

# STUDIU DE OPORTUNITATE

“INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE  
LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M”

Jud. Brasov, Com. Sânpetru, DC 383/3,  
Nr. Cad. 106504, Nr. Cad. 106503 și Nr. Cad. 103059.

## Borderou

### URBANISM

---

#### A. PIESE SCRISE

Memoriu Tehnic Explicativ

– 6 pag.

#### B. PIESE DESENATE

2.1 Incadrare in P.U.G. Sânpetru

– U01

2.2 Incadrare in zona

– U02

2.3 Situatie existenta

– U03

2.4 Concept Propus

– U04

2.5 Proprietatea terenurilor

– U05

### COLECTIV PROIECTARE

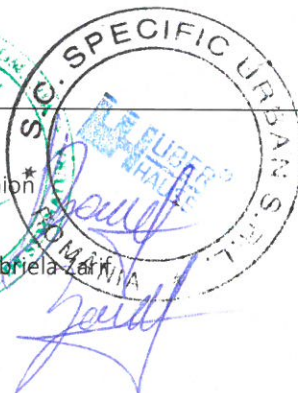
---

Șef proiect:

urb. Dan Simion\*

Proiectat:

urb. Ana Gabriela Zărif



# STUDIU DE OPORTUNITATE

## „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M”

Jud. Brasov, Com. Sânpetru, DC 383/3, Nr. Cad. 106504, Nr. Cad. 106503 și Nr. Cad. 103059.

### Memoriu Tehnic Explicativ

---

## 1 Introducere

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	STUDIU DE OPORTUNITATE „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M”
Amplasament:	Jud. Brasov, Com. Sânpetru, DC 383/3, Nr. Cad. 106504, Nr. Cad. 106503 și Nr. Cad. 103059.
Suprafata teren:	8,200 mp
Beneficiari:	Ghimbasan Ioan și Ghimbasan Livia
Proiectant:	SC Specific Urban SRL
T	
Proiect Nr. :	711/2022
Data:	Iulie 2022



## 1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

## 1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de Oportunitate, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. **191** din **16.03.2022** emis de Primăria Comunei Sânpetru, Județul Brașov, ce servește la reglementarea obiectului de investiție „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M”, pe terenurile din Jud. Brașov, Com. Sânpetru, DC 383/3, Nr. Cad. 106504, Nr. Cad. 106503 și Nr. Cad. 103059. în suprafață totală de 8,200 mp, unde Nr. Cad. 106504 are o suprafață de 400 mp, proprietate privată ale domnului Ghimbasan Ioan și Ghimbasan Livia potrivit Actului Notarial nr. 1849 din 09/12/2014 emis de Petrescu Manuela Ada, Nr. Cad. 106503 are o suprafață de 5,100 mp potrivit Actului Notarial nr. 2625 din 19/10/2010 emis de Ungureanu Olimpia, Nr. Cad. 103059 are o suprafață de 2,700 mp potrivit proprietăți private ale doamnei Ghimbasan Livia potrivit Actului Notarial nr. 2625 din 19/10/2010 emis de Ungureanu Olimpia.

## Modul de integrare a investiției/operatiunii propuse în zonă

Investiția se propune a se realiza într-o zonă din extravilanul localității, care se învecinează cu alte zone destinate locuirii sau serviciilor. La est de Strada George Cosbuc, DE 365, există alte 3 documentații PUZ aprobate pentru locuire individuală după cum urmează: H.C.L. nr. 76 din 23.07.2009, aviz unic nr. 123 din 16 iun 2009, H.C.L. nr. 68 din 15.12.2016, Aviz unic Nr. 35 din 21.11.2016, inclusiv PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 73 din 24.06.2010, Aviz Unic nr. 83/2010. Extinderea în această zonă de extravilan se face așadar din anul 2009. În PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 76 din 23.07.2009, aviz unic nr. 123 din 16 iun 2009 se propune o zonă multifuncțională care include și o piscină. Pentru această investiție s-au asigurat două zone destinate parcării, una imediat la est de Str. George Coșbuc cu o capacitate de 34 de locuri de parcare și o altă zonă între zona multifuncțională și locuire. Întrucât există atât un context de locuire și de servicii în zona intervenției, propunerea se integrează cu ușurință, făcând astfel parte din tendința de dezvoltare generală a zonei.

Propunerea terenurilor domnilor Ghimbasan respectă, conform LEGII nr. 24 din 15 ianuarie 2007, procentul de 5 % din suprafața investiției care să fie destinat spațiului public. Astfel s-a generat un procent de 2 % pentru plantația de aliniament și 3 % pentru un spațiu public de mici dimensiuni cu acces din strada DE 383/3. Spațiul public este

definit conform dimensiunilor avute ca un spațiu verde de tip fâșie, sau mai sunt cunoscute ca spații verzi de tip buzunar ("Pocket space").

### **Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT**

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat. Prin prezenta documentație, se contribuie în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei.

### **Categoriile de Costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii**

Costurile pentru investitia propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat în ceea ce privește zona destinată locuirii și al spatiului verde public și costurile destinate realizării rețelelor edilitare. Prin sistematizarea tramei stradale DE 383/3 și a noului drum creat pentru accesul la noile 9 parcele, se prevede cedarea a 1,920.89 mp privati domeniului public. Largirea este prevazuta pentru momentul in care vor exista fonduri din banii primariei pentru lărgirea Drumului de exploatare 383/3 de la latimea actuala de 4 m la un profil de 10 m.

#### **1.4 Surse documentare**

Studii și proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații S.O.:

- P.U.G Sânpetru;
- PUZ aprobat H.C.L. nr. 76 din 23.07.2009, aviz unic nr. 123 din 16 iun 2009

## **2 Situația existentă**

### **2.1 Încadrare în teritoriu și localitate**

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în Jud. Brasov, Com. Sânpetru, DC 383/3, Nr. Cad. 106504, Nr. Cad. 106503 și Nr. Cad. 103059. **Conform PUG Sânpetru imobilul teren este situat în extravilan și conform Extrasului de carte funciară terenul intră în categoria terenului arabil.**

Terenurile care au generat documentația de urbanism S.O., au o suprafață totală de 8,200 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, Ghimbasan Ioan și Ghimbasan Livia și Ghimbășan Livia sunt proprietarii terenurilor situate la adresa Jud. Brasov, Com. Sânpetru, DC 383/3, Nr. Cad. 106504, Nr. Cad. 106503 și Nr. Cad. 103059..

Terenurile au următoarele vecinătăți:

Pentru terenul cu Nr.Cad. 106504

- la N – proprietate privata doamnei Ghimbasan Livia cu Nr.cad. 106503, pe o lungime de 12.2 m
- la E – proprietate privata cu Nr.Cad. 103367 pe o lungime de 33.01 m
- la S – Drum de acces DC 5A- Strada Dosul Cerbului, pe o lungime de 12.2 m;
- la V- Proprietate privata Nr.Cad. 106503 pe o lungime 33.01 m

Pentru terenul cu Nr.Cad. 106503

- la N–proprietate privata cu Nr.Top. A/383/1/2, pe o lungime de 19.62 m , respectiv 9.17 m
- la E – proprietate privata cu Nr.Top. A/383/1/2, pe o lungime de 24.74 și proprietate privata cu Nr.Cad. 106505 pe o lungime de 138,78 m
- la S – Drum de acces DE 383/3 pe o lungime de 17.24 m;
- la V- Proprietate privata Nr.Cad. 103357 pe o lungime de 85,593 m

Pentru terenul cu Nr.Cad. 103059

- la N–proprietate privata cu Nr.Top. A/383/1/2, pe o lungime de 13.95 m
- la E – proprietate privata cu Nr.Cad. 106503, pe o lungime de 198.58 m
- la S – Drum de acces DE 383/3 pe o lungime de 13.62 m;
- la V- Proprietate privata Nr.Top. A 383/1/1/8/3 pe o lungime de 198,58 m

## 2.2 Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.Z.

### Condiții climatice

Deși este așezată într-o zonă de climă temperată, Sanpetru este afectat de masele de aer continental, provenite din zonele învecinate. Curenții de aer estici dau variații excesive de temperatură, de până la 70°C, între verile călduroase și iernile geroase. Estul și sudul comunei au toamne lungi și călduroase, ierni blânde și primăveri timpurii. Media anuală a temperaturii în Sanpetru este în jur de 10 - 11°C.

Cea mai înaltă temperatură medie anuală s-a înregistrat în anul 1963, de 13,1° C și cea mai mică, în anul 1875 de 8,3° C. Din observațiile și analizele efectuate, rezultă că Sanpetru are ani alternativi cu temperaturi joase (1973, 1977, 1979) și ridicate (1976, 1978, 1980). Cea mai friguroasă lună este ianuarie , cu o medie de – 2,9° C iar cea mai călduroasă este iulie cu o medie de 22,8° C. În general, variațiile de temperatură dintre noapte și zi sunt de 34 - 35 ° C, iarna și de 20 - 30° C, vara. Cea mai înaltă temperatură, de 41,1° C a fost înregistrată în data de 20 august 1945 și cea mai joasă temperatură de -30°C, în ianuarie 1888.

Noua zonă rezidențială are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori , cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvente apariții ale ceții și un volum de precipitații sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

## 2.3 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul de exploatare DE 383/3 care la rândul lui are acces din strada principală George Coșbuc. Drumul George Cosbuc are acces direct în DJ 103 care este ruta directă către Municipiul Brașov. Terenurile care au generat Studiul de Oportunitate sunt situate la o distanță de aproximativ 1,2 km de Drumul Județean 103.

Profilele celor doua drumuri de acces variaza dupa cum urmeaza: De 383/3 are un profil de 4 m , iar Strada George Coşbuc are un profil care variaza între 4-4,8 m. Ambele cai de acces sunt drumuri de pamant, drumuri neasfaltate în prezent.

#### 2.4 Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pamant, conform studiilor de specialitate, au rezultat urmatoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de fata se încadrează în zona cu valoarea coeficientului  $ag = 0,24 g$  si valoarea coeficientului perioadei de colt  $T_c = 1,6 \text{ sec}$  – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus riscurilor naturale previzibile.

#### 2.5 Echipare edilitară

Terenul nu este racordat la utilități în prezent.

În ceea ce privește realizarea utilităților, soluția prevede realizarea unor soluții locale (puț forat și fosa septica) până la racordarea în viitor la o rețea edilitară extinsă de primărie în zona de studiu.

Rețelele se vor realiza în următorul mod:

- Alimentarea cu apă a clădiilor care se vor edifica, se face prin conectarea la rețeaua locala. Este extinsă în prezent pana în dreptul terenului cu Nr.Cad. 117113, conform datelor primite din partea Primăriei Sânpetru
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unei fose septice și ulterior , când Primăria Sânpetru va realiza proiect pentru extinderea rețelei de canalizare, prin intermediul rețelei de canalizare locale.
- Accesul la gaze se va realiza prin extinderea la rețeaua locală care în prezent se oprește în dreptul terenului cu Nr. Cad. 117113
- Racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiata si stabilirea sursei de alimentare (a punctelor de racordare) se va concretiza la faza DTAC.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- Autorizarea executarii obiectivelor propuse prin P.U.Z. se va face după sau concomitent cu autorizarea executarii lucrarilor de infrastructura mentionate mai sus (drumuri, utilitati), necesare funcționării.

Întreaga procedura a echipării edilitare se va asigura din banii beneficiarilor, prin investiție privată.

#### 2.6 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanți în cadrul oraşului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

## 3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Ținând cont de dezvoltarea ansamblurilor destinate locuirii individuale, lucru vizibil și în extravilanul comunei Sânpetru, amplasarea celor 9 imobile destinate locuirii se încadrează în specificul zonei.

### 3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Conform PUG Sânpetru, imobilul teren se încadrează în extravilan.

### 3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

Ghimbasan Ioan și Ghimbasan Livia solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investiția „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M” care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare a zonei. Pe suprafața celor 3 terenuri este destinată locuirii individuale. Întreaga suprafață a fost împărțită în 3 zone importante: Zona de acces cu un profil de 10 m, 9 parcele destinate locuirii individuale și o un spațiu verde de mici dimensiuni de tip țbuzunarț cu acces public.

Reglementarea prevede o suprafață destinată și lărgirii arterei DE 383/3 de la 4 m la 10 m.

#### Circulații și accese:

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul de exploatare existent DE 383/. Drumul de acces este propus spre lărgire de la un gabarit de 4 m în prezent, la o artera cu un profil de 10 m care este prevăzută cu două benzi carosabile (3,5 fiecare), trotuare și plantație de aliniament (1 m trotuarul și 0,5 m zona destinată spațiului verde).

În urma extinderii tramei stradale existente și a realizării zonei de acces către cele 10 parcele generate (9 destinate locuirii și una spațiului public de mici dimensiuni), o suprafață de 1,920.89 mp din terenul privat este destinată circulațiilor și este propusă să fie cedată domeniului public, urmând ca aceasta să fie realizată din costurile Primăriei Sânpetru, din bani publici, în momentul în care va fi prevăzută modernizarea drumului.

#### Staționarea autovehiculelor

Staționarea și parcarele autovehiculelor se vor realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor publice, în zona retrasă de 5 m față de aliniament.

#### Indici și indicatori urbanistici propuși:

S teren = 8,200 mp unde Nr. Cad. 103059 are o suprafață de 2,700 mp și Nr. Cad. 106503 are o suprafață de 5,100 mp și Nr. Cad. 106504 are o suprafață de 400 mp.

Suprafața totală destinată circulațiilor: 1,920,89 mp- suprafață care este cedată domeniului public.

Suprafața totală destinată locuirii: 5,869.11 mp

Număr parcele: 10 (9 destinate locuirii și una spațiului verde public de mici dimensiuni)

Suprafața parcelelor: 500.04 mp- 967.75 mp

P.O.T. max= 30%

C.U.T. max = 1,2

RH max = P+1E+M ( H COAMA= 10 M)

Suprafață minimă spațiu verde/ parcelă = min.30%

Nr. locuri de parcare/parcelă : 2 la o unitate locativa

La parcele de 967 mp se pot construi case cuplate atat timp cat se respecta retragerile si procentul de spatiu verde/ parcela de 30 %.

Indici si indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUG SANPETRU	PROPOS	
Funcțiune	Teren viran	UTR L- locuințe individuale	Locuire individuala	U.M.
S teren	8.200,00	8.200,00	8.200,00	mp
S. circulatii acces loturi			1.920,89	mp
S. carosabil			1.452,16	
S pietonal			468,73	
S locuire			5869,11	mp
POT		30%	30%	
CUT		1,2	1,2	
Rh		Rh max P+2E	Rh max P+1E+M( 10 m)	
S.verde public		5 %	5 %- 410 mp	mp
Plantatie de aliniament			164,93	mp
Sp public-gradina			245,07	mp

