

# Elaborare PUZ - Introducere în intravilan și construire locuințe individuale



## LEGENDA

- Limite:**
  - limita zonei studiate prin PUZ
  - limita teren ce face obiectul prezentului PUZ teren CF 111284
  - limita UAT
  - UAT Sanpetru - UAT Bod
  - UAT Bod
  - retrageri minime ale cladirilor
- Funcțiuni:**
  - terenuri învecinate, reglementate prin PUZ - intravilan
  - zona de locuințe și funcțiuni complementare
  - terenuri nereglementate - extravilan arabil
- ZL**
  - LOCUINTE**
  - edificabil maxim pentru regim de înălțime minim
  - POT maxim = 30 % | CUT maxim = 1.00
  - Rh = S(D)+P+E+M
- Zv**
  - ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA**
  - parcelare propusa
  - Circulații și accesuri:**
  - drumuri publice propuse spre modernizare cf. PUZ aprobate și drum de incinta
  - amprenta drumuri existente

## BILANT TERITORIAL

	existent		propus	
	mp	procente	mp	procente
Suprafata teren	31809	100%	31809	100%
<b>ZL - Zona locuinte</b>			27519.51	86.53%
edificabil propus			8255.85	30.00%
<b>Circulații</b> pedonale, carosabile, parcaje				
Circulații max in int. parcelelor			9631.83	35.00%
S teren cedat pt. profile drumuri			4289.49	13.50%
<b>Suprafata zone verzi</b>				
Zv - zone verzi de folosinta publica (min 5%)			1590.45	5.00%
Zv - procent minim in interiorul parcelarii ZL			9631.83	35.00%
<b>Extravilan arabil</b>	31809	100%	0.00	0%

## INDICATORI URBANISTICI

- ZL**
- POT max 30 %
- CUT max 1.00
- Rh max S(D)+P+E+M
- Hmax cornisa - 8.00 m, Hmax coama | atic - 10.00 m (de la CTA)
- Zona verde min. 35% din suprafata parcelelor de locuinte
- Zona verde de utilitate publica - min. 5% din suprafata terenului

PRIMARIA COMUNEI SANPETRU  
Data anuntului: 02.august.2024

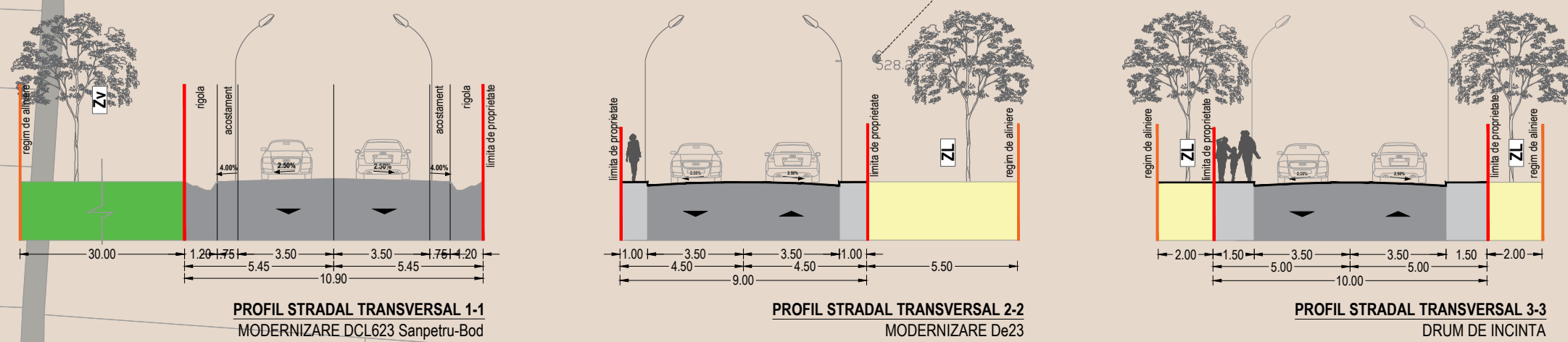
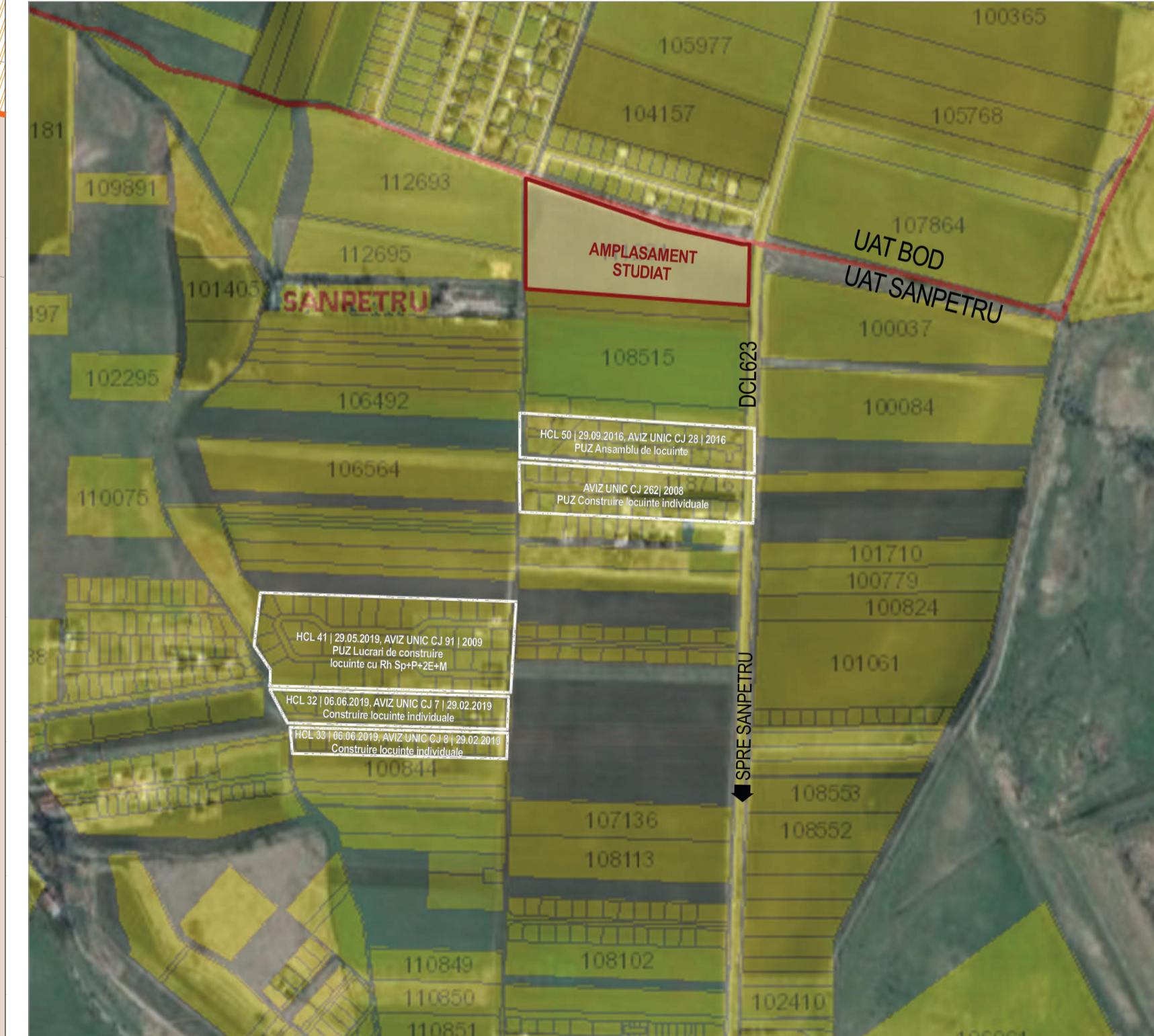
## CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR ETAPA a II a - ELABORARE PROPUNERI PUZ SI RLU AFERENT

Initiator: **IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU**  
Elaborator: **STONE ARCHITECTURE S.R.L.**  
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ  
OBSERVATIILE asupra documentelor  
expuse/disponibile la sediul **Primariei  
Comunei Sanpetru** in perioada  
02.august.2024 - 02.septembrie.2024

Persoana responsabila cu informarea si  
consultarea publicului: responsabil Serviciu  
Urbanism Primaria Comunei Sanpetru.

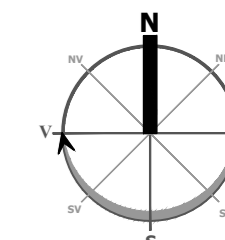
Strada Republicii Nr. 655  
telefon: 0268360028  
urbanism@primaria-sanpetru.ro |  
www.sanpetru.ro

Raspunsul la observatiile transmise va fi  
afisat spre consultare.



# PUZ

## Plan Urbanistic Zonal



### Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

Denumire beneficiar:  
IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU  
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov  
CF 111284

## SITUATIA EXISTENTA

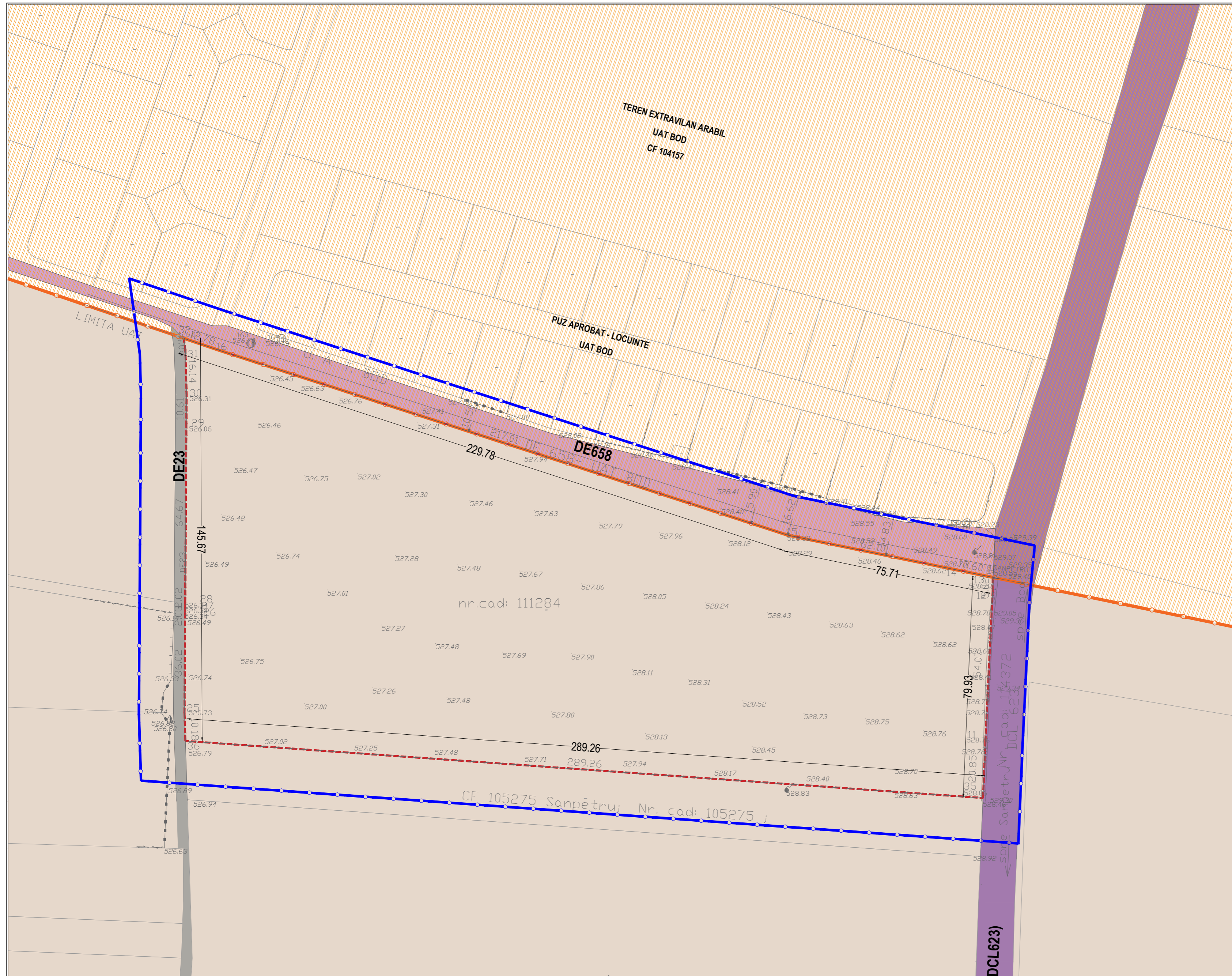
### LEGENDA

#### Limite:

- limita zonei studiate prin PUZ
- limita teren ce face obiectul prezentului PUZ CF 111284
- limita UAT Sânpetru - Bod
- UAT Bod
- zona locuințe reglementată prin PUZ - teren intravilan
- zona nereglementată - extravilan arabil

#### Circulații și accesuri:

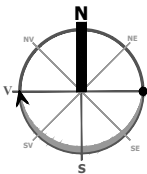
- circulație existentă auto - DCL 623 (DJ103) Sânpetru-Bod (limite cadastrale)
- drum exploatare - De658 - drum de pamant (limite cadastrale) - UAT Bod
- drum exploatare De23 - drum de pamant (limite cadastrale) - UAT Sânpetru



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT   EXPERTIZA NR.   DATA
S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L. Brașov, Str. Albatrosului Nr.13   Tel. 0722363004   ioana@stonearchitecture.ro				Beneficiar: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU CU Nr. 82 08.02.2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	Titlu proiect:
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana		1:1000	Introducere în intravilan și construire locuințe individuale Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 111284
PROIECTAT	Urb.arh. Daniel Ioana		DATA EMITERE	Titlu planșă:
DESENAT	Urb.arh. Daniel Ioana		01.09.2023	SITUATIE EXISTENTA
				Proiect nr. 267 21.10.2022
				Faza P.U.Z.
				Planșă nr. U02

# PUZ

## Plan Urbanistic Zonal



Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

Denumire beneficiar:  
 IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU  
 Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov  
 CF 111284

## REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

### LEGENDA

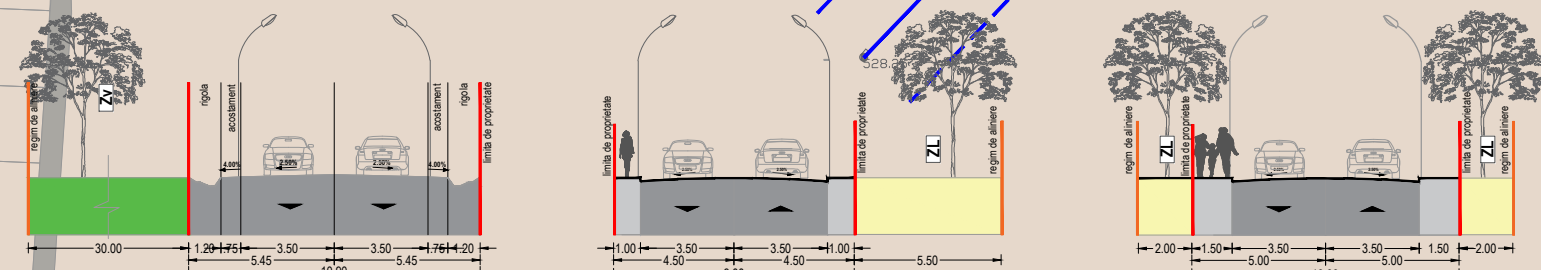
- Limite:**
- limita zonei studiate prin PUZ
  - limita teren ce face obiectul prezentului PUZ teren CF 111284
  - limita UAT (UAT Sânpetru - UAT Bod) UAT Bod
  - retrageri minime ale cladirilor
- Functiuni:**
- terenuri nereglementate - extravilan arabil
  - ZL** ZONA LOCUINTE  
edificabil maxim pentru regim de inaltime minim  
POT maxim = 30 % | CUT maxim = 1.00  
Rh = S(D)+P+E+M
  - Zv** ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA  
parcelare propusa
- Circulatii si accesuri:**
- circulatie auto - DCL 623 (DJ103) Sânpetru-Bod
  - drum exploatare - De658 - drum de pamant (limite cadastrale) - UAT Bod (nereglementat)
  - drum exploatare De23 - UAT Sânpetru propus spre modernizare
  - amprenta De23 existent (limite cadastrale)
  - drum de incinta
  - acces auto / acces pietonal
- Zone de protecție și siguranță**
- zonă de protecție și siguranță LEA 20Kv (12m)
  - limită restricție de construire LEA 20Kv (12m de o parte și de alta a axului LEA 20Kv)

### BILANT TERITORIAL

	existent		propus	
	mp	procente	mp	procente
Suprafata teren	31809	100%	31809	100%
ZL - Zona locuinte edificabil propus			25387.21	30.00%
Circulatii pietonale, carosabile, parcaje			8885.52	35.00%
Circulatii max in int. parcelelor			4386.01	
S teren cedat pt. profile drumuri				
Suprafata zone verzi			2035.78	6.40%
Zv - zone verzi de folosinta publica (min 5%)			8885.52	35.00%
Zv - procent minim in interiorul parcelarii ZL				
Extravilan arabil	31809	100%	0.00	0%

### INDICATORI URBANISTICI

**ZL**  
 POT max 30 %  
 CUT max 1.00  
 Rh max S(D)+P+E+M  
 Hmax cornisa - 8.00 m, Hmax coama | atic - 10.00 m (de la CTA)  
 Zona verde min. 35% din suprafata parcelelor de locuinte  
 Zona verde de utilitate publica - min. 5% din suprafata terenului



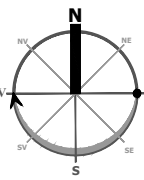
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 1-1 MODERNIZARE DCL623 Sânpetru-Bod  
 PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 2-2 MODERNIZARE De23  
 PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 3-3 DRUM DE INCINTA

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT   EXPERTIZA NR.   DATA
S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L. Brasov, Str. Albatrosului Nr. 13   Tel. 0722363004   ioana@stonearchitecture.ro				Beneficiar: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU CU Nr. 82 08.02.2022
PROIECTAT	Urb.arh. Daniel Ioana	SEMNTATURA	SCARA 1:1000	Titlu proiect: Introducere în intravilan și construire locuinte individuale Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 111284
DESENAT	Urb.arh. Daniel Ioana	SEMNTATURA	DATA EMITERE 01.09.2023	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE
				Proiect nr. 267 21.10.2022
				Faza P.U.Z.
				Planșă nr. U03.1

DCL 623 (DJ103) Sânpetru-Bod

# PUZ

## Plan Urbanistic Zonal



Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

Denumire beneficiar:  
IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU  
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov  
CF 111284

## REGLEMENTARI URBANISTICE ILUSTRARE URB. ORIENTATIVĂ

### LEGENDA

- Limite:**
- limita zonei studiate prin PUZ
  - limita teren ce face obiectul prezentului PUZ teren CF 111284
  - limita UAT
  - UAT Sânpetru - UAT Bod
  - UAT Bod
  - retrageri minime ale clădirilor
- Functiuni:**
- terenuri învecinate, reglementate prin PUZ - intravilan
  - zona de locuințe și funcțiuni complementare
  - terenuri nereglementate - extravilan arabil
- ZL**
- LOCUINTE
  - edificabil maxim pentru regim de înălțime minim
  - POT maxim = 30 % | CUT maxim = 1.00
  - Rh = S(D)+P+E+M
- spații verzi amenajate / private - grădini
  - zone deseuri menajere
- Zv**
- ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA
  - parcelare propusa
- Circulații și accesuri:**
- drumuri publice propuse spre modernizare cf. PUZ aprobate și drum de incintă
  - amprenta drumuri existente
- Zone de protecție și siguranță**
- zonă de protecție și siguranță LEA 20Kv (12 m)
  - limită restricție de construire LEA 20Kv (12m de o parte și de alta a axului LEA 20Kv)

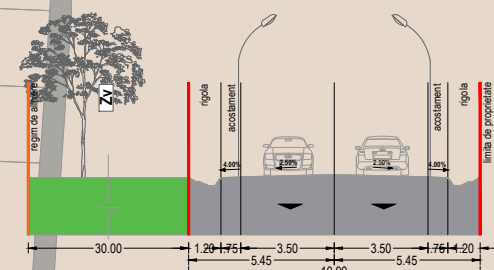
### BILANT TERITORIAL

	existent		propus	
	mp	procente	mp	procente
Suprafata teren	31809	100%	31809	100%
ZL - Zona locuințe			25387.21	
edificabil propus			7616.163	30.00%
Circulații pietonale, carosabile, parcaje				
Circulații max în int. parcelelor			8885.52	35.00%
S teren cedat pt. profile drumuri			4386.01	
Suprafata zone verzi				
Zv - zone verzi de folosinta publica (min 5%)			2035.78	6.40%
Zv - procent minim în interiorul parcelarii ZL			8885.52	35.00%
Extravilan arabil	31809	100%	0.00	0%

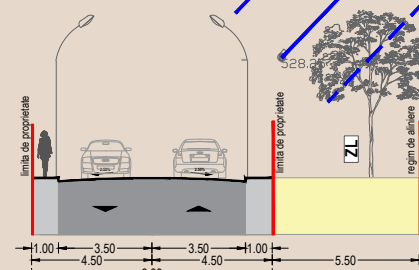
### INDICATORI URBANISTICI

<b>ZL</b>
POT max 30 %
CUT max 1.00
Rh max S(D)+P+E+M
Hmax cornisa - 8.00 m, Hmax coama   atic - 10.00 m (de la CTA)
Zona verde min. 35% din suprafata parcelelor de locuințe
Zona verde de utilitate publica - min. 5% din suprafata terenului

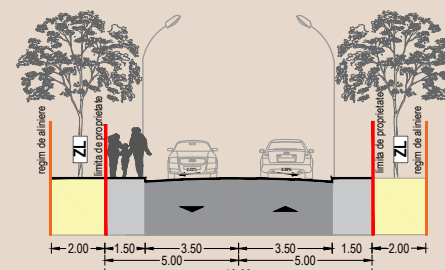
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT   EXPERTIZA NR.   DATA
S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L. Brasov, Str. Albatrosului Nr. 13   Tel. 0722363004   ioana@stonearchitecture.ro				Beneficiar:
				IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU CU Nr. 82/08.02.2022
				Proiect nr. 267/21.10.2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	Titlu proiect:
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana		1:1000	Introducere în intravilan și construire locuințe individuale Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 111284
PROIECTAT	Urb.arh. Daniel Ioana		DATA EMITERE	Titlu planșă:
DESENAT	Urb.arh. Daniel Ioana		01.09.2023	REGLEMENTARI URBANISTICE ILUSTRARE URBANISTICA ORIENTATIVA
				Planșă nr. U03.2



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 1-1  
MODERNIZARE DCL623 Sânpetru-Bod



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 2-2  
MODERNIZARE De23



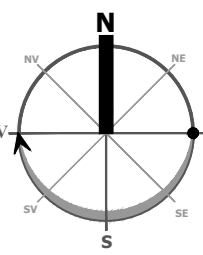
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 3-3  
DRUM DE INCINTA

DCL 623 (DJ103) Sânpetru-Bod



# PUZ

## Plan Urbanistic Zonal



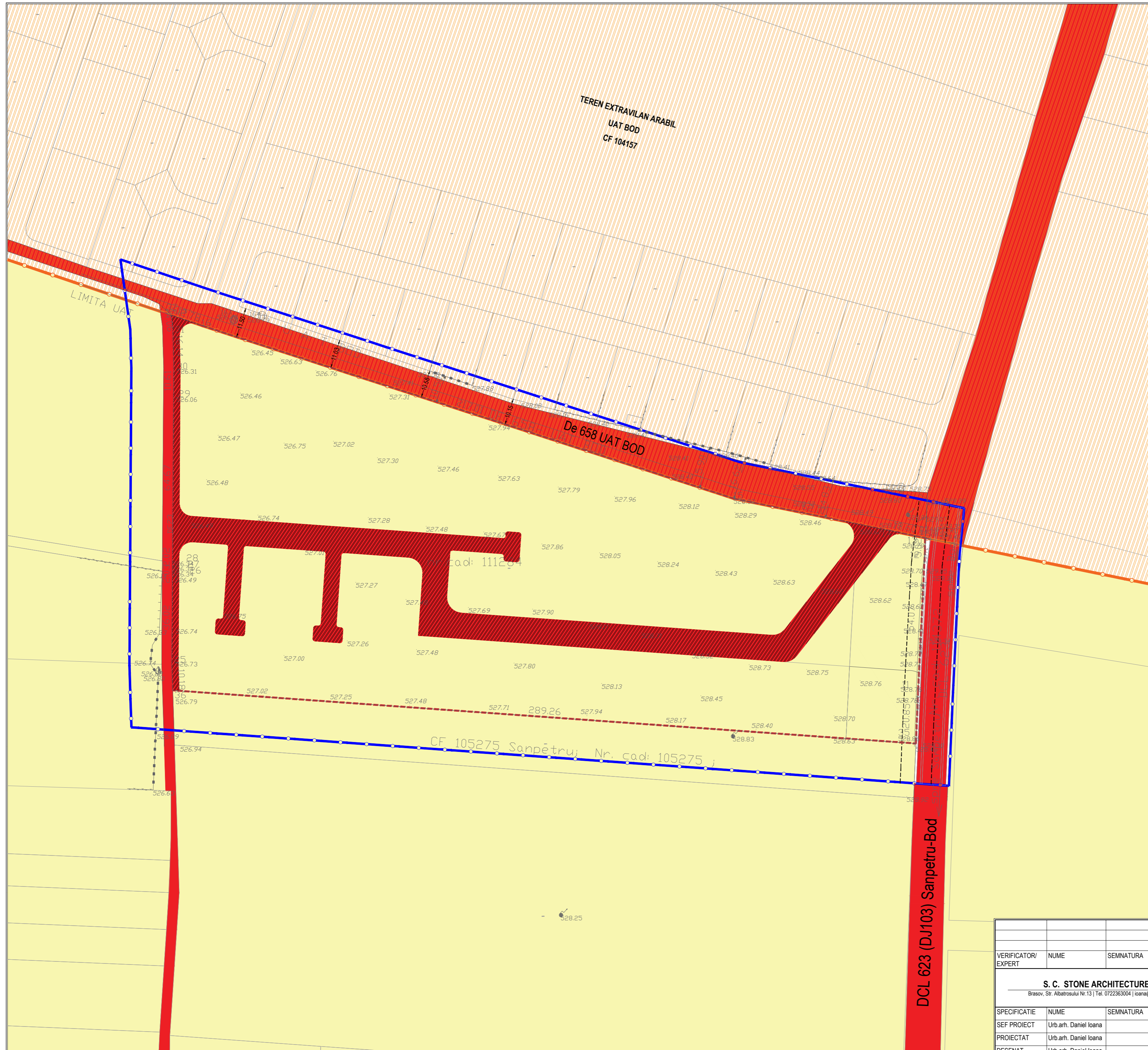
Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

Denumire beneficiar:  
IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU  
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov  
CF 111284

## REGIM JURIDIC

### LEGENDA

- Limite:**
- limita zonei studiate prin PUZ
  - limita teren ce face obiectul prezentului PUZ teren CF 111284
  - limita UAT
  - UAT Sânpetru - UAT Bod
  - UAT Bod
- Zonificare**
- drumuri existente - aflate în domeniul public
  - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- Circulația terenurilor**
- terenuri aflate în proprietate privată ce urmează a fi trecute în domeniul public odată cu modernizarea căilor de circulație



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT   EXPERTIZA NR.   DATA
S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L. Brașov, Str. Albatrosului Nr.13   Tel. 0722363004   ioana@stonearchitecture.ro				Beneficiar: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU CU Nr. 82 08.02.2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	Titlu proiect:
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana		1:1000	Introducere în intravilan și construire locuințe individuale Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 111284
PROIECTAT	Urb.arh. Daniel Ioana		DATA EMITERE	Titlu planșă:
DESENAT	Urb.arh. Daniel Ioana		01.09.2023	REGIM JURIDIC
				Proiect nr. 267 21.10.2022
				Faza P.U.Z.
				Planșă nr. U05

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr   data
BENEFICIAR: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

## MEMORIU GENERAL PUZ

### I.INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrării	Elaborare PUZ Introducere în intravilan și construire locuințe individuale
Amplasament	Jud. Brașov, Comuna Sanpetru CF 111284
Beneficiar	IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU
Proiectant Proiect numărul Faza de proiectare	S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L. 267   21.10.2022 PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
Certificat de urbanism	82   08.02.2022
Suprafata teren	31809 m <sup>2</sup>

#### Capacitati proiectate:

S teren care a generat PUZ - CF 111284 - 31809 m<sup>2</sup>

#### ZL - Zona locuinte

- POT<sub>max</sub>= 30 %
- CUT<sub>max</sub> = 1.00
- Rh=S(D)+P+1+M

#### 1.2. Obiectul documentatiei PUZ

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 82 | 08.02.2022 emis de Primaria Comunei Sanpetru**, ca raspuns a solicitarii investitorilor de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinata locuirii si functiunilor complementare, mai ales ca zona studiata se dezvolta in acest sens, fiind deja realizate ansambluri de locuinte individuale in imediata vecinatate.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune:

- introducerea in intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei de locuinte si functiuni complementare.
- schimbarea destinatiei zonei din zona terenuri agricole in zona de locuinte si functiuni complementare.
- stabilirea de reglementari specifice zonei referitoare la: organizarea / modernizarea retelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrului

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	08.05.2023	1   13

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>BENEFICIAR:</b> IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

edificabil, stabilirea accesului pe teren, a cailor de circulații auto în incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantațiilor.

- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile, destinația și activitățile admise.
- inserția în țesut urban a unui ansamblu de locuințe individuale și dotări complementare.

#### **Consecințe economico sociale:**

Prognosticele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuințe cu un maxim de confort.
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune, în proximitatea orașului Brașov.
- Crearea unui cartier, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, comuna Sanpetru fiind în continuă dezvoltare.
- Crearea de zone de recreere și eventuale zone comerciale.
- Crearea de legături de trafic.

### **1.3. Surse documentare**

#### **Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.**

- Certificatul de urbanism nr. 82 | 08.02.2022 emis de Primăria Comunei Sanpetru
- Documentație PUG Comuna Sanpetru

#### **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu geotehnic.
- Studiu pedologic.

#### **Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei**

Pentru zona studiată nu s-a întocmit până în prezent niciun proiect de investiție.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr   data
BENEFICIAR: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul pentru care urmează a se realiza investiția se află în extravilanul comunei Sanpetru, la N localității. Accesul principal se realizează dinspre NV, din De658 (aflat în UAT Bod), cu acces din DCL623 (DJ103 – drumul de legătură dintre Comuna Sanpetru și Comuna Bod). Pe latura de E accesul se realizează din De23. Terenul studiat este delimitat la E de DCL623, la N de De658 (și respectiv limita UAT Bod), la V De23 și la N – teren aflat în proprietate privată – extravilan agricol, identificat cu CF105275.

Fondul construit al zonei este reprezentat în mare parte de locuințe individuale, mai puțin prezente fiind funcțiunile de comerț și servicii. Ponderea mare în zonă este a terenului neconstruit, nefolosit în prezent sau utilizat ca teren agricol. Drept urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiată documentația de față prevede construirea de locuințe și funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime S(D)+P+E+M.

În această zonă nu au existat construcții, fiind o zonă nouă a localității care s-a extins după 1990 spre N, majoritatea documentațiilor de urbanism din zonă fiind realizate după această dată.

### Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinătăților

În mare parte fondul construit al zonei învecinate este reprezentat de zone de locuințe individuale, ce au la baza documentații urbanistice aprobate.

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investiția de față.

Spre latura de E, peisajul este reprezentat de dealul Lempes.

### 2.2. Incadrare în teritoriu

#### Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat - în suprafața totală de 31809 m<sup>2</sup> - este proprietatea beneficiarului **lordache Ionuț Dezideriu**. Acesta se află în extravilanul comunei Sanpetru (UAT Sanpetru), la N localității.

Perimetrul studiat prezintă un front la drumul comunal DCL623 și 2 fronturi la două drumuri de exploatare, la N - De658 – drum de pământ și la V De23 - drum de pământ.

În partea de S terenul se învecinează cu teren extravilan arabil – nereglementat.

În partea de N dezvoltarea urbanistică are specificul zonei de locuire ce aparține UAT Bod. Limita de N a terenului reprezintă limita dintre UAT Sanpetru și UAT Bod.

Terenurile nu se află în zona protejată de arhitectură sau arheologică. Fața de biserică cu valoare arhitecturală, din centrul comunei Sanpetru, terenul se află la o distanță de aproximativ 2000.00m.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

#### Date geomorfologice și litologice

Terenul are o suprafață de 31809 m<sup>2</sup> iar forma în plan este trapezoidală. Deschiderea terenului spre E este de aproximativ 80 m, iar spre V de aproximativ 145 m. Terenul are o lungime de aproximativ 290 m.

#### Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de deal. Mai mult, se remarcă apropierea zonei studiate cu dealul Cetății-Lempes, o arie protejată de interes național (rezervație naturală de tip botanic - datorită vegetației xerofile apărute în perioada postglaciară) – aproximativ 500 m.

Dealul Lempes cu altitudine de 704 metri (Vârful Cetății) creat prin eroziune, este limita nordică a Porții de la Sânpetru, care compartimentează Depresiunea Brașovului. Rezervația naturală a fost declarată arie

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	08.05.2023	3   13

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr   data
BENEFICIAR: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

protejată prin Legea Nr.5 din 6 martie 2000 și se suprapune sitului Natura 2000 - Dealul Cetății Lempes - Mlaștina Hărman.

Aria naturală reprezintă o prelungire la sud de Olt a masivului Baraolt, alcătuită din roci sedimentare, calcare, conglomerate și gresii atribuite cretacului, ce adăpostește o mare diversitate de floră și faună specifică Țării Bârsei.

#### Riscuri naturale

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

#### Date din studiul geotehnic

- Risc geotehnic: REDUS;
- Teren de fundare: praf nisip argilos;
- Presiune conventională: 180-300 kPa; Obiectivele proiectate se pot amplasa pe oricare zonă a perimetrului cercetat.

Terenul nu prezintă probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

#### Monumente ale naturii

În zona studiată nu sunt monumente ale naturii.

#### 2.4. Cai de comunicație și CIRCULAȚIA în zonă

Amplasamentul studiat se află în V drumului principal în zonă (DCL623 – DJ103 – drumul de legătură dintre Comuna Sanpetru și Comuna Bod), prezentând front la acesta. Accesul principal se realizează dinspre NV, din De658 aflat în UAT Bod sau De23, la V terenului aflat în studiu, ambele drumuri de pământ, modernizate în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior.

Terenul studiat prezintă fronturi către cele 3 drumuri menționate anterior și este deservit deci de drumuri publice ce au legătură cu artere de circulație majore.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

##### Analiza fondului construit existent - analiza situației existente

##### Destinația construcțiilor

În apropierea zonei studiate este prezentă în principal de funcțiunea de locuire.

Se remarcă lipsa dotărilor și echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotările comerciale și de servicii, de învățământ, sport, spații verzi amenajate.

În zona studiată, raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber. Zona, beneficiind de o suprafață foarte mare de teren liber de construcții, oferă astfel un suport pentru extinderea comunei în această direcție. În momentul de față calitatea fondului construit existent este medie și bună.

Cu excepția DCL623 – drum asfaltat, care face legătura între Comuna Sanpetru și Comuna Bod, zona este lipsită în acest moment de o infrastructură de străzi, cele existente fiind în majoritatea lor străzi de pământ.

##### Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.

##### Vecinatati:

- E: DCL623 - drum asfaltat – domeniu public
- N: limita UAT Sanpetru-Bod și De658 - drum de pământ – domeniu public (UAT Bod)
- V: De23 - drum de pământ – domeniu public
- S: proprietăți private – zonă nereglementată – extravilan arabil

**În momentul actual terenul studiat este neconstruit.**

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>BENEFICIAR:</b> IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

#### **DIFUNCTIONALITATI:**

- terenul care a generat PUZ-ul este liber de constructii, fiind ocupat de vegetatie spontana
- se remarca lipsa zonelor verzi publice
- se remarca lipsa zonelor verzi amenajate
- se remarca lipsa dotarilor complementare pentru viitoarele cartiere de locuinte, ce urmeaza a se dezvolta in zona.

#### **PUNCTE TARI:**

- accesibilitatea zonei studiate.
- vecinatatea cu zone de locuinte mici si medii.

#### **Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate** **INDICATORI CONFORM PUG Sanpetru**

Zona studiata nu este inclusa in PUG Sanpetru, motiv pentru care zona apare ca teren extravilan fara reglementari urbanistice.

#### **2.6. Echipare edilitara**

In zona sudiata exista retele de apa potabila, canalizare menajera, retele electrice si retele de gaze naturale, la care viitoarele obiective se vor putea racorda, respectand legislatia specifica in vigoare.

#### **2.7. Probleme de mediu**

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul PUZ este liber de construcții, neintretinut si prezinta doar vegetația spontană.

Acesta nu prezinta surse de poluare pentru mediu.

Fondul construit existent, intr-un procent foarte redus este reprezentat de locuinte. Pe amplasamentul studiat se propun locuinte si functiuni complementare, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Sursa de poluanti pentru apa subterana sau de suprafata, pentru sol si subsol o pot constitui apele menajere provenite de la cladirile propuse, in situatia in care nu sunt evacuate controlat.

Masurile pentru evitarea acestei situatii constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugata la interior si din PVC la exterior, imbinare cu inele de cauciuc (cu respectarea conditiilor de montare) pentru canalizare, livrate in santier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde sa rezulte conformitatea cu utilizarea finala;
- evacuarea debitelor de canalizare menajera in retelele de canalizare menajera existenta, prin tuburi PVC tip KG cu descarcare prin camine individuale in colectoarele stradale de canalizare.
- dirijarea apelor pluviale de pe constructii catre zonele joase ale ampalsamentului.

#### **2.8. Optiuni ale populatiei**

In sensul directiei de dezvoltare initiate in zona, cea mai potrivita functiune a terenului studiat este de locuinte si functiuni complementare.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr   data
BENEFICIAR: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

### III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Prevederi ale documentatiilor urbanistice elaborate anterior

##### Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul acestei zone a fost precedat de studierea fondului construit in ultimii ani in zona si al documentatiilor elaborate anterior si neimplementate. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotarilor complementare si asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de acces carosabile, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.

Scopul documentatiei de fata este realizarea unei zone cu functiunea de locuire si dotari complementare, printr-un proiect de urbanizare controlat si integrat in coeficientii urbanistici ai zonei si nu in ultimul rand, realizarea unor constructii cu valoare ambientală.

In sensul dezvoltarii zonei de locuinte, terenul studiat este oportun pentru iesirea din circuitul agricol si schimbarea categoriei de folosinta in curti constructii.

#### 3.2. Prevederi ale PUG Sanpetru

Conform PUG Sanpetru, terenul se afla intr-o zona **terenuri agricole**, in partea de N a localitatii. Terenul nu este reglementat urbanistic.

Prin prezenta documentatie se doreste schimbarea destinatiei zonei, conform PUG, din zona terenuri agricole in **zona locuinte si functiuni complementare**.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor, dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.

O particularitate importanta din punct de vedere al cadrului natural este rezervatia naturala Dealul Lempes, aflat in E zonei studiate, la aproximativ 500 m.

#### 3.4. Modernizarea circulatiei

Actualmente accesese auto in zona studiata se realizeaza prin drumurile:

- in E: DCL 623 (DJ103) – drum asfaltat – Sanpetru Bod
- in N: drum de pamant De658 - apartinand UAT Bod - modernizat in documentatiile PUZ invecinate, aprobate anterior.
- in V: drum de pamant De23 - modernizat in documentatiile PUZ invecinate, aprobate anterior.

##### Solutii proiectate

Propunerile de modernizare a circulatiei au urmarit obtinerea unor profile corespunzatoare din punct de vedere tehnic a noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu localitatea cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor.
- realizarea unei retele stradale care sa asigure circulatia facila a autoutilitarelor de pompieri.
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	08.05.2023	6   13

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr   data
BENEFICIAR: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonal reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

### Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

In acest sens lucrarea propune modernizarea drumurilor de acces, prin preluarea profilelor reglementate in documentatiile de urbanism aprobate anterior - din E (DCL623/DJ103 – drum asfaltat) si V (De23 – drum de pamant) si realizarea drumului de incinta, in vederea accesului la obiectivele proiectate.

Profilele propuse:

- profil 1-1: DCL 623 (DJ103) – drum asfaltat – Sanpetru Bod – profil transversal cu 2 benzi de circulatie de 3.5 m si acostament 0.75m si rigole bilaterale de 1.20 m – total profil stradal 10.90 m (reglementat prin documentatiile de urbanism aprobate anterior)
- profil 2-2: De23- drum de pamant – profil transversal cu 2 benzi de circulatie de 3.5 m si trotuare bilaterale de 1.00 m – total profil stradal 9.00 m. (reglementat prin documentatiile de urbanism aprobate anterior)
- profil 3-3: drum de incinta: profil transversal cu 2 benzi de circulatie de 3.5 m si trotuare bilaterale de 1.50 m – total profil stradal 10.00 m.

Profilele stradale sunt prezentate in plansa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

### Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.

**Pentru locuinte** normarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii, se va face conform indicelui de minim 1 loc de parcare / unitate locativa.

Atunci cand parcarile sunt asezate la nivelul solului, se va respecta o distanta de 5.00 m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.

**Pentru celelalte functiuni / destinatii de dotari complementare**, necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform maximului prevazut de HG 525/1996, actualizata.

### Circulatii pietonale

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele publice propuse pentru drumul de incinta vor avea latimea de minim 1.50 m, astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	08.05.2023	7   13

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr   data
BENEFICIAR: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### Propunerea de amenajare a zonei studiate

##### Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Prin studiul de fata se propune introducerea terenului mai sus mentionat in intravilanul comunei Sanpetru si reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru functiunea de zona locuinte si functiuni complementare.

Terenul urmeaza a fi impartit in 51 de parcele, dintre care una pentru realizarea profilelor stradale propuse si drumul de incinta, 1 pentru zona verde de utilitate publica, una pentru utilitati si 48 de parcele pentru construire de locuinte si functiuni complementare.

##### La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia in o unitate teritoriala de referinta:

**ZL – ZONA LOCUINTE – 25387.21 m<sup>2</sup>**, dintre care **perimetru edificabil** - zona destinata constructiilor, cu suprafata de **7616.16 m<sup>2</sup>** (30%), delimitat prin retrageri laterale si posterioare de minim 2.00 m, retragere de minim 2.00 m fata de limita de proprietate la strada – drum de incinta (corelat cu inaltimea constructiilor si pozitionarea locurilor de parcare), restul terenului neocupat de constructii fiind amenajat cu spatii verzi, trasee pietonale, parcare si alte amenajari.

**ZONA ACCESULUI SI A CIRCULATIEI CAROSABILE DE INCINTA** – pe laturile de NE si V sunt prevazute accesurile auto si pietonale – acces din drumuri publice reglementate prin documentatiile de urbanism aprobate anterior sau care urmeaza a se reglementa. Drumul de incinta strabate parcela pe directie longitudinala, de la NE la V, facilitand accesul pe intreaga suprafata.

**Teren propus in vederea modernizarii drumului** - pentru realizarea profilelor stradale propuse prin prezenta documentatie - se va ceda suprafata de **4386.01 m<sup>2</sup>**, reprezentand terenul necesar pentru realizarea profilelor stradale si circulatia de incinta.

**Zonficarea terenului studiat este prezentata in plansa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.**

#### Funcțiuni admise

- locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat, garaje si anexe.
- functiuni comerciale si servicii.

##### Dotari complementare admise cu conditionari (cu respectarea HG 525/1996 si HGR 1739/2006)

centre comerciale, comert alimentar si nealimentar, servicii de turism – cazare, cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta), centre de zi pentru copii sau varstnici, locuri de joaca acoperite, ateliere de arta, studiouri fotografice, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere nepericuloase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	08.05.2023	8   13

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>BENEFICIAR:</b> IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.
- acordul vecinilor cu locuinte pentru functiune.
- respectarea HG525/1996.

*La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.*

#### Utilizari interzise

- Orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

## PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

### Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

#### ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- **Regim de inaltime maxim propus S(D)+P+E+M**
- **Regim minim de inaltime P**  
*S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda*  
Hmax cornisa = 8.00 m, Hmax coama | atic = 10.00 m (de la cota terenului natural)
- **POT max 30%**
- **CUT max 1**
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 35.00 %

#### Regimul de construire

- Se propune un regim de construire izolat sau cuplat.

Pe terenul studiat, sunt propuse 48 de parcele pentru locuinte, intre 440 m<sup>2</sup> si 1000 m<sup>2</sup>, pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat sau cuplat, o parcela pentru utilitati cu suprafata de 367 m<sup>2</sup>, o parcela pentru zona verde de utilitate publica si o parcela pentru drum.

Suprafata minima de zone verzi de utilitate publica va fi de minim 5% din terenul reglementat.  
Suprafata minima de zone verzi pe cap de locuitor, va fi de minim 20.00 m<sup>2</sup>, conform Legii 24/2007, raportat la intreg ansamblul propus.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr   data
BENEFICIAR: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

## REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

### Retrageri minime fata de caile de circulatie

#### ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal
  - fata de DCL 623 (DJ103) Sanpetru-Bod, aflat in E terenului studiat – minim 30.00 m de la aliniament.
  - fata de De23, aflat in V terenului studiat – 5.5 m de la aliniament (respectiv 10 m din axul drumului reglementat).
  - fata de drumul de incinta – 2.00 m de la aliniament (respectiv 7.00 m din axul drumului propus).
- constructiile de garaje si anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe linia de proprietate sau pe aliniament, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3.00 m la cornisa, calculati de la cota terenului natural.

### Retrageri minime fata de limitele de proprietate

#### ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

##### Pentru constructii izolate

- Retrageri fata de limitele laterale - Amplasarea constructiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea urmatoarelor distante:
  - fata de limita de vest a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2.00 m.
  - fata de limita de est a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2.00 m.

**Nota:** Respectarea distantelor fata de limitele laterale de proprietate asigura respectarea intre doua cladiri alaturate a unei distante mai mari decat inaltimea constructiei mai inalte.

- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

**Nota:** Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de hotar. Distanța, si în cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar si pâna la aceasta linie. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

##### Pentru constructii in regim cuplat

- Locuintele se vor cupla pe o latura.
- Retragera minima fata de limita laterala opusa constructiei va fi de egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.50 m, pentru accesul masinilor de interventie.
- Distanța dintre constructia cuplata si alte cladiri amplasate pe terenurile alaturate trebuie sa fie minim inaltimea constructiei celei mai inalte.
- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	08.05.2023	10   13

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr   data
BENEFICIAR: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

**Construcțiile de tip garaj, foisor, zona gratar** se vor putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3.00 m la cornisa, calculati de la cota terenului natural.

**Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte.**

BILANT TERITORIAL				
	existent	procent	propus	procent
<b>Suprafata teren</b>	<b>31809</b>	<b>100%</b>	<b>31809</b>	<b>100%</b>
<b>ZL - Zona locuinte</b>			<b>25387.21</b>	
Constructii - edificabil			7616.16	30.00 %
<b>Suprafata circulatii auto si pietonale</b>				
S max circulatii in interiorul parcelelor ZL			8885.52	35.00 %
S teren pt. drum propus spre modernizare si circulatii de incinta			4386.01	
<b>Suprafata spatii verzi</b>				
Zona verde de folosinta publica – <b>minim 5%</b> cf. Lg. 24/2007			2035.78	6.40%
Zone verzi in interiorul parcelelor ZL – <b>minim 30 %</b>			8885.52	35.00 %
<b>Teren arabil</b>	<b>31809</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

### 3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se va realiza conform solutiilor din avizele de utilitati.

### 3.6. Regim juridic, regim tehnic si circulatia terenurilor

Terenul reglementat in PUZ este proprietate privata a beneficiarului, iar domeniul public este reprezentat de circulatiile carosabile existente.

Circulatia terenurilor este reprezentata de propunerea de intrare in domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumurilor existente – De23 si a drumului de incinta, in suprafata totala de **4386.01 m<sup>2</sup>**, precum si a zonelor verzi de folosinta publica, in suprafata totala de **2035.78 m<sup>2</sup>**, reprezentand **6.40 %** din terenul reglementat.

In ceea ce priveste regimul tehnic, reglementarile sunt urmatoarele: se va introduce in intravilan terenul aferent zonei de locuinte si functiuni complementare si suprafata pentru circulatii auto si pietonale si zonele verzi de folosinta publica, in total **25387.21 m<sup>2</sup>**.

## IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita, folosita ca teren agricol.

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire si functiuni complementare (comert, servicii) nu exista riscul ca prin activitatea desfasurata sa apara surse de poluare a mediului.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	08.05.2023	11   13

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>BENEFICIAR:</b> IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 și respectând toate normele sanitare.
  - Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/1996, în cadrul fiecărei parcele.
  - Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.
- Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul PUZ nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune și amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren neconstruit.

Suprafața minimă de zonă verde propusă pt zonă de locuințe va fi de minim 30%.

Procentul de minim 5% zonă verzi publice, cf Lg. 24/2007 se va regăsi grupat în cadrul unei parcele dispuse pe latura de E a terenului studiat.

Se va respecta o suprafață de zonă verde de 20 mp / locuitor, cf. Lg. 24/2007

- Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existentă în zonă. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat.

- Protecția calității aerului

Emanările de gaze degajate în atmosfera de centrale termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de esapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile. Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

- Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

- Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, în pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, în baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea în vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	08.05.2023	12   13

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>BENEFICIAR:</b> IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

### **Norme de igiena referitoare la zonele de locuit**

La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie

b) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Distaanta dintre cladiri va fi de minim inaltimea celei mai inalte la cornisa.

## **V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

### **Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta**

Prin elaborarea documentației **PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiată.

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiată, se inscriu in prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona locuinte si functiuni complementare se va aduce un plus de valoare in patrimoniului local si zonal de centre de interes pentru comert si servicii.

### **Categoriile de costuri pentru realizarea investiției**

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati.

Toate categoriile de costuri ce implica implementarea PUZ detaliata mai sus (cost proiectare/executie - costurile privind construirea, amenajarea terenului, realizarea accesurilor carosabile, racordul la infrastructura edilitară) vor fi suportate integral de initiatorii PUZ.

Sef proiect | Intocmit  
Urb. Arh. Ioana Daniel



<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>BENEFICIAR: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU</b>	Arh.Urb. Daniel Ioana	267   21.10.2022
<b>OBIECTIV: Elaborare PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale</b>	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 111284.</b>	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE Jud. Brasov, Comuna Sânpetru - CF 111284 CU nr. 82 | 08.02.2022

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

#### DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	<b>Elaborare PUZ Introducere în intravilan și construire locuințe individuale</b>
Amplasament	<b>Jud. Brașov, Comuna Sanpetru CF 111284</b>
Beneficiar	<b>IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU</b>
Proiectant Proiect numărul Faza de proiectare	<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L. 267   21.10.2022 PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ</b>
Certificat de urbanism	<b>82   08.02.2022</b>
Suprafata teren	<b>31809 m<sup>2</sup></b>

## DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la: modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată .

RLU explica și detailează sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia pentru întreaga zonă studiată.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

**Documentația de față este întocmită pentru**

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU**

**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării R.L.U. stau:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
- LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 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.
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicată în 2020
- Legea 10/ 95 republicată în 2020
- Legea locuinței 114/96 republicată în 2021
- Legislația în vigoare specifică fiecărei instituții implicate în aprobarea PUZ

Elaborarea prezentei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism 82 | 08.02.2022, eliberat de Primăria Comunei Sanpetru.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

### 3. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în UAT Sanpetru, având o suprafață de 31809 m<sup>2</sup>, situat la N localității, adiacent DCL623 – drumul de legătură dintre Comuna Sanpetru și Comuna Bod, identificată prin CF 111284.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul ce face obiectul P.U.Z..

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03 - Reglementări urbanistice.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

**4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM**

- PUG Sanpetru
- PUZ aprobat cu HCL 50 | 29.09.2016, PUZ aprobat cu aviz unic CJ 262 | 2008, PUZ aprobat cu HCL 41 | 29.05.2019, PUZ aprobat cu HCL 32 | 06.06.2019, PUZ aprobat cu HCL 33 | 06.06.2019.

**PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA****Tipuri admise de ocupare si utilizare a terenurilor****Zone functionale propuse, indicatori urbanistici**

Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei:

Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite.

Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni incompatibile cu zonificarea propusa în cadrul PUZ – ului.

Masurile de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice necesare pentru organizarea functională si spatiaa a zonei vor urmari stabilirea unor reglementari specifice al caror efect sa contribuie la dezvoltarea armonioasa si controlata a zonei.

**ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

In zona studiata sunt propuse următoarele unitati funcționale:

**ZL - Zona locuinte****ZL - zonă locuinte****SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA****ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE**

- locuinte individuale in regim de construire izolat si/sau cuplat, garaje si anexe
- functiuni comerciale si servicii

**ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, cu respectarea HG 525/1996 si acordul vecinilor cu locuinte.**

- centre comerciale;
- comerț alimentar si nealimentar;
- servicii de turism – cazare;
- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- centre de zi pentru copii sau varstnici,
- locuri de joaca acoperite,
- ateliere de arta,
- studiouri fotografice,
- laboratoare individuale de tehnica dentara,

- ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte.

#### Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.

#### ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizari decat cele mentionate la punctul 1 si 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

#### ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei: 350 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute

Pe terenul studiat, sunt propuse 48 de parcele pentru locuinte, cu front stradal peste 12.00 m si suprafete între 430 m<sup>2</sup> si 1358 m<sup>2</sup>, pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat sau cuplat, o parcela pentru utilitati cu suprafata de 266 m<sup>2</sup>, doua parcele pentru zona verde de utilitate publica si o parcela pentru drum.

Se admite comasarea a maxim doua parcele de locuinte.

#### ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 2.00 m, inclusiv cele amplasate pe colt.
- constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3.00 m la cornisa, calculati de la cota terenului amenajat.

**ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****Pentru constructii izolate**

- Retrageri fata de limitele laterale - Amplasarea constructiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea urmatoarelor distante:
  - fata de limita de vest a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2.00 m.
  - fata de limita de est a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2.00 m.

***Nota:** Respectarea distantelor fata de limitele laterale de proprietate asigura respectarea intre doua cladiri alaturate a unei distante mai mari decat inaltimea constructiei mai inalte.*

- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

***Nota:** Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioara a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la aceasta linie. Orice derogare de la distanța minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.*

**Pentru constructii in regim cuplat**

- Locuintele se vor cupla pe o latura.
- Retragera minima fata de limita laterala opusa constructiei va fi de egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.50 m, pentru accesul masinilor de interventie.
- Distanța dintre constructia cuplata și alte cladiri amplasate pe terenurile alaturate trebuie să fie minim inaltimea constructiei celei mai inalte.
- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

**Constructiile de tip garaj, foisor, zona gratar** se vor putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3.00 m la cornisa, calculati de la cota terenului amenajat.

**ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

**ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Circulatiile vor urmări o schemă coerentă care să asigure relația între zona principală de acces (accesul din drumul public) și imobilul/imobilele propuse.

Circulatiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile în funcție de categoria fiecaruia, conform profilelor propuse în planșa U03.

Accesurile și aleile în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulantei.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesurile pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectivă de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poziționa rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zonă.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilităților accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică);

## ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

**Pentru locuințe**, numărul de locuri de parcare se va calcula astfel: un loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 m<sup>2</sup>, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 m<sup>2</sup>, la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

Atunci când parcarile sunt așezate la nivelul solului, se va respecta o distanță de 5m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.

Este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.50 t, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea de reparații de întreținere auto.

**Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare** se va respecta maximumul prevăzut în HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.

## ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

- Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+E+M
- Regim minim de înălțime P  
S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda
- Hmax cornișă - 8.00 m, Hmax coama | atic - 10.00 m (de la cota terenului amenajat)

## ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară după cum urmează:

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile

sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relații de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va asigura exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerentă” și “eleganță”;
- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de construcție precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tablă ondulată, tablă lucioasă, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de strălucire.
- se admit învelitori de tip șarpantă și terasă.
- pentru pereții exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- înlocuirea sau extinderea imobilelor - acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zonă, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zonă și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea înprejmuiri estetice, plantării decorative mobiliere urbane adecvate și locuri de parcare suficiente, amenajate în afara drumului de acces sau a părții carosabile a străzilor laterale, la interiorul proprietății.

## ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice existente în zonă, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Echiparea edilitară se va realiza prin grija și cheltuiala inițiatorului PUZ, iar autorizarea executiei lucrărilor se va face numai în cazul în care este posibilă asigurarea utilitatilor parcelelor.

### Colectarea și depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeurilor se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeurilor în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

Fiecare proprietar / asociație de proprietari va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere.

**ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 35% din suprafața parcelelor, dispus cât mai compact în cadrul incintei și 20 m<sup>2</sup>/locuitor, raportat la întreaga suprafață reglementată. Terenul liber, aferent fiecărui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Aceste zone verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale - spații plantate etc.).

**ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții. Împrejmuirea la stradă nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasă de sarmă, plăci aglomerate de lemn.

**SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR****ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 30 %

**ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.00

Sef proiect / Intocmit  
Urb. Arh. Ioana Daniel

