteriilor de eco-eficiență în activitățile de servicii și comerciale.

- Sprijinirea creșterii economice, reducerea șomajului, creșterea atractivității localităților prin îmbunătățirea condițiilor de viață, a coeziunii și incluziunii sociale.
- Reabilitarea infrastructurii urbane și îmbunătățirea serviciilor urbane, inclusiv transportul urban.
- Dezvoltarea durabilă a mediului de afaceri.

❖ **Planul Național de Dezvoltare 2007-2013**

PND 2007-2013 încearcă să reflecte cât mai fidel prioritățile stringente de dezvoltare ale României la nivel național, regional și local și propune susținerea acestora prin investiții publice concentrate, alocate pe bază de programe și proiecte.

Obiectivul global vizează Reducerea cât mai rapidă a disparităților de dezvoltare socio-economică între România și Statele Membre ale Uniunii Europene.

Obiectivul global al PND se sprijină pe trei **obiective specifice**:

- Creșterea competitivității pe termen lung a economiei românești.
- Dezvoltarea la standarde europene a infrastructurii de bază.
- Perfecționarea și utilizarea mai eficientă a capitalului uman autohton.

Priorități naționale de dezvoltare:

1. Creșterea competitivității economice și dezvoltarea economiei bazate pe cunoaștere.
2. Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de transport.
3. Protejarea îmbunătățirii calității mediului.

❖ **Cadrul Strategic Național de Referință:** scopul CSNR este de a *întări concentrarea strategică a politicilor economice, de coeziune socială și regionale ale României, precum și de a stabili legăturile potrivite și corecte cu politicile Comisiei Europene, în principal Strategia de la Lisabona, care elaborează politici de dezvoltare economică și de creare de noi locuri de muncă.*

Obiective CSNR: *Reducerea disparităților de dezvoltare economică și socială dintre România și statele membre UE și reducerea disparităților față de UE prin generarea unei creșteri suplimentare de 10% a Produsului Intern Brut până în 2015.*

❖ **Programul Operațional Regional (POR)**

Obiectivul general *contă în sprijinirea dezvoltării economice, sociale, echilibrate teritorial și durabile a regiunilor din România, ținând seama de nevoile și resursele specifice ale acestora și punând accentul pe polii urbani de creștere, pe îmbunătățirea mediului de afaceri și a infrastructurii de bază. Regiunile României, în special cele mai puțin dezvoltate, ar putea deveni zone mai atractive în ceea ce privește locuirea, interesul turistic, investițiile și piața forței de muncă.*

Obiectivul strategic al programului cuprinde:

- Crearea a 15.000 de noi locuri de muncă până la sfârșitul anului 2015.
- Reducerea disparităților dintre regiuni cu privire la PIB pe cap de locuitor în perioada 2007-2015.

Obiective specifice:

- Creșterea rolului economic și social al centrelor urbane, prin adoptarea unei abordări policentrice, în vederea stimulării unei dezvoltări mai echilibrate a Regiunilor.

- Creșterea competitivității Regiunilor, ca locații pentru afaceri.

❖ Program Operațional Sectorial „Creșterea competitivității economice”

Obiectivul general îl constituie *creșterea productivității societăților românești în conformitate cu principiile dezvoltării durabile și reducerea disparităților comparativ cu productivitatea medie a Uniunii Europene. Ținta o reprezintă o creștere anuală medie a PIB per salariat de aproximativ 5,5%. Aceasta va permite României să atingă aproximativ 55% din productivitatea medie a UE până în 2015.*

Obiective specifice:

- Consolidarea și dezvoltarea sectorului productiv din România.
- Constituirea unui mediu de favorabil dezvoltării întreprinderilor.

❖ Planul de Dezvoltare a Regiunii Centru 2014 – 2020

PDR C asigură cadrul strategic și reprezintă instrumentul prin care regiunea promovează prioritățile și interesele în domeniul economic și social propunând o nouă abordare - trecerea la noua generație de politici de dezvoltare, cu o puternică componentă de teritorialitate.

Realizarea PUZ ia în considerare principiile fundamentale enunțate în PDR C:

- Concentrarea și prioritizarea obiectivelor urmărind eficacitatea utilizării resurselor alocate.
- Coordonarea și corelarea diferitelor acțiuni propuse, rezultând astfel o mai mare coerență la nivel local și un efect sinergic al acestor acțiuni.
- Cuantificarea realizării obiectivelor propuse prin utilizarea unor indicatori de performanță

❖ Strategia Națională pentru Dezvoltare Regională 2014-2020:

Obiectivul strategic general: *Stimularea unui proces de creștere economică durabilă și echilibrată a regiunii, bazată pe inovare și favorabilă incluziunii sociale, care să conducă la creșterea prosperității și calității vieții locuitorilor săi.*

Acest obiectiv este corelat cu abordarea europeană privind creșterea competitivității regiunilor și promovarea echității prin prevenirea marginalizării zonelor cu probleme de dezvoltare economică și socială.

Obiectivul strategic specific: Obiectivele strategice specifice care vor ghida implementarea Planului și care printr-o abordare cuprinzătoare și integrată urmăresc revitalizarea economică și socială a regiunii:

- Creșterea atractivității și accesibilității regiunii prin dezvoltarea mobilității și conectivității populației, bunurilor și serviciilor conexe în vederea promovării dezvoltării durabile.
- Creșterea economiei regionale prin stimularea competitivității IMM-urilor autohtone și consolidarea cercetării-dezvoltării-inovării.
 - Prioritatea de dezvoltare 1: „Dezvoltare urbană durabilă integrată”.
 - Prioritatea de dezvoltare 2: „Îmbunătățirea eficienței energetice în sectorul clădirilor publice și rezidențiale”; Domeniul de intervenție 1: „Creșterea eficienței energetice a clădirilor din sectorul rezidențial”.
 - Prioritatea de dezvoltare 5: „Îmbunătățirea mediului economic de importanță regională și locală”; Domeniul de intervenție 2: „Creșterea competitivității IMM-urilor”.

❖ **Planul pentru Dezvoltare Regională Centru 2021-2027**

PDR Centru reprezintă principalul document de planificare și programare elaborat la nivel regional și asumat de către factorii de decizie din Regiunea Centru. PDR Centru asigură cadrul strategic și reprezintă instrumentul prin care regiunea promovează prioritățile și interesele în domeniul economic și social propunând o nouă abordare - trecerea la noua generație de politici de dezvoltare, cu o puternică componentă de teritorialitate.

Obiectivul global al Strategiei de Dezvoltare este ca Regiunea Centru să atingă în anul 2027 un nivel convergență economică de 70% față de media Uniunii Europene.

Strategia de Dezvoltare a Regiunii Centru reunește 6 domenii strategice de dezvoltare, fiecare dintre acestea grupând un număr de priorități și măsuri specifice, dintre care cele care aplicabile investiției PUZ:

- Dezvoltare teritorială, dezvoltare urbană durabilă;
 - Competitivitate economică.
- ❖ **Strategia de Dezvoltare Locală a Teritoriului Ținutul Bârsei** – demers integrator cu privire la direcțiile de urmat pentru realizarea dezideratului de dezvoltare durabilă al comunităților locale.
- ❖ **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă – Zona Metropolitană Brașov** – acoperă Polul de Creștere Brașov, format din municipiile Brașov, Săcele și Codlea, orașele Ghimbav, Predeal, Râșnov și Zărnești, comunele Bod, Budila, Cristian, Crizbav, Feldioara, Hălchiu, Hărman, Prejmer, Sânpetru, Târlungeni și Vulcan și se referă la perioada 2016 – 2030; document care stabilește modul în care se vor pune în aplicare conceptele moderne de planificare și management al mobilității urbane durabile, așa cum au fost definite și implementate la nivel european.

Protecția cursurilor de apă

Amplasamentul PUZ nu se învecinează cu canale sau cursuri de apă și în zonă nu s-au înregistrat inundații istorice sau ocazionale. Cel mai aproape curs de apă este Râul Durbav amplasat la o distanță de circa 400 m de limita PUZ, astfel că terenul nu este amplasat în zona cu risc de inundabilitate a acestuia.

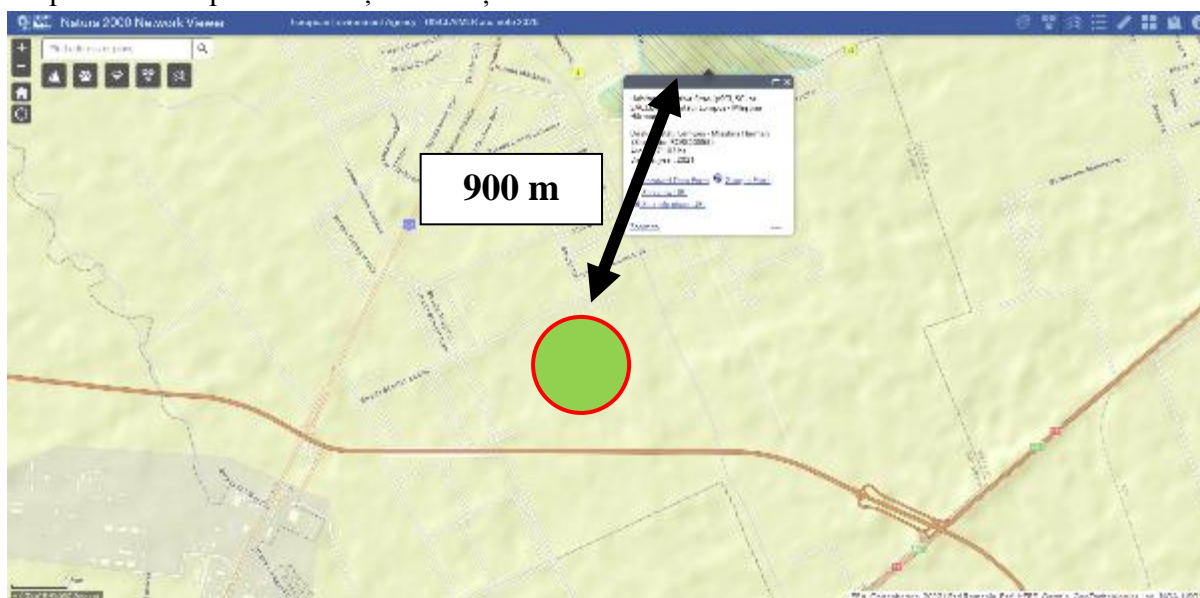
Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albi, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor *Legii Apelor nr. 107/1996*.



Figură 28 - Amplasamentul PUZ față de Râul Timișul Sec

Protecția siturilor Natura2000

Cel mai apropiat perimetru Natura2000 este Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman (ROSCI0055) situat la peste 700 m nord-est de imobilul PUZ, astfel că nu există impact asupra acestuia prin activitățile desfășurate.



Figură 29 - Amplasamentul PUZ față de ROSCI0195

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Imobilul PUZ este într-o zonă de câmp deschis aflat în dezvoltare destinată locuirii colective și individuale. Cea mai apropiată locuință este în partea de est la o distanță de circa 97 m. Înspre celelalte direcții locuințele sunt amplasate la distanțe de peste 200 m (vest), 400 m (nord) și 550 m (sud).

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea unei zone de extravilan, neutilizate și neamenajate prin construirea unui ansamblu rezidențial de medie înălțime cu dotările complementare necesare (spații verzi, spații pietonale, locuri de joacă pentru copii, parcaje la sol, echipamente tehnico-edilitare), într-o zonă aflată în plin proces de transformare din zonă agricolă în zonă rezidențială. Delimitarea locuințelor față de restul funcțiunilor se va face prin zone de spații verzi private amenajate în incintă. La faza de documentație tehnică se vor asigura distanțele față de locuințele de pe amplasament, dar și față de cele învecinate pentru ca acestea să nu fie prejudiciate și să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populația învecinată prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante și altele asemenea. În incintă sunt propuse spații de joacă pentru copii și spații verzi de recreere în procent de minim 40% din totalul suprafeței PUZ.

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 14 m la cornișă (15 m în cazul imobilelor cu parter comercial/de servicii), iar distanța față de cele mai apropiate locuințe existente este de minim 97 m, iar față de clădirile amplasate în incintă de circa 14 m una de cealaltă, drept pentru care investiția nu necesită un studiu de însorire pentru a stabili dacă se încadrează în categoria activităților cu risc asupra sănătății populației prin afectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament, conform *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014*.

Dacă la faza de documentație tehnică proiectul de amplasare a clădirilor va evidenția că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea normele în vigoare.

Securitate la incendiu și protecție civilă

În proximitatea amplasamentului PUZ nu există stații de distribuție a carburanților, rezervoare de combustibili sau alte unități care să implice zone de protecție sanitară sau măsuri suplimentare privind securitatea la incendiu sau protecția civilă. În concluzie, nu există riscuri pentru sănătatea utilizatorilor prin realizarea investiției.

Corelare cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către un beneficiar privat prin care se promovează interesul legitim privat fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994 sau art. 2 din Legea 255/2010.

- Anexa 1 – definierea principalilor termeni utilizați: localitatea Sânpetru este afectată de *cutremure, inundații* sau *alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel minim;
- Anexa 2 – cutremure de pământ: imobilul PUZ este situat într-o zonă în care *intensitatea seismică este 7₁ cu perioadă medie de revenire de circa 50 de ani*;
- Anexa 3 – zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK): pentru localitatea Sânpetru, nu este prevăzută *intensitate seismică exprimată în grade MSK de minim VII*;
- Anexa 4 – inundații: imobilul PUZ este situat într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *sub 100 mm*;
- Anexa 4a) – inundații și Anexa 5 – inundații: localitatea Sânpetru și imobilul PUZ nu sunt afectate de *inundații datorate revărsării unui curs de apă*;
- Anexa 6, Anexa 6a) și Anexa 7 – alunecări de teren: localitatea Sânpetru și imobilul PUZ nu sunt încadrate în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren.

Corelare cu HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru etapa informării și consultării publicului se va respecta *Ordinul 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului*.

Investiția este una oportună atât pentru administrația publică locală și societatea civilă prin generarea de locuri de muncă și de venituri la bugetul local, cât și pentru investitor și argumentează premisele unei dezvoltări îndreptate spre potențialul rezidențial al localității.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

Se va completa ulterior întocmirii.

Concluziile studiului topografic

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o relativ zonă plană, cu declivități maxime de 1 m și pante de maxim 0,3% care nu necesită măsuri speciale de atenuare la faza de execuție.

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederi PUG conform CU

„Folosința actuală: arabil în suprafață de 32.154 mp în extravilan.

Destinația terenului conform PUG Sânpetru este în zona de terenuri agricole în extravilan.”

Obiectivul principal al prezentului PUZ este de introducere în intravilanul localității și de schimbare a încadrării funcționale a imobilului PUZ din teren nereglementat urbanistic în zonă destinată locuirii colective în vederea realizării investiției propuse, dar și asigurarea cadrului legislativ necesar unor eventuale dezvoltări ulterioare a acesteia. Prevederile PUZ sunt croite astfel încât necesitățile investitorului să fie asigurate atât pe orizontul scurt, mediu și lung de timp, cât și pentru a asigura cadrul necesar dezvoltării în situații excepționale impuse atât de condițiile economice din piață, cât și de direcțiile viitoare de dezvoltare ale zonei.

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE				
<i>Suprafata totala zona studziata</i>	<i>147.098 mp</i>			
Criteriau	Reglementari in vigoare conform PUG		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR/Funciune dominanta	Teren agricol in extravilan		LC - Locuire colectiva	
POT maxim	x		30%	
CUT maxim	x		1,20	
Rh maxim	x		P+2E+M/Incadrare in Hmax	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, edilitare, publicitare, etc.)	x		14 m/15 m (pentru cele cu parter comercial/de servicii)	
Suprafata maxima construita la sol	x	x	5.640 mp	30%
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	x	x	7.520 mp	40%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x	x	1.991 mp	10,6%
Suprafata neamenajata	18.800 mp	100%	0 mp	0%
Suprafata cedata in domeniul public	x	x	3.649 mp	19,4%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 101050)	18.800 mp	100%	18.800 mp	100%

Tabel 5 - Bilanț teritorial existent și propus

3.3. Valorificarea cadrului natural

Imobilul care face obiectul PUZ este situat într-o zonă aflată în proces de conservare și expansiune funcțională, fără semnele unei regenerări urbane și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

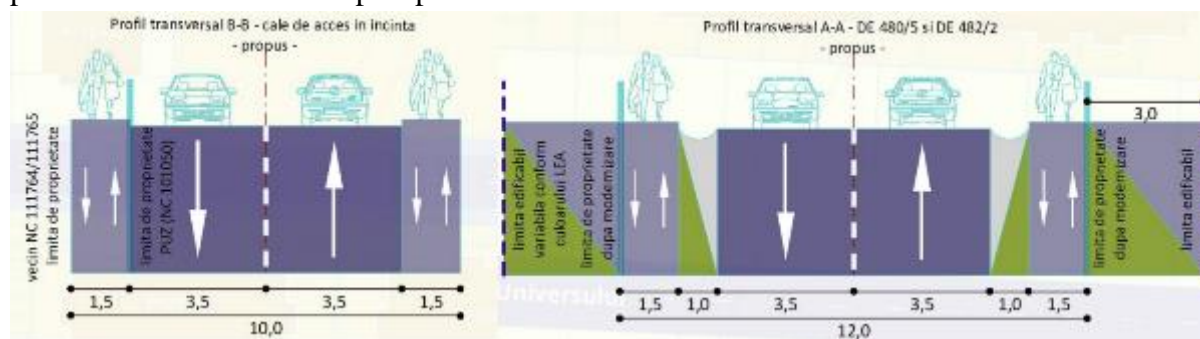
Se vor amenaja spații verzi care să corespundă naturii investiției, conform cerințelor investitorului și perimetrare cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei. Materialele utilizate se vor supune rigorilor investitorului, respectând legislația în domeniul construcțiilor și aducând plus valoare zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Calea de acces din incintă care face legătura pe direcția nord-vest – sud-est va fi realizată la nivel de asfalt pe cheltuiala beneficiarului, iar ulterior va fi cedată administrației publice locale pentru a intra în inventarul domeniului public și a primi nomenclatură stradală.

Imobilul PUZ beneficiază în prezent de accesuri directe și nerestricționate în și din drumurile de exploatare DE 480/5 și 482/2/Str. Sfântul Andrei din nord și sud și nu se propune schimbarea acestui drept, fiind necesară sistematizarea accesurilor adaptate la nevoile viitoare. Aceste drumuri de exploatare sunt propuse a fi modernizate conform gabaritelor stabilite prin PUZ aprobate anterior.

Se propune realizarea unei artere de circulație care să conecteze aceste două drumuri și care să permită organizarea facilă a incintei și asigurarea gabaritelor necesare traficului rutier și pietonal în ansamblul nou creat. Se menține relația stânga-dreapta la ieșirea din incintă. Drumul de acces privat amenajat în incintă se va ceda administrației publice și va respecta profilul transversal stabilit prin prezentul PUZ.



Tabel 6 - Profiluri stradale propuse

Modernizarea drumurilor publice necesită asigurarea spațiului din terenurile imediat învecinate aflate în proprietatea privată aparținând persoanelor fizice sau juridice, lucru care presupune proceduri de expropriere, cedare, donare sau altă formă stabilită de comuna acord între proprietari și autoritățile publice. Lucrările de modernizare pe domeniul public se pot realiza pe cheltuiala administratorului drumului/autorităților publice sau a investitorilor privați, iar spațiul necesar lucrărilor se va asigura din proprietatea privată doar în cazurile excepționale când domeniul public nu permite execuția lucrărilor. Investitorii privați vor fi responsabili și cu sistematizarea accesurilor în propria incintă, fără a periclita circulațiile publice, în acest sens obținându-se toate avizele/acordurile din partea autorităților și instituțiilor implicate. Prezenta documentație de urbanism nu aduce și nu va fi interpretată ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice/juridice decât proprietarului imobilului PUZ.

Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă respectându-se prevederile HCL nr. 75/2021 referitoare la locurile de parcare, inclusiv surplusul de 20% pentru vizitatori. Posibilitatea instalării stațiilor de încărcare pentru mașinile electrice se va stabili la fazele de documentație tehnică ulterioare aprobării PUZ.

Parcajele ilustrate în planșa „Concept propus. Mobilare exemplificativă” nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată. Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta, cumulativ, indicatorii urbanistici stabiliți prin PUZ. Acestea se

asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

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

Se va admite dezmembrarea sau parcelarea ulterioară a lotului de teren cu condiția menținerii funcțiilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare/legislația în vigoare la momentul respectiv.

Circulațiile carosabile din incintă vor avea un profil transversal adecvat și vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehiculele ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare.

Dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță.

INDICATORI URBANISTICI SOLICITAȚI PRIN PUZ

U.T.R.	= LC – Locuire Colectivă
Suprafață zonă reglementată	= 18.800 mp
<i>POT max.</i>	= 30%
<i>CUT max.</i>	= 1,20
<i>Rh max.</i>	= P+2E+M/Încadrare în H max.
<i>H max. clădiri</i>	= 14 m la cornișă (sau 15 m în cazul imobilelor cu parter comercial/de servicii)
<i>H max. totem</i>	= 12 m
<i>H max. pilon/unipol</i>	= 30 m
<i>Spații verzi min.</i>	= 40%

Funcțiune dominantă propusă:

- LC – Locuire colectivă
- Funcțiuni complementare permise:*
- SV – Spații plantate, agrement, sport
- C – Căi de comunicație
- IS – Instituții și servicii
- ID – Industrie și depozitare
- TE – Echipare tehnico-edilitară
- GC – Gospodărie comunală

Procentul minim de spații verzi și spații plantate cu rol decorativ și de agrement amenajat în incintă este stabilit la 40%. Acestea sunt considerate a fi spații verzi proprietate privată și nu se vor asimila prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* și nici *OUG 195/2005 privind protecția mediului*.

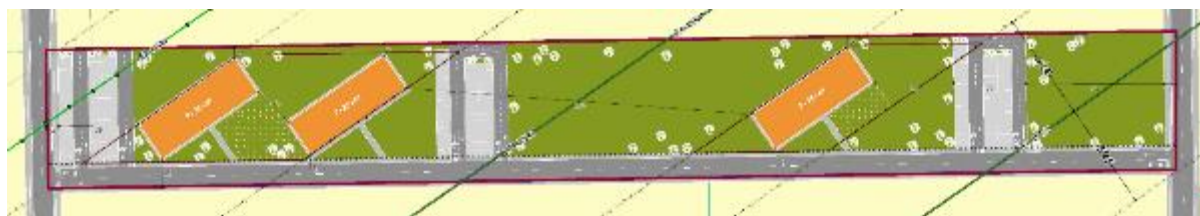
Spațiile verzi private amenajate în incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;

- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înnierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

BILANT TERITORIAL - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA			
Nr. crt.	Funcțiuni si activități	mp	%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 101050), din care:		18.800	100%
1	Locuințe colective	1.743	9%
2	Circulații pietonale și carosabile, inclusiv parcaje la sol	3.273	17%
3	Spații verzi private în incintă, spații de joacă pentru copii	10.135	54%
4	Suprafața cedată în domeniul public (drum și trotuar)	3.649	19%

Tabel 7 - Bilanț mobilare exemplificativă



Figură 31 - Propunere de mobilare exemplificativă

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

Pozițiile, traseele și dimensiunile echipamentelor și instalațiilor tehnico-edilitare sunt orientative și se vor definitiva în cadrul etapelor de proiectare ulterioare aprobării PUZ.

Zonele de siguranță și de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare pot fi reduse în condițiile agreeate cu administratorul rețelelor respective, iar limitele edificabilului se pot mări în consecință fără necesitatea întocmirii și aprobării în prealabil a unei documentații de urbanism.

Alimentarea cu apă potabilă

Se propune racordarea complexului rezidențial la rețeaua de alimentare cu apă existentă în nordul amplasamentului. Instalația va asigura alimentarea cu apă potabilă a locuitorilor și armăturilor și aparatelor care furnizează apa potabilă cum ar fi: robinete, spălătoare de bucătărie, toalete, pisoare, robinete de apă de curățare. Parametrii debit și presiune pentru alimentarea cu apă potabilă sunt asigurați direct de la rețeaua publică. Conductele vor fi izolate împotriva producerii condensului cu armaflex. Dispunerea conductelor și a armăturilor trebuie poziționate astfel încât să permită ușor inspecția și întreținerea.

Branșamentul la apa rece se va realiza cu conducte din PEHD, montate în subteran pe pat de nisip sub adâncimea minimă de îngheț.

Canalizarea menajeră și pluvială

Se propune racordarea complexului rezidențial la rețeaua de canalizare a apelor existentă în zonă, iar apele menajere se vor canaliza în colectorul public de canalizare

existent pe drumul de exploatare DE 480/5 din partea de nord. Apele pluviale colectate de pe învelitoare vor fi preluate printr-un sistem de jgheaburi și coloane și descărcate pe zona spațiilor verzi pentru întreținere.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se poate face prin extinderea rețelei de gaze din conducta de distribuție a gazelor naturale aflată în imediata proximitate a zonei locuințelor din partea de nord a amplasamentului, printr-o rețea de distribuție redusă presiune, urmând trama stradală. Din conducta de distribuție se vor alimenta consumatorii.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, acestea fiind marcate pe construcții sau stâlpi cu plăcuțe indicatoare. Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi de protecție.

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică existentă la limita proprietății conform avizului administratorului rețelei.

Se vor respecta culoarele de trecere de 37 m și de 85 m față de liniile electrice de înaltă tensiune, iar autorizarea se va face conform avizului administratorului acesteia.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Realizarea proiectului de plan în zona studiată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ scăzut-medie, într-o zonă rezidențială preexistentă.

Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea temporară a vecinătăților din partea de est în timpul execuției lucrărilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construcții aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- construcția imobilelor, amenajarea spațiilor verzi, a parcarilor pentru autovehicule și a căilor de acces;
- conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de construire și a transportului materialelor de construcții, a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, fără risc de întreruperi ale traficului rutier în zonă sau de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece activitățile de transport se vor desfășura pe diferite căi de acces, se estimează că impactul social nu va fi semnificativ.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru-se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de construire a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții pe amplasament.

Construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul studiat nu va produce poluări ale aerului și apei și nu va produce zgomote peste nivelurile prevăzute de norme. Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând băltirea pe teren a acestora.

Activitățile rezidențiale propuse nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător. Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

3.8. Obiective de utilitate publică

Imobilul PUZ este în proprietatea privată a persoanelor fizice și vor fi necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic din proprietate privată în domeniu public pe zonele afectate de culoarele necesare în vederea realizării căilor de comunicație rutiere și pietonale.

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

Calea de acces din incintă care face legătura pe direcția nord-vest – sud-est va fi realizată la nivel de asfalt pe cheltuiala beneficiarului, iar ulterior va fi cedată administrației publice locale pentru a intra în inventarul domeniului public și a primi nomenclatură stradală.

Nu se propun alte obiective de utilitate publică pe teren astfel cum acestea sunt definite conform *Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local* și *Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică* în afara celor menționate.

Prevederile PUZ se aplică exclusiv asupra imobilului cu numărul cadastral 101050 care a generat CU. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată prevederile au caracter prospectiv și nu fac obiectul autorizării directe. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorul va continua procedura de autorizare a execuției lucrărilor în vederea realizării investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate.

Prima etapă va consta în organizarea șantierului pentru construire, extinderea rețelelor edilitare, amenajarea accesurilor și a incintei (parcaje, spații verzi și trasee pietonale). Etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori. Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile cu organizarea și execuția lucrărilor propuse, respectiv construirea, amenajarea incintei, amenajarea accesurilor în/din incintă, extinderile de rețele edilitare și realizarea bransamentelor la rețelele edilitare aflate pe domeniul public vor fi suportate de către investitorul privat. Eventualele costuri aferente lucrărilor de extindere, reabilitare sau modernizare a căilor de circulație publice sau a rețelelor tehnico-edilitare care să deservească populația generală vor cădea în sarcina administrației publice.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Comunei Sânpetru

Acest tip de investiții este unul care trebuie promovat și care este binevenit în orice comunitate rurală în căutare de efervescență demografică și contracararea exodului populației tinere în alte localități pentru satisfacerea traiului cotidian. Investițiile desfășurate ajută la reducerea efectului de îmbătrânire a populației, majoritatea noilor locuitori fiind de vârsta a doua și în căutarea unui cămin pentru întemeierea unei familii.

Construcțiile vor fi noi și conforme cu normele de protecție a mediului și vor ajuta la protejarea factorilor de mediu, acesta fiind unul dintre principiile europene în domeniul dezvoltării urbane.

Scopul principal pentru care acest tip de investiții trebuie promovat și susținut este acela de creare de locuri de muncă, de scădere a șomajului, de creștere a nivelului de trai și, implicit, a calității vieții oamenilor.

Considerăm că zona nou construită și amenajată va avea impact foarte mare și pozitiv asupra calității spațiului perceptibil atât din interior, cât și din exterior și va pune în valoare zona, ocazie cu care administrația publică poate demara proceduri de modernizare și reamenajare a acesteia.

Prezenta investiție are rolul de a fructifica dreptul de uz al beneficiarului pe cale directă prin valorificarea unui teren pe care, în prezent, nu se desfășoară niciun fel de activitate. Pe cale indirectă, investiția va avea efecte benefice asupra asigurării ofertei într-o piață în plină creștere. Zona este într-o continuă dezvoltare pe segmentul rezidențial, existând spațiu disponibil suficient pentru a se transforma într-un microcartier local.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezenta documentație de urbanism pentru zona din care face parte.

PUZ fundamentează din punct de vedere urbanistic investiția și servește la stabilirea prevederilor de ocupare a terenurilor, deservirea edilitară și amenajările aferente terenului aflat în proprietatea privată în vederea generării unui impact cât mai redus asupra vecinătăților și mediului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale zonei;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, de circulații și a problemelor legate de protecția mediului.

Pentru toate motivele enumerate anterior considerăm că această investiție este oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru localitate, cât și locuitorii săi.

5. ANEXE

NORME JURIDICE CU INCIDENTĂ DIRECTĂ ȘI INDIRECTĂ ASUPRA DOMENIULUI URBANISTIC

Metodologia utilizată este în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General** al Comunei Sânpetru;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013
- **Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale** nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;

- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil**;
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de

- publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
 - **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
 - **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
 - **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
 - **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
 - **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
 - **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
 - Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
 - **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
 - **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.