



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 studiată

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



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.**

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 și 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



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.**

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



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.**

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 și 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 și 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 și 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 și o stație 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 studiată SC FDEE Electrica Distribuție Transilvania Sud SA are în gestiune și exploatare instalații electrice de medie tensiune -LEA 110kV, conform avizului premergător avizului de amplasament.

2.6.1.3 Rețele de telecomunicație

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

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



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.**

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 și 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



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.**

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 existenta 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 jgheaburilor si burlanelor si vor fi descarcate 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 dupa zona de protecție a L.E.A. 110kV (conform planului de situație anexat – planșa AC-02), într-un puț abosrbant (PA) amplasat la cca. 5,0m aval de separatorul de produse petroliere (SPP).

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).

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



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.**

- 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) și 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 și 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 și 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 excepția zonei de protecție și siguranța 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	21.918,0	62,2
- locuinte	0,0	0,0	8.767,2	24,9
- spații verzi	0,0	0,0	10.959,0	31,1
- circulatii	0,0	0,0	2.191,8	6,2
V -zona verde publica	0,0	0,0	1.765,0	5,0
C - strazi propuse pe trasee noi	0,0	0,0	5.183,3	14,8
Zona teren arabil	35.200,0	100,0	6.333,7	18,0
TOTAL	35.200,0	100,0	35.200,0	100,0

3.5.4. Indici urbanistici

INDICI URBANISTICI	L- ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
POT	40%
CUT	1,2

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



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.**

- 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, intr-o zona cu climat temperat-continental, cu influente termice datorate zonei depresionare și a munţilor din vecinătate. Stratul geologic al solului si subsolului este format dintr-o succesiune de straturi de argilă, nisipuri și 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 Ca 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 și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizarea arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor, dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996 republicată.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Organizarea circulației

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 circulație, 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



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.**

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 deșeurile 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).

Deșeurile 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 în intravilan a terenurilor studiate și parcelarea acestora conform planșei U02 anexate.

Intocmit
arh.Catalin Goea



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



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.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P. U. Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detailează sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia și cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitiază si reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona reglementata, in concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996, republicat.

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „Case de locuit + Extindere utilitati + Modernizare drum” au stat:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP 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
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.-007 - 2000;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare;

1.3. Domeniul si conditiile de aplicare

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. „Case de locuit + Extindere utilitati + Modernizare drum” sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. și se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor.

În fiecare zonă funcțională sunt obligatorii regulile de bază aplicabile precizate la titlul II cumulativ cu prevederile specifice conținute la titlul IV al prezentului regulament.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 1. Terenuri agricole din intravilan

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	21/2014	0	1	2	3	4	30.10.2014	1



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.**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, conform legii.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 2. Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea locuințelor se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Vor fi interzise în zonă activitățile economice, neeconomice sau de orice natură susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

La construcțiile care, prin natura funcțiilor pe care le adăpostesc, sunt provocatoare de zgomot, se vor lua măsuri de a se integra în nivelele de zgomot admise de legislația sanitară și de mediu în vigoare (ex. de poluanți sonori, etc.).

Art. 3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art. 4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Art. 5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Art. 6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin prezentul regulament.

Art. 7. Indicii urbanistici

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

Art. 8. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care sunt rezervate în PUZ pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentei documentații, aprobată conform legii.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	21/2014	0 1 2 3 4	30.10.2014	2



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.**

2.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona străzilor, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

2.3.3. Amplasarea față de aliniament

Construcțiile vor fi amplasate retras față de aliniament cu 5,00 m.

2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei stabilite prin prezentul regulament;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu .

Accesele carosabile pentru intervenții în caz de incendiu nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban și vor fi păstrate libere în permanență.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct la drumurile publice.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului administratorului acestora.

2.4.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual pentru evacuarea apelor uzate menajere și care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului până la finalizarea rețelei de canalizare;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică de canalizare, atunci când aceasta se va finaliza.

2.5.2. Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute mai sus se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	21/2014	0	1	2	3	4	30.10.2014	3



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: JO8/1536/2008

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.**

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane, astfel:

- a) în zona trotuarului în cazul străzilor noi;
- b) în zona trotuarului în cazul străzilor existente propuse pentru reabilitare.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

2.5.3. Proprietatea publică asupra rețelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

2.6.1. Parcelarea

2.6.1.1 Autorizarea executării parcelelor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ, următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 15 m;
- b) suprafața minimă a parcelei conform prezentului regulament;

2.6.1.2 Sunt considerate loturi construibile, în baza prezentului regulament, numai loturile care se încadrează în prevederile art. 2.6.1.1

2.6.2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii precizate de prezentul regulament pentru fiecare zonă funcțională.

În toate situațiile, construcțiile vor putea avea subsol sau demisol.

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

2.7.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită locuri de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Se vor asigura locuri de parcare conform prezentului regulament.

2.7.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	21/2014	0 1 2 3 4	30.10.2014	4



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.**

2.7.3. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri transparente sau opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale pe limitele laterale și posterioară;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor;
- c) împrejmuirile de pe aliniament vor avea înălțimea maximă de 2,00 m.
- d) împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioară ale parcelei vor avea înălțimea maximă de 2,00 m.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități funcționale:

P.U.Z. „Case de locuit + Extindere utilitati + Modernizare drum” stabilește următoarele zone funcționale :

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L –ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

4.1 Aria și condițiile de aplicare

4.1.1 Delimitarea zonei funcționale L

Zona este delimitată astfel:

- sud-vest: DE 295/6 - zona circulației;
- nord-est: DE 590 - zona circulației;
- sud-est: limita terenului de referință;
- nord-vest: limita terenului de referință;

4.1.2 Condițiile de aplicare

Prevederile specifice zonei funcționale **L** completează regulile de bază aplicabile precizate în cuprinsul titlului 2 (Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor) și se aplică în toate situațiile cumulativ.

4.2 Reguli privind modul de ocupare a terenurilor

4.2.1 Funcțiunea dominantă a zonei L

În zona funcțională **L** se vor autoriza cu prioritate funcțiunile specifice zonei: locuințe individuale în regim de construire izolat, inclusiv case de vacanță și anexe gospodărești.

4.2.2 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

În înțelesul prezentului regulament sunt considerate funcțiuni complementare și compatibile cu locuirea construcțiile de agrement -locuri de joacă pentru copii.

Autorizarea executării construcțiilor precizate mai sus se face cu condiția respectării normelor specifice.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	21/2014	0 1 2 3 4	30.10.2014	5



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.**

4.2.3 Indicii urbanistici

Procentul maxim de ocupare a terenului: **40%**
Coeficientul maxim de utilizare a terenului: **1,2**

4.3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

4.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) La locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
- (2) Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

4.3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile se dispun retras cu 5m fata de aliniament

4.3.3 Amplasarea în interiorul parcelei

- a) distanța minimă de 2,00 m față de limita de N-E a parcelei;
- b) distanța minimă de 10,00 m față de limita posterioară a parcelei;
- c) distanța minimă de 5,0 m față de limita S-V a parcelei.

4.3.4 Parcelarea

Suprafața minimă a parcelei trebuie să fie **400 m²**.

4.3.5 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă la coama nu va depăși **11,00 m**.
Înălțimea maximă la streășină/cornișă nu va depăși **7,00 m**.

4.3.6 Aspectul exterior al construcțiilor

Volumetria construcțiilor va fi simplă, armonioasă și va respecta compoziția volumetrică a locuințelor tradiționale din zonă.

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă sau terasă, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) acoperișurile de tip șarpantă vor fi în două sau mai multe ape, cu pante ale versanților de 30 + 40°.
- b) învelitorile vor fi din țiglă ceramică în tonuri cărămizii.

Tencuielile și placajele din câmpul fațadelor și de nivelul soclului vor fi de bună calitate și vor respecta și următoarele condiții:

- a) tencuielile din câmpul fațadelor vor fi realizate în culori deschise;
- b) la socluri vor fi utilizate tencuieli din similipiatră sau placaje din piatră naturală;
- c) sunt interzise placajele de tip gresie ceramică.

4.4 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

4.4.1 Parcaje

În interiorul fiecărei parcele se va asigura un număr minim de locuri de parcare astfel:

- un loc de parcare la o suprafata utila a locuintei mai mica sau egala cu 100,0mp;
- doua locuri de parcare la o suprafata utila a locuintei mai mare de 100,0mp;

4.4.2 Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate in suprafata de min. 25% din fiecare parcela.

4.4.3 Împrejuriri

Împrejuririle de pe aliniament, limitele laterale și posterioară vor fi transparente sau opace și vor fi realizate din lemn, metal sau zidărie tencuită.

Nu sunt permise materiale plastice.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	21/2014	0 1 2 3 4	30.10.2014	6



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.

V –ZONĂ VERDE

4.9 Amplasarea zonei funcționale V

Zona spațiilor verzi publice reprezintă minimum 5% din suprafața totală a terenului studiat.

4.10 Condițiile de aplicare

Prevederile specifice zonei funcționale V1 completează regulile de bază aplicabile precizate în cuprinsul titlului 2 (Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor) și se aplică în toate situațiile cumulativ.

4.11 Funcțiunea dominantă a zonei

Zona V1 este spațiu plantat cu vegetație joasă, medie și înaltă de tip gazon, flori, arbuști și arbori.

4.12 Reguli privind modul de ocupare a terenurilor

Pe teritoriul zonei funcționale V1 vor fi autorizate în exclusivitate următoarele construcții și amenajări:

- spații plantate
- alei pietonale/carosabile pavate cu piatră naturală/artificială;
- elemente de mobilier urban de dimensiuni reduse.

În nici o situație, amenajările de tip alei pietonale, eventual accese carosabile nu vor depăși 10% din suprafața lotului.

C - ZONA DE CIRCULAȚII RUTIERE

4.13 Aria de aplicare

4.13.1 Zona funcțională a căilor de comunicație are ca obiect:

- străzi propuse pe trasee noi și
- străzi propuse pentru lărgire și modernizare

4.13.2 Strada propusa pe traseu nou este următoarea:

— strada pe direcția sud-vest – nord-est, în vecinătatea limitei intravilanului aprobat, de-a lungul zonei locuințelor și funcțiunilor complementare

4.13.3 Străzile propuse pentru lărgire și modernizare sunt străzile care asigură legătura cu zona studiată prin PUZ:

- DE 295/6, situat în partea de sud-vest a terenului de referință;
- DE 596, situat în partea de nord-est a terenului de referință;

4.14 Reguli privind conformarea străzilor

Străzile propuse pe trasee noi vor avea:

- carosabil cu lățimea de 7,00 m (2 benzi de circulație);
- trotuar cu lățimea de 1,50 m pe pe ambele laturi.
- spațiu verde public de 1,50m pe ambele laturi

Străzile propuse pentru lărgire și modernizare vor avea:

- carosabil cu lățimea de 7,00 m (2 benzi de circulație);
- trotuare cu lățimea de 1,50 m pe ambele laturi.

Carosabilul va avea îmbrăcăminte asfaltică sau de tip macadam penetrat/semipenetrat cu lianți bituminoși.

Stratul de uzură al trotuarelor va fi realizat în toate situațiile din pavele de piatră naturală/artificială.



AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	21/2014	U 1 2 3 4	30.10.2014	7