



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

e-mail: catalingoea@gmail.com

tel: 0721 282 908

**P.U.Z. „Case de locuit +
Extindere utilitati + Modernizare drum”,
adresa: DE295/6 –DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.**

M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E

1.INTRODUCERE

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului: **P.U.Z. „Case de locuit +extindere utilitati +modernizare drum”**
- Amplasament: **DE295/6 - DE590, com. Sanpetru, jud. Brasov**
- Beneficiar: **Dinca Florin, Popa Alina -Constanta**
- Proiectant: **S.C. CITY LANDMARK S.R.L.**
- Numar proiect: **CL49/2014**
- Faza de proiectare : **P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)**
- Data elaborarii : **30.10.2014**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 Solicitari ale temei program

P.U.Z. „Construire locuinte individuale, extindere utilitati +modernizare drum” se inscrie in categoria documentatiilor de tip PUZ elaborate in vederea introducerii in intravilan a unor suprafete de teren dupa aprobarea P.U.G. si in baza solicitarii Certificatului de Urbanism nr.216 din 22.04.2019 emis de Primaria Com.Sanpetru.

In conformitate Legea nr.350 din 2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru terenul in studiu este necesar intocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) in baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de catre Primaria Comunei Sanpetru.

Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar, astfel:

1) Se precizează teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în suprafață de 35.200,0 mp, situat în extravilanul Com.Sanpetru, in partea de sud a acestuia.

2) Funcțiunile solicitate pentru acest teren sunt:

- locuinte individuale;
- spatii verzi;
- cai de circulatie rutiera corelate cu circulatia existenta în comuna Sanpetru si Municipiul Brasov;

3) Terenurile situate în extravilan, necesare dezvoltării zonei se solicită a fi introduse în intravilan.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiata

Conform P.U.G. (Plan urbanistic general) comuna Sânpetru nr. 36060/2000, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 308/16.10.2002 și Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002, terenul precizat în certificatul de urbanism este situat în extravilanul comunei Sânpetru.

În consecință, P.U.G. aprobat nu conține reglementări privitoare la zona ce se solicită a fi reglementată prin PUZ.

1.2.3. Delimitarea zonei studiate prin P.U.Z.

Terenurile la care face referire Certificatul de urbanism nr.216 din 22.04.2019 emis de Primaria Com.Sanpetru sunt situate intre str.Narciselor -DE590 in partea de N-E, care face legatura cu

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	20/2014	0	1	2	3	4	30.10.2014	1



Mun.Brasov si drum de exploatare -DE 295/6 in partea de S-V. In N-V teren proprietate privata iar in S-V terenuri proprietate privata cu P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.22 din 2012.

1.2 SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- P.U.G. (Plan urbanistic general) comuna Sânpetru nr. 36060/2000, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 308/16.10.2002 și Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002;

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

- Documentatia topografica a zonei studiate;

- Studiul geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Comuna Sânpetru este situată la nordul municipiului Brașov, la poalele dealului Lempeș. Com. Sânpetru este situată pe DJ 103, la 3 km de municipiul Brașov, cu care se învecinează la sud și la vest; în partea de nord se învecinează cu comuna Bod, iar în partea de est cu comuna Hărman. Conexiunea rutieră cu aceste localități este asigurată prin DJ 103, care traversează localitatea, (cu Brașov și Bod), respectiv DJ108 (cu comuna Hărman). Prin partea de sud a localității trece șoseaua de ocolire a Municipiului Brașov/E574, tronsonul care face legătura între DN 11 și DN 13. Localitatea nu are acces la rețeaua de transport feroviar.

Comuna Sânpetru se încadrează în zona preorășenească a Brașovului. Fiind la o distanță convenabilă față de municipiu are potențialul asigurării forței de muncă pentru unele activități din municipiu și în același timp, completează, prin funcțiuni agricole, o parte din necesitățile Brașovului.

Comuna Sânpetru cuprinde doar localitatea Sânpetru, fără sate aparținătoare.

Zona de referință a Planului urbanistic zonal este situată pe latura sudica a comunei Sânpetru, în zona cuprinsă între DE 590 si DE295/6, în extravilan.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona de referință a Planului urbanistic zonal are categoria de folosință: terenuri agricole. Fiind situată în extravilanul localității, activitățile specifice zonei au fost cele agricole.

2.2 ÎNCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este amplasată în extravilanul comunei Sânpetru, jud.Brasov, în partea de sud, între str.Narciselor / DE 590 și DE 295/6 și se învecinează:

- pe latura de nord-vest cu terenuri proprietate privată,
- pe latura de nord-est cu str.Narciselor / DE 590,
- pe latura de sud-est terenuri agricole proprietate privată,
- pe latura de sud-vest cu DE 295/6.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea

Comuna Sânpetru este străbătută în lungul ei, de la sud spre nord de DJ 103 care se intersectează în partea de sud cu E547 și continuă spre municipiul Brașov cu str.13 Decembrie. În partea de nord continuă spre comuna Bod.

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	20/2014	0	1	2	3	4	30.10.2014	2



Zona studiată prin PUZ este situată în extravilanul comunei Sânpetru, are formă dreptunghiulară cu lungimea de aprox. 400,0m și lățimea de aprox. 85,0m. și se dezvoltă în partea de sud a comunei.

Strada de pe traseul drumului DE 590 permite conectarea E574/Centura Brasov cu zona studiată.

Principalele instituții publice și dotări – biserica, primăria, căminul cultural, spațiile comerciale – sunt situate de-a lungul DJ 103, în centrul de greutate al comunei.

Zona studiată este amplasată la cca. 1km de zona centrală și drumul DE 590 și E547 permit legătura dintre cele două zone. Astfel, zona de dotări publice a satului este accesibilă și zonelor studiate prin prezentul P.U.Z.

Dotările edilitare, fiind amplasate/urmând a fi amplasate pe traseul străzilor existente vor putea fi extinse pentru a deservi și zona studiată.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 Relieful

Comuna Sânpetru este situată în Depresiunea Bârsei, în nordul municipiului Brașov. Teritoriul localității este traversat de pârâul Durbav și este influențat, din punct de vedere al condițiilor de mediu, de cursul râului Timișul Sec, care se varsă în râul Ghimbășel în apropierea comunei. Genetic, zona în care este amplasată localitatea este de origine tectonică, formată prin fracturarea și scufundarea repetată a unor fragmente centrale ale Carpaților de Curbură. O mare influență asupra reliefului au avut -o și cele patru mari glaciațiuni. După sfârșitul acestora, o bună parte din teritoriu a rămas mlăștinos, evoluând cu timpul către Depresiunea Țării Bârsei.

Comuna Sânpetru este situată la o altitudine de 500 – 550 de metri deasupra nivelului mării, încadrându-se în mare parte în zona joasă, de câmpie piemontană a Depresiunii Bârsei. Aceasta este umedă și mlăștinoasă, străbătută de numeroase pâraie, pătura de sol fiind în general fertilă.

2.3.2 Clima

Zona este caracterizată printr-un climat de tip continental moderat, dominat de circulația atmosferică din nord-vest. Trăsăturile generale ale climei zonale, regionale și de sector sunt puternic modificate de condițiile fizico-geografice locale. Sub influența reliefului muntos, se realizează o compartimentare a climatului general și o etajare evidentă a fenomenelor climatice.

Temperatura medie multianuală a aerului în Țara Bârsei este de 7,6°C, temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august iar temperatura minimă depășește în timpul lunilor de iarnă valoarea de -20 °C. Localitatea Sânpetru, se încadrează în limitele prezentate, temperatura medie înregistrată fiind de 8,5°C. Numărul mediu al zilelor de vară este de aproximativ 50 pe an, identic cu cel al zilelor de iarnă. Dată fiind amplasarea localității în Depresiunea Bârsei și influența condițiilor de relief, temperaturile cele mai reduse se înregistrează pe parcursul lunii ianuarie.

2.3.3 Rețeaua hidrografică

Teritoriul localității este traversat de pârâul Durbav și este influențat, din punct de vedere al condițiilor de mediu de cursul râului Timișul Sec, care se varsă în râul Ghimbășel în apropierea comunei

Amplasamentul obiectivului se află la o distanță de 311,84m de bazinul hidrografic al râului Durbav. În aceasta zonă apa freatică nu se află aproape de suprafață, amplasarea construcțiilor putându-se realiza fără riscul unor alunecări de teren. Apele pluviale de pe suprafața studiată vor rămâne ca și până acum pe teren, surplusul fiind preluat de canalele proiectate în zonă.

2.3.4 Date geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat este situat în Podișul Transilvaniei, într-o zonă cu climat temperat-continental, cu influențe termice datorate zonei depresionare și a munților din vecinătate. Stratul geologic al solului și subsolului este format dintr-o succesiune de straturi de argilă,

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	20/2014	0	1	2	3	4	30.10.2014	3



nisipuri și pietrișuri pe fundament cristalin care permite fundarea directă a construcțiilor la adâncimea de 1-1,5m, cu presiunea conventionala de calcul 150-180kPa.

Conform STAS 6054/77, în zona studiată, adâncimea de îngheț măsoară –1,00 m raportat la cota terenului amenajat.

Conform Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100–1/06, pentru zona studiată se vor lua în considerare: accelerația terenului $a_g = 0,20g$, pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani; perioada de control $T_c = 0,70$ sec.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere

Strada de pe traseul drumului DE295/6 si str.Narciselor -DE 590 care permite conectarea mun.Brasov cu zona studiată, au trasee și profile necorespunzătoare traficului.

2.4.2. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente

Străzile de pe traseele drumurilor DE295/6 si str.Narciselor -DE 590 au lățimi de $4 \div 5$ m și sunt din pământ/pietruite.

2.4.3. Priorități

Pentru asigurarea unei legături corespunzătoare sunt prioritare următoarele măsuri:

- retrasarea pe trasee cât mai apropiate de cele existente a drumurilor str.Narciselor -DE 590 și DE 295/6, lărgirea lor la 7,00 m carosabil (2 benzi de circulație) cu trotuare de 1,50 m pe ambele laturi;

2.5 OCUPAREA TERENULUI

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor: terenuri agricole situate în extravilan: arabil si drumurile de exploatare aferente acestora.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

2.6.1.1. Rețele de distribuție apă potabilă și rețele de canalizare

Localitatea Sânpetru are în prezent rețele de distribuție a apei potabile pe majoritatea străzilor existente.

Pe strada DE295/6, există o conductă de apă OL 600mm la care Compania APA Brașov recomandă să se facă racordarea, conform avizului nr.1912 din 02.08.2019.

În prezent localitatea Sânpetru are un sistem centralizat de canalizare a apelor uzate menajere. Există un sistem de rețele de canalizare din tuburi PVC si o statie de pompare situată în partea aval a localității de unde se pompează apele colectate la sistemul de canalizare din comuna Sânpetru și de acolo se repompează la municipiul Brasov, zona Rulmentul.

2.6.1.2 Rețele de transport energie electrică

În zona studiata SC FDEE Electrica Distributie Transilvania Sud SA are in gestiune si exploatare instalatii electrice de medie tensiune -LEA 110kV, conform avizului premargator avizului de amplasament.

2.6.1.3 Rețele de telecomunicație

În comuna Sânpetru, Telekom deține rețele de cabluri telefonice subterane și supraterrane.

2.6.1.4. Surse și rețele de alimentare cu căldură

La construcțiile existente în comuna Sânpetru, energia termică pentru încălzire, preparare apă caldă de consum și preparare hrană este asigurată în sistem individual, folosind combustibili solizi, lichizi sau energie electrică.

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	20/2014	0	1	2	3	4	30.10.2014	4



2.6.1.5 Posibilități de alimentare cu gaze naturale

La nivel local, cea mai mare parte a sistemului de distribuție a gazelor naturale este de curând realizată. Sistemul acoperă majoritatea străzilor comunei și este astfel proiectat încât să dispună de rezerve în vederea extinderii către noi utilizatori.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

În prezent, în comuna Sânpetru nu sunt probleme de poluare a mediului, deoarece nu există industrie poluantă.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Teritoriul comunei Sânpetru este străbătut de pârâul Durbav și este influențat, din punct de vedere al condițiilor de mediu, de cursul râului Timișul Sec care se varsă în râul Ghimbășel în apropierea comunei. Apele pârâului Durbav sunt în principal afectate de poluarea generată de depozitarea neconformă a deșeurilor menajere și a celor rezultate din construcții.

Riscurile antropice pentru mediu sunt generate de:

- utilizarea combustibililor tradiționali (lemn, cărbune, produse petroliere) pentru încălzirea locuințelor și prepararea apei calde menajere; evacuarea apelor uzate menajere în fose și bazine vidanjabile, rețeaua de canalizare nefiind finalizată;

- agricultură, una dintre sursele importante de agenți poluanți, cu impact negativ asupra calității mediului ambiental, prin degradarea sau chiar distrugerea unor ecosisteme. În condițiile unei cereri tot mai accentuate de produse agricole, agricultura intensivă poate conduce la poluarea solului și a apei prin utilizarea excesivă a îngrășămintelor, a pesticidelor, a apei de irigație necorespunzătoare calitativ și cantitativ.

- distante fata de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei: aprox.4,1km fata de groapa de gunoi Fin Eco, aprox.3,5km fata de depozitul de deseuri CET si aprox.2,0km fata de cimitirul “Invierea”.

- fata de statia de monitorizare a calitatii aerului BV4, amplasata pe str.Morii, f.n., com Sanpetru, terenurile studiate se situeaza la aprox.3,9km.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația publică locală apreciază ca oportună valorificarea terenului proprietate publică cu respectarea legislației în vigoare, pentru construirea unor locuințe individuale si colective, prin Avizul de Oportunitate anexat.

În urma informării și consultării populației nu s-au înregistrat puncte de vedere negative cu privire la realizarea investiției, lucru concretizat prin lipsa observațiilor și comentariilor din partea acesteia. Procedura de informare s-a derulat conform Raportului de informare și consultare a populației anexat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. Ridicarea topografică a zonei studiate

Din ridicarea topografică a zonei studiate rezultă următoarele date principale:

- terenurile situate în intravilan prezintă o ușoară înclinație de la sud-vest spre nord-est, fără a prezenta denivelări accentuate locale;

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	20/2014	0	1	2	3	4	30.10.2014	5



- terenurile studiate au insumat o lăţime medie de cca.86,0m si lungime de cca. 409,0m .

3.1.2. Studiul geotehnic

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat este situat in Podişul Transilvaniei, într-o zona cu climat temperat-continental, cu influente termice datorate zonei depresionare şi a munţilor din vecinătate. Stratul geologic al solului si subsolului este format dintr-o succesiune de straturi de argilă, nisipuri şi pietrişuri pe fundament cristalin care permite fundarea directă a construcţiilor la adâncimea de 1-1,5m, cu presiunea conventionala de calcul 150-180kPa.

3.1.3 Studiul hidrogeologic

Conform Referatului de expertiza hidrogeologica la “Studiul hidrogeologic privind influenţa construirii unor locuinţe asupra acviferului freatic dintre localitatile Brasov si Sanpetru”:

- executarea ansamblului de locuinte nu va avea impact negativ asupra acviferului freatic si a frontului de captare cat timp un exista surse de poluare;
- scurgerile de ape uzate din reseaua de canalizare, cauzate de defecte ale imbinarii elementelor acesteia, impermeabilizarea incorecta sau lipsa totala a impermeabilizarii, pot constitui in timp surse de poluare ale acviferului freatic.
- gradul de incarcare a acviferului freatic si a acviferului intermediar cu ape uzate menajere depinde de variatile nivelului hidrostatic al acviferului freatic, de continuitatea/discontinuitatea stratului de argila ce protejeaza acviferul freatic de cel de medie adancime, respectiv continuitatea/discontinuitatea zonelor unde capacitatea de autoepurare a apei din zona nesaturata C_a este completa.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Pentru terenul situat în extravilan, P.U.G. comuna Sânpetru nr. 36060/2000, aprobat prin H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002 nu conţine reglementări urbanistice.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural şi nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuşi noile construcţii ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât şi prin realizarea arhitecturală.

Suprafeţele spaţiilor plantate şi a aliniamentelor cu rol de protecţie se vor stabili în funcţie de categoria construcţiilor, dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996 republicată.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Organizarea circulaţiei

Pentru asigurarea unei legături corespunzătoare cu zona studiată se propun:

- modernizarea str.Narciselor prin retrasarea pe un traseu cât mai apropiat de cel existent la o ampriza de 33,7m compusa din :
 - 14,00 m carosabil (4 benzi de circulaţie, fiecare cu lăţimea de 3,50 m) ;
 - rigola bilaterala 1,0m;
 - trotuare +piste de biciclete bilaterale 2,0m;
 - parapet bilaterala 0,5m;
 - zona verde bilaterala de 0,45m ;
 - bordura bilaterala 0,4m;
 - drum de acces riverani bilaterala de 4,0m ;

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	20/2014	0	1	2	3	4	30.10.2014	6



- trotuare de 1,5m;
- modernizarea DE 295/6 prin retrasarea pe un traseu cât mai apropiat de cel existent și lărgirea la o ampriza de 10m compusa din 7,00 m carosabil (2 benzi de circulație, fiecare cu lățimea de 3,50 m) si trotuare bilaterale de 1,5m;
- realizarea unor străzi noi in incinta studiata cu ampriza de 13,0m cu 7,00 m carosabil (2 benzi de circulație, fiecare cu lățimea de 3,50 m), trotuare bilaterale de 1,5m, zona verde bilaterala de 1,5m si platforma de intoarcere la limita zonei de protectie a LEA 110kV.

3.4.2 Parcari

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atat la subsolurile cladirilor cat si la suprafata terenului amenajat. Accesul catre parcarile subterane se va face din incinta proprietatii.

Conform HCL nr.75 din 27.05.2021 emis de Primaria Com.Sanpetru, se vor asigura un numar minim de 2 locuri de parcare pentru fiecare casa care va depasi suprafata de 100,0mp utili si un numar minim de 1,2 locuri de parcare pentru fiecare casa care va depasi suprafata de 40,0mp utili.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 Zonificare functionala

P.U.Z. „Case de locuit+ extindere utilitati +modernizare drum” stabileste urmatoarele zone functionale :

- **L**–zonă de locuințe individuale;
- **V** – zonă verde publica;
- **C** – căi de comunicație rutieră;

3.5.2 Reglementări

Pentru zonele funcționale propuse, categoria de intervenție urbanistică este aceea de schimbare de destinație, cu exceptia zonei de protectie si siguranta LEA 110kV. Terenurile agricole situate în extravilan sunt încadrate în categorii funcționale conform zonificării propuse -plansa U02.

Se parceleaza terenul studiat in 27 loturi pentru case unifamiliale cu P+1E+M.

Nr maxim de locuri de parcare (in situatia suprafetei utile a imobilului mai mare de 100,0mp): 54.

3.5.2 Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
L- zona locuințe individuale, din care:	0,0	0,0	22.766,5	64,6
- locuinte	0,0	0,0	9.106,6	25,8
- spații verzi	0,0	0,0	11.383,2	32,3
- circulatii	0,0	0,0	2.276,7	6,5
V -zona verde publica	0,0	0,0	1.768,5	5,0
C - strazi propuse pe trasee noi	0,0	0,0	4.423,0	12,5
Teren arabil	35.200,0	100,0	6.242,0	17,9
TOTAL	35.200,0	100,0	35.200,0	100,0

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	20/2014	0	1	2	3	4	30.10.2014	7



3.5.4. Indici urbanistici

INDICI URBANISTICI	L- ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
POT	40%
CUT	1,2
REGIM ÎNĂLȚIME	P+1E+M
H max coama	11,0m
H max cornisa	7,0m
Retrageri față de aliniament	5,0m
Spatii verzi	min.25%
Spatii verzi publice	min.5%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin bransarea la conducta OL600mm existentă pe DE295/6.

Branșarea la conducta existentă se va realiza prin intermediul unui racord OL200mm, executat într-un cămin de vane amplasat pe conducta OL600mm și prevăzut cu două rezerve Dn150mm. Conducta nouă de apă se va executa din polietilenă de înaltă densitate PE De 110mm, Pn 10 atm.

Rețeaua de alimentare cu apă stradală va fi realizată cu conducte PE De110mm în lungime de cca. 400m amplasate în lungul străzilor proiectate din incinta P.U.Z.. Alimentarea cu apă a fiecărei construcții se va realiza prin branșament individual HDPE dimensionat conform necesarului de apă al fiecărui obiectiv, echipat cu contor de măsurare a consumurilor.

Pe rețeaua de distribuție s-au prevăzut un număr de 5 hidranți de incendiu supraterani Dn80mm cu H=1,25m amplasați la interdistanțe de cca. 150m.

3.6.2. Canalizare

Apele uzate menajere vor fi colectate de pe fiecare parcelă prin rețele exterioare de canalizare din tevi PVC-Dn 160mm și vor fi descărcate în rețeaua de canalizare stradală proiectată pe drumul din incinta P.U.Z., realizată din țevi PVC Dn 250 mm, în lungime de cca. 400ml. Colectorul stradal proiectat va deversa apele într-un cămin din beton armat (SP) cu rol de stație de pompare, amplasat în partea centrală a zonei studiate (conform planului de situație anexat – planșa AC-02). Stația de pompare este o construcție subterană, prefabricată din elemente de beton armat vibrocomprimat, complet utilată de producător.

De la stația de pompare (S.P.), apele epurate se vor deversa în viitorul sistem de canalizare (amplasat conform planului de încadrare în zonă anexat) cuprins în planul de investiții al Companiei APA S.A Brașov – zona Timișul Sec – str. Orizontului, comuna Sânpetru, pentru care s-a obținut avizul favorabil conform adresei nr. B 3080/26.04.2018, prin intermediul unei refulări din țevi PEID, PE100, Pn10, Dn 65mm în lungime de 420ml.

3.6.3 Canalizare ape meteorice

Apele pluviale conventional curate de pe imobile vor fi colectate prin intermediul jgheburilor și burlanelor și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale posibil impurificate de pe căile de circulații vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială realizată din conducte PVC Dn 200mm, în lungime de cca. 400,0ml, amplasate în lungul străzilor din incinta P.U.Z. și vor fi deversate prin intermediul unui separator de produse petroliere (SPP) amplasat pe prima parcelă sud-estică după zona de protecție a L.E.A. 110kV (conform planului de situație anexat – planșa AC-02), într-un puț absoorbant (PA) amplasat la cca. 5,0m aval de separatorul de produse petroliere (SPP).

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	20/2014	0	1	2	3	4	30.10.2014	8



Puțul absorbant (PA) constă într-o țeava PVC ø500mm în lungime de 5,0m așezată pe un strat permeabil și acoperită cu un capac metalic necarosabil. Stratul filtrant al puțului absorbant constă în: strat nisip (20cm), strat pietriș 1-2mm (20cm), strat pietriș 2-4mm (30cm), strat pietris 4-6 cm (30cm) iar pe lângă conducta PVC s-a prevăzut un strat de pietriș 4-6mm (20-30 cm).

3.6.4 Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică se prevede construirea unui post de transformare nou în anvelopă 20/0,4 kV – 160 kVA, cu racord în LEA 110kV.

Postul de transformare va fi amplasat în zona centrală a terenului studiat.

3.6.5 Telecomunicații

În zona studiată prin PUZ vor fi extinse rețelele de telecomunicații existente în baza unor proiecte de specialitate elaborate și avizate conform legii.

3.6.6 Alimentare cu căldură

Se propune asigurarea alimentării cu căldură a obiectivelor în sistem individual, prin folosirea de combustibili solizi, lichizi sau energie electrică, cu recomandarea utilizării cu prioritate a energiei electrice. În același timp, se va avea în vedere și posibilitatea utilizării unor surse de energie alternativă, nepoluantă.

3.6.7 Alimentare cu gaze naturale

Comuna Sânpetru are rețea de gaze naturale. Elaboratorul PUZ recomandă beneficiarului realizarea în perspectivă a rețelei de alimentare cu gaze naturale, chiar dacă, în acest moment, această investiție nu este considerată prioritară.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Proprietarul va lua toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură și are următoarele obligații:

- să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- să depoziteze deseurile controlat, respectând toate normele sanitare;
- să organizeze suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform H.G. 525 / 1996 republicată;
- să respecte condițiile din Decizia Etapei de Încadrare emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Brașov și Avizul de Gospodărire al Apelor emis de S.G.A. Brașov.

Pentru diminuarea concentrației de noxe provenite de la circulația auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele să aibă fasii verzi de protecție (plantații de aliniament).

Deseurile menajere se vor colecta în containere amplasate pe o platformă specială la accesul carosabil și vor fi evacuate prin grija unității responsabile din zonă, respectând toate normele sanitare, pe baza unui contract.

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z. nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Suprafața minimă de spații verzi pentru fiecare parcelă în parte va fi de min.25%.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În zona studiată prin PUZ există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor: terenuri proprietate privată de interes local situate în extravilan – drumurile de exploatare existente și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice .

În vederea realizării obiectivelor propuse , circulația terenurilor între detinatori va fi necesară în următoarea situație: trecerea în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale a terenurilor aferente obiectivelor de utilitate publică prevăzute.

Circulația terenurilor între deținători se va face în condițiile legii.

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	20/2014	0	1	2	3	4	30.10.2014	9



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

e-mail: catalingoea@gmail.com

tel: 0721 282 908

**P.U.Z. „Case de locuit +
Extindere utilitati + Modernizare drum”,
adresa: DE295/6 –DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.**

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

P.U.Z. „Construire locuinte individuale, extindere utilitati +modernizare drum” propune următoarele categorii de intervenții urbanistice: trecerea in intravilan a terenurilor studiate si parcelarea acestora conform planșei U02 anexate.

Întocmit,
arh.Catalin Goea



AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	20/2014	0	1	2	3	4	30.10.2014	10