8. REZUMAT

STUDIU DE EVALUARE A IMPACTULUI
ASUPRA SĂNĂTĂȚII ȘI CONFORTULUI POPULAȚIEI ÎN RELAȚIE CU PROIECTUL
„ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+M”

COMUNA SÂNPETRU, SAT SÂNPETRU, F.N., JUDEȚUL BRAȘOV



Revizie:
versiune 01

TIMISOARA
Nr. 347 din 02.10.2026

Clasificare document:
Rezumat public

Acest document este proprietatea VEST MEDICAL IMPACT SRL. Reproducerea sau retransmiterea totală sau parțială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor.

Denumirea proiectului: „ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+M", propus în UAT Sânpetru, satul Sânpetru, strada F.S. nr. F.N., județul Brașov, identificat prin extrasele de Carte Funciară nr. 110282, 110933, 110956, 100236 Sânpetru, conform Certificatului de urbanism nr. 21 din 01.02.2024, emis de către Primăria Comunei Sânpetru.
Beneficiari proiect: PODOLEANU ANGHELUȚĂ, PODOLEANU CAMELIA-VASILICA, MAFTEI CLAUDIU IOAN
Proiectant: PLANPROIECT S.R.L. Braşov, Nr. Proiect: P06/2024.

Obiectul PUZ
Beneficiarii doresc construirea a 7 locuinte colective, amenajarea unui loc de joaca pentru copii si a unui parc, amenajarea de zone de spatii verzi, realizarea unei zone de servicii/platforma gunoi si realizarea unui drum de acces in zona studiata si a unor parcari.
Zona aflata in studiu este situata in vecinatatea Ocolitoarei municipiului Brasov, la intersectia strazii Ciceu cu drumul colector aferent Ocolitoarei Brasov nr. cad. 100236. Zona este delimitata in partea de nord de drumul colector aferent Ocolitoarei Brasov nr. cad. 100236, in partea de sud de drumul de exploatare agricol DE 574/1, in partea de vest de drumul de exploatare agricol cu nr. cad. 113802 (str. Ciceu), iar in partea de est si nord-vest de terenuri arabile si reprezinta un teren agricol (arabil), cu potential economic aferent.
Proprietatea terenurilor studiate prin PUZ aparține beneficiarilor proiectului - persoane fizice.
VECINĂTĂȚI
- la **nord** de drumul colector aferent Ocolitoarei Brasov nr. cad. 100236;
- la **sud** de drumul de exploatare agricol DE 574/1;
- la **vest** de drumul de exploatare agricol cu nr. cad. 113802 str. Ciceu;
- la **est** si **nord-vest** de terenuri agricole, proprietate privata extravilan;

Distanța măsurată de la amprenta celui mai apropiat imobil de locuit propus până la limita de proprietate a PUZ este de **46.98 m** față de spațiul servicii / stație alimentare carburanți KMG ROMPETROL DEVELOPMENT S.R.L. STANGA din **NORD** aflată pe Varianta Ocolitoare a Municipiului Brașov.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
Zona studiata nu a avut nici o evolutie din punct de vedere economic sau cultural, fiind vorba despre un teren arabil, situat extravilan teritoriului comunei Sanpetru.
In conformitate cu "Fisa corpului de proprietate" terenul are urmatoarele date de referinta:

- Categoria de folosinta a terenului este arabil;
- Codul grupa destinatie este TDE (teren extravilan);

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
Prin documentatia P.U.Z. se propune amenajarea zonei in vederea construirii unor locuinte colective S+P+2E+M si functiuni complementare zonei de locuire.
Obiectul proiectului il constituie studierea zonei pentru propunerea unor zone de locuinte colective, de servicii si agrement/spatii verzi/loc de joaca copii. Scopul este de a reglementa modul in care se pot construi noi locuinte si dotari aferente zonei de locuire, dar si de a asigura spatii verzi si locuri de petrecere a timpului liber, de calitate, a populatiei rezidentiale si nu numai. In acelasi timp scopul acestui proiect este de a reglementa si stabili traseul viitoarelor circulatii auto, pietoanle si amplasarea parcarilor destinate locuintelor colective.

Acest document este proprietatea VEST MEDICAL IMPACT SRL. Reproducerea sau retransmiterea totală sau parțială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor.

Obiectivele propuse se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona. Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie a unui monument. Terenul se afla insa in intregime in perimetrul de protectie hidrogeologica al forajelor F16-F30 din frontul de captare Sanpetru - Harman, administrat de Compania Apa Brasov S.A. (Studiul hidrogeologic APATUS SRL, 2022; Referatul INHGA nr. 688/29.08.2022; Avizul de gospodarire a apelor nr. 174/06.10.2023), precum si in raza perimetrului de protectie sanitara de 100 m stabilit in 2024 pentru statia de carburanti din nord.
Terenul urmeaza a va fi amenajat prin realizarea urmatoarelor obiective:

- zona destinata aplasarii a 7 cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2E+M;
- zone pentru amenajarea unui parc;
- zona destinata pentru loc de joaca copii;
- zona de servicii/gunoi menajer;
- zona verde amenajata intre aleile de circulatie si cladiri;
- zona circulatii (carosabil + trotuare) si parcari.

Pentru comasare si dezmembrare se are in vedere urmatoarele:

- se propune comasarea parcelelor si realizarea unui singur lot de teren.
- propunerea de dezmembrare va avea ca scop modernizarea drumurilor existente, ce vor deveni domeniu public si are caracter de obligativitate.

Amenajarea carosabilului inseamna:

- modernizarea drumurilor adiacente terenului pe laturile de sud si vest;
- configurarea drumurilor noi;
- racordarea acestor drumuri la reteaua stradala a localitatii si la reteaua stradala propusa in documentatiile urbanistice pentru terenurile adiacente.

Zona studiata are urmatoarele caracteristici:

- poate fi folosita ca functiune de locuit, functiuni complementare acesteia, dotari la nivel de cartier;
- pentru zona de locuinte colective se vor realiza coeficientii POTmax=20% si CUTmax=1,2 si un regim maxim S+P+2E+M
- suprafata spatiilor verzi va fi de minim 30% din suprafata studiata (RLU) si se va realiza minim 20mp de locuitor.
- Regimul de aliniere este evidentiat in profilele stradale propuse.

Modernizarea circulatiei

Prin obiectul proiectului propus se doreste realizarea unor trame stradale coerente in continuitate cu reteaua stradala a comunei, atat la nivel carosabil cat si la nivel pietonal.
Astfel pentru o mai buna organizare a circulatiilor, se propune extinderea si modernizarea strazilor existente. In acelasi timp se propun noi trasee de circulatie care sa lege traseele existente.
Arterele principale de circulatie din zona studiata sunt drumul de exploatare agricol DE 574/1 si drumul de exploatare agricol cu nr. cad. 113802 (str. Ciceu).

Parcaje

Pentru cele 7 cladiri de locuintele colective se vor asigura 91 locuri de parcare in interiorul zonei studiate.
Sistematizarea verticala
Datorita faptului ca terenul este relativ plat nu sunt necesare lucrari de sistematizare pe verticala speciale.

Proiectul propune următoarele functiuni principale:

Acest document este proprietatea VEST MEDICAL IMPACT SRL. Reproducerea sau retransmiterea totală sau parţială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor.

- ZL - Zona locuinte colective si functiuni complementare;
- ZA - Zona amenajata parc si loc de joaca pentru copii;
- ZVa - Zona verde - amenajata;
- ZCi - Zona circulatii - carosabil + trotuare + parcari

Utilizări admise:

- locuinţe colective S+P+2E+M niveluri în regim de construire discontinuu (izolate):
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale;
- loc de joaca pentru copii.
- zone verzi amenajate, parc şi plantaţii de aliniament.
- scuaruri publice.

Utilizări admise cu condiţionări:

- se admit funcţiuni comerciale si servicii profesionale, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 120 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 20,00 şi să nu utilizeze terenul liber pentru depozitare şi producţie;

Utilizări interzise:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 120 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 20:00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse, ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- locuinte individuale;
- construcţii provizorii;
- orice alte activităţi generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care impiedică evacuarea şi colectarea acestora.
- orice funcţiuni care contravin utilizărilor admise.

BILANŢ TERITORIAL

Indicii sunt urmatorii (conform PUG com. Sanpetru si HG 525/1996):

POT max. locuinte colective = 20%, CUT max. locuinte colective = 1,2

Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren arabil extravilan (teren cu interdictie de construire)	9026	100	0	0
Teren destinat trecerii in domeniul public pentru modernizare DE 574/1 si a strazii Ciceu (cad 113802)	0	0	352	3,9
Zona locuinte colective-constructii	0	0	1470	16,3
Zona amenajata parc, loc de joaca copii	0	0	1023	11,3
Zona verde amenajata	0	0	2213	24,5
Zona servicii salubrizare + PT	0	0	128	1,4
Circulatii-carosabil + trotuare + parcari	0	0	3840	42,6
Total	9026	100	9026	100

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Acest document este proprietatea VEST MEDICAL IMPACT SRL. Reproducerea sau retransmiterea totală sau parţială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor.

Alimentarea cu apa a locuintelor propuse se va realiza din reteaua de distributie apa existenta pe drumul de exploatare agricol cu nr. cad. 113802 (str. Ciceu). Extinderea retelei de apa se va face pe drumurile propuse pe amplasament, pe cheltuiala investitorilor.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor se va face in sistem separativ, menajer si pluvial.

Apele uzate menajere provenite de la locuintele colective vor fi colectate printr-o retea de canalizare menajera ce va fi racordata la canalizarea existenta pe str. Narciselor zona IUS, care are capacitatea de a prelua debitele suplimentare. Extinderea retelei de canalizare de pe amplasamentul studiat pana la colectorul de canalizare indicat de Compania Apa Brasov se va realiza pe cheltuiala investitorilor/beneficiarilor.

Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si rigole si vor fi evacuate liber in zona verde amenajata. Apele pluviale de pe drumul de acces propus, parcari si platforme carosabile vor fi colectate prin rigole si/sau prin guri de scurgere cu gratare si conducte de canalizare pluviala (separate de canalizarea menajera) conduse printr-un separator de hidrocarburi petroliere si desnisipator (Q=60 l/s), urmand ca apele epurate sa fie stocate intr-un rezervor subteran (cu V=50 mc), care va fi montat in spatiul verde din partea de nord-vest a proprietatii (conform Avizului de gospodarire a apelor nr. 174/06.10.2023), urmand ca apele colectate sa fie utilizate la irigarea spatiilor verzi (cu ajutorul unei pompe submersibile).

Alimentarea cu apa calda menajera

Energia termică se va asigura individual, pentru fiecare unitate locativă sau centralizat - centrală de bloc. Indiferent de varianta aleasă, centralele pot fi dotate cu cazane cu ardere pe combustibil gaze naturale sau sisteme electrice (centrală electrică, unitate de ventilare cu recuperare de căldură). Apa calda de consum va fi preparata individual in centralele termice mentionate şi/sau prin intermediul panourilor solare.

Alimentarea cu energie termica

Nu este cazul.

Instalatiile de gaze naturale

În cazul extinderii reţelei de gaze naturale, pentru încălzirea obiectivelor proiectate şi prepararea apei calde de consum, se propune realizarea de centrale termice de bloc, care să funcţioneze cu gaze naturale. Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea reţelelor de distribuţie de presiune medie de pe strada Ciceu până la zona locuinţelor colective.

Alimentarea cu energie electrica

Conform aviz tehnic nr. 7010240303461/29.03.2024 eliberat de FDEE Electrica SA alimentarea obiectivelor propuse se va face prin racordare la LES 20 kV existenta pe drumul colector aferent Ocolitorii Brasov.

Telefonizare

Se propune realizarea unei canalizatii Tc de tip urban, amplasata pe caile de acces si bransamente telefonice subterane la obiective.

Proiectul "ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINŢE COLECTIVE S+P+2E+M" este propus în extravilanul comunei Sânpetru, judeţul Braşov, pe terenurile identificate prin CF nr. 110282, 110933, 100236 şi 110956, cu suprafaţa totală de 9.026 mp, la intersecţia străzii Ciceu cu drumul colector al Ocolitoarei Braşov. Beneficiarii proiectului propun şapte corpuri de locuinţe colective cu circa 56 de locuinţe, parc cu loc de joacă, spaţii verzi, 91 de locuri de parcare, stradă nouă şi modernizarea drumurilor

Acest document este proprietatea VEST MEDICAL IMPACT SRL. Reproducerea sau retransmiterea totală sau parţială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor.

de acces, cu echipare edilitară completă. Terenul se învecinează la nord, dincolo de drumul colector, cu stația de distribuție carburanți KMG ROMPETROL DEVELOPMENT S.R.L. STANGA, pentru care Studiul EIS nr. 74 din 13.02.2024 a stabilit un perimetru de protecție sanitară de 100 m. DSP Brașov a solicitat, prin adresa nr. 4802/12.05.2026, un studiu de impact asupra sănătății cu scopul analizei diminuării acestui perimetru. Prezentul studiu a analizat varianta de minimum 50 m, măsurată de la limita de proprietate a stației de carburanti, și a concluzionat că ea poate fi susținută sanitar cu îndeplinirea condițiilor de mai jos.

CONDIȚII OBLIGATORII

Amplasarea și retragerea sanitară față de stația de carburanți:

- Amplasarea locului de joacă, a teraselor și a spațiilor de ședere prelungită, pe cat posibil, în sectorul sudic al terenului; zona de separare dintre limita stației de carburanti și conturul de 50 m poate cuprinde numai circulații, parcări, platforma gospodărească, postul de transformare și plantări, iar orice schimbare ulterioară a utilizării ei se reanalizează înainte de realizare.

Fazele de organizare de șantier și construcție:

- Organizarea de șantier pe platformă de balast compactat, în colțul de sud-vest al terenului, cu zone dedicate pentru materiale, combustibili, utilaje și deșeuri; alimentarea utilajelor pe suprafață protejată, cu material absorbant disponibil; interzicerea spălării utilajelor pe sol; platformă betonată împrejmuită pentru deșeurile din construcții și menajere, cu colectare separată conform OUG nr. 92/2021.
- Decopertarea și păstrarea separată a stratului vegetal; verificarea proveniență pământului adus din exterior pentru spații verzi și locul de joacă.
- Procedură de reacție la indicii de contaminare în săpătură (miros de carburanti, produs liber, colorații): oprirea lucrărilor în zona afectată, izolare, prelevare de probe, investigație țintită și gestionarea materialului contaminat conform legislației deșeurilor.
- Umezirea controlată a suprafețelor și a căilor de acces, acoperirea transporturilor pulverulente, curățarea roților la ieșirea din șantier, reducerea vitezei în incintă, reducerea sau suspendarea fronturilor pulverulente pe vânt puternic spre locuințele de la sud; interzicerea arderii deșeurilor.
- Lucrările zgomotoase (terasamente, compactare, betonare, transport greu) exclusiv în intervalul 07:00-19:00, fără lucrări noaptea și în zilele de odihnă; utilaje conforme, cu revizii la zi și motoare oprite la staționare; organizarea de șantier amplasată în colțul de sud-vest al terenului, conform studiului hidrogeologic, cu împrejmuire și program diurn față de locuințele existente de la sud, fără ocuparea căilor de intervenție ale stației de carburanti; împrejmuire opacă spre DE 574/1.
- Identificarea rețelelor înainte de săpături, coordonarea cu operatorii, controlul lucrărilor cu foc și al surselor de aprindere, procedură de oprire și comunicare la incident la interfața cu stația de carburanti; semnalizarea rutieră temporară a șantierului.
- La ocuparea etapizată: separarea clădirilor recepționate de fronturile active prin trasee curate, controlul prafului și al zgomotului pentru locatarii deja instalați.

Protecția aerului și controlul vaporilor de carburanți:

- Poziționarea ferestrelor dormitoarelor, a balcoanelor și a prizelor de aer ale instalațiilor de ventilare în funcție de poziția surselor stației de carburanti, fără orientarea prizelor de aer spre stația de carburanti.
- Centrale termice de bloc performante, cu emisii reduse de NOx, cu coșuri amplasate la distanță

Acest document este proprietatea VEST MEDICAL IMPACT SRL. Reproducerea sau retransmiterea totală sau parțială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor.

de ferestrele clădirilor vecine, sau soluții electrice și solare.

- Parcările la minimum 5,00 m de fațadele cu ferestre ale camerelor locuibile; evitarea staționării cu motorul pornit.

Protecția împotriva zgomotului:

- Protecția acustică a fațadelor nordice (pereți, ferestre cu performanță acustică adecvată, ventilare cu atenuare) prin proiectul de arhitectură și instalații; echipamente tehnice exterioare de tip silențios, amplasate și ecranate astfel încât să nu direcționeze zgomotul spre dormitoare; limitarea vitezei în incintă la 10 km/h.

Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate:

- Racordarea la rețeaua publică de apă de pe strada Ciceu, cu spălarea, dezinfecția și verificarea rețelelor noi înainte de punerea în funcțiune; ocuparea locuințelor numai cu alimentare potabilă funcțională.
- Execuția integrală și recepția extinderii canalizării menajere de circa 1.675 m până la colectorul de pe strada Narciselor înainte de ocuparea primelor locuințe; nu se admit evacuări în sol ca soluție de locuire; clapete antirefulare la subsoluri, respectarea conditiilor impuse de Avizul de gospodarire a apelor nr. 174 din 06.10.2023, emis de A.B.A. OLT- SGA Brasov.
- Rețele distincte și marcate pentru apă potabilă, apă pluvială de irigare, canalizare menajeră și pluvială; interzicerea oricărei conexiuni între rețeaua potabilă și cea de irigare.
- Protejarea săpăturilor pentru canalizarea menajeră și pluvială cu geomembrane sau geocompozit bentonitic, cămine din beton armat hidroizolate și probe de etanșeitate; recepția rețelelor ca fază determinantă, în prezența ISC Brașov, SGA Brașov și a Primăriei Sânpetru; monitorizarea periodică a rețelei de canalizare și respectarea interdicțiilor din perimetrul de protecție hidrogeologică al forajelor F16-F30 (Ordinul nr. 1278/2011), conform studiului hidrogeologic și Referatului INHGA nr. 688/2022.

Protecția apelor subterane și a solului:

- Impermeabilizarea platformelor de circulație și parcare, cu pante spre gurile de scurgere; deznisipator și separator de hidrocarburi de 60 l/s cu contract de întreținere și evidența deșeurilor reținute.
- Calcul hidraulic al rezervorului pluvial de 50 mc cu ploaia de dimensionare, volum util, mod de golire și traseu legal al preaplinului; interzicerea evacuării apelor pluviale pe parcelele vecine, pe drumul colector sau în incinta stației de carburanti; pante și rigole la limita nordică pentru împiedicarea scurgerilor dintr-o incintă în cealaltă.
- Subsoluri cu hidroizolație continuă, etanșarea traversărilor de conducte și cabluri și ventilarea spațiilor tehnice; interzicerea depozitării de carburanți sau substanțe periculoase în subsoluri.
- Platformă betonată împrejmuită pentru europubele, cu colectare selectivă și ridicare ritmică, la distanța reglementata sanitar de ferestre și de locul de joacă.

Acces rutier, echipare și locuire:

- Amenajarea acceselor rutiere conform avizului administratorului drumului (CNAIR pentru drumul colector și zona de protecție a drumului național; Primăria Sânpetru pentru strada Ciceu și DE 574/1), cu separarea fluxurilor pietonale de cele auto, semnalizarea intersecțiilor și limitarea vitezei.
- Realizarea și recepția drumurilor modernizate (carosabil 7,00 m, trotuare 1,50 m, iluminat

Acest document este proprietatea VEST MEDICAL IMPACT SRL. Reproducerea sau retransmiterea totală sau parțială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor.

public), a postului de transformare și a rețelelor înainte de ocuparea primelor locuințe; etapizarea ocupării în funcție de stadiul lucrărilor publice.

- studiu de însorire, cu minimum o oră și jumătate la solstițiul de iarnă pentru încăperile de locuit.
- Respectarea procentului minim de 30% spații verzi, cu parcul plantat cu arbori ornamentali pe latura nordică și grădini de fațadă între alei și clădiri; împrejmuiri conform RLU.
- Stabilirea responsabilităților pentru spațiile comune, iluminat, deszăpezire, rețele și platforma gospodărească; predarea planurilor conforme cu execuția și a condițiilor din prezentul studiu către administratorul ansamblului.

RECOMANDĂRI

Pentru calitatea aerului și confortul olfactiv:

- Perdele vegetale dense pe latura nordică, cu rol de confort, umbrire și reținere a prafului depus.
- Sisteme de ventilare cu recuperare de căldură și filtrare a aerului pentru corpurile nordice.
- Materiale de construcție și finisaje cu emisii reduse de compuși organici volatili.

Pentru reducerea impactului acustic:

- Program de funcționare al platformei gospodărești și al întreținerii spațiilor verzi cu utilaje motorizate exclusiv pe timpul zilei.
- Montaj antivibratil pentru echipamentele tehnice ale clădirilor și controlul compactării la lucrările din apropierea locuințelor existente.
- Orientarea dormitoarelor, pe cât posibil, spre fațadele sudice sau ecranate, în condițiile respectării însoririi.

Pentru apă și sol:

- Irigarea spațiilor verzi cu apa pluvială reținută, prin picurare sau prin sisteme care nu produc aerosoli și bălțiri în zona de joacă; colectarea separată a apei de pe acoperișuri spre spațiile verzi, cu protejarea fundațiilor.
- Întreținerea spațiilor verzi fără produse fitosanitare; probe de sol la cota fundațiilor corpurilor nordice, la execuție, cu interpretare conform pragurilor pentru folosință sensibilă.

Pentru siguranță, acces și stil de viață:

- Plan de exploatare al ansamblului cu contacte de urgență, reguli pentru spațiile comune și informarea viitorilor locatari privind vecinătatea cu stația de carburanti; informarea cumpărătorilor la vânzare și la ocupare privind condițiile de amplasare.
- Semnalizarea sensurilor de circulație în parcări și marcaje pentru traversările pietonale; trasee pietonale continue și iluminate spre strada Ciceu și cartierul Triaj; solicitarea extinderii transportului public.
- Corelarea cu autoritatea locală privind capacitatea școlii și grădiniței pentru populația nouă.
- Verificarea expunerii ferestrelor nordice la iluminatul stației de carburanti după realizarea primului corp și, dacă este necesar, soluții de ecranare prin plantații sau elemente de fațadă; evaluarea funcționării reale a spațiilor comune și a traseelor în etapa de ocupare inițială.
- Materiale, finisaje și cromatică integrate în specificul zonei, fără contraste stridente.

CONCLUZII

Evaluarea impactului asupra sănătății și confortului populației a fost realizată prin analizarea

Acest document este proprietatea VEST MEDICAL IMPACT SRL. Reproducerea sau retransmiterea totală sau parțială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor.

integrată a factorilor de mediu și sociali relevanți (aer, zgomot, sol, apă, climă, acces la servicii publice, estetica mediului, siguranță și stil de viață), în corelare cu specificul proiectului de elaborare PUZ pentru locuințe colective S+P+2E+M și cu amplasamentul acestuia în extravilanul comunei Sânpetru, la sud de Ocolitoarea Brașov și în vecinătatea stației de distribuție carburanți KMG ROMPETROL DEVELOPMENT S.R.L. STANGA. Obiectul specific al studiului EIS, stabilit prin adresa DSP Brașov nr. 4802/12.05.2026, a fost examinarea condițiilor în care perimetrul de protecție sanitară de 100 m, stabilit în 2024 pentru stația de carburanti sus-mentionata poate fi diminuata.

Calitatea aerului

Fondul de calitate a aerului din sectorul dintre centură și strada Ciceu este scăzut spre mediu, conform hărții indicelui CAQI, fiind determinat de traficul de tranzit de pe ocolitoare și de activitatea stației de carburanti. Sursele relevante pentru viitorii locatari sunt vaporii de benzină, în special benzenul, emiși la descărcarea autocisternelor, la aerisirile rezervoarelor și la alimentarea vehiculelor, alături de gazele de eșapament și particulele din trafic. Aceste surse sunt controlate tehnic prin rezervoarele subterane cu pereți dubli, prin recuperarea vaporilor de etapa I și a II-a, prin suprafețele etanșe ale stației de carburanti și prin disciplina operațiunilor de transfer. Climatul local, cu vânt dominant din vest, transportă emisiile stației de carburanti transversal față de terenul PUZ-ului propus; episoadele de vânt din nord și nopțile cu inversiune termică sunt minoritare statistic și nu modifică încadrarea în valorile-limită. În faza de construcție, impactul este scăzut și temporar, generat de praful terasamentelor și de gazele utilajelor, și afectează în primul rând locuințele existente de la sud de DE 574/1. În exploatare, contribuția ansamblului (trafic rezidențial, centrale de bloc) este minoră față de fondul centurii. Emisiile surselor mobile și ale stației de carburanti au fost luate în calcul; amplasamentul are condiții bune de dispersie (teren plan și deschis, fără obstacole, vânt dominant transversal pe direcția stație de carburanti - locuințe), astfel încât, la minimum 50 m, aceste emisii nu constituie o amenințare pentru sănătate și nu produc disconfort olfactiv. Riscul pentru sănătate este apreciat ca redus.

Zgomot și vibrații

Climatul acustic este dominat de traficul de tranzit de pe Centura Brașov și de circulația din stația de carburanti. Calculul de propagare efectuat pentru cele două surse liniare indică, la receptorii inițiali de la 1,5 m, niveluri de 31,66-41,80 dB(A), cu contribuția dominantă a centurii. În secțiunea de sensibilitate situată la 50 m de traseul stației de carburanti, nivelurile sunt de 41,66-42,40 dB(A) pe patru înălțimi, sub pragul nocturn general de 45 dB(A) și mult sub pragul diurn de 55 dB(A), cu o marjă nocturnă de 2,60 dB; la 100 m nivelurile ar fi cu 2,77-3,52 dB mai mici, fără schimbarea încadrării normative. În această secțiune, circulația din stația de carburanti furnizează circa 62% din energia acustică, ceea ce arată că măsurile asupra traseului sudic al stației de carburanti au efect mai mare decât cele asupra centurii. Evenimentele nocturne (manevre de autocisternă, portiere, porniri de motoare) trebuie controlate distinct de nivelul echivalent. În faza de construcție, nivelurile pot crește temporar la locuințele de la sud, în limitele admise pentru intervalul diurn. Nu sunt identificate surse semnificative de vibrații în exploatare; ele se previn la compactare și prin montajul antivibratil al echipamentelor. Riscul acustic este apreciat ca redus, gestionabil prin măsurile prevăzute și prin verificarea la recepție.

Calitatea solului

Lucrările de construire produc un impact local și parțial reversibil prin decopertare, compactare și impermeabilizarea permanentă a circa 59% din suprafață, compensată de amenajarea a 3.236 mp de spații verzi și parc. Riscul chimic relevant nu provine din funcțiunea rezidențială, ci din vecinătatea infrastructurii subterane a stației de carburanti: o pierdere de carburanti ar putea migra prin stratul granular spre subsoluri, sub formă de lichid sau vapori. Probabilitatea este mică, datorită rezervoarelor cu pereți

Acest document este proprietatea VEST MEDICAL IMPACT SRL. Reproducerea sau retransmiterea totală sau parțială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor.

dubli și detectării pierderilor, iar consecințele sunt controlate prin subsoluri etanșe și ventilate, prin procedura de reacție la indicii de contaminare și prin verificarea terenului la execuție. Distanța de 50 m nu modifică acest mecanism în raport cu 100 m; protecția depinde de prevenirea pierderii la sursă și de proiectarea subsolurilor. Riscul pentru sănătatea populației generat de factorul sol este apreciat ca redus.

Calitatea apei

Alimentarea cu apă din rețeaua publică de pe strada Ciceu, fără captare proprie, întrerupe calea directă de ingestie a apei subterane, al cărei nivel piezometric se află la circa 21 m sub teren. Evacuarea apelor uzate menajere în sistem centralizat, prin extinderea de circa 1.675 m până la colectorul de pe strada Narciselor, elimină riscul microbiologic al soluțiilor individuale, cu condiția execuției integrale înainte de ocupare. Apele pluviale de pe cele 3.840 mp de circulații și parcări trec printr-un deznisipator și un separator de hidrocarburi de 60 l/s și sunt reținute într-un rezervor de 50 mc pentru irigare; calculul de sensibilitate arată că o ploaie de circa 18,6 mm umple rezervorul la un coeficient de scurgere de 0,7, astfel încât evacuarea excedentului trebuie dimensionată prin proiect. Terenul se află în perimetrul de protecție hidrogeologică al frontului de captare Sânpetru - Hărman, motiv pentru care etanșeitatea rețelelor de canalizare, protejarea săpăturilor cu geomembrane și recepția rețelelor ca fază determinantă sunt condiții de protecție a sursei de apă potabilă. Vecinătatea cu stația de carburanti menține un risc extern latent pentru apa subterană, cu probabilitate mică și controlat prin barierele operatorului. Diminuarea distanței nu schimbă acest risc. Impactul asupra factorului apă este apreciat ca redus, condiționat de finalizarea rețelelor, de separarea circuitelor și de întreținerea separatorului.

Clima (emisiile de gaze cu efect de seră)

Proiectul nu introduce surse industriale de gaze cu efect de seră. Emisiile asociate provin din consumul de energie pentru încălzire și apă caldă (centrale de bloc pe gaze naturale sau sisteme electrice), din traficul rezidențial al celor 91 de locuri de parcare și, temporar, din lucrările de construcție și transportul materialelor. La scara unui ansamblu de 56 de locuințe, contribuția este nesemnificativă în raport cu traficul de tranzit al centurii. Reducerea emisiilor este posibilă prin centrale performante, soluții electrice, panouri solare și fotovoltaice, ventilare cu recuperare de căldură și trasee pietonale care limitează deplasările auto în interiorul ansamblului. În sens invers, schimbările climatice acționează asupra proiectului prin veri mai calde, care intensifică evaporarea benzinei și timpul petrecut în exterior, prin ploi torențiale mai frecvente pe suprafețele impermeabilizate și prin inversiunile termice de iarnă care reduc dispersia; vulnerabilitatea actuală este medie și justifică dimensionarea generoasă a rețelei pluviale, umbrirea spațiilor exterioare și ventilarea controlată a locuințelor.

Accesul la servicii publice

Comuna Sânpetru, a cărei populație a crescut de la 4.819 locuitori în 2011 la 11.794 în 2021, dispune de școală gimnazială, grădiniță, cabinete de medicină de familie și farmacii, iar municipiul Brașov se află la circa 3 km. Terenul este în prezent lipsit de utilități, iar drumurile de acces au îmbrăcăminte din pământ. Proiectul are un efect pozitiv prin modernizarea străzii Ciceu și a DE 574/1 la profil de 7,00 m cu trotuare, prin extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică și gaze pe trasee care pot deservi și terenurile adiacente și prin dotările de cartier (parc, loc de joacă). Beneficiul este real numai după realizarea și recepția infrastructurii, motiv pentru care ocuparea locuințelor este condiționată de finalizarea rețelelor și a drumurilor. Riscul asociat accesului la servicii este redus după implementare.

Estetica mediului

Peisajul actual este definit de terenul agricol deschis cu vedere spre munte, de drumurile de exploatare și de infrastructura rutieră și comercială din nord (drum colector, centură, stația de carburanti cu copertină, clădire comercială și totem). Ansamblul propus, cu POT de 20%, regim izolat, 12 m între

Acest document este proprietatea VEST MEDICAL IMPACT SRL. Reproducerea sau retransmiterea totală sau parțială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor.

corpuri și înălțime maximă de 15 m la coamă, introduce o dominantă verticală moderată într-o zonă cu locuințe P+M la sud. Parcul plantat cu arbori ornamentali pe latura nordică, grădinile de fațadă, împrejmuirile cu gard viu și parcajele plantate atenuează impactul vizual și reduc dominanța stației de carburanti în perspectiva locuințelor. Riscul asupra confortului vizual este scăzut și gestionabil prin proiectare și întreținere.

Pericol de accidente și accidente majore

Riscul de accidente rutiere crește prin traficul rezidențial și prin intersectarea cu fluxul vehiculelor grele și al autocisternelor care intră în stația de carburanti; el este atenuat prin modernizarea drumurilor, trotuare, separarea fluxurilor, semnalizare și limitarea vitezei. Riscul tehnologic provine din vecinătatea stației de carburanti: rezervoare subterane de 180 mc, skid GPL de 5.000 l, punct de descărcare, pompe cu alimentare rapidă, grup electrogen. Gravitatea unui accident poate fi ridicată, dar probabilitatea este redusă prin îngroparea rezervoarelor, pereții dubli, detectarea pierderilor, dotările de stingere și disciplina de operare. Zona de protecția sanitară de 50 m nu înlocuiește distanțele tehnice de securitate la incendiu; compatibilitatea configurației se confirmă prin actul de reglementare de securitate la incendiu, care validează amplasarea corpurilor față de sursele de risc. Cu aceste verificări, riscul rezidual de accident pentru viitorii locatari este apreciat ca redus.

Stilul de viață

Ansamblul aduce locuințe cu utilități centralizate, parc, loc de joacă și trasee pietonale într-o zonă periurbană în transformare. Vecinătatea stației de carburanti și a centurii ocolitoare Brasov poate influența folosirea ferestrelor, balcoanelor și spațiilor exterioare prin zgomot, miros, lumină și percepția riscului tehnologic; aceste componente se manifestă împreună și au fost tratate împreună în măsurile studiului. Elementele determinante pentru un stil de viață rezidențial normal sunt amplasarea locului de joacă și a spațiilor de ședere pe cat posibil în sectorul sudic, menținerea zonei de separare fără utilizări cu ședere prelungită, programul diurn al activităților zgomotoase ale ansamblului rezidential, iluminatul controlat, informarea transparentă a locatarilor. Riscul asupra stilului de viață este apreciat ca redus spre moderat, gestionabil prin administrarea corectă a ansamblului și prin cooperarea cu operatorul stației de carburanti.

Scor global al proiectului

Matricea de evaluare a factorilor de impact sociali și de sănătate conduce la un scor total de +1,3 dintr-un maxim de +6,0. Pe scara de risc în cinci trepte, scorul global al proiectului în exploatare este 2 (risc redus: impact minor, local, controlat).

În ansamblu, proiectul analizat nu generează riscuri semnificative pentru sănătatea și confortul populației, cu condiția respectării condițiilor obligatorii, a măsurilor și a recomandărilor formulate în cadrul studiului. Impacturile identificate în faza de construcție sunt temporare, locale și reversibile. În faza de exploatare, impactul determinant este cel al vecinătății cu stația de carburanți ROMPETROL, ai cărei receptori sunt viitorii locatari ai PUZ-ului propus; acest impact a fost cuantificat pentru zgomot, caracterizat pentru aer, apă și sol și pentru siguranță, iar rezultatele susțin diminuarea perimetrului de protecție sanitară de la 100 m la minimum 50 m, măsurat de la limita de proprietate a stației de carburanti. Concluzia este favorabilă, cu respectarea masurilor si condițiilor obligatorii. Prezentul Studiu EIS nu susține amplasarea teritoriilor protejate la mai puțin de 50 m de limita stației de carburanti.

Prin urmare, se stabileste ca zona de protecție sanitară de 100 m, stabilită prin Studiul EIS nr. 74 din 13.02.2024, elaborat de Vest Medical Impact SRL pentru stația de distribuție carburanți a KMG Rompetrol Development SRL de pe Varianta ocolitoare Brașov (partea stângă), să fie diminuată la 50 m, măsurați de la limita de proprietate a stației de carburanti față de teritoriile protejate, cu îndeplinirea condițiilor obligatorii de mai sus.

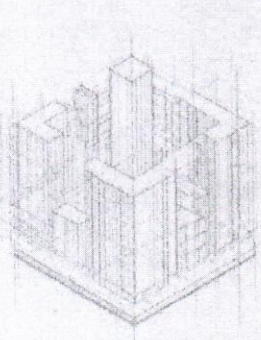
Acest document este proprietatea VEST MEDICAL IMPACT SRL. Reproducerea sau retransmiterea totală sau parțială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor.

Titularul proiectului trebuie să obțină toate acordurile și avizele prevăzute în certificatul de urbanism, respectând recomandările, prevederile legale și normativele în vigoare. Orice modificare a caracteristicilor proiectului sau ale stației de carburanti vecine poate duce la modificări ale expunerii, riscului și impactului asociat și impune reevaluarea concluziilor.

Răspunderea privind piesele desenate, datele și calculele încorporate în memoriul de prezentare PUZ, în RLU, în documentația tehnică a stației de carburanti revine integral elaboratorilor acestora, inclusiv pentru veridicitatea datelor furnizate. Modificarea prevederilor documentației tehnice prezentate sau nerespectarea recomandărilor și măsurilor pentru eliminarea potențialelor surse de risc sau disconfort pentru populația expusă poate duce la anularea concluziilor prezentului studiu.

Reclamațiile din partea vecinilor trebuie rezolvate de către beneficiar. Prezentul studiu nu înlocuiește acordul vecinilor și nici avizele tehnice ale operatorului stației de carburanti, ale CNAIR sau ale ISU. VEST MEDICAL IMPACT SRL nu își asumă responsabilitatea rezolvării acestor conflicte. Studiile și referatele de evaluare a impactului asupra sănătății populației reprezintă un suport pentru autoritățile locale în luarea deciziilor optime pentru populația pe care o reprezintă și pentru stabilirea strategiilor de dezvoltare și amenajare a zonelor în vederea îmbunătățirii calității vieții sociale, administrative și a stării de sănătate a populației.

Coordonator colectiv interdisciplinar
Dr. Muntean Calin



Acest document este proprietatea VEST MEDICAL IMPACT SRL. Reproducerea sau retransmiterea totală sau parțială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor.