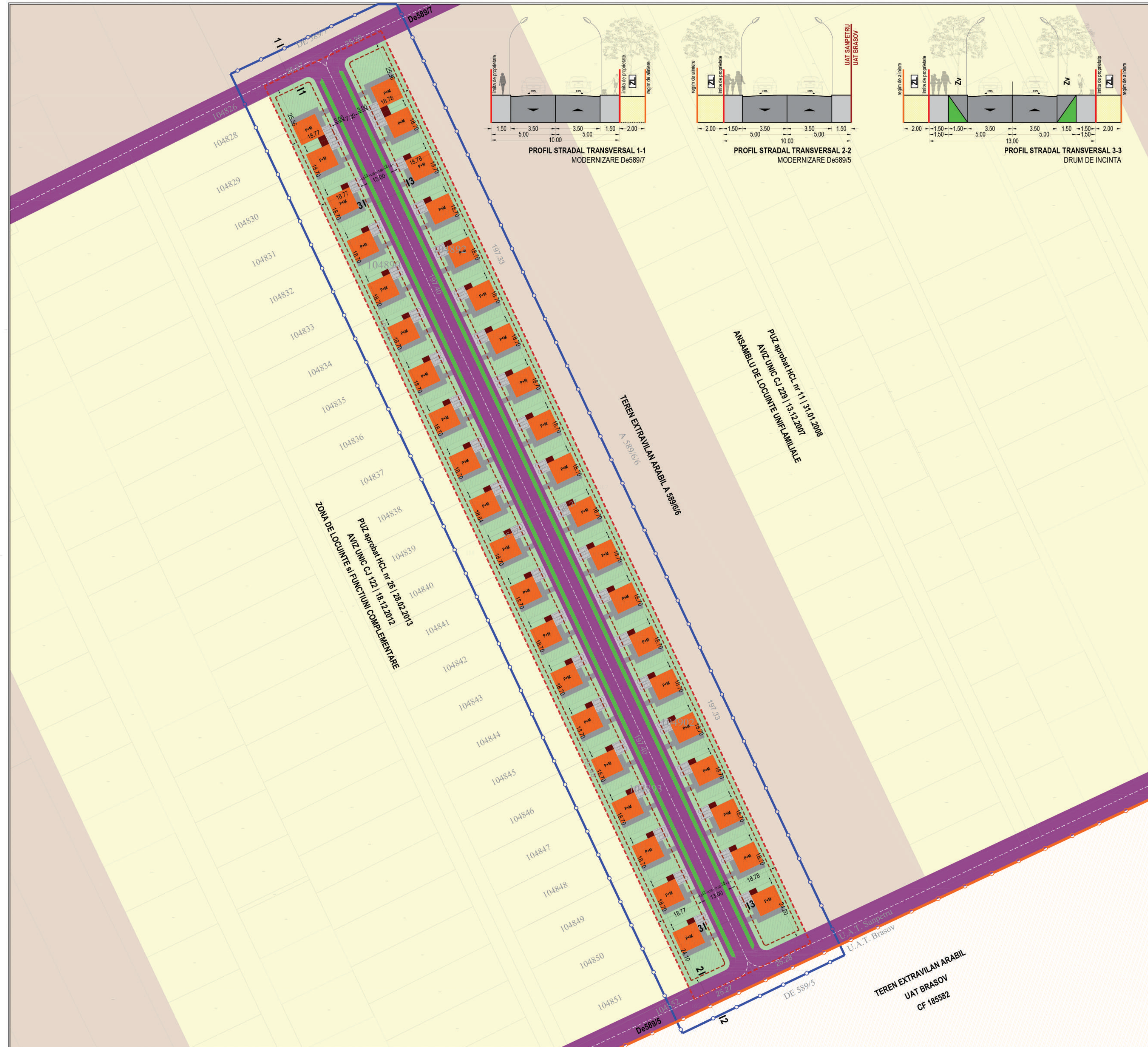


Elaborare PUZ - Construire locuinte individuale și creare căi de acces



- LEGENDA**
- Limite:**
 - limita zonei studiate prin PUZ
 - limita teren ce face obiectul prezentului PUZ teren CF 100104
 - limita UAT Harman cf. PV vecinatate dintre UAT Sanpetru - UAT Harman
 - UAT Harman
 - retragere minime ale cladirilor
 - Funcțiuni:**
 - terenuri invocate, reglementate prin PUZ - intravilan
 - zona de locuinte si functii complementare
 - terenuri nereglementate - extravilan arabil
 - LOCUINTE**
 - edificabil maxim pentru regim de inaltime minim
 - POT maxim = 30 % | CUT maxim = 0.78
 - Rh = S(D)+P+E+M
 - spatii verzi amenajate / private - grădini**
 - zone deseuri menajere**
 - ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA**
 - parcelare propusa
 - Circulatii si accesuri:**
 - drumuri publice propuse spre modernizare cf. PUZ aprobate
 - circulatii carosabile si pietonale

BILANT TERITORIAL

	existent		propus	
	mp	procente	mp	procente
Suprafata teren	20000	100%	20000	100%
ZL - Zona locuinte			14489.73	72.45%
edificabil propus			4346.92	21.73%
Circulatii pietonale, carosabile, parcaje			5071.40	25.36%
Circulatii max in int. parcelelor			4372.61	21.86%
S teren cedat pt. profile drumuri				
Suprafata zone verzi				
Zv - zone verzi de folosinta publica (min 5%)			1137.66	5.69%
Zv - procent minim in interiorul parcelarii ZL			5071.40	25.36%
Extravilan arabil	20000	100%	0	0%

INDICATORI URBANISTICI

ZL

POT max 30 %
 CUT max 0.78
 Rh max S(D)+P+E+M
 Hmax comisa - 8.00 m, Hmax coama | atic - 10.00 m (de la CTN)
 Zona verde in int. parcelelor 35%
 Zona verde de folosinta publica - minim 5% cf. Lg. 24/2007 din S teren

PRIMARIA COMUNEI SANPETRU
 Data anuntului: 17.aprilie.2024

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR ETAPA a III a - ELABORARE PROPUNERII FINALE

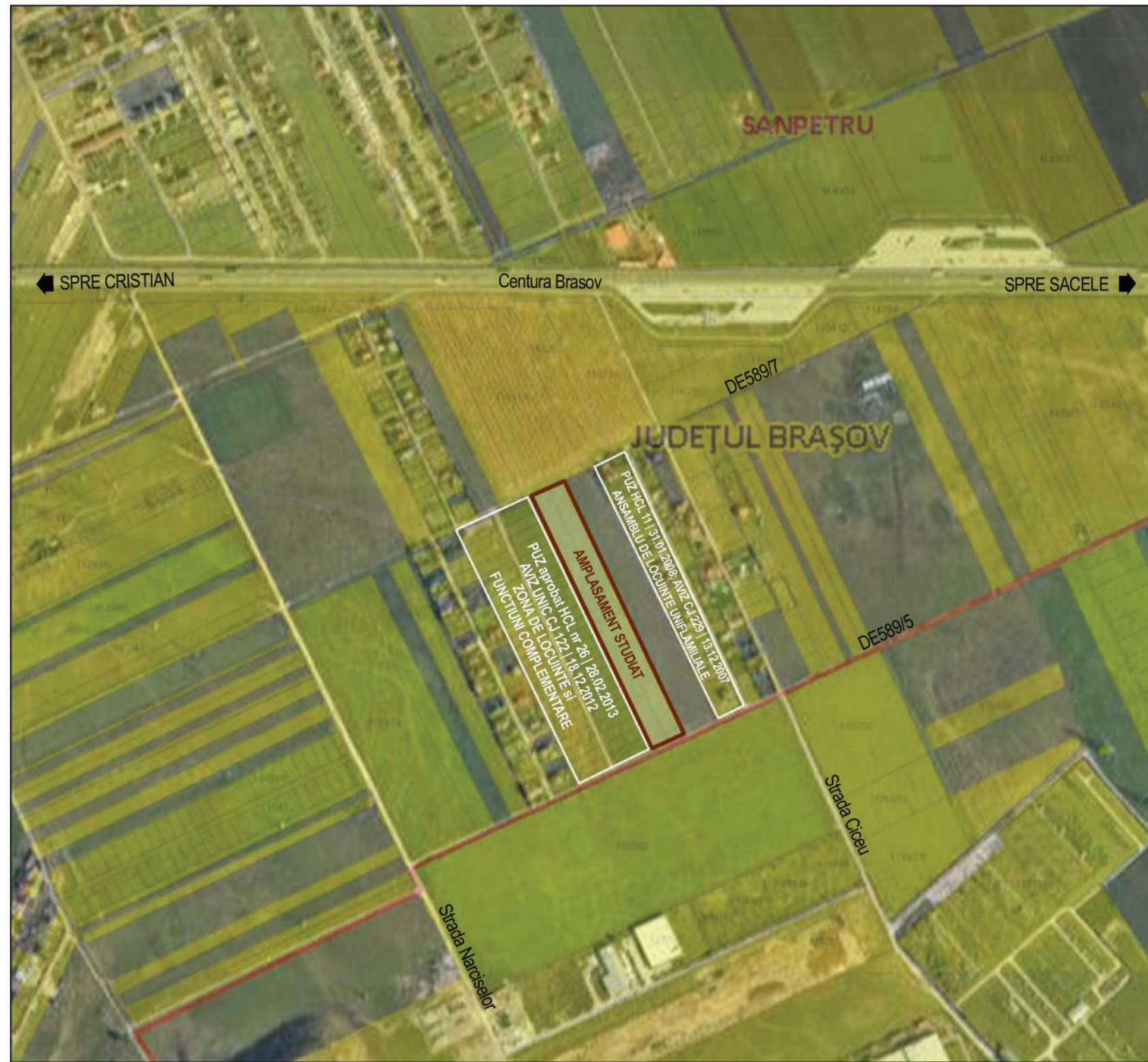
Initiator: **ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA**
 Elaborator: **STONE ARCHITECTURE S.R.L.**

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVATIILE asupra documentelor expuse/disponibile la sediul **Primăriei Comunei Sânpetru** in perioada 17.aprilie.2024 - 17.mai.2024

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:
 responsabil Serviciu Urbanism
 Primaria Comunei Sânpetru.

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

Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare.





VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR. DATA
				Beneficiar: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA CU Nr. 712/15.12.2021
	S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L. Brașov, Str. Albatrosului Nr.13 Tel. 0722363004 ioana@stonearchitecture.ro			Proiect nr. 266 21.10.2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	Titlu proiect: Construire locuințe individuale și crearea căii de acces
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana		1:1000	Faza P.U.Z.
PROIECTAT	Urb.arh. Daniel Ioana		DATA EMITERE	Jud. Brașov, Comuna Sanpetru - CF 104890, 104892, 104893, 104902
DESENAT	Urb.arh. Daniel Ioana		28.10.2022	Titlu plansa: PLAN INCADRARE IN ZONA, INCADRARE PUG CORELARE CU DOCUMENTATIILE EXISTENTE
				Plansa nr. U01

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

MEMORIU GENERAL PUZ

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	Elaborare PUZ Construire locuințe individuale și crearea căii de acces
Amplasament	Jud. Brașov, Comuna Sanpetru CF 104890, 104892, 104893, 104902
Beneficiar	ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA
Proiectant Proiect numărul Faza de proiectare	S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L. 266 21.10.2022 PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
Certificat de urbanism	712 15.12.2021
Suprafața teren	20000 m ²

Capacități proiectate:

S terenuri care au generat PUZ – CF 104890, 104892, 104893, 104902 – suprafața de 20000 m²

ZL - Zona locuințe

- POT_{max} = 30%
- CUT_{max} = 0.78
- Rh = S(D) + P + E + M

1.2. Obiectul documentației PUZ

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 712 | 15.12.2021 emis de Primăria Comunei Sanpetru**, ca răspuns la solicitarea investitorilor de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinate locuirii și funcțiilor complementare, mai ales ca zona studiată se dezvoltă în acest sens, fiind deja realizate ansambluri de locuințe individuale în imediata vecinătate.

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

- introducerea în intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei de locuințe și funcții complementare.
- schimbarea destinației zonei din zona terenuri agricole în zona de locuințe și funcții complementare.
- stabilirea de reglementări specifice zonei referitoare la: organizarea / modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.**BENEFICIAR:** ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces**PROIECT NR:** 266 | 21.10.2022**ADRESA:** Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulație auto în incintă, 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:

Prognozele 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. 712 | 15.12.2021 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.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și creare căi de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenurile pentru care urmează să se realizeze investiția se află în extravilanul comunei Sanpetru, la E localității. Accesul principal se realizează dinspre V, din Strada 13 Decembrie - Strada Safirului - Strada Narciselor – De589/7. O a doua cale de acces se prezintă la E, din Strada Harmanului, prin Strada Ciceu, respectiv Strada Narciselor.

Terenurile studiate sunt delimitate la SE de DE589/5 - drum de pământ, la NV de DE589/7 – drum de pământ. La NE și SV - terenuri aflate în proprietate privată.

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 S, 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 nord, peisajul este reprezentat de dealul Lempes.

2.2. Incadrare în teritoriu

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Terenurile studiate - în suprafața totală de 20000 m² - este proprietatea beneficiarilor **Șoșu Elena și Bătrânu Sorina Elena**. Acestea se află în extravilanul comunei Sanpetru (UAT Sanpetru), la S localității.

Perimetrul studiat prezintă front la două drumuri de exploatare, DE589/7 - drum de pământ în NV și DE589/5 - drum de pământ în SE.

În partea de SV a zonei analizate se află dezvoltări rezidențiale de locuințe.

În partea de NE terenurile se învecinează cu teren extravilan arabil – nereglementat.

În partea de N dezvoltarea urbanistică are specificul zonei de locuire ce aparține UAT Harman. DE585/5, poziționat în partea de SE a terenurilor studiate, reprezintă limita dintre UAT Sanpetru și UAT Brașov.

Terenurile nu se află în zona protejată de arhitectură sau arheologică. Fața de biserică cu valoare arhitecturală, din centrul comunei Sanpetru, terenurile se află la o distanță de aproximativ 3000.00m.

Fața de cel mai apropiat punct al depozitului de zgură cenușă aflat în SV amplasamentului, terenul studiat se află la distanța de 393.48 m spre VEST și 393.58 m spre SUD.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice și litologice

Terenurile au o suprafață de 20000 m² iar forma în plan este regulată. Deschiderea terenurilor este de aproximativ 50.55 m și prezintă o lungime de aproximativ 394.65 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 4000 m.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

Dealul Lempeș 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 protejată prin Legea Nr.5 din 6 martie 2000 și se suprapune sitului Natura 2000 - Dealul Cetății Lempeș - 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 convențională: 180-300 kPa; Obiectivele proiectate se pot amplasa pe oricare zonă a perimetrului cercetat.

Terenul nu prezintă probleme de fundare conform studiului geotehnic atașat.

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 (Strada 13 Decembrie), la aproximativ 1300 m de acesta. Accesul principal se realizează dinspre V, din Strada 13 Decembrie - Strada Safirului - Strada Narciselor – De589/7.

O a doua cale de acces se prezintă la E, din Strada Harmanului, prin Strada Ciceu, respectiv Strada Narciselor, ambele drumuri de pământ, modernizate în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior.

Accesurile se realizează pe drumurile de pământ De589/5 și De589/7, ambele drumuri de pământ, modernizate în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior.

Terenurile studiate prezintă fronturi de aprox. 50 m către cele 2 drumuri de exploatare menționate anterior și este deservit deci de drumuri publice ce au legătura 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.

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:

- SE: De589/5 - drum de pământ – domeniu public ce aparține UAT Sanpetru – și limita UAT Brașov
- NV: De589/7 - drum de pământ – domeniu public
- SV: proprietăți private – zonă reglementată – locuințe

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

- NE: proprietati private – zona nereglementata – extravilan arabil

In momentul actual terenurile studiate sunt neconstruite.

DIFUNCTIONALITATI:

- terenurile care au generat PUZ-ul sunt libere de constructii, fiind ocupate 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 studiata 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 și prezintă doar vegetația spontană.

Acesta nu prezintă surse de poluare pentru mediu.

Fondul construit existent, într-un procent foarte redus este reprezentat de locuințe. Pe amplasamentul studiat se propun locuințe și funcțiuni complementare, neintrând în conflict din punct de vedere al funcționalității.

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Sursa de poluanți pentru apa subterană sau de suprafață, pentru sol și subsol o pot constitui apele menajere provenite de la clădirile propuse, în situația în care nu sunt evacuate controlat.

Măsurile pentru evitarea acestei situații constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugată la interior și din PVC la exterior, îmbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea condițiilor de montare) pentru canalizare, livrate în șantier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde să rezulte conformitatea cu utilizarea finală;
- evacuarea debitelor de canalizare menajeră în rețelele de canalizare menajeră existentă, prin tuburi PVC tip KG cu descarcare prin cămine individuale în colectoarele stradale de canalizare.
- dirijarea apelor pluviale de pe construcții către zonele joase ale amplasamentului.

2.8. Opțiuni ale populației

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zona, cea mai potrivită funcțiune a terenului studiat este de locuințe și funcțiuni complementare.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

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 în ultimii ani în zona și al documentatiilor elaborate anterior și neimplementate. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotarilor complementare și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de acces carosabile, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.

Scopul documentației de față este realizarea unei zone cu funcțiunea de locuire și dotari complementare, printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei și nu în ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientală.

În sensul dezvoltării zonei de locuințe, terenul studiat este oportun pentru ieșirea din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință în curți construcții.

3.2. Prevederi ale PUG Sanpetru

Conform PUG Sanpetru, terenul se află într-o zonă **terenuri agricole**, în partea de S a localității. Terenul nu este reglementat urbanistic.

Prin prezenta documentație se dorește schimbarea destinației zonei, conform PUG, din zona terenuri agricole în **zona locuințe și funcțiuni complementare**.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală.

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

O particularitate importantă din punct de vedere al cadrului natural este rezervația naturală Dealul Lempes, aflat în N zonei studiate, la aproximativ 4000 m.

3.4. Modernizarea circulației

Actualmente accesul auto în zona studiată se realizează prin drumurile de pământ De589/5 în SE și De589/7 în NV, ambele drumuri de pământ, modernizate în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior.

Soluții proiectate

Propunerile de modernizare a circulației au urmărit obținerea unor profile corespunzătoare din punct de vedere tehnic a noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

În general trama strădală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia atât cu localitatea cât și cu alte zone funcționale existente sau propuse a se realiza în viitor.
- realizarea unei rețele stradale care să asigure circulația facilă a autoutilitarelor de pompieri.
- legături interne facile între diferitele și puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cât mai scurte și directe.
- rezolvarea eficientă a tramei stradale, a problemelor de acces auto și pietonal reducând cât mai mult posibil suprafețele ocupate de strazi, trotuare și pietonale dar urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și creare căi de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o bună scurgere a apelor de suprafață
- un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică

În acest sens lucrarea propune modernizarea drumurilor de acces din SE (De589/5 – drum de pământ) în NV (De589/7 – drum de pământ) și realizarea drumului de incintă, în vederea accesului la obiectivele proiectate.

Profilele propuse:

- profil 1-1: De589/7 - drum de pământ – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare bilaterale de 1.50 m pe fiecare parte – total profil stradal 10.00 m.
- profil 2-2: De589/5- drum de pământ – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare bilaterale de 1.50 m pe fiecare parte – total profil stradal 10.00 m.
- profil 3-3: drum de incintă: profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m, zonă verde de utilitate publică bilaterală de 1.50 m și trotuare bilaterale de 1.50 m.

Profilele stradale sunt prezentate în planșa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Parcaje

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.

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 m², 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 m², 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 to, 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.

Circulații pietonale

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50 m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

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 față se propune introducerea terenului mai sus menționat în intravilanul comunei Sanpetru și reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea de zonă locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul urmează să fie împărțit în 41 de parcele, dintre care una pentru realizarea profilului stradal propus – drum public, drumul de incintă și zona verde de utilitate publică și 40 parcele pentru construire de locuințe.

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia în o unitate teritorială de referință:

ZL – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE – 14489.73 m², dintre care **perimetru edificabil** - zonă destinată construcțiilor, cu suprafața de **4346.919 m²** (30%), delimitat prin retrageri laterale și posterioare de minim 2.00 m, retragere de minim 2.00 m față de limita de proprietate la strada (corelat cu înălțimea construcțiilor și poziționarea locurilor de parcare), restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spații verzi, trasee pietonale, parcuri și alte amenajări.

ZONA ACCESULUI ȘI A CIRCULAȚIEI CAROSABILE DE INCINTA – pe laturile de SE și NV sunt prevăzute accesurile auto și pietonale. Drumul de incintă străbate parcela pe direcție longitudinală, facilitând accesul pe întreaga suprafață.

Teren propus în vederea modernizării drumului - pentru realizarea profilelor stradale propuse prin prezenta documentație se va ceda suprafața de **4372.00 m²**, reprezentând terenul necesar pentru realizarea profilelor stradale și circulația de incintă.

Zonificarea terenului studiat este prezentată în planșa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Funcțiuni admise

- locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat, garaje și anexe
- funcțiuni comerciale și servicii

Dotări complementare admise cu condiționari

centre comerciale, alimentație publică, servicii de turism – cazare, servicii de înfrumusețare, servicii medicale, educație – centre de zi pentru copii, after-school, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Atât în cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuințe, cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- acordul vecinilor cu locuințe pentru funcțiune
- respectarea HG525/1996

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

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

Utilizări interzise

- Orice alte utilizări în afara de cele menționate la funcțiuni permise.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Sunt interzise funcțiunile industriale – depozitare și producție, activități poluatoare, dotări incompatibile cu cea de locuire. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- 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 coamă | atic = 10.00 m (de la cota terenului natural)
 - POT max 30%
 - CUT max 0.78
 - Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 35.00 %
- Regimul de construire**
- Se propune un regim de construire izolat sau cuplat.
 - Pe terenul studiat, sunt propuse 40 de parcele pentru locuințe, cu suprafețe egale sau mai mari de 350.00 m², pe care se vor amplasa construcțiile în regim de construire izolat sau cuplat.

Suprafața minimă de zone verzi de utilitate publică va fi de minim 5% din terenul reglementat.

Suprafața minimă de zone verzi pe cap de locuitor, va fi de minim 20.00 m², conform Legii 24/2007, raportat la întreg ansamblul propus.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Retrageri minime față de calea de circulație

ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- construcțiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 2.00 m, inclusiv cele amplasate pe colț,
- construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3.00 m la cornișă, calculată de la cota terenului amenajat.

Retrageri minime față de limitele de proprietate

ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**
Pentru construcții izolate
 - Retrageri față de limitele laterale - Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va face cu respectarea următoarelor distanțe:

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și creare căi de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

- fata de limita de vest a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 2.00 m.
- fata de limita de est a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 2.00 m.

Nota: Respectarea distanțelor fata de limitele laterale de proprietate asigura respectarea între două cladiri alaturate a unei distanțe mai mari decât înălțimea construcției mai înalte.

- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea construcției fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumătatea înălțimii la cornisa, dar nu mai puțin de 2.00m.

Nota: Distanța se calculeaza 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, și în cazul lucrurilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și pâna 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 construcției va fi de egala sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.50 m, pentru accesul masinilor de interventie.
- Distanța dintre constructia cuplata și alte cladiri amplasate pe terenurile alaturate trebuie sa fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.
- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea construcției fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumătatea înălțimii la cornisa, dar nu mai puțin 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 înălțimea acestora sa nu depaseasca 3.00 m la cornisa, calculati de la cota terenului amenajat.

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, se va face cu respectarea distanței egale cu înălțimea cladirii celei mai înalte.

BILANT TERITORIAL				
	existent	procent	propus	procent
Suprafata teren	20000	100%	20000	100%
ZL - Zona locuinte			14489.73	
Constructii - edificabil			4346.92	30.00 %
Suprafata circulatii auto si pietonale				
S max circulatii in interiorul parcelelor ZL			5071.40	35.00 %
S teren pt. drum propus spre modernizare si circulatii de incinta			4372.61	
Suprafata spatii verzi				
Zona verde de folosinta publica – minim 5% cf. Lg. 24/2007			1137.66	
Zone verzi in interiorul parcelelor ZL - 35 %			5071.40	35.00 %
Teren arabil	20000	100%	0	0%

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și creare căi de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Se va realiza conform soluțiilor din avizele de utilități.

3.6. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor

Terenul reglementat în PUZ este proprietate privată a beneficiarului, iar domeniul public este reprezentat de circulațiile carosabile existente.

Circulația terenurilor este reprezentată de propunerea de intrare în domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumurilor existente – De589/5 și De589/7 și a drumului de incintă, în suprafața totală de **4372.61 m²**, precum și a zonelor verzi de folosință publică, aflate de-a lungul drumului de incintă, în suprafața totală de **1137.66 m²**.

În ceea ce privește regimul tehnic, reglementările sunt următoarele: se va introduce în intravilan terenul aferent zonei de locuințe și funcțiuni complementare și suprafața pentru circulații auto și pietonale și zonele verzi de folosință publică, în total **20000 m²**.

IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind în marea ei majoritate neconstruită, folosită ca teren agricol.

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcției de locuire și funcțiuni complementare (comert, servicii) nu există riscul ca prin activitatea desfășurată să apară surse de poluare a mediului.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 și respectând toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantatii 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 35%.

Procentul de minim 5% zonă verzi publice, cf Lg. 24/2007 se va regăsi de-a lungul drumului de incintă.

Se va respecta o suprafață de zonă verde de 20 m²/ 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 atmosferă 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

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și creare căi de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

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 gunoiului și a ritmului 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 igienă referitoare la zonele de locuit

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie

b) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Distanța dintre clădiri va fi de minim înălțimea celei mai înalte la cornișă.

V. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin elaborarea documentației **PUZ – Zona de locuințe individuale și creare cai de acces** 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 și dezvoltare urbanistică, făcute în prezenta documentație pentru zona studiată,

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și creare căi de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

se înscriu în prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipajelor și serviciilor necesare funcționării. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zonă locuințe și funcțiuni complementare se va aduce un plus de valoare în patrimoniul local și zonal de centre de interes pentru comerț și servicii.

Categoriile de costuri pentru realizarea investiției

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

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

Sef proiect | Intocmit

Urb. Arh. **Ioana Daniel**



Data elaborare

15.11.2023

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE CĂI DE ACCES
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 104890, 104892, 104893, 104902
CU nr. 712 | 15.12.2021**

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. întărind și detaliind reglementările P.U.Z.

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

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	Elaborare PUZ Construire locuințe individuale și crearea căii de acces
Amplasament	Jud. Brașov, Comuna Sanpetru CF 104890, 104892, 104893, 104902
Beneficiar	ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA
Proiectant Proiect numărul Faza de proiectare	S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L. 266 21.10.2022 PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
Certificat de urbanism	712 15.12.2021
Suprafața teren	20000 m²

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

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 explică și detaliază 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 CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE CĂI DE ACCES

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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 712 | 15.12.2021, 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 20000 m², situat între drumurile de exploatare De589/5 și De589/7, identificată prin CF 104890, 104892, 104893, 104902.

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 DOCUMENTAȚII DE URBANISM

- PUG Sanpetru
- PUZ aprobat cu HCL 26 | 28.02.2013, PUZ aprobat cu HCL 11 | 31.01.2008

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Zone functionale propuse, indicatori urbanistici

Aspecte compozitionale și functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite.

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ – ului.

Măsurile de promovare a lucrărilor și operațiilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională și spațială a zonei vor urmări stabilirea unor reglementări specifice al căror efect să contribuie la dezvoltarea armonioasă și controlată a zonei.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În zona studiată sunt propuse următoarele unități funcționale:

ZL - Zona locuințe

ZL - zonă locuințe

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire izolat și/sau cuplat, garaje și anexe
- funcțiuni comerciale și servicii

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, cu respectarea HG 525/1996 și acordul vecinilor cu locuințe.

- centre comerciale
- comerț alimentar și nealimentar;
- cabinete de liberă practică (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță)
- centre de zi pentru copii sau vârstnici,
- locuri de joacă acoperite,
- ateliere de artă,
- studiouri fotografice,
- laboratoare individuale de tehnică dentară,
- ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;
- saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curătoare de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și creare căi de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

Realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

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

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele menționate la punctul 1 și 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Sunt interzise funcțiunile industriale – depozitare și producție, activități poluatoare, dotări incompatibile cu cea de locuire. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ următoarele condiții:

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

Pe terenul studiat, sunt propuse 40 de parcele pentru locuințe, cu front stradal peste 18.70 m și suprafețe între 350 m² și 450 m², pe care se vor amplasa construcții în regim de construcție izolat sau cuplat.

Se admite comasarea a maxim a două parcele de locuințe.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniament, pentru a permite realizarea și amenajarea de accesuri auto și pietonale în incintă și în imobilele propuse. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- construcțiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 2.00 m, inclusiv cele amplasate pe colț.
- construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3.00 m la cornisa, calculată de la cota terenului amenajat.

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

Pentru construcții izolate

- Retrageri față de limitele laterale - Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va face cu respectarea următoarelor distanțe:
 - față de limita de vest a parcelei: se va păstra o distanță egală sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 2.00 m.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

- fata de limita de est a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 2.00 m.

Nota: Respectarea distanțelor fata de limitele laterale de proprietate asigura respectarea între două clădiri alăturate a unei distanțe mai mari decât înălțimea construcției mai înalte.

- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea construcției fata de limitele posterioare, se va face la o distanță egala cu jumătatea înălțimii la cornisa, dar nu mai puțin 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 exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se masoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

Pentru construcții în regim cuplat

- Locuințele se vor cupla pe o latura.
- Retragera minimă fata de limita laterală opusă construcției va fi de egala sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.50 m, pentru accesul mașinilor de intervenție.
- Distanța dintre construcția cuplată și alte clădiri amplasate pe terenurile alăturate trebuie să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.
- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea construcției fata de limitele posterioare, se va face la o distanță egala cu jumătatea înălțimii la cornisa, dar nu mai puțin de 2.00m.

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 acordul vecinilor, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3.00 m la cornisa, calculați de la cota terenului amenajat.

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

Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcelă, se va face cu respectarea distanței egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Circulațiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile în funcție de categoria fiecăruia, 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.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

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 aspectului 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.

Spatiile 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 m², 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 m², 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 coamă | 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 clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";
- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existentă 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.)

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- se admit învelitori de tip sarpanta și terasa.
- 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 zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona 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 zona, 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 cheltuiela initiatorului 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 m²/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.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicarea speciilor 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 0.78

Sef proiect / Intocmit

Urb. Arh. Ioana Daniela

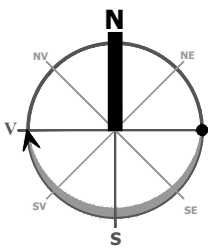


Data elaborare

9.12.2022

PUZ

Plan Urbanistic Zonal



Construire locuinte individuale si creare cai de acces

Denumire beneficiar:

ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, jud. Brașov

CF 104890, 104892, 104893, 104902

SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA

- Limite:**
- limita zonei studiate prin PUZ
 - limita terenuri ce fac obiectul prezentului PUZ
CF 104890, 104892, 104893, 104902
 - limita UAT
Sanpetru - Brașov
 - UAT Brașov
 - zona locuinte reglementata prin PUZ - teren intravilan
 - zona nereglementata - extravilan arabil
- Circulatii si accesuri:**
- circulatie existenta auto - drum de pamant
(limite cadastrale)

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
100	465152.639	549497.552
101	465331.283	549413.379
102	465342.094	549436.218
103	465163.523	549520.362

Nr. cad. 104890

Suprafata masurata = 4990 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
102	465342.094	549436.218
109	465342.096	549436.222
108	465352.909	549459.066
107	465174.406	549543.173
103	465163.523	549520.362

Nr. cad. 104892

Suprafata masurata = 4989 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
100	465152.639	549497.552
103	465163.523	549520.362
104	464984.947	549604.498
105	464973.996	549581.725

Nr. cad. 104893

Suprafata masurata = 4990 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
106	464995.903	549627.280
104	464984.947	549604.498
103	465163.523	549520.362
107	465174.406	549543.173

Nr. cad. 104902

Suprafata masurata = 4989 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
107	465174.406	549543.173
106	464995.903	549627.280
104	464984.947	549604.498
105	464973.996	549581.725
100	465152.639	549497.552
101	465331.283	549413.379
102	465342.094	549436.218
109	465342.096	549436.222
108	465352.909	549459.066

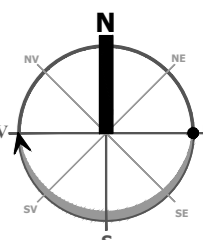
LIMITA PUZ

Suprafata masurata = 19956 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR. DATA	
S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L. Brașov, Str. Albatrosului Nr.13 Tel. 0722363004 ioana@stonearchitecture.ro				Beneficiar: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA CU Nr. 712 15.12.2021	Proiect nr. 266 21.10.2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	Titlu proiect: Construire locuinte individuale și creare cai de acces	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana		1:1000	Jud. Brașov, Comuna Sanpetru - CF 104890, 104892, 104893, 104902	Planșa nr. U02
PROIECTAT	Urb.arh. Daniel Ioana		DATA EMITERE	Titlu planșa: SITUATIE EXISTENTA	
DESENAT	Urb.arh. Daniel Ioana		28.10.2022		

PUZ

Plan Urbanistic Zonal



Construire locuinte individuale si creare cai de acces

Denumire beneficiar:

ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, jud. Brașov

CF 104890, 104892, 104893, 104902

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

LEGENDA

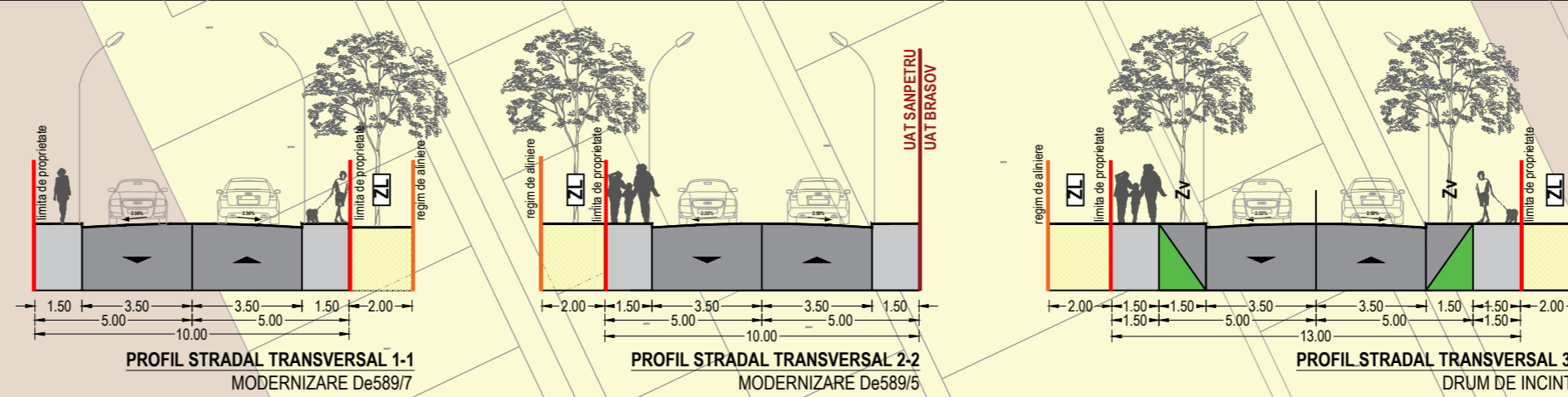
- Limite:**
- limita zonei studiate prin PUZ
 - limita teren ce face obiectul prezentului PUZ teren CF 100104
 - limita UAT Harman cf. PV vecinate dintre UAT Sânpetru - UAT Harman
 - UAT Harman
 - retrageri minime ale cladirilor
- Funcțiuni:**
- terenuri invecinate, reglementate prin PUZ - intravilan zona de locuinte si functiuni complementare
 - terenuri nereglementate - extravilan arabil
 - ZL** ZONA LOCUINTE edificabil maxim pentru regim de inaltime minim POT maxim = 30% | CUT maxim = 0.78 Rh = S(D)+P+1+M
 - ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA
 - parcelare propusa
- Circulatii si accesuri:**
- drumuri publice propuse spre modernizare cf. PUZ aprobate
 - circulatii carosabile si pietonale

BILANT TERITORIAL

	existent		propus	
	mp	procente	mp	procente
Suprafata teren	20000	100%	20000	100%
ZL - Zona locuinte			14489.73	
edificabil propus			4346.92	30.00%
Circulatii pietonale, carosabile, parcaje				
Circulatii max in int. parcelelor			5071.40	35.00%
S teren cedat pt. profile drumuri			4372.61	
Suprafata zone verzi				
ZV - zone verzi de folosinta publica (min 5%)			1137.66	
ZV - procent minim in interiorul parcelarii ZL			5071.40	35.00%
Extravilan arabil	20000	100%	0	0%

INDICATORI URBANISTICI

ZL
POT max 30%
CUT max 0.78
Rh max S(D)+P+E+M
Hmax cornisa - 8.00 m, Hmax coama | atic - 10.00 m (de la CTN)
Zona verde in int. parcelelor 35%
Zona verde de folosinta publica - minim 5% cf. Lg. 24/2007 din S teren



Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
100	465152.639	549497.552
101	465331.283	549413.379
102	465342.094	549436.218
103	465163.523	549520.362

Nr. cad. 104890

Suprafata masurata = 4990 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
102	465342.094	549436.218
109	465342.096	549436.222
108	465352.909	549459.066
107	465174.406	549543.173
103	465163.523	549520.362

Nr. cad. 104892

Suprafata masurata = 4989 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
100	465152.639	549497.552
103	465163.523	549520.362
104	464984.947	549604.498
105	464973.996	549581.725

Nr. cad. 104893

Suprafata masurata = 4990 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
106	464995.903	549627.280
104	464984.947	549604.498
103	465163.523	549520.362
107	465174.406	549543.173

Nr. cad. 104902

Suprafata masurata = 4989 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
107	465174.406	549543.173
106	464995.903	549627.280
104	464984.947	549604.498
105	464973.996	549581.725
100	465152.639	549497.552
101	465331.283	549413.379
102	465342.094	549436.218
109	465342.096	549436.222
108	465352.909	549459.066

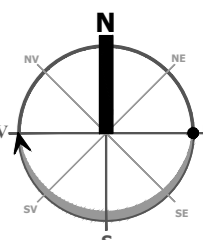
LIMITA PUZ

Suprafata masurata = 19956 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR. DATA	
S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L. Brașov, Str. Albatrosului Nr.13 Tel. 0722363004 ioana@stonearchitecture.ro				Beneficiar: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA CU Nr. 712 15.12.2021	Proiect nr. 266 21.10.2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	Titlu proiect: Construire locuinte individuale și creare cai de acces	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana		1:1000	Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 104890, 104892, 104893, 104902	
PROIECTAT	Urb.arh. Daniel Ioana		DATA EMITERE	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA	Plansa nr. U03.1
DESENAT	Urb.arh. Daniel Ioana		02.12.2022		

PUZ

Plan Urbanistic Zonal



Construire locuinte individuale si creare cai de acces

Denumire beneficiar:

ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, jud. Brașov

CF 104890, 104892, 104893, 104902

REGLEMENTARI URBANISTICE ILUSTRARE URBANISTICĂ ORIENTATIVĂ

LEGENDA

- Limite:**
- limita zonei studiate prin PUZ
 - limita teren ce face obiectul prezentului PUZ teren CF 100104
 - limita UAT Harman cf. PV vecinate dintre UAT Sânpetru - UAT Harman
 - UAT Harman
 - retrageri minime ale cladirilor
- Funcțiuni:**
- terenuri invecinate, reglementate prin PUZ - intravilan zona de locuinte si functiuni complementare
 - terenuri nereglementate - extravilan arabil
 - ZL** LOCUINTE edificabil maxim pentru regim de inaltime minim POT maxim = 30 % | CUT maxim = 0.78 Rh = S(D)+P+E+M
 - spatii verzi amenajate / private - grădini
 - zone deseuri menajere
 - ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA
 - parcelare propusa
- Circulatii si accesuri:**
- drumuri publice propuse spre modernizare cf. PUZ aprobate
 - circulatii carosabile si pietonale

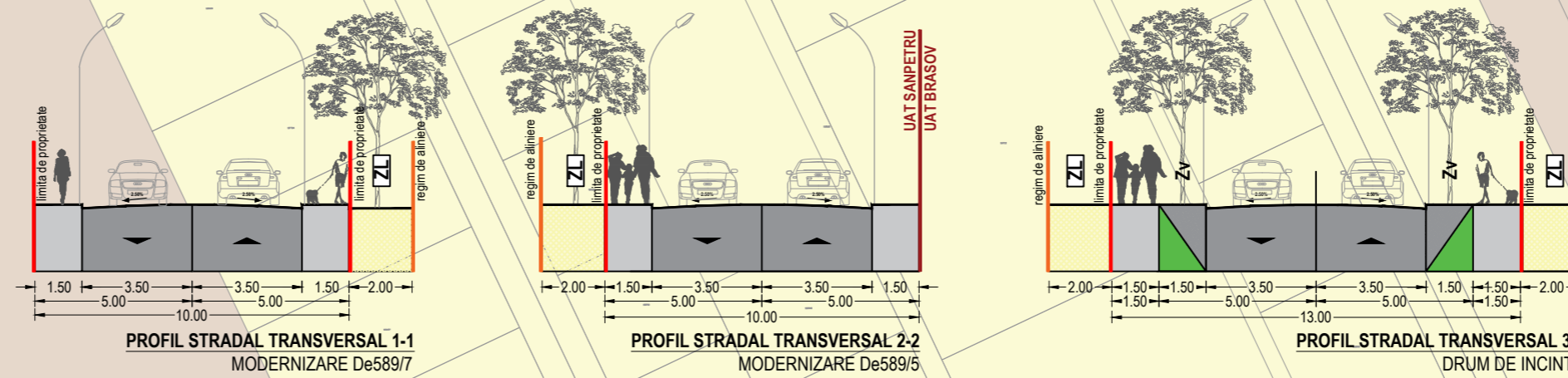
BILANT TERITORIAL

	existent		propus	
	mp	procente	mp	procente
Suprafata teren	20000	100%	20000	100%
ZL - Zona locuinte			14489.73	
edificabil propus			4346.92	30.00%
Circulatii pietonale, carosabile, parcaje				
Circulatii max in int. parcelelor			5071.40	35.00%
S teren cedat pt. profile drumuri			4372.61	
Suprafata zone verzi				
ZV - zone verzi de folosinta publica (min 5%)			1137.66	
ZV - procent minim in interiorul parcelarii ZL			5071.40	35.00%
Extravilan arabil	20000	100%	0	0%

INDICATORI URBANISTICI

ZL

POT max 30 %
CUT max 0.78
Rh max S(D)+P+E+M
Hmax cornisa - 8.00 m, Hmax coama | atic - 10.00 m (de la CTN)
Zona verde in int. parcelelor 35%
Zona verde de folosinta publica - minim 5% cf. Lg. 24/2007 din S teren



Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
100	465152.639	549497.552
101	465331.283	549413.379
102	465342.094	549436.218
103	465163.523	549520.362

Nr. cad. 104890

Suprafata masurata = 4990 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
102	465342.094	549436.218
109	465342.096	549436.222
108	465352.909	549459.066
107	465174.406	549543.173
103	465163.523	549520.362

Nr. cad. 104892

Suprafata masurata = 4989 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
100	465152.639	549497.552
103	465163.523	549520.362
104	464984.947	549604.498
105	464973.996	549581.725

Nr. cad. 104893

Suprafata masurata = 4990 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
106	464995.903	549627.280
104	464984.947	549604.498
103	465163.523	549520.362
107	465174.406	549543.173

Nr. cad. 104902

Suprafata masurata = 4989 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
107	465174.406	549543.173
106	464995.903	549627.280
104	464984.947	549604.498
105	464973.996	549581.725
100	465152.639	549497.552
101	465331.283	549413.379
102	465342.094	549436.218
109	465342.096	549436.222
108	465352.909	549459.066

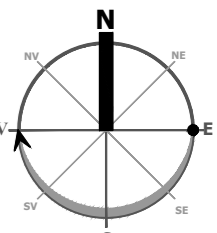
LIMITA PUZ

Suprafata masurata = 19956 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR. DATA
S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L. Brașov, Str. Albatrosului Nr.13 Tel. 0722363004 ioana@stonearchitecture.ro				Beneficiar: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA CU Nr. 712 15.12.2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	Titlu proiect: Construire locuinte individuale și creare cai de acces
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana		1:1000	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	Urb.arh. Daniel Ioana		DATA EMITERE	Titlu plansa: Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 104890, 104892, 104893, 104902
DESENAT	Urb.arh. Daniel Ioana		02.12.2022	Plansa nr.: REGLEMENTARI URBANISTICE ILUSTRARE URBANISTICA ORIENTATIVA
				Proiect nr.: 266 21.10.2022
				U03.2

PUZ

Plan Urbanistic Zonal



Construire locuinte individuale si creare cai de acces

Denumire beneficiar:
ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, jud. Brașov
CF 104890, 104892, 104893, 104902

RETELE EDILITARE

LEGENDA

- Limite:**
- limita zonei studiate prin PUZ
 - limita teren ce face obiectul prezentului PUZ teren CF 100104
 - limita UAT Harman cf. PV vecinate dintre UAT Sânpetru - UAT Harman
 - UAT Harman
 - retrageri minime ale cladirilor
- Funcțiuni:**
- terenuri invecinate, reglementate prin PUZ - intravilan zona de locuinte si functiuni complementare
 - terenuri nereglementate - extravilan arabil
 - ZL** LOCUINTE edificabil maxim pentru regim de inaltime minim POT maxim = 30% | CUT maxim = 0.78 Rh = S(D)+P+E+M
 - spatii verzi amenajate / private - grădini
 - zone deseuri menajere
 - ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA
 - parcelare propusa
- Circulatii si accesuri:**
- drumuri publice propuse spre modernizare cf. PUZ aprobate
 - circulatii carosabile si pietonale

- Lucrari existente**
- Retea de distributie apa
- Lucrari propuse**
- Extindere retea de distributie apa PEHD De 110 mm
 - Camine de vane
 - Hidrant exterior suprateran
 - Extindere retea de canalizare menajera gravitationala
 - Statie de pompare ape menajere
 - Conducta de retulare ape menajere
 - Retea de canalizare pluviala
 - Separator de produse petroliere Q=30 l/s
 - Bazin de retentie ape pluviale V=50 mc
- SH**
BR

- LES 20 kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- Tub de protectie LES 20kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- LES 0,4 kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- Tub de protectie LES 0,4 kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- Zona destinata pentru amplasare post trafo care se va dezmembra
- PT 20/0,40 kV proiectat, in anvelopa betoni/metal - gestiunea DEER Brasov
- Cutie de distributie 0,4 kV proiectata - gestiunea DEER Brasov

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
100	465152.639	549497.552
101	465331.283	549413.379
102	465342.094	549436.218
103	465163.523	549520.362

Nr. cad. 104890
Suprafata masurata = 4990 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
102	465342.094	549436.218
109	465342.096	549436.222
108	465352.909	549459.066
107	465174.406	549543.173
103	465163.523	549520.362

Nr. cad. 104892
Suprafata masurata = 4989 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
100	465152.639	549497.552
103	465163.523	549520.362
104	464984.947	549604.498
105	464973.996	549581.725

Nr. cad. 104893
Suprafata masurata = 4990 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
106	464995.903	549627.280
104	464984.947	549604.498
103	465163.523	549520.362
107	465174.406	549543.173

Nr. cad. 104902
Suprafata masurata = 4989 mp

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
107	465174.406	549543.173
106	464995.903	549627.280
104	464984.947	549604.498
105	464973.996	549581.725
100	465152.639	549497.552
101	465331.283	549413.379
102	465342.094	549436.218
109	465342.096	549436.222
108	465352.909	549459.066

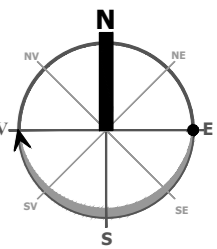
LIMITA PUZ
Suprafata masurata = 19956 mp

Coordonate Stereo 70 - lucrari edilitare propuse		
nr. punctului	N(x)	E(y)
CV1	465056.62	549762.47
CV2	464982.13	549603.17
SP	465338.50	549449.33
SH	465328.86	549429.41
BR	465325.98	549423.29

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR. DATA		
S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L. Brasov, Str. Albatrosului Nr.13 Tel. 0722363004 ioana@stonearchitecture.ro				Beneficiar: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA CU Nr. 712 15.12.2021	Proiect nr. 266 21.10.2022	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	Titlu proiect: Construire locuinte individuale și creare cai de acces	Faza: P.U.Z.	
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana		1:1000	Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 104890, 104892, 104893, 104902	Titlu planșă: REțele Edilitare	Planșă nr. U04
PROIECTAT	ing. Vătașescu Sebastian ing. G. Boeriu		DATA EMITERE			
DESENAT	ing. Vătașescu Sebastian ing. G. Boeriu		01.09.2023			

PUZ

Plan Urbanistic Zonal



Construire locuinte individuale si creare cai de acces

Denumire beneficiar:

ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, jud. Brașov

CF 104890, 104892, 104893, 104902

REGIM JURIDIC

LEGENDA

Limite:

limita zonei studiate prin PUZ

limita teren ce face obiectul prezentului PUZ
teren CF 100104

limita UAT Harman cf. PV vecinate dintre
UAT Sânpetru - UAT Harman

UAT Harman

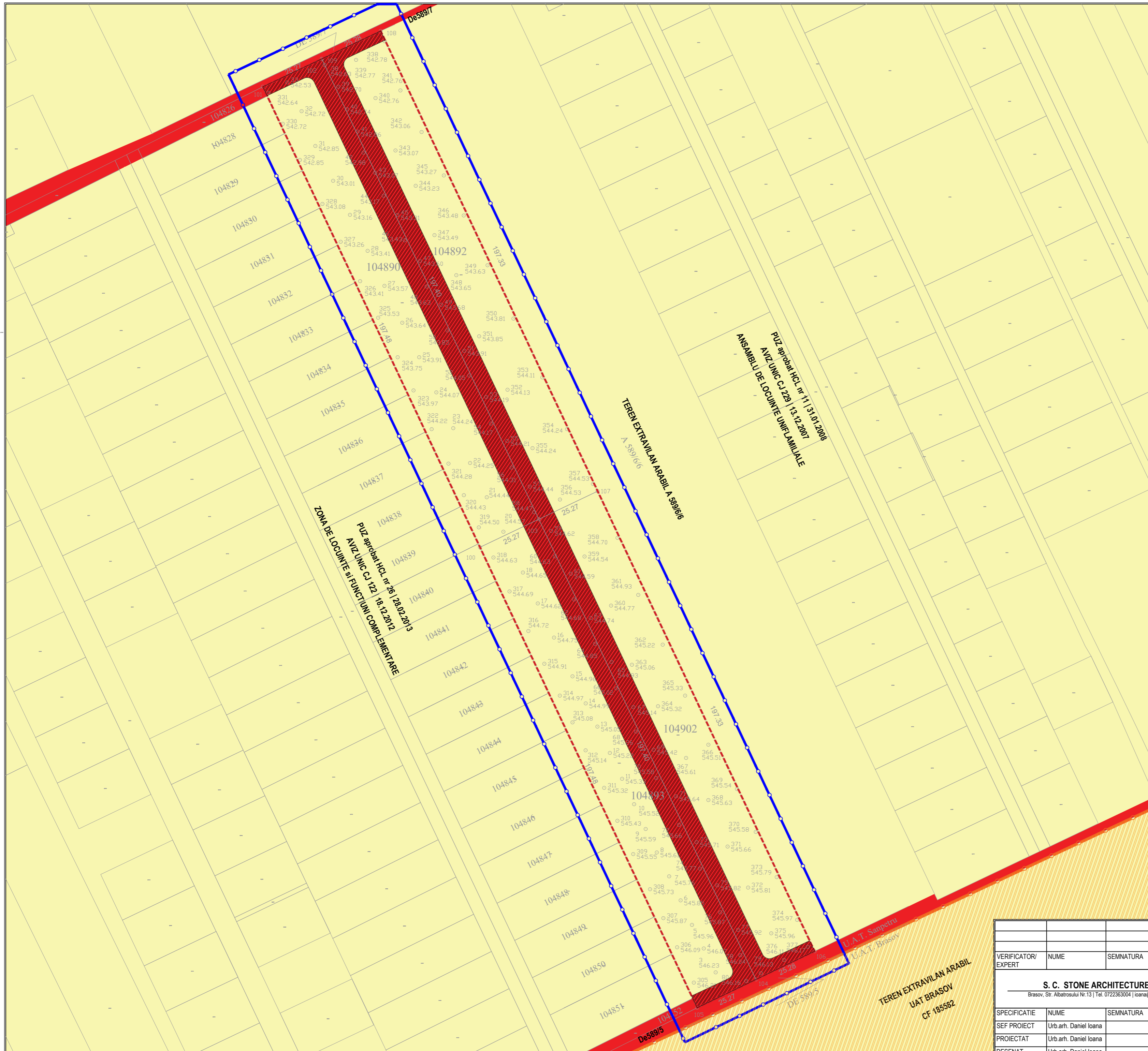
Zonificare

drumuri existente -
afiate in domeniul public

terenuri proprietate privata a
persoanelor fizice si juridice

Circulatia terenurilor

terenuri aflate in proprietate privata ce urmeaza a fi trecute in
domeniul public odata cu modernizarea cailor de circulatie



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT EXPERTIZA NR. DATA	
S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L. <small>Brașov, Str. Albatrosului Nr.13 Tel. 0722363004 ioana@stonearchitecture.ro</small>				Beneficiar: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA CU Nr. 712 15.12.2021	Proiect nr. 266 21.10.2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	Titlu proiect: Construire locuinte individuale și creare căi de acces	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana		1:1000	Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 104890, 104892, 104893, 104902	Planșa nr. U05
PROIECTAT	Urb.arh. Daniel Ioana		DATA EMITERE	Titlu planșa:	
DESENAT	Urb.arh. Daniel Ioana		02.12.2022	REGIM JURIDIC	

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 712 din 15.12.2021

In scopul

ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI CREARE CĂI DE ACCES

Urmare cererii adresate de **ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA** cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **BRAȘOV**, strada **ARMONIEI**, nr. 9, bl. 55, sc. B, et., ap. 10, telefon/fax -0723227075, înregistrata la nr. 20741 din 20.10.2021.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **SÂNPETRU**, strada **F.S.**, nr. –**F.N.**, sau identificat prin⁽³⁾ **Extrase C.F. nr. 104893, nr. cad. 104893; C.F. nr. 104892, nr. cad. 104892; C.F. nr. 104902, nr. cad. 104902; C.F. nr. 104890, nr. cad. 104890**, și Plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 36060/2000 faza PUG aprobată cu Hotararea Consiliului Local Sanpetru nr. 46/29.08.2002.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat în extravilanul comunei Sanpetru, fiind proprietatea numitorilor: **ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA**.

Suprafata de teren pentru care se solicita Certificatul de urbanism este de 20.000 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: arabil în suprafata de 20.000 mp în extravilan.

Destinatia terenului conf. PUG Sanpetru este în zona de terenuri agricole în extravilan.

3. REGIMUL TEHNIC:

Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în următoarele etape:

- etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 – privind transparenta decizională și Legii 544/2001 – privind liber acces la informațiile de interes public.

În PUZ se vor specifica – în vederea respectării Ordinului 839/2009, art. 35, alin. 2,3,4 – obligații/constrângeri de natură urbanistică:

- regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentația de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
- înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornisa, la coama, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcela care face obiectul solicitării;
- dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);
- echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile aprobate (apa, canalizare, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc)
- circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesul auto și parcajele necesare în zona, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

Aprobarea și avizarea P.U.Z. se va face conform Legii 350/2001, a Ordinului 233/2016, art. 18, respectiv piesele desenate vor conține și axonometria, volumetria 3D, propuneri cu silueta urbană, reglementări urbane a.i. noile clădiri să se încadreze în țesutul urban existent în zona.

Prin documentația de urbanism se va respecta și Legea 24/2007 – legea spațiilor verzi.

Planul Urbanistic Zonal se va corela cu PUZ-urile aprobate în zona având H.C.L. nr. 26 din 28.02.2013; AVIZ UNIC nr. 122 din 18.12.2012 și H.C.L nr. 11 din 31.01.2008; AVIZ UNIC nr. 229 din 13.12.2007.

La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de distanțele între clădiri, spațiu verde.

Nota: Se va studia și parcela alăturată pentru a se urmări îndeplinirea condițiilor urbanistice de integritate în cadrul construit preexistent cu posibilitatea amplasării de funcțiuni complementare locuirii și se va respecta avizul nr. 247 din 07.12.2021 emis de Consiliul Județean Brașov.

Prezentul certificat poate fi utilizat în scopul declarat⁽⁴⁾ pentru:

ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI CREARE CĂI DE ACCES

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții-de construire/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, Brașov.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificate prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la

Atenție! Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului European (RE) nr. 679 / 2016 și ale Legii nr. 190 / 2018 privind măsuri de punere în aplicare a RE nr. 679 / 2016.

