

PLAN URBANISTIC ZONAL

“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE ȘI
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”

Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru Nr. Cad. 119478

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E
Amplasament:	Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru Nr. Cad. 119478
Suprafata teren:	18.600 mp
Beneficiar:	Chirita Daniel
Proiectant de specialitate:	sc Uberhause Design srl
Proiect Nr. :	843/2023
Data:	august 2024

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din:

L - Zona locuințelor individuale ;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată, individuale, izolate;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, anexe gospodaresti, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni complementare locuirii: comerț de proximitate, servicii și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - să nu genereze transporturi grele;
 - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - să asigure parcare a minim 4 autoturisme;
 - să nu polueze fonic sau vizual;
 - să nu aibă program prelungit peste orele 21:00;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe înșiruite sau cuplate;
- Locuire colectiva sau turism;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;

- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere și spalatorie auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafețele terenurilor sunt cuprinse între 227,5 mp, respectiv 417,6 mp pentru spațiul verde și fiecare parcela destinată locuirii are suprafața de 626,59 mp.
- parcelele au forme regulate, cu deschideri la strada cuprinse între 6 m și 7,12 m pentru cele destinate spațiilor verzi și de 16,76 m pentru cele destinate locuirii individuale. Adâncimea loturilor destinate locuirii individuale este de 37,39 m și parcela destinată spațiului verde de promenadă are adâncimea de 46,39 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- retragerea minimă față de aliniament către aleea pietonală și carosabilă din interiorul parcelării este de 5 m, inclusiv în cazul parcelelor de colț.
- retragerea minimă pentru aliniamentul propus față de drumul din interiorul parcelei cu acces din De 244 din care se realizează accesul în sit este de 5 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m pentru clădiri Parter.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de la o distanță cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m;

- se admit retrageri laterale și posterioare mai mici de 3 m pentru garaje și anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 2,5m la coamă de la cota terenului natural.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul de exploatare existent De 244 care se conectează în partea vestică cu Strada Poarta Campului, făcând legătura cu centrul comunei Sânpetru, iar în partea nord-estică se conectează cu Dealul Lempes. Drumul de exploatare De 244 are un gabarit existent care variază între 4 și 4,40m, și este propus spre largire la 10 m conform P.U.Z. aprobat cu HCL 84 din 30.07.2020. Accesul către noile parcele propuse se asigură prin noul drum creat în incinta parcelei care este reglementat la un profil de 9m, având câte o bandă de circulație pe fiecare sens lățime de 3,5 m, trotuar de 1,5 m spre zona de acces a caselor și 0,5 m în partea nord-estică a terenului.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform P.U.Z. și normelor în vigoare;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în incinta fiecărei proprietăți. Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru clădirile de locuit care respectă prevederile HG 525 din 27.06.1996.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- Înălțimea clădirilor va fi de maxim P+1 niveluri (H max. Coama = 10 m, H max cornisa= 8 m).
- Se admite mansardarea clădirilor existente Parter cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de minimum 30 de grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent și să se încadreze în H max. = 8,3 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor se va integra obligatoriu în particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate; Se interzic acoperișurile tip terasă circulabilă/necirculabilă.

Materiale

Se vor folosi materiale tradiționale precum: țiglă ceramică, olane, etc. Se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul țesutului tradițional al comunei Sânpetru. Placărilor fațadelor se vor realiza folosind materiale naturale sau cărămidă aparentă.

Culori

Pentru invelitorile acoperişurilor se interzic alte culori decât nuanţe de brun - roşcat. Se interzice folosirea culorilor şi nuanţelor stridente atât pentru finisarea faţadelor, cât şi pentru tâmplăriile exterioare. Se interzice folosirea tâmplăriilor albe la exterior.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul nu este racordat la utilitati.

Retelele se vor realiza astfel:

Dotarile hidroedilitare ale clădiilor care se vor edifica, se vor realiza conform avizului de gospodărire a apelor cu nr. 160/14.09.2023 astfel:

Alimentarea cu apă

- Conform avizului de principiu nr. 1294/19.06.2023, respectiv nr.1727/19.07.2024, emise de Compania Apa Brasov S.A., alimentarea cu apă a cladirilor se va realiza prin extinderea rețelei de apa, conducta HDPE De 110 mm, existentă pe strada Poarta Câmpului, printr-o noua retea realizata din tevi PEID cu lungimea de 265 .

In incinta amplasamentului extinderea rețelei de apa se va realiza pe drumul de acces cu tevi PEID, in lungime de 360 m. La aceasta conducta de distributie se va racorda fiecare imobil prin bransamente individuale.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea rețelei de canalizare menajera, conducta PVC Dn 200 mm aflata la circa 500 m pe strada Poarta Campului, printr-o noua retea de tevi PVC conf. nr. 1294/19.06.2023 respectiv nr.1727/19.07.2024, emise de Compania Apa Brasov S.A.

Noua retea se va poza de-a lungul strazii Poarta Campului, drumului DE 244 si drumului din incinta amplasamentului pe o lungime totala de 860 m.

In incinta amplasamentului extinderea rețelei de canalizare menajera se va realiza pe drumul de acces cu tevi PVC ce va fi dotat cu un camin de inspectie. In dreptul parcelelor propuse se va realiza cate un racord de canalizare.

Evacuarea Apelor pluviale

Apele pluviale de pe amplasamente se vor descărca liber la nivelul solului.

Apărarea împotriva inundațiilor: terenul studiat nu se alfa in zonă inundabilă.

Alimentare cu energie electrică

- Conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010230736615/11.07.2023 se va respecta echiparea edilitara a zonei in conformitate cu planul nr. 2 din documentatia 1/ 2022 „ Echipare edilitare”, intocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL, vizat spre neschimbare de SDEE Brasov si COR mtjt Brasov Mun. Brasov.

- **Racoradrea la RED** a rețelelor proiectate pentru zona studiată și stabilirea sursei de alimentare (a punctelor de racordare) se va concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie/ fisa de solutie emis de catre DEER SA-Sucursala Brasov.

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- Autorizarea executării obiectivelor propuse prin PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

Alimentare cu gaze

S-au obtinut Avizele de principiu PUZ nr. 33387/318.886.7923/7.07.2023, respectiv 54587/320083875/26.07.2024 bG, emise de Distrigaz Sud Retele.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va mentine un procent de zone verzi insumand minim 50% din suprafata parcelelor dispus cat mai compact in cadrul fiecarei incinte, avand in vedere asigurarea a min 26 mp de spatiu verde / locuitor;
- Se va realiza un spatiu verde de folosinta publica de minim 5,00% din suprafata totala a terenului initial. Spatiul verde privat de folosinta publica reglementat este de 915 mp, dispus in incinta noului ansamblu cu 232,92 mp sub forma de fasie de protectie si 256,25 mp sub forma de scuar. De asemenea 435,46 mp de spatiu verde sunt dispusi pentru promenada de-a lungul canalului din suprafata totala a terenului initial.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,70 m, din care soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier sau lemn și dublate de un gard viu; împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, si vor avea înălțimea de max. 2,50 m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru P+1E = 0,6

Data, august 2024

Proiectant General

S.C. Uberhause Design S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectant

urb. Ana-Gabriela Zarif

Intocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif