

PRIMARIA COMUNEI SÂNPETRU
DATA ANUNTULUI: 15.10.2024

ANUNT DE NOTIFICARE A VECINILOR IN LEGATURA CU INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PUZ-"Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare"

Etapa: Etapa de initiere a notificarii vecinilor

Adresa: Extravilan str. DE 486 nr. cad. 108481, 110210, comuna Sanpetru jud. Brasov

Argumentare: Pe terenul situat in comuna Sânpetru str. DE 486 nr. FN jud. Brasov inregistrat in CF nr. 108481, 110210, al localitatii Sânpetru sub nr. cad. 108481, 110210, se propune reglementarea acestuia in vederea introducerii in intravilan si a construirii a 14 locuinte individuale cu regim maxim de inaltime S+P+E+M

INITIATOR: PODOLEANU ANGHELUTA si PODOLEANU CAMELIA VASILICA

ELABORATOR: SC PLANPROIECT SRL

Adresa: Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov

Telefon: 0735631282

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 15.10.2024 - 30.10.2024 (15 zile)

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Biroul de Urbanism

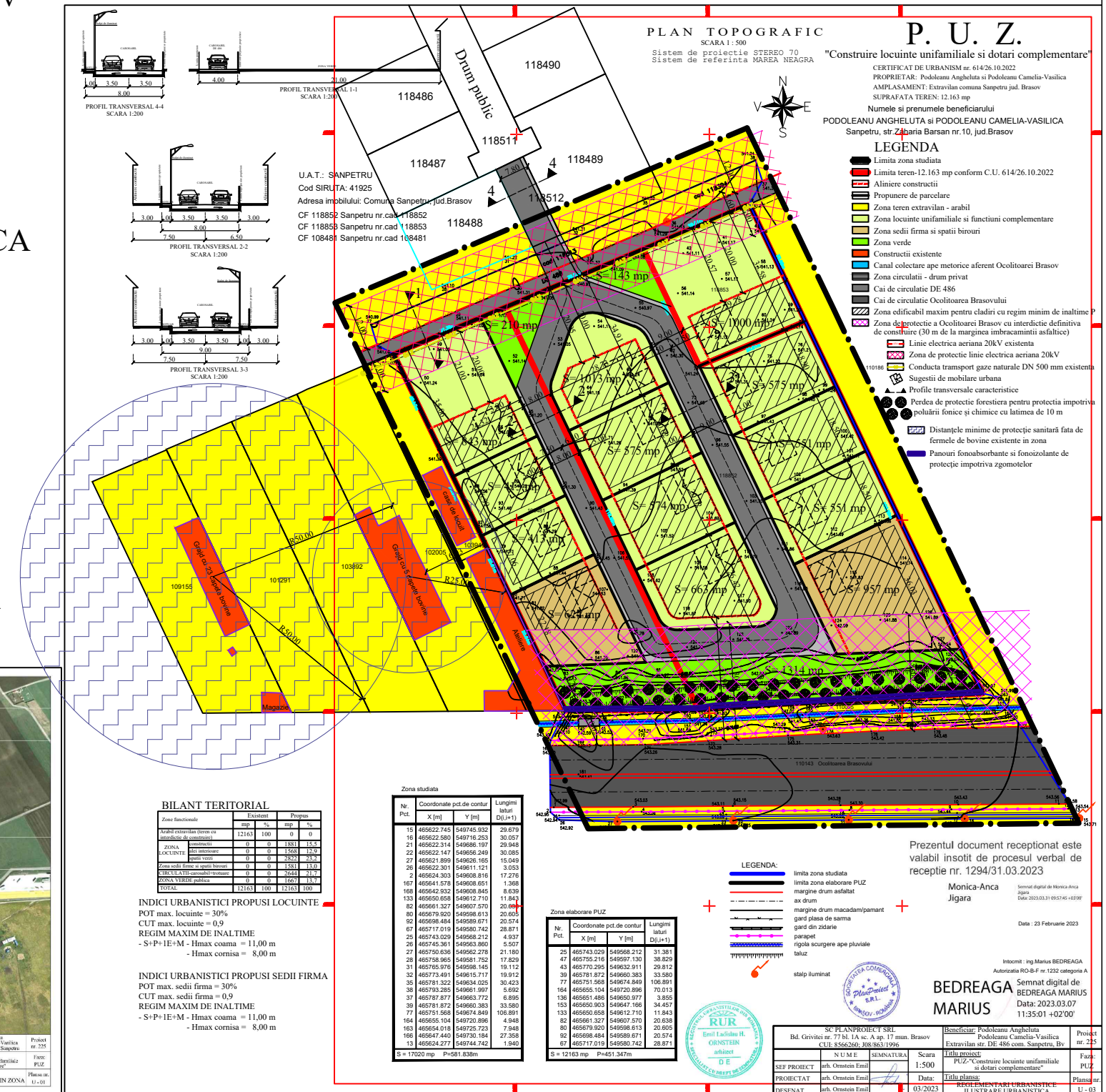
Adresa: strada Republicii nr. 655 comuna Sânpetru cod postal 507190 judetul Brasov

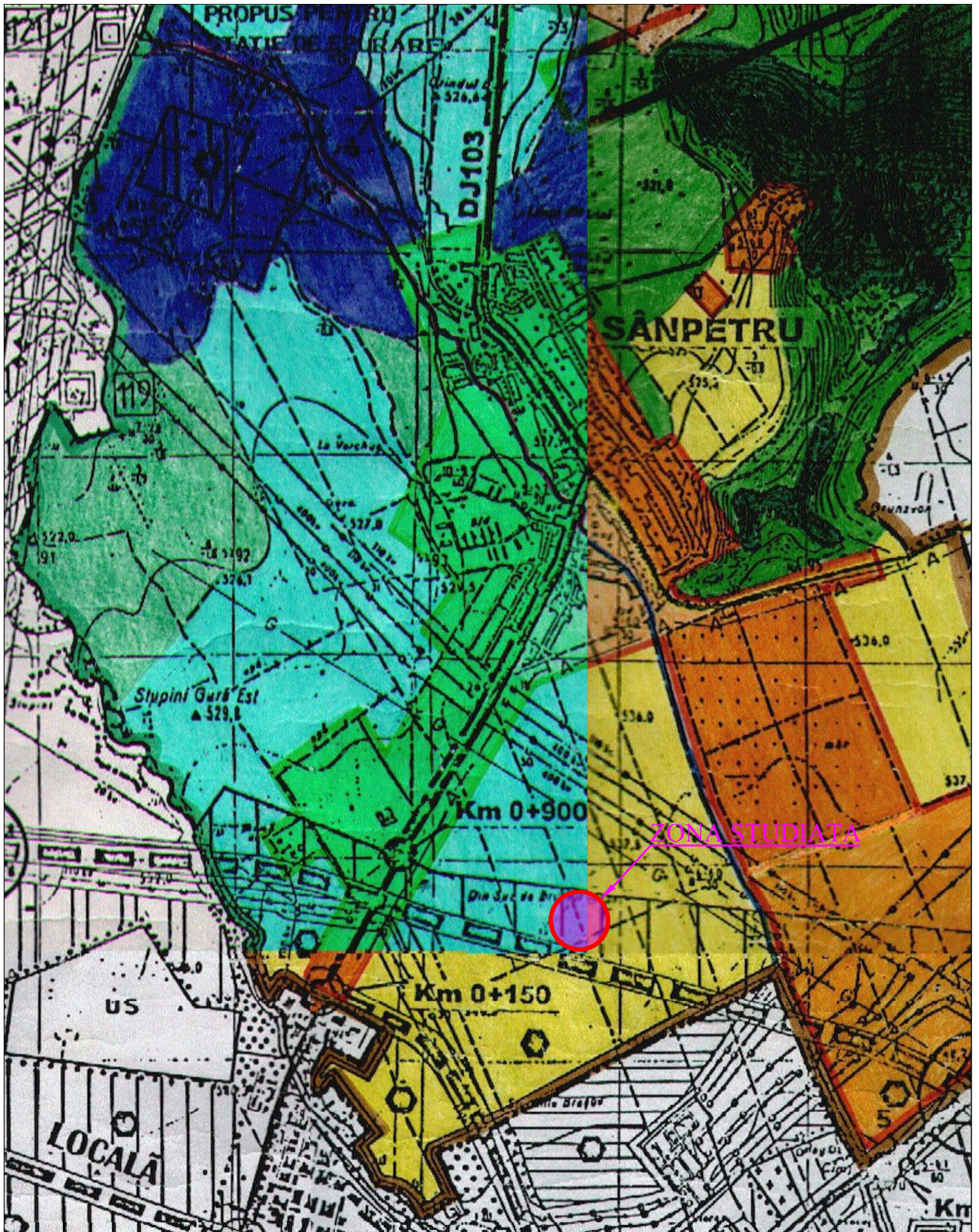
telefon 0268 360 028, e-mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro

Observatiile publicului sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Raspunsul la observatiile transmise va fi postat pe pagina de internet a Primariei Comunei Sânpetru, pagina de start, sectiunea anunturi publice <https://www.primaria-sanpetru.ro/>

Perioada: 15 ZILE CALENDARISTICE DE LA DATA PUBLICARII





SC PLANPROIECT SRL Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov CUI: 8566260; J08/863/1996			Beneficiar: Podoleanu Angheluta Podoleanu Camelia-Vasilica Extravilan str. DE 486 comuna Sanpetru	Proiect nr. 225
	N U M E	SEMNATURA	Scara 1:25000	Titlu proiect: PUZ-"Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare"
SEF PROIECT	arh. Ornstein Emil		Data: 03/2023	Faza: PUZ
PROIECTAT	arh. Ornstein Emil			Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN PUG
DESENAT	arh. Ornstein Emil			Plansa nr. U - 00



SC PLANPROIECT SRL Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov CUI: 8566260; J08/863/1996				Beneficiar: Podoleanu Angheluta Podoleanu Camelia-Vasilica Extravilan str. DE 486 comuna Sanpetru	Proiect nr. 225
	N U M E	SEMNATURA	Scara 1:5000	Titlu proiect: PUZ-"Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare"	Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. Ornstein Emil		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr. U - 01
PROIECTAT	arh. Ornstein Emil		03/2023	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
DESENAT	arh. Ornstein Emil				

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:500

Sistem de proiectie STEREO 70
Sistem de referinta MAREA NEAGRA

P. U. Z.

"Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare"

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 614/26.10.2022

PROPRIETAR: Podoleanu Angheluta si Podoleanu Camelia-Vasilica

AMPLASAMENT: Extravilan comuna Sanpetru jud. Brasov

SUPRAFATA TEREN: 12.163 mp

Numele si prenumele beneficiarului

PODOLEANU ANGHELUTA si PODOLEANU CAMELIA-VASILICA

Sanpetru, str. Zaharia Barsan nr.10, jud. Brasov

U.A.T.: SANPETRU

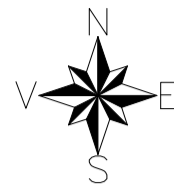
Cod SIRUTA: 41925

Adresa imobilului: Comuna Sanpetru, jud. Brasov

CF 118852 Sanpetru nr.cad 118852

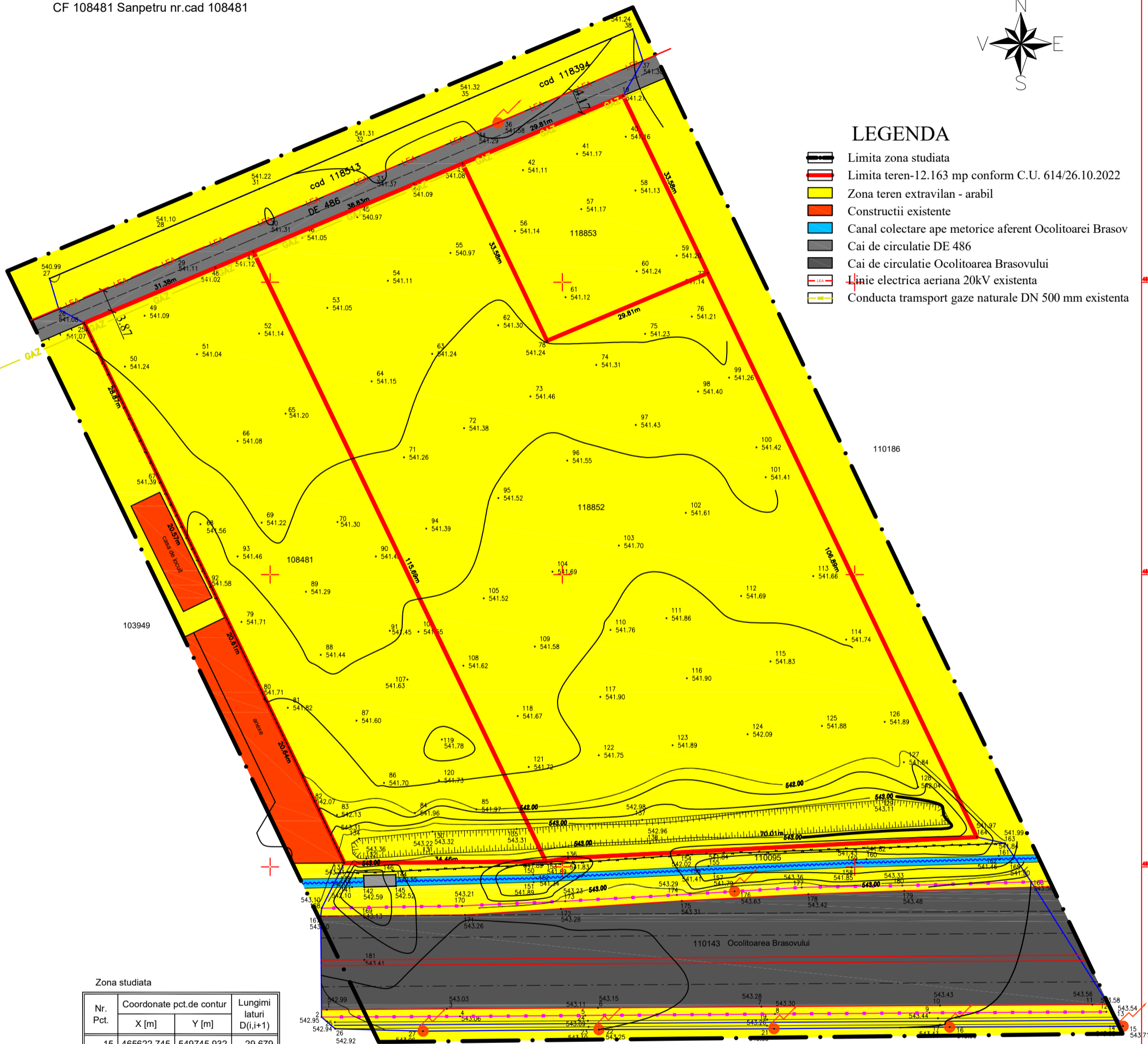
CF 118853 Sanpetru nr.cad 118853

CF 108481 Sanpetru nr.cad 108481



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita teren-12.163 mp conform C.U. 614/26.10.2022
- Zona teren extravilan - arabil
- Constructii existente
- Canal colectare ape metrice aferent Ocolitoarei Brasov
- Cai de circulatie DE 486
- Cai de circulatie Ocolitoarea Brasovului
- Linie electrica aeriana 20kV existenta
- Conducta transport gaze naturale DN 500 mm existenta



Zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
15	465622.745	549745.932	29.679
16	465622.580	549716.253	30.057
21	465622.314	549686.197	29.948
22	465622.147	549656.249	30.085
27	465621.899	549626.165	15.049
26	465622.301	549611.121	3.053
2	465624.303	549608.816	17.276
167	465641.578	549608.651	1.368
168	465642.932	549608.845	8.639
133	465650.658	549612.710	11.843
82	465661.327	549607.570	20.630
80	465679.920	549598.613	20.605
92	465698.484	549589.671	20.574
67	465717.019	549580.742	28.871
25	465743.029	549568.212	4.937
26	465745.361	549563.860	5.507
27	465750.636	549562.278	21.180
28	465758.965	549581.752	17.829
31	465765.976	549598.145	19.112
32	465773.491	549615.717	19.912
35	465781.322	549634.025	30.423
38	465793.285	549661.997	5.692
37	465787.877	549663.772	6.895
39	465781.872	549660.383	33.580
77	465751.568	549674.849	106.891
164	465655.104	549720.896	4.948
163	465654.018	549725.723	7.948
166	465647.440	549730.184	27.358
13	465624.277	549744.742	1.940

S = 17020 mp P=581.838m

Zona elaborare PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
25	465743.029	549568.212	31.381
47	465755.216	549597.130	38.829
43	465770.295	549632.911	29.812
39	465781.872	549660.383	33.580
77	465751.568	549674.849	106.891
164	465655.104	549720.896	70.013
136	465651.486	549650.977	3.855
153	465650.903	549647.166	34.457
133	465650.658	549612.710	11.843
82	465661.327	549607.570	20.638
80	465679.920	549598.613	20.605
92	465698.484	549589.671	20.574
67	465717.019	549580.742	28.871

S = 12163 mp P=451.347m

LEGENDA:

- limita zona studiata
- limita zona elaborare PUZ
- margine drum asfaltat
- ax drum
- margine drum macadam/pamant
- gard plasa de sarma
- gard din zidarie
- parapet
- rigola scurgere ape pluviale
- taluz
- stalp iluminat

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1294/31.03.2023

Monica-Anca Jigara

Semnat digital de Monica-Anca Jigara
Data: 2023.03.31 09:57:45 +03'00'

Data : 23 Februarie 2023

Intocmit : ing. Marius BEDREAGA
Autorizatia RO-B-F nr.1232 categoria A

BEDREAGA MARIUS
Semnat digital de BEDREAGA MARIUS
Data: 2023.03.07 11:35:01 +02'00'



SC PLANPROIECT SRL Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov CUI: 8566260; J08/863/1996			Beneficiar: Podoleanu Angheluta Podoleanu Camelia-Vasilica Extravilan str. DE 486 com. Sanpetru, Bv		Proiect nr. 225
SEF PROIECT	arh. OrNSTEIN Emil	SEMNATURA	Scara 1:500	Titlu proiect: PUZ-"Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare"	Faza: PUZ
PROIECTAT	arh. OrNSTEIN Emil		Data: 03/2023	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr. U - 02
DESEANAT	arh. OrNSTEIN Emil				

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:500
Sistem de proiectie STEREO 70
Sistem de referinta MAREA NEAGRA

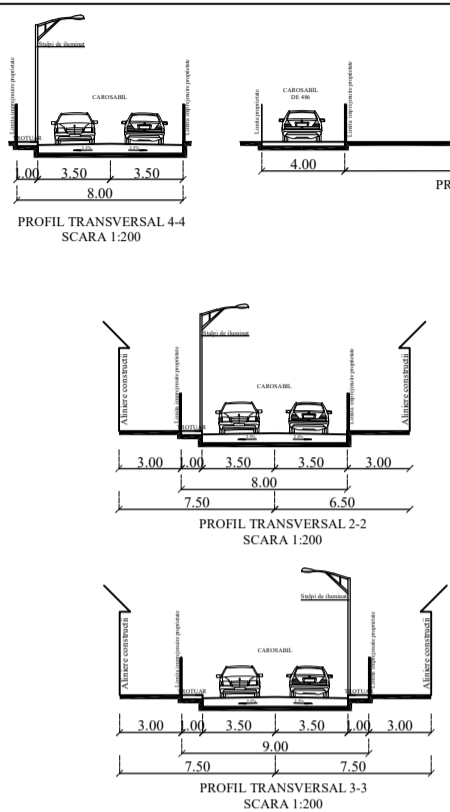
P. U. Z.

"Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare"

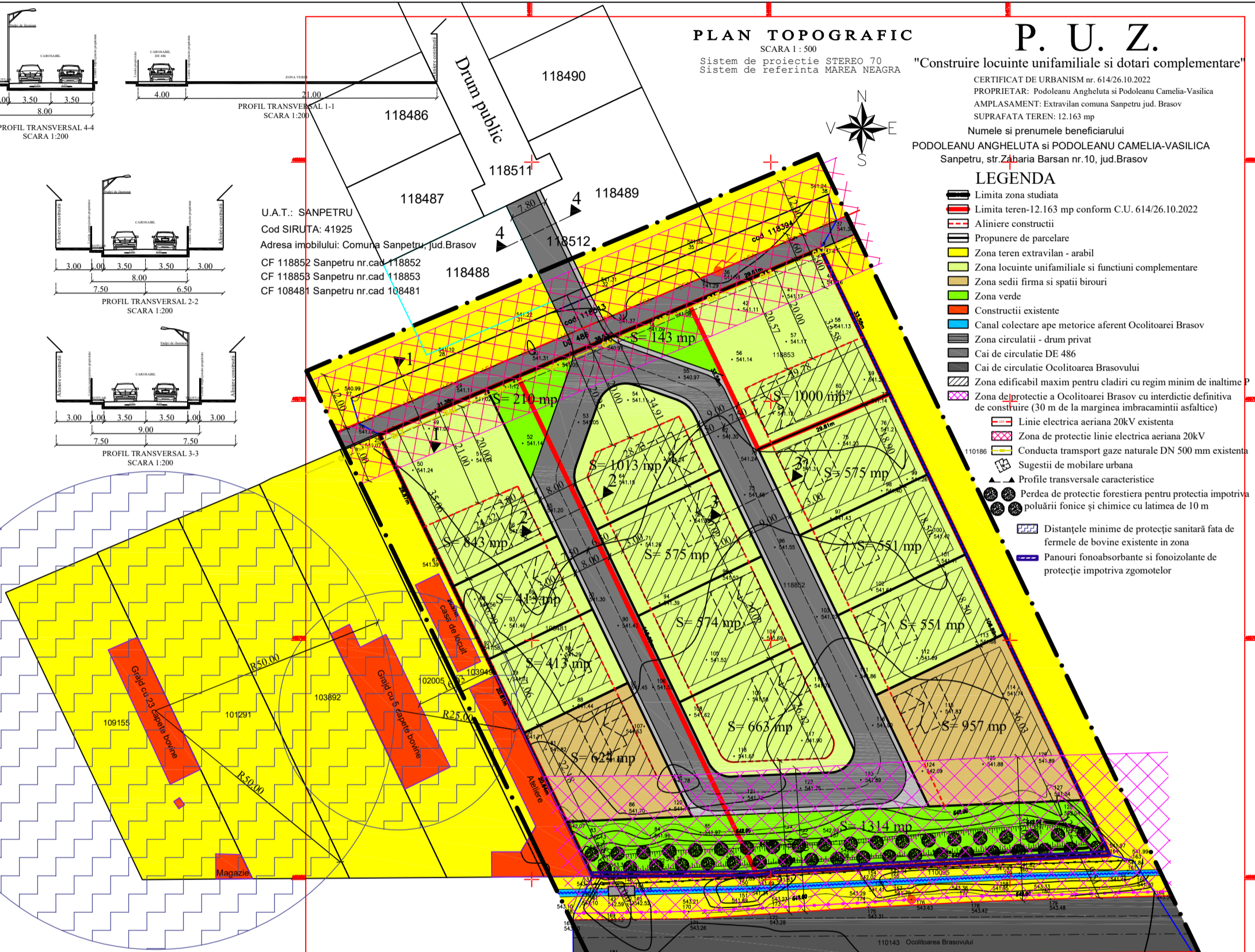
CERTIFICAT DE URBANISM nr. 614/26.10.2022
PROPRIETAR: Podoleanu Angheluta si Podoleanu Camelia-Vasilica
AMPLASAMENT: Extravilan comuna Sanpetru jud. Brasov
SUPRAFATA TEREN: 12.163 mp
Numele si prenumele beneficiarului
PODOLEANU ANGHELUTA si PODOLEANU CAMELIA-VASILICA
Sanpetru, str. Zaharia Barsan nr.10, jud. Brasov

LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita teren-12.163 mp conform C.U. 614/26.10.2022
- Aliniere constructii
- Propunere de parcare
- Zona teren extravilan - arabil
- Zona locuinte unifamiliale si functii complementare
- Zona sedii firma si spatii birouri
- Zona verde
- Constructii existente
- Canal colectare ape metorice aferent Ocolitoarei Brasov
- Zona circulatii - drum privat
- Cai de circulatie DE 486
- Cai de circulatie Ocolitoarea Brasovului
- Zona edificabil maxim pentru cladiri cu regim minim de inaltime P
- Zona de protectie a Ocolitoarei Brasov cu interdictie definitiva de construire (30 m de la marginea imbracamintii asfaltice)
- Linie electrica aeriana 20kV existenta
- Zona de protectie linie electrica aeriana 20kV
- Conducta transport gaze naturale DN 500 mm existenta
- Sugestii de mobilitate urbana
- Profile transversale caracteristice
- Perdea de protectie forestiera pentru protectia impotriva poluarii fonice si chimice cu latimea de 10 m
- Distanțele minime de protectie sanitara fata de fermele de bovine existente in zona
- Panouri fonoabsorbante si fonoizolante de protectie impotriva zgomotelor



U.A.T.: SANPETRU
Cod SIRUTA: 41925
Adresa imobilului: Comuna Sanpetru, jud. Brasov
CF 118852 Sanpetru nr. cad. 118852
CF 118853 Sanpetru nr. cad. 118853
CF 108481 Sanpetru nr. cad. 108481



BILANT TERITORIAL

Zona functionale	Existente		Propus	
	mp	%	mp	%
Arabil extravilan (teren cu interdictie de construire)	12163	100	0	0
ZONA LOCUINTE				
- constructii	0	0	1881	15.5
- spatii intermedii	0	0	1568	12.9
- spatii verzi	0	0	2822	23.2
Zona sedii firme si spatii birouri	0	0	1581	13.0
CIRCULATI-CAROSABIL+TROTOARE	0	0	2644	21.7
ZONA VERDE publica	0	0	1667	13.7
TOTAL	12163	100	12163	100

INDICI URBANISTICI PROPUȘI LOCUINTE
POT max. locuinte = 30%
CUT max. locuinte = 0,9
REGIM MAXIM DE INALTIME
- S+P+1E+M - Hmax coama = 11,00 m
- Hmax cornisa = 8,00 m

INDICI URBANISTICI PROPUȘI SEDII FIRMA
POT max. sedii firma = 30%
CUT max. sedii firma = 0,9
REGIM MAXIM DE INALTIME
- S+P+1E+M - Hmax coama = 11,00 m
- Hmax cornisa = 8,00 m

Zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
15	465622.745	549745.932	29.679
16	465622.580	549716.253	30.057
21	465622.314	549686.197	29.948
22	465622.147	549656.249	30.085
27	465621.899	549626.165	15.049
26	465622.301	549611.121	3.053
2	465624.303	549608.816	17.276
167	465641.578	549608.851	1.368
168	465642.932	549608.845	8.639
133	465650.658	549612.710	11.843
82	465661.327	549607.570	20.605
80	465679.920	549598.613	20.605
92	465698.484	549589.671	20.574
67	465717.019	549580.742	28.871
25	465743.029	549568.212	4.937
26	465745.361	549563.860	5.507
27	465750.636	549562.278	21.180
28	465758.965	549581.752	17.829
31	465765.976	549598.145	19.112
32	465773.491	549615.717	19.912
35	465781.322	549634.025	30.423
38	465783.285	549661.997	5.692
37	465787.877	549663.772	6.895
39	465781.872	549660.383	33.580
77	465751.568	549674.849	106.891
164	465655.104	549720.896	4.948
163	465654.018	549725.723	7.948
166	465647.440	549730.184	27.358
13	465624.277	549744.742	1.940

S = 17020 mp P=581.838m

Zona elaborare PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
25	465743.029	549568.212	31.381
47	465755.216	549597.130	38.829
43	465770.295	549632.911	29.812
39	465781.872	549660.383	33.580
77	465751.568	549674.849	106.891
164	465655.104	549720.896	70.013
136	465651.486	549650.977	3.855
153	465650.903	549647.166	34.457
133	465650.658	549612.710	11.843
82	465661.327	549607.570	20.605
80	465679.920	549598.613	20.605
92	465698.484	549589.671	20.574
67	465717.019	549580.742	28.871

S = 12163 mp P=451.347m

LEGENDA:

- limita zona studiata
- limita zona elaborare PUZ
- margine drum asfaltat
- ax drum
- margine drum macadam/pamant
- gard plasa de sarma
- gard din zidarie
- parapet
- rigola scurgere ape pluviale
- taluz
- stalp iluminat

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1294/31.03.2023

Monica-Anca Jigara
Semnat digital de Monica-Anca Jigara
Data: 2023.03.31 09:57:45 +0300

Data: 23 Februarie 2023

Intocmit: ing. Marius BEDREAGA
Autorizatia RO-B-F nr.1232 categoria A

BEDREAGA MARIUS
Semnat digital de BEDREAGA MARIUS
Data: 2023.03.07 11:35:01 +02'00'

SC PLANPROIECT SRL Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov CUI: 8566260; J08/863/1996		Beneficiar: Podoleanu Angheluta Podoleanu Camelia-Vasilica Extravilan str. DE 486 com. Sanpetru, Bv	Proiect nr. 225
SEF PROIECT	arh. OrNSTein Emil	Scara 1:500	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	arh. OrNSTein Emil	Data: 03/2023	Tytu proiect: "Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare"
DESENAT	arh. OrNSTein Emil		Tytu planșa: REZOLUTARI URBANISTICE ILUSTRARE URBANISTICA
			Planșa nr. U-03



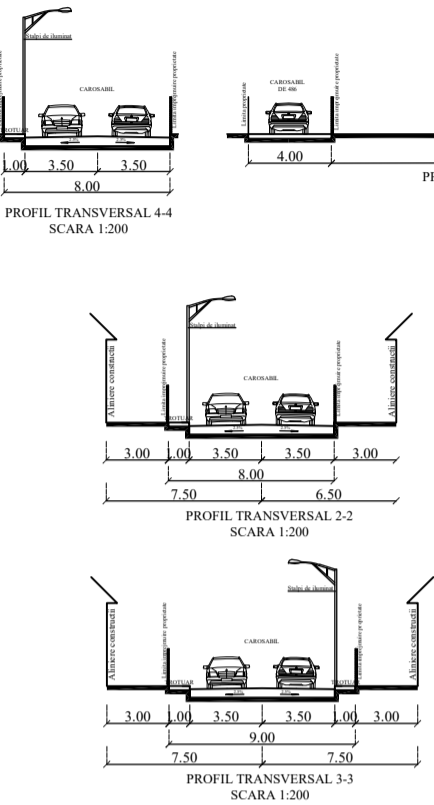
PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:500
Sistem de proiectie STEREO 70
Sistem de referinta MAREA NEAGRA

P. U. Z.

"Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare"

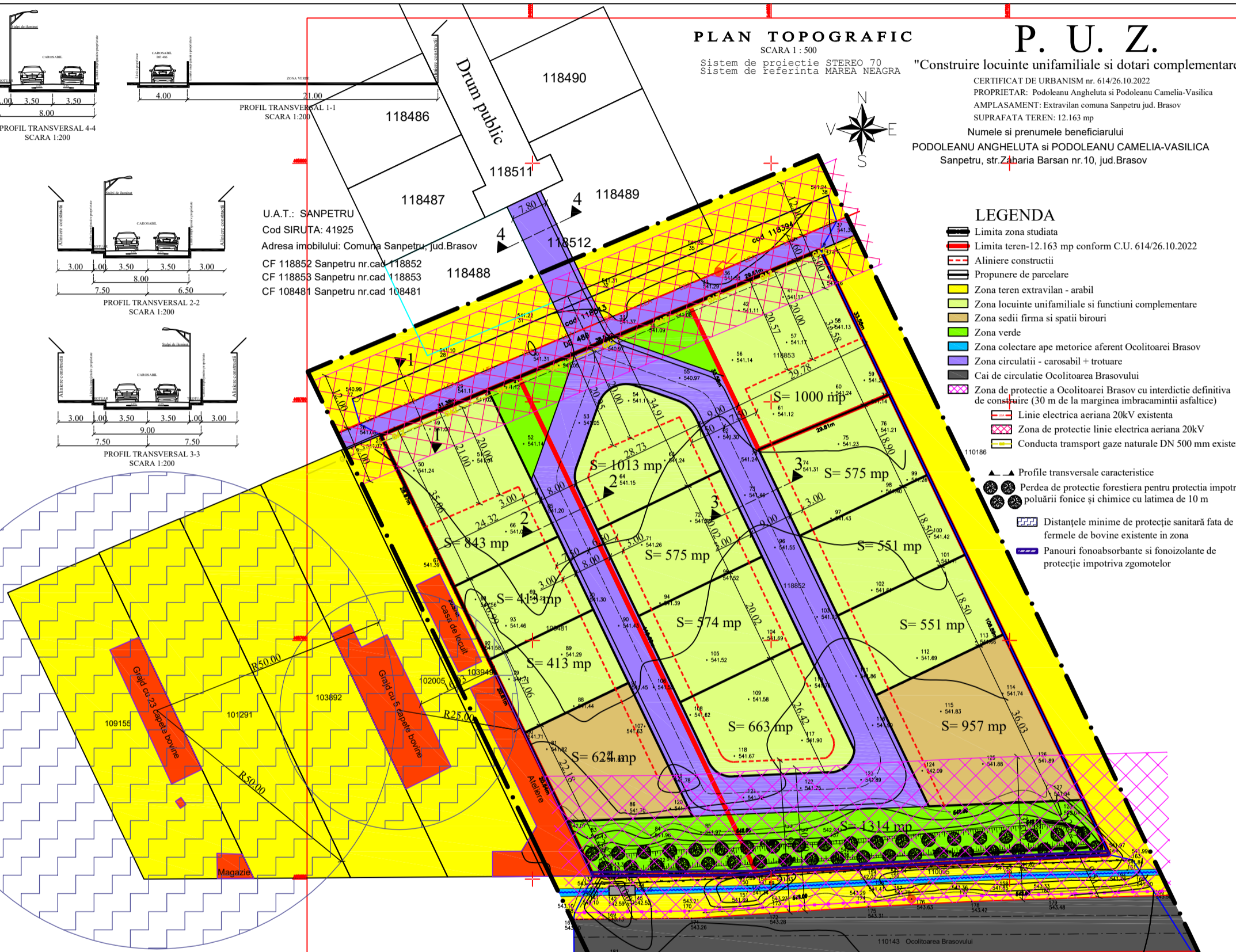
CERTIFICAT DE URBANISM nr. 614/26.10.2022
PROPRIETAR: Podoleanu Angheluta si Podoleanu Camelia-Vasilica
AMPLASAMENT: Extravilan comuna Sanpetru jud. Brasov
SUPRAFATA TEREN: 12.163 mp
Numele si prenumele beneficiarului
PODOLEANU ANGHELUTA si PODOLEANU CAMELIA-VASILICA
Sanpetru, str. Zaharia Barsan nr.10, jud. Brasov



U.A.T.: SANPETRU
Cod SIRUTA: 41925
Adresa imobilului: Comuna Sanpetru, jud. Brasov
CF 118852 Sanpetru nr. cad 118852
CF 118853 Sanpetru nr. cad 118853
CF 108481 Sanpetru nr. cad 108481

LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita teren-12.163 mp conform C.U. 614/26.10.2022
- Aliniere constructii
- Propunere de parcelare
- Zona teren extravilan - arabil
- Zona locuinte unifamiliale si functiuni complementare
- Zona sedii firma si spatii birouri
- Zona verde
- Zona colectare ape metorice aferent Ocolitoarei Brasov
- Zona circulatii - carosabil + trotuare
- Cai de circulatie Ocolitoarea Brasovului
- Zona de protectie a Ocolitoarei Brasov cu interdictie definitiva de constructii (30 m de la marginea imbracamintii asfaltice)
- Linie electrica aeriana 20kV existenta
- Zona de protectie linie electrica aeriana 20kV
- Conducta transport gaze naturale DN 500 mm existenta
- Profile transversale caracteristice
- Perdea de protectie forestiera pentru protectia impotriva poluarii fonice si chimice cu latimea de 10 m
- Distanțele minime de protectie sanitară fata de fermele de bovine existente in zona
- Panouri fonoabsorbante si fonoizolante de protectie impotriva zgomotului



BILANT TERITORIAL

Zona functionale	Existente		Propus	
	mp	%	mp	%
Arabil extravilan (teren cu interdictie de constructii)	12163	100	0	0
ZONA LOCUINTE				
- constructii	0	0	1881	15,5
- spatii interioare	0	0	1568	12,9
- spatii verzi	0	0	2822	23,2
Zona sedii firme si spatii birouri	0	0	1581	13,0
CIRCULATI-CAROSABIL+trotuare	0	0	2644	21,7
ZONA VERDE publica	0	0	1667	13,7
TOTAL	12163	100	12163	100

INDICI URBANISTICI PROPUȘI LOCUINTE

POT max. locuinte = 30%
CUT max. locuinte = 0,9
REGIM MAXIM DE INALTIME
- S+P+1E+M - Hmax coama = 11,00 m
- Hmax comisa = 8,00 m

INDICI URBANISTICI PROPUȘI SEDII FIRMA

POT max. sedii firma = 30%
CUT max. sedii firma = 0,9
REGIM MAXIM DE INALTIME
- S+P+1E+M - Hmax coama = 11,00 m
- Hmax comisa = 8,00 m

Zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
15	465622.745	549745.932	29.679
16	465622.580	549718.253	30.057
21	465622.314	549686.197	29.948
22	465622.147	549656.249	30.085
27	465621.899	549626.165	15.049
26	465622.301	549611.121	3.053
2	465624.303	549608.816	17.276
167	465641.578	549608.651	1.368
168	465642.932	549608.845	8.639
133	465650.658	549612.710	11.843
82	465661.327	549607.570	20.694
80	465679.920	549598.613	20.605
92	465698.484	549589.671	20.574
67	465717.019	549580.742	28.871
25	465743.029	549568.212	4.937
26	465745.361	549563.860	5.507
27	465750.636	549562.278	21.180
28	465758.965	549581.752	17.829
31	465765.976	549598.145	19.112
32	465773.491	549615.717	19.912
35	465781.322	549634.025	30.423
38	465793.285	549661.997	5.692
37	465787.877	549663.772	6.895
39	465781.872	549660.383	33.580
77	465751.568	549674.849	106.891
164	465655.104	549720.896	4.948
163	465654.018	549725.723	7.948
166	465647.440	549730.184	27.358
13	465624.277	549744.742	1.940

S = 17020 mp P=581.838m

Zona elaborare PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
25	465743.029	549568.212	31.381
47	465755.216	549597.130	38.829
43	465770.295	549632.911	29.812
39	465781.872	549660.383	33.580
77	465751.568	549674.849	106.891
164	465655.104	549720.896	70.013
136	465651.486	549650.977	3.855
153	465650.903	549647.166	34.457
133	465650.658	549612.710	11.843
82	465661.327	549607.570	20.638
80	465679.920	549598.613	20.605
92	465698.484	549589.671	20.574
67	465717.019	549580.742	28.871

S = 12163 mp P=451.347m

LEGENDA:

- limita zona studiata
- limita zona elaborare PUZ
- margine drum asfaltat
- ax drum
- margine drum macadam/pavament
- gard plasa de sarma
- gard din zidarie
- parapet
- rigola scurgere ape pluviale
- taluz
- stalp iluminat

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1294/31.03.2023

Monica-Anca Jigara

Semnat digital de Monica-Anca Jigara
Data: 2023.03.31 09:57:45 +03'00'

Data : 23 Februarie 2023

Intocmit : ing. Marius BEDREAGA
Autorizatia RO-F nr.1232 categoria A

BEDREAGA MARIUS

Semnat digital de BEDREAGA MARIUS
Data: 2023.03.07 11:35:01 +02'00'

SC PLANPROIECT SRL Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov CUI: 8566260; J08/863/1996			Beneficiar: Podoleanu Angheluta Podoleanu Camelia-Vasilica Extravilan str. DE 486 com. Sanpetru, Bv	Proiect nr. 225
SEF PROIECT	arh. OrNSTein Emil	SEMNTATURA	Scara 1:500	Faza: PUZ
PROIECTAT	arh. OrNSTein Emil		Data: 03/2023	Titlu planșă: "Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare"
DESENAT	arh. OrNSTein Emil			Titlu planșă: REGULAMENTAR URBANISTICE ZONIFICARE



PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:500

Sistem de proiectie STEREO 70
Sistem de referinta MAREA NEAGRA

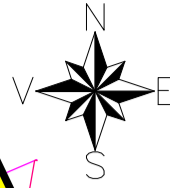
P. U. Z.

"Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare"

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 614/26.10.2022
PROPRIETAR: Podoleanu Angheluta si Podoleanu Camelia-Vasilica
AMPLASAMENT: Extravilan comuna Sanpetru jud. Brasov
SUPRAFATA TEREN: 12.163 mp

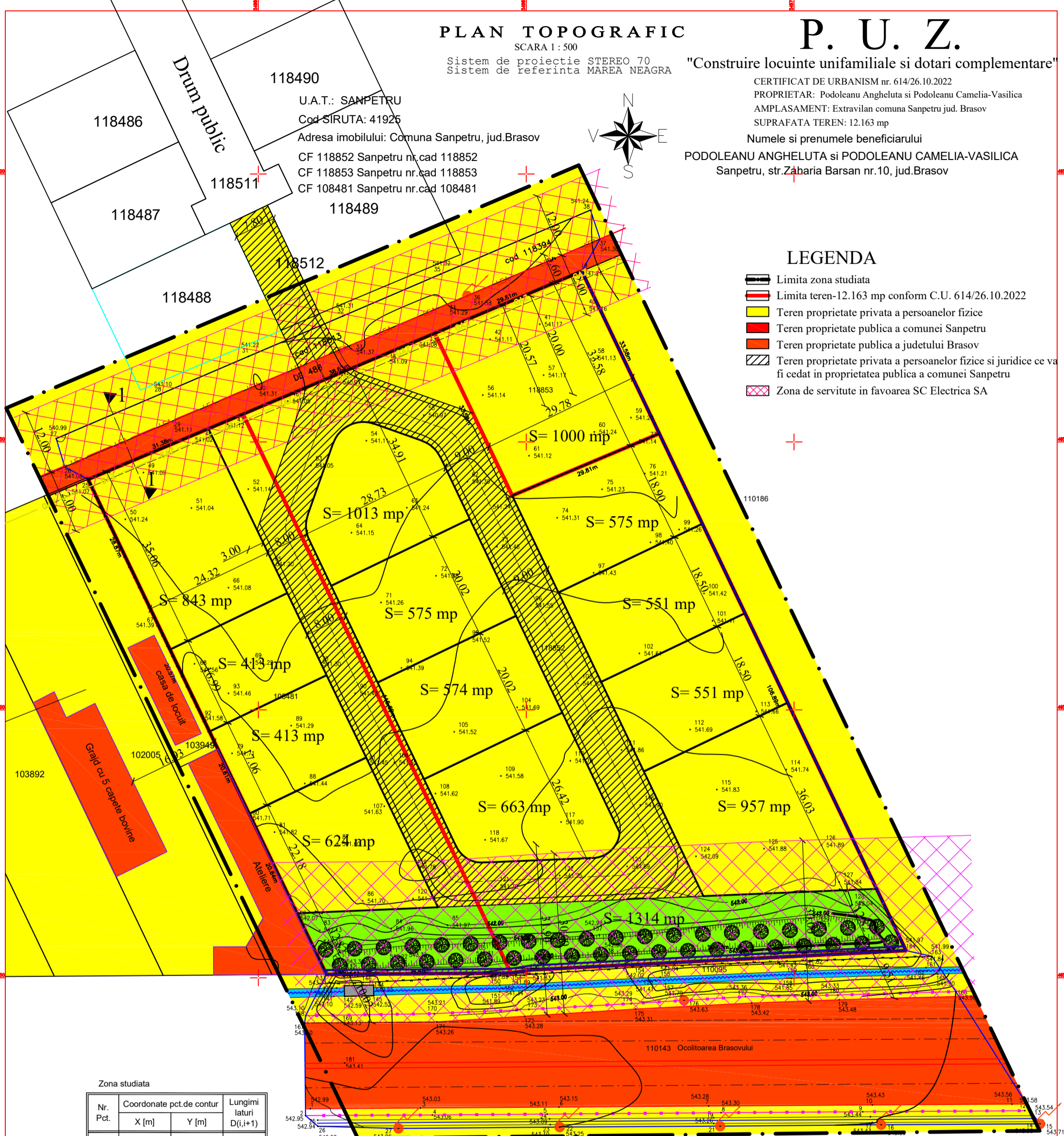
Numele si prenumele beneficiarului
PODOLEANU ANGHELUTA si PODOLEANU CAMELIA-VASILICA
Sanpetru, str. Zaharia Barsan nr.10, jud. Brasov

118490
U.A.T.: SANPETRU
Cod SIRUTA: 41925
Adresa imobilului: Comuna Sanpetru, jud. Brasov
CF 118852 Sanpetru nr. cad 118852
CF 118853 Sanpetru nr. cad 118853
CF 108481 Sanpetru nr. cad 108481



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita teren-12.163 mp conform C.U. 614/26.10.2022
- Teren proprietate privata a persoanelor fizice
- Teren proprietate publica a comunei Sanpetru
- Teren proprietate publica a judetului Brasov
- Teren proprietate privata a persoanelor fizice si juridice ce va fi cedat in proprietatea publica a comunei Sanpetru
- Zona de servitute in favoarea SC Electrica SA



Zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
15	465622.745 549745.932	29.679
16	465622.580 549716.253	30.057
21	465622.314 549686.197	29.948
22	465622.147 549656.249	30.085
27	465621.899 549626.165	15.049
26	465622.301 549611.121	3.053
2	465624.303 549608.816	17.276
167	465641.578 549608.651	1.368
168	465642.932 549608.845	8.639
133	465650.658 549612.710	11.843
82	465661.327 549607.570	20.638
80	465679.920 549598.613	20.605
92	465698.484 549589.671	20.574
67	465717.019 549580.742	28.871
25	465743.029 549568.212	4.937
26	465745.361 549563.860	5.507
27	465750.636 549562.278	21.180
28	465758.965 549581.752	17.829
31	465765.976 549598.145	19.112
32	465773.491 549615.717	19.912
35	465781.322 549634.025	30.423
38	465793.285 549661.997	5.692
37	465787.877 549663.772	6.895
39	465781.872 549660.383	33.580
77	465751.568 549674.849	106.891
164	465655.104 549720.896	4.948
163	465654.018 549725.723	7.948
166	465647.440 549730.184	27.358
13	465624.277 549744.742	1.940

S = 17020 mp P = 581.838m

Zona elaborare PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
25	465743.029 549568.212	31.381
47	465755.216 549597.130	38.829
43	465770.295 549632.911	29.812
39	465781.872 549660.383	33.580
77	465751.568 549674.849	106.891
164	465655.104 549720.896	70.013
136	465651.486 549650.977	3.855
153	465650.903 549647.166	34.457
133	465650.658 549612.710	11.843
82	465661.327 549607.570	20.638
80	465679.920 549598.613	20.605
92	465698.484 549589.671	20.574
67	465717.019 549580.742	28.871

S = 12163 mp P = 451.347m

LEGENDA:

- limita zona studiata
- limita zona elaborare PUZ
- margine drum asfaltat
- ax drum
- margine drum macadam/pamant
- gard plasa de sarma
- gard din zidarie
- parapet
- rigola scurgere ape pluviale
- taluz
- stalp iluminat

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1294/31.03.2023

Monica-Anca Jigara

Semnat digital de Monica-Anca Jigara
Data: 2023.03.31 09:57:45 +03'00'

Data : 23 Februarie 2023

Intocmit : ing. Marius BEDREAGA
Autorizatia RO-B-F nr.1232 categoria A

BEDREAGA MARIUS Semnat digital de BEDREAGA MARIUS
Data: 2023.03.07 11:35:01 +02'00'



SC PLANPROIECT SRL Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov CUI: 8566260; J08/863/1996			Beneficiar: Podoleanu Angheluta Podoleanu Camelia-Vasilica Extravilan str. DE 486 com. Sanpetru, Bv		Proiect nr. 225
SEF PROIECT	N U M E	SEM NATURA	Scara	Titlu proiect:	Faza:
PROIECTAT	arh. Ornstein Emil		1:500	PUZ-"Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare"	PUZ
DESENAT	arh. Ornstein Emil		Data: 03/2023	Titlu plansa:	Plansa nr. U - 05
				REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a investitiei

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal
« Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare »
Extravilan str. DE 486 nr. FN comuna Sanpetru jud. Brasov
Beneficiar: Podoleanu Angheluta si Podoleanu Camelia-Vasilica
Proiectant: SC PLANPROIECT SRL
dipl. arh. ORNSTEIN EMIL LADISLAU
Numar proiect: 225/2023

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, in corelatie cu zonele limitrofe existente.

Planul urbanistic zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a se realiza in viitor, integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari cu cele existente si cu cadrul natural, organizarea circulatiei carosabile si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone functionale ale localitatii. Deasemenea prin planul urbanistic zonal se propune includerea in intravilanul comunei Sanpetru a amplasamentului studiat aflat in prezent in extravilan.

Beneficiarul doreste construirea a 14 locuinte individuale, amenajarea unui zone de spatii verzi si realizarea unui drum de acces in zona studiata.

Principalele probleme urmarite sunt:

- organizarea arhitectural-urbanistica a sitului, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incarcarea lor intr-o solutie de ansamblu;

- dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

- organizarea circulatiei carosabile si pietonale si racordarea acesteia la retea rutiera existenta;

- unitatea ansamblului;

- circulatia juridica a terenului;

Prin avizarea si aprobarea prezentului PUZ acesta devine, in completarea PUG, instrumentul legal de lucru in urbanizarea zonei, constituind baza pentru:

- emiterea de certificate de urbanism si autorizatii de construire pentru lucrari de constructii corespunzatoare exclusiv functiunilor aprobate, in conditiile si restrictiile (interdictiile) rezultate;

- rezolvarea oricaror litigii in siguranta ce pot aparea intre beneficiar si autoritate sau intre acesta si terti.

1.3 Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor anterioare elaborarii PUZ

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General (PUG) al localitatii Sanpetru, judetul Brasov, proiect nr. 36060/2000 elaborat de SC Proiect Brasov SA si aprobat cu Hotararea Consiliului Local nr. 308/16.10.2002.

- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetean (PATJ) Brasov – proiect nr. 32058/1997, elaborat de SC Proiect Brasov SA.

- Planul de Amenajare a Teritoriului Tara Barsei proiect nr. 30128/1994, elaborat de SC Proiect Brasov SA.

1.3.2. Alte surse de informatii utilizate, date statistice

- Date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale comunei Sanpetru privind elementele de tema.

- Datele cu privire la limita intravilanului existent si modul de folosinta a terenurilor, pe detinatori, conform datelor OJCGC Brasov evidentiata in PUG comuna Sanpetru.

1.3.3. Baza topografica

- Suportul topografic la scara 1:500 este constituit din «Documentatia tehnica cadastrala de identificare cu date de carte funciara, ridicare topografica (masuratoare), parcelare teren, intravilan comuna Sanpetru, judetul Brasov» intocmita de catre expert topo ing. Marius Bedreaga si este realizata in proiectie Stereo 70;

- Suportul topografic la scara 1:10000 reprezinta extrase din PUG comuna Sanpetru.

1.3.4. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului PUZ este in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal» – indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului nr. 176/N/16 august 2000.

1.3.5. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei PUZ « Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare » - comuna Sanpetru a fost redactata de catre beneficiari – Podoleanu Angheluta si Podoleanu Camelia-Vasilica – cu respectarea conditiilor cuprinse in Certificatul de urbanism nr. 614 din 26.10.2022, emis de Primaria Comunei Sanpetru.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 Evolutia zonei

Zona studiata nu a avut nici o evolutie din punct de vedere economic sau cultural, fiind vorba despre un teren arabil, situat extravilan teritoriului comunei Sanpetru.

Localitatea Sanpetru este situata in judetul Brasov la o distanta de 3 km de municipiul Brasov pe vechea artera dintre Brasov si Feldioara, Drumul Judetean 103.

La nord-est si est se invecineaza cu comuna Harman, la nord vest si vest cu comuna Bod, la vest si sud cu municipiul Brasov.

Localitatea Sanpetru face parte din vechile asezari din Tara Barsei si pastreaza, partial, caracteristicile acestora.

Zona aflata in studiu este situata la intrarea in comuna Sanpetru dinspre Brasov, pe partea dreapta a drumului judetean DJ 103 (Brasov – Sanpetru), si este amplasata la o distanta de cca. 1000m fata de acesta. Zona este delimitata in partea de nord-vest de drumul de exploatare agricol DE 486 (top 2363), in partea de sud de Ocolitoarea Brasovului, iar in partea de nord-est si sud-vest de terenuri arabile si reprezinta un teren agricol (arabil), cu potential economic aferent.

In conformitate cu “Fisa corpului de proprietate” terenul are urmatoarele date de referinta:

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

Cu privire la zona aflata in studiu, sub aspectul elementelor potentiale de dezvoltare, se remarca tendinte de transformare prin promovarea din ce in ce mai intensa a investitiilor private intrucat:

- terenul intruneste conditiile de amplasare si de dezvoltare a zonei de locuinte rezidentiale.

- sub aspectul calitatii mediului inconjurator, in zona sursa de poluare o reprezinta Ocolitoarea Brasovului, fapt pentru care se propune o bariera naturala de protectie formata din arbori ornamentali.

2.2 Incadrarea in localitate

Zona care face obiectul planului urbanistic zonal este amplasata in partea de sud a teritoriului administrativ al comunei Sanpetru, pe partea dreapta a drumului judetean DJ 103 (Brasov – Sanpetru), avand front stradal la drumul de exploatare agricol DE DE 486 (top 2363). Zona studiata este inclusa in extravilanul localitatii si este delimitata de urmatoarele vecinatati:

- la nord-vest drumul de exploatare agricol DE 486 (top 2363);
- la sud Ocolitoarea Brasovului;
- la nord-est si sud-vest terenuri agricole;

In Planul Urbanistic General al comunei Sanpetru s-au stabilit directiile de dezvoltare ale acestei zone, cu conditia respectarii dreptului de proprietate si al interesului public.

In regulamentul aferent PUG, pentru aceasta zona, s-au stabilit urmatoarele reglementari generale:

- teritoriul studiat face parte din zona amplasata in extravilanul comunei Sanpetru, functiunile din zona invecinata fiind destinate activitatilor agricole;

- conform art. 23 al Legii 50/1991 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare, pentru aceasta zona se instituie interdictie temporara de construire, pana la elaborarea documentatiilor de urbanism PUZ (amplasarea unor obiective in extravilan cat si includerea unor terenuri in intravilan se realizeaza in urma elaborarii unor planuri urbanistice zonale - PUZ - aprobate potrivit legii).

- orice teren pentru a fi construit trebuie sa aiba acces la un drum public, direct sau prin servitute, respectand astfel conditiile din H.G. 525/1996 referitoare la lungimea si profilul transversal al drumului;

- racordarea constructiilor la retelele tehnico-edilitare existente sau nou proiectate;

- alinierea noilor cladiri fata de axul strazii. Alinierea stradala maxima va fi stabilita in cadrul PUZ in zonele in care nu sunt fronturi construite. In zonele cu fronturi construite se va prelua alinierea existenta, nepermitandu-se inaintarea catre strada, iar retragerea putandu-se realiza in conditiile respectarii coerenței si caracterului fronturilor stradale.

- la amplasarea cladirilor in cadrul parcelei, se vor respecta distantele minime prevazute in Codul Civil. Retragerile in incinta parcelei vor tine seama si de regulile de insorire si iluminat natural.

- gradul de ocupare si de utilizare ale terenului va fi in functie de destinatia zonei respective.

2.3 Situatia existenta

2.3.1 Elemente ale cadrului natural

▪ Cadrul natural

Pe teritoriul localitatii Sanpetru se intalnesc 2 forme de relief: campul depresionar format prin intrepatrunderea conurilor de dejectie cu lunca si terasele Oltului, alaturi de dealul Lempesului, care strajuieste ca o cetate intreaga regiune.

Terenul are o suprafata relativ uniforma asa cum rezulta si din ridicarea topografica si este folosit in prezent in agricultura.

Terenul are o forma dreptunghiulara si nu prezinta nici o declivitate semnificativa pentru a necesita studierea sistematizarii verticale in vederea realizarii cailor de comunicatie si a amplasarii constructiilor. In prezent accesul principal la teren se face din drumul de exploatare agricol DE 486 (top 2363).

Are ca vecinatati terenuri agricole proprietate particulara.

▪ Resurse naturale ale solului si subsolului

In zona studiata nu se afla nici o constructie, terenul fiind situat in mare parte in extravilanul localitatii este folosit ca teren agricol. Zona nu prezinta potential din punct de vedere a resurselor subterane, nefiind prezente exploatari ale subsolului.

▪ Riscuri naturale

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure). Riscurile antropice sunt minime datorita lipsei unor unitati industriale poluante in zona.

▪ Industrie

Emisiile poluante industriale din zona sunt minime deoarece in vecinatatea terenului studiat nu exista unitati industriale poluante.

▪ Monumente ale naturii si istorice

In zona nu sunt monumente ale naturii si nici monumente istorice.

- Cai de comunicatie

Artera principala de comunicatie din zona o reprezinta drumul de exploatare agricol DE 486 (top 2363), cu profil transversal de 4,00m, ce fac legatura dintre zona studiata si strada Triajului.

2.3.2 Regimul juridic

In plansa A-05 sunt analizate terenurile din zona studiata sub aspectul categoriilor de proprietate.

Terenul are o suprafata totala de 12.163 mp si conform CF nr. 108481 si CF nr. 110210 localitatea Sanpetru, este proprietatea familiei Podoleanu Angheluta si Podoleanu Camelia-Vasilica. Terenurile din partea de nord-est si sud-vest ale zonei studiate sunt proprietati particulare, iar in partea de nord-vest si sud sunt drumuri de acces ce apartin domeniului public.

2.3.3 Analiza geotehnica

Din punctul de vedere la care ne referim amplasamentul studiat se incadreaza in unitatea morfostructurala cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului.

Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin pana la sfarsitul pliocenului cand prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiul apelor in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni constituite predominant din conglomerate, bolovanisuri, pietrisuri, marme, argile, prafuri si nisipuri dispuse sub forma de strate, lentile si orizonturi insumand cca. 600m.

In cuaternar si post cuaternar apele de siroire, torentii si organismele fluviatile nou formate au transportat din versantii nordici ai Muntilor Brasovului importante cantitati de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri si argile) cladind in aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rezultat un relief tabular cu aspect de campie usor inclinata de la sud catre nord si vest catre est de unde si denumirea de Campia Barsei atribuita zonei de unii geografi.

Cercetarile geologice, geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi sau formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal, turba, etc.).

- Date hidrologice

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrogeografice, apele pluviale nu baltesc, iar panza de apa freatica se intalneste la peste 7m adancime.

In concluzie, din punctul de vedere la care ne referim nu sunt probleme.

- Date hidrogeologice

Panza de apa freatica se gaseste sub adancimea de 7-8m, fapt care permite sa se execute constructii cu spatii subterane fara a se prevedea masuri speciale de hidroizolare.

- Adancimea de inghet

Conform STAS 6054/77, in zona la care ne referim adancimea maxima de inghet de care se va tine seama la proiectarea lucrarilor de fundatii este de 1,00 m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

- Zonarea seismică

Conform “Cod de proiectare seismică- Partea I- Prevederi pentru clădiri”, indicativ P100-1/2006, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerare:

- accelerația gravitațională $a_g = 0,20g$.
- perioada de control (colt) $T_c = 0,7s$.

- Condiții de fundare

Prospecțiunile executate în perimetrul cercetat au stabilit că avem de a face cu o stratificație relativ simplă și uniformă.

La suprafață se găsește o patură de sol vegetal a cărei grosime variază între 0,40 - 0,60m, sub care se află un strat de praf argilos galben plastic consistent, care se extinde până la adâncimea 1,20 - 1,90m, aici făcându-se trecerea spre un orizont de pietris cu nisip.

Potrivit acestei stratificații există două variante de fundare:

VARIANTA A – se fundează în stratul de praf argilos galbui plastic consistent, începând cu adâncimea $D_f = 1,10m$ raportată de la cota terenului actual, luându-se în considerare presiunea convențională $P_{conv} = 280Kpa$.

VARIANTA B – se fundează în orizontul de pietris cu nisip, începând cu adâncimea $D_f = 2,00m$ raportată de la cota terenului actual, luându-se în considerare presiunea convențională $P_{conv} = 450Kpa$.

2.3.4 Analiza fondului construit existent

Terenul studiat se află în extravilanul localității și este liber de construcții, de asemenea sunt și terenurile învecinate din partea de nord-est.

În partea de sud-vest ale perimetrului cercetat, sunt construite 5 clădiri din cărămidă cu regim de înălțime P - P+M destinate locuirii și anexe gospodărești. Construcțiile au fost realizate fără a se obține autorizație de construire. Clădirile sunt în stare bună și au fost executate după anul 2010 fiind realizate din materiale durabile.

2.4 Cai de circulație

Circulația principală în zonă se desfășoară pe drumul de exploatare agricolă DE 486 (top 2363) acestea având un profil transversal de 4,0m lățime și îmbrăcăminte din pământ. Drumul asigură legătura dintre zona studiată și strada Triajului.

Zona studiată fiind puțin dezvoltată, nu există probleme legate de transport sau greutate în circulație. Odată cu realizarea investițiilor în zonă drumurile de acces se vor moderniza conform legislației în vigoare.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul în suprafață de 12.163 mp este liber de construcții având în prezent destinația de teren arabil. Nu există riscuri naturale în zonă sau în vecinătate, terenul fiind stabil. În vecinătatea zonei studiate sunt terenuri arabile neconstruite.

2.6 Echiparea edilitară

- Alimentarea cu apă

Rețeaua strădală de distribuție a apei se află pe drumul de exploatare agricol DE 486, de la care se poate realiza alimentarea cu apă potabilă a clădirilor propuse.

- Alimentarea cu apa calda menajera

In zona prepararea apei calde menajera la cladirile existente se face prin instalatii de preparare locala.

- Canalizarea menajera

In zona nu exista sistem centralizat de canalizare si de epurare a apelor uzate menajere. Se are in vedere extinderea retelei de canalizare menajera aflata la o distanta de cca. 200m fata de amplasamentul studiat pe strada Triajului.

- Canalizarea pluviala

Apele pluviale sunt evacuate liber in teren.

- Retele de termoficare

In zona amplasamentului studiat nu exista retele de termoficare.

- Retele de gaze naturale

In zona studiata nu exista retea de distributie a gazelor naturale.

- Alimentarea cu energie electrica

Zona este afectata in partea de nord-vest de o linie electrica aeriana LEA 20kV existenta de-a lungul drumul de exploatare agricol DE 486.

Solutiile tehnice de alimentare cu energie electrica a obiectivelor propuse vor fi indicate de catre serviciile specializate din cadrul Electrica SA Sucursala Brasov.

La amplasarea noilor obiective se vor respecta zonele de protectie ale retelelor electrice aeriene in conformitate cu regulamentele SC ELECTRICA SA Brasov.

- Telefonizare

In zona de amplasament nu exista retele si instalatii de telecomunicatii.

Solutia privind telefonizarea obiectivelor studiate va fi indicata de serviciile specializate din cadrul DTc Brasov.

2.7 Probleme de mediu

- Relatia cadru natural-cadru construit

Cadru construit existent se armonizeaza cu cadrul natural, localitatea Sanpetru fiind o localitate dezvoltata mai mult pe orizontala.

Actualmente terenul fiind teren agricol, nu se pune problema unor valori de patrimoniu sau situri istorice ori arheologice care sa necesite protectie.

- Riscuri naturale si antropice

Funciunea propusa spre dezvoltare in aceasta zona este o continuare fireasca a extinderii localitatii. Zona nu este supusa unor riscuri naturale si antropice. Localitatea Sanpetru este o veche asezare rurala, iar in istoria ei nu sunt prezente evenimente naturale care sa perturbe sau sa stopeze dezvoltarea acesteia.

- Cai de comunicatii si echipamente edilitare ce prezinta riscuri

Caile de comunicatii existente se vor pastra (drumul de exploatare agricol DE 486) si se vor moderniza in functie de necesitatile zonei, acestea nereprezentand insa riscuri pentru zona ci o posibilitate de acces si control rapid in caz de eventuale evenimente. Amplasamentul Ocolitoarei Brasovului afecteaza zona studiata in partea de sud si existenta retelei electrice aeriene de 20 kV afecteaza zona in partea de nord-

vest. Evacuarea apelor menajere se va studia tinand cont de normele ecologice in vigoare.

- Valori de patrimoniu

In zona studiata nu sunt valori de patrimoniu, terenul fiind destinat circuitului agricol.

2.8 Obtiuni ale populatiei

Initiatorul proiectului fiind in aceeasi timp si proprietarii terenului in studiu, sunt direct interesati de intocmirea prezentei documentatii P.U.Z. in vederea stabilirii conditiilor necesare pentru eliberarea autorizatiilor de construire pentru viitoarele amenajari si constructii ce urmeaza a se amplasa in zona. Aceasta intentie a fost deja adusa la cunostinta publicului prin publicare in ziarele locale, pe amplasament si la primaria localitatii.

In urma publicitatii realizate nu au fost depuse contestatii ale cetatenilor comunei referitoare la obiectul prezentului studiu. Fiind o investitie care nu poate aduce decat beneficii populatiei comunei, consideram necesara si oportuna studierea zonei in vederea amenajarii acesteia ca zona de locuire, functiuni complementare si spatii verzi, aceasta dezvoltare urbana avand rolul de a schimba caracterul agrar actual al acestei zone, transformand-o intr-un cartier urban al comunei Sanpetru.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin documentatia P.U.Z. se propune amenajarea zonei in vederea construirii unor locuinte individuale si dotari complementare zonei de locuire.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectul proiectului il constituie studierea zonei pentru propunerea unor zone de locuinte, de servicii si agrement/spatii verzi. Scopul este de a reglementa modul in care se pot construi noi locuinte si dotari aferente zonei de locuire, dar si de a asigura spatii verzi si locuri de petrecere a timpului liber, de calitate, populatiei rezidentiale si nu numai. In acelasi timp scopul acestui proiect este de a reglementa si stabili traseul viitoarelor circulatii auto, pietoanle si amplasarea parcarilor destinate locuintelor individuale.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului si a cadrului natural;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivele propuse se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona. Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie a unui monument si nici intr-o zona de protectie sanitara.

- Disfunctionalitati

- Terenul este amplasat in extravilanul comunei Sanpetru;
- Lipsa utilitatilor pe amplasament necesita studii de solutie pentru extinderile de retele;

- Lipsa unor cai de comunicatie moderne;
- Existenta pe drumul de exploatare agricol DE 486 a liniei electrice aeriene LEA 20kV.
- Existenta pe amplasament, in vecinatatea drumului de exploatare agricol DE 486 a conductei de transport gaze naturale DN 500 mm.
 - Prioritati
- Organizarea zonei tinand seama de reglementarile in vigoare privitoare la dezvoltarea unei zone de locuinte individuale;
- Protejarea terenurilor agricole invecinate si a mediului inconjurator si eliminarea posibilibor factori de poluare ai acestora (evacuarea apelor pluviale, apelor menajere);
- Crearea drumurilor de acces in zona tinand seama de standardele pentru lucrarile de strazi nr. 10144/1-6 si a normativului pentru proiectarea parcajelor.
- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare.

3.2 Prevederi ale PUG comuna Sanpetru

In tema de proiectare se prevad urmatoarele:

- Terenul este amplasat in extravilanul comunei Sanpetru;
- Terenul este proprietate privata;
- P.U.G. Sanpetru pr. nr. 36060/2000 in vigoare la ora actuala prevede zona extravilan;;
- Se vor studia accesesele carosabile si pietonale din cadrul zonei;
- Stabilirea procentului de ocupare a terenului tinand seama de caracterul zonei si reglementarile din PUG Sanpetru;
- Racordarea zonei la utilitati sau propunerea unor solutii individuale de alimentare cu utilitati.
 - Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica

Prin realizarea investitiei proiectate nu este afectat cadrul existent.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica au fost urmatoarele:

- stabilirea regimului maxim de inaltime;
- stabilirea regimului de aliniere;
- stabilirea indicelui maxim de ocupare a terenului;
- organizarea circulatiei.

S-au urmarit amplasarea constructiilor avand in vedere caile de circulatie existente si posibilitatile de asigurare a echiparii edilitare corepunzatoare.

Recomandari in ceea ce priveste plastica arhitecturala si finisajele.

Terenul urmeaza a fi dezmembrat in 12 loturi destinate construirii de locuinte individuale, 2 loturi pentru construire sedii firma si birouri, si 3 loturi pentru amenajarea de spatii verzi publice si un lot pentru drumul de acces.

Pentru parcelare s-au avut in vedere urmatoarele criterii:

- evitarea lucrarilor de comasare urmate de dezmembrare.
- dezmembrarea loturilor existente in loturi cu forma dreptunghiulara care sa indeplineasca conditiile de constructibilitate.
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

- conditiile de construibilitate consta in: acces obligatoriu la un drum public, suprafata minima a unei parcele va fi de 450mp pentru locuinte individuale si 400mp pentru locuinte cuplate, respectarea alinierii si a indicilor de ocupare ai terenului;
- propunerea de dezmembrare care are ca scop configurarea drumurilor ce vor deveni domeniu public are caracter de obligativitate.

Amenajarea carosabilului inseamna:

- modernizarea drumului adiacent terenului pe latura de nord-vest;
- configurarea drumurilor noi;
- racordarea acestor drumuri la reseaua stradala a localitatii si la reseaua stradala propusa in documentatiile urbanistice pentru terenurile adiacente.

Zona studiata are urmatoarele caracteristici:

- poate fi folosita ca functiune de locuit, functiuni complementare acesteia, dotari la nivel de cartier;
- pentru zona de locuinte individuale sau cuplate se vor realiza coeficientii $POT_{max} = 35\%$ si $CUT_{max} = 0,8$ si un regim maxim S+P+E+M;
- suprafata spatiilor verzi va fi de minim 25% din suprafata studiata si se va realiza minim 20mp de locuitor.
- Regimul de aliniere este evidentiat in profilele stradale propuse.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul este amplasat intr-o zona cu vedere spre munte. Prin mobilarea si agrementarea terenului se va maximiza potentialul natural al amplasamentului, eliminandu-se aspectul de teren viran.

Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Avand in vedere amplasarea Ocolitoarei Brasovului in vecinatatea amplasamentului, se propune realizarea unei perdele de protectie naturale alcatuita din arbori ornamentali care va proteja terenurile impotriva zgomotului si a noxelor. De asemenea se propune montarea unor panouri fonoabsorbante si fonoizolante la limita de proprietate din partea de sud a terenului, care au rol de bariera de zgomot. Panouri fonoabsorbante vor avea ecrane cu inaltime medie, cu valori cuprinse între 2,5 si 4 m.

Amplasamentul fiind intr-o zona periferica, se va tine cont de urmatoarele:

- mentinerea resurselor naturale in stare ecologica;
- conservarea si diversificarea resurselor naturale;
- abordarea proactiva si durabila a gestionarii resurselor naturale;
- realizarea de proiecte sustenabile pentru prevenirea poluarii in zona;
- realizarea de parteneriate cu factorii interesati pentru mentinerea cadrului natural in stare nepoluata.

Orientarea cladirilor se va realiza in asa fel incat functiunile principale sa fie iluminate si insorite corespunzator (spatii de odihna cu vedere spre sud), conform prevederilor art.17 ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, republicata.

3.4 Modernizarea circulatiei

Prin obiectul proiectului propus se doreste realizarea unor trame stradale coerente in continuitate cu reseaua stradala a comunei, atat la nivel carosabil cat si la nivel pietonal.

Avand in vedere ca drumul de exploatare agricol DE 486 nu poate fi modernizat, datorita existentei conductei de transport gaze naturale DN 500 mm in apropierea acestuia, se propune racordarea zonei la drumul public existent cu nr. cad. 118511 prin transformarea parcelei cu nr. cad. 118512 in domeniul public.

- Cai de comunicatie

In cadrul studiului de circulatie se va tine seama de :

- standardele pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6, atat la alcatuirea retelei carosabile cat si a parcarilor din incinta;
- la rezolvarea profilelor de artere din interiorul si afara acesteia;
- categoria tehnica a strazilor;
- distanta dintre intersectii si tipul intersectiei;

Artera principala in zona este drumul de exploatare agricol DE 486 (top 2363).

Drumul de exploatare agricol DE 486 nu va fi modernizat, respectandu-se astfel conditia impusa prin avizul nr. 60857/1652/19.07.2024 eliberat de TRANSGAZ SA Medias.

Zona studiata va fi racordata la drumul public cu nr cad. 118511 prin drumul de acces propus, care va avea o lungime de cca. 235 m si un profil transversal caracteristic de tip 2 cu partea carosabila de 7,0m si trotuar de 1,5m latime pe o singura parte respectiv un profil transversal caracteristic de tip 3 cu partea carosabila de 7,0m incadrata bilateral de trotuare de 1,5m latime pe care vor fi amplasati stalpi de iluminat public - strada de categoria a-IV-a.

- Transportul in comun

Nu este cazul.

- Parcaje

Pentru locuintele individuale si cuplate se vor asigura locuri de parcare in incinta proprietatii. Numarul locurilor de parcare se calculeaza in functie de suprafata utila desfasurata a cladirii de locuit, asigurandu-se un loc de parcare pentru locuintele cu suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp si minim 2 locuri de parcare pentru locuintele ce depasesc suprafata utila de 100 mp.

- Sistematizarea verticala

Datorita faptului ca terenul este relativ plat nu sunt necesare lucrari de sistematizare pe verticala speciale. La intocmirea fiecarui proiect se va urmari:

- o buna scurgere a apelor de suprafata;
- realizarea unui ansamblu coerent de strazi, trotuare, zone verzi, alei si parcaje rezolvate in plan si pe verticala in conditii de maxima eficienta si estetica.

- Recomandari privind organizarea circulatiei

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice.
- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane.
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.
- se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi si drumuri de acces existente care se vor mentine, prevazandu-se amenajarile tehnice necesare.

- se vor efectua dupa necesitate detalii de organizare a circulatiei, transportul in comun.

3.5. Zonificarea functionala; reglementari; bilant teritorial; indici urbanistici

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele: - asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivele propuse; - integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;

- asigurarea acceselor carosabile si pietonale la constructiile propuse;
- dezvoltarea zonei prin construirea de obiective si asigurarea zonei cu utilitati.

Proiectul propune următoarele funcțiuni principale:

ZL - Zona pentru locuințe individuale sau cuplate și funcțiuni complementare;

ZF - Zona sedii firma si spatii birouri;

ZV - Zona verde, loc de joaca pentru copii;

ZCi - Zona circulatii – carosabil + trotuare

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim S+P+1+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplate sau izolate):
 - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - scuaruri publice.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
 - anexe gospodaresti pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care respecta normele sanitare aflate in vigoare.

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse, ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- locuinte construire continuu (înșiruite);
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;

- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

▪ Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientul de utilizare al terenului (CUT), raportând suprafața construită a cladirilor și respectiv suprafața desfasurată a cladirilor la suprafața terenului aferent.

Descrierea detaliată a zonificării funcționale propuse și a elementelor care o definesc se regăsește în capitolul “Regulament local de urbanism, aferent PUZ”.

Indicii rezultați sunt următorii (conform PUG com. Tarlungeni și HG 525/1996):

POT max. locuințe individuale = 30 %, CUT max. locuințe individuale = 0,9

Zone functionale		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Teren arabil (teren cu interdicție de construire)		12163	100	0	0
Zona locuințe individuale	construcții	0	0	1881	15,5
	circulații	0	0	1568	12,9
	spații verzi	0	0	2822	23,2
Zona sedii firme și spații birouri		0	0	1581	13,0
Circulații – carosabil+trotuare		0	0	2644	21,7
Zona verde publică		0	0	1667	13,7
Total		12163	100	12163	100

▪ Regimul de înălțime al construcțiilor

Pentru locuințe regimul de înălțime al construcțiilor va fi minim S+P și maxim S+P+1E+M. Volumetria și finisajele cladirilor vor fi în concordanță cu specificul zonelor de locuințe, înălțimea la coama a construcțiilor nu va depăși 11,00 m și la cornisa va fi de maxim 8,00m.

▪ Regimul de aliniere al construcțiilor

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au fost profilele transversale caracteristice al arterelor de circulație și orientare față de punctele cardinale. Pentru locuințe se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre nord.

Cladirile se vor amplasa conform planșei U-03 și regulamentului de urbanism și vor avea o retragere minimă față de drumul de exploatare agricolă DE 486 de minim 4,00m de la aliniament, respectiv 11,00m din axul drumului.

Regimului de aliniere al construcțiilor fata de drumul de acces propus va fi de minim 3,00m de la aliniament, respectiv 7,50m din axul drumului in zona cu trotuar si 6,50 m din axul drumului in zona fara trotuar.

Excepție fata de retragerea minima fata de aliniament va fi doar pentru garaje cu regim de inaltime parter, care pot fi aplasate pe aliniament.

- Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru locuintele individuale se va respecta o retragere față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri.

Locuintele cuplate vor putea avea un perete comun amplasat cu axa lui longitudinala pe limita de proprietate, iar fata de latura de proprietate opusa va avea o retragere minima de 3,50 m.

Cladirile propuse se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea cladirii, dar nu mai puțin de 3,00 m de la limita de proprietate.

Amplasarea constructiilor anexe cu $H_{max}=3,00m$ fata de CTA si regim de inaltime parter (garaje, anexe gospodaresti, foisoare), in interiorul parcelelor se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limita posterioara si limitele laterale ale proprietatii conform Codului Civil.

Constructiile care vor fi amplasate in zona de spatii verzi publice vor avea caracter provizoriu (demontabile) si vor fi amplasate cu o retragere de minim 2,0 metri față de limitele laterale si posterioare ale terenului.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a locuintelor propuse se va realiza din rețeaua de distribuție apa (PEHD 110mm) existenta pe drumul de exploatare agricol DE 486.

Debitele cerintei de apa potabila calculate conform STAS STAS 1343-1-2006 si STAS 1478-95 pentru cca. 14 familii sunt:

$$Q_{zi\ med.} = 6,21\ mc/zi; \quad Q_{zi\ max.} = 8,06\ mc/zi; \quad Q_{orar\ max.} = 0,94\ mc/h.$$

Debitele de apa necesara pentru stingerea incendiului conform STAS 1478/1990

$$Q_p = m \times S \times \Phi \times I = 0,9 \times 1,5 \text{ ha} \times 0,15 \times 30 \text{ l/s} = 6,0 \text{ l/s}.$$

- Canalizarea menajera

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

Apele uzate menajere provenite de la locuinte vor fi colectate printr-o rețea de canalizare menajera din PVC-KG 250mm si conduse la viitoarea rețea de canalizare centralizata a zonei. Rețeaua de canalizare menajera din interiorul zonei studiate va avea o lungime de cca. 174m. Rețeaua de canalizare propusa va fi prevazuta cu camine de vizitare, care se vor amplasa si executa conform STAS-urilor in vigoare.

Debitele de apa uzata, calculate conform STAS 1846/1990 pentru 21 locuinte sunt:

$$Q_{zi\ med.\ ev.} = 6,21\ mc/zi; \quad Q_{zi\ max.\ ev.} = 8,06\ mc/zi; \quad Q_{orar\ max.\ ev.} = 0,94\ mc/h.$$

- Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si rigole si vor fi evacuate liber in zona verde amenajata. Apele pluviale de pe drumul de acces propus vor fi preluate de colectoare pluviale realizate din conducte PVC Dn 200, prevazute cu camine de colectare cu gratar, trecute printr-un separator de hidrocarburi petroliere si desnisipator amplasat pe drumul propus, urmand apoi a fi evacuate in bazin de retenție, fiind ulterior folosite pentru udarea spatiilor verzi.

- Alimentarea cu apa calda menajera

Fiecare constructie va fi prevazuta cu centrala termica proprie.

Prepararea apei calde menajere se va face in boilere care se vor monta in centralele termice. Boilerele vor primi agent termic de la cazanele proprii care vor functiona fie cu gaze naturale fie cu combustibil solid (lemn si deseuri din lemn).

- Alimentarea cu energie termica

Nu este cazul.

- Instalatiile de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei de locuinte se va face de la rețeaua de distributie a gazelor naturale existenta in zona de amplasamentul studiat. Noua rețea de distributie se va realiza din polietilena PEHD 80 SDR 11 si se va monta ingropat pe drumul de acces propus.

Alimentarea cu gaze naturale a imobilelor se va face prin intermediul unui bransament care in baza debitului de calcul, a pierderii specifice de presiune si din monograma rezulta un diametru Dn 32 din PEHD 80 SDR 11 racordat perpendicular la conducta de distributie gaze naturale de presiune redusa PEHD 80 SDR 11, SR-ISO4437.

Reducerea presiunii gazelor se face prin intermediul unui post de reglare, un regulator de uz casnic avand debitul de 10mc/h, care se va monta intr-o cutie metalica STAS 4327/71 vopsita in culoare galbena si prevazuta cu gauri de Ø 10mm pentru aerisire, amplasat in fata imobilului.

Bransamentul se va racorda perpendicular pe conducta de distributie, se va monta ingropat la o adancime de 0,9m si se va proteja pe lungimea carosabilului in tub de protectie conform normativului I6/1998.

Bransamentul si instalatia de utilizare se executa numai in baza unui proiect de o societate autorizata ANRGN.

- Alimentarea cu energie electrica

Conform avizului tehnic nr. 287/11.02.2023 eliberat de FDEE Electrica SA alimentarea obiectivelor propuse se va face prin racordare la LES 0,4 kV aflata in zona.

Pe drumul de acces propus se va executa LES 0,4 kV cu cabluri de sectiune corespunzatoare si bransamente subterane la fiecare obiectiv. Se vor executa 6 cuti de distributie si masura din policarbonat armat cu fibra de sticla, cu 2 compartimente – de distributie si masura, supraterane pe soclu ingropat, amplasate pe terenul utilizatorilor, la limita cu trotuarul propus, cu acces de pe trotuar, tip E2+4a+4m. Cablurile se pozeaza in sapatura, sub trotuarele prevazute in planul urbanistic si in zona DJ 103 A, la adancimea de 0,9 m, pe pat de nisip si se protejeaza/semnalizeaza cu folii/placi din PVC. La subtraversarea drumurilor se vor prevedea tuburi PVC profil greu.

Pentru stabilirea puterii totale instalate s-a luat în calcul puterea electrică instalată pentru o locuință 25,00 kW, puterea electrică maximă simultan absorbită 6,00 kW, tensiunea de alimentare 0,23 kV.

▪ Telefonizare

Noile obiective vor fi prevăzute cu câte un post telefonic de abonat. Soluția privind telefonizarea obiectivului va fi indicată în studiul de soluție elaborat de serviciile specializate din cadrul ROMTELECOM – regiunea Brașov. Se propune realizarea unei canalizații Tc de tip urban, amplasată pe caile de acces și bransamente telefonice subterane la obiective.

3.7 Protecția mediului

Deșeurile care vor rezulta din activitățile de construire a investiției sunt:

- deșeuri de pământ și pietre rezultate de la excavația amplasamentului;
- diverse deșeuri inerte;
- deșeuri menajere rezultate din activitățile igienico-sanitare ale personalului implicat în construcție.

Aceste deșeuri vor fi colectate controlat și stocate temporar în locuri special destinate acestui scop. În mod ritmic, deșeurile menajere vor fi ridicate de către societatea de salubritate locală. Deșeurile amestecate de materiale de construcții și pământul excavat (rezultat de la săparea fundațiilor) vor fi utilizate drept material de umplutură pentru nivelarea terenului.

Din activitatea de locuire realizată pe terenul studiat vor rezulta următoarele tipuri de deșeuri: - menajere.

Eliminarea deșeurilor.

Containerele de deșeuri menajere vor fi amplasate astfel:

- în spațiu special amenajat din zona accesului carosabil pe teren, cu acces auto facil.

Deșeurile menajere sunt colectate în europubele, care vor fi amplasate într-un spațiu special amenajat în cadrul fiecărei parcele.

În mod ritmic, aceste deșeuri se vor evacua prin intermediul societății de salubritate locală.

Se vor respecta normele igienico – sanitare și de securitate în muncă la încărcarea și descărcarea deșeurilor menajere.

Aspectele de mediu ce pot să apară în desfășurarea diferitelor activități legate de gestiunea deșeurilor sunt:

- scurgeri accidentale de deșeuri din containere, rezervoare, butoaie (lichide, diverse soluții, etc.);

- scurgeri accidentale de deșeuri din mijloacele de transport .

Acestea pot avea ca efect negativ de poluare în cazul în care nu sunt manipulate corespunzător în vederea evacuării.

În zona nu există arii sau peisaje cu statut de protecție națională, comunitară sau internațională.

Din aceste considerații generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității din zonă și luând în considerare situațiile cu investiții similare, apreciem că investiția nu este un risc pentru mediu.

3.8 Obiective de utilitate publica

- Listarea obiectivelor de utilitate publica

Nu este cazul.

- Identificarea tipul de proprietate asupra bunului imobil din zona

Intreaga suprafata a zonei studiate este impartita astfel:

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice 23900mp.

- Determinarea circulatiei terenului intre detinatori, in vederea obiectivelor propuse

Pentru realizarea drumului de acces propus si modernizarea drumurilor existente (drumurile de exploatare agricole DE 482/2 si DE 486), este necesara trecerea in domeniul public a unei suprafete de teren de 5896,0 mp din terenul proprietate privata a persoanelor fizice. Tipul de proprietate si circulatia terenurilor sunt prevazute in plansa U-05.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

In vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea zonei in PUG comuna Sanpetru;
- analiza situatiei existente;
- circulatia carosabila;
- mobilarea parcelelor cu constructii specifice;
- identificarea tipului de proprietate a terenului;
- construirea pe teren liber.

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei – program.

Pentru realizarea tramei stradale și totodată pentru realizarea rețelelor tehnico-edilitare, este necesară întocmirea de studii de fezabilitate și proiecte de specialitate, costurile acestora fiind suportate de investitori (beneficiari).

Conform Ord. MLPAT nr. 176N/16.08.2000, Legea 50/1991, Legea nr.10/1995 si Legea 453/2001, privind autorizarea fazelor de proiectare, se vor obține toate acordurile și avizele solicitate prin Certificatul de urbanism emis de Primăria Sanpetru.

Intocmit

dipl. arh. Ornstein Emil Ladislau



REGULAMENT AFERENT P.U.Z.
« Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare
Extravilan str. DE 486 nr. FN comuna Sanpetru jud. Brasov »

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal
« Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare »
Extravilan str. DE 486 nr. FN comuna Sanpetru jud. Brasov
Beneficiari: Podoleanu Angheluta si Podoleanu Camelia-Vasilica
Suprafata teren: 12.163 mp
Date identificare teren: CF nr. 108481, 110210 Sanpetru, nr. cad. 108481, 110210
Proiectant: SC PLANPROIECT SRL
dipl. arh. ORNSTEIN EMIL LADISLAU
Numar proiect: 225/2023

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ – aparținând **UTR – zona de locuinte individuale si dotari complementare.**

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal se aprobă de către Consiliul Local, constituind act de autoritate al administrației publice locale, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr.176/N/2000.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi si documentatii:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;

- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT

- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;

- Legea 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;

- Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;

- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014);

- Codul Civil;

- Documentatia de Urbanism nr. 36060/2000 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Sanpetru nr. 46/29.08.2002;

- Avizul de oportunitate eliberat de Primaria comunei Sanpetru;

- Planul topografic avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;

- Studiu geotehnic pentru zona studiata;

- Studiu de solutii de alimentare cu energie electrica;

- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism si prevederile acestora.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si a amenajarilor aferente zonei de studiu destinată, prin prezenta documentație, construirii „Construire locuinte individuale si dotari complementare”. Zona este amplasata in partea de sud a teritoriului administrativ al comunei Sanpetru, pe partea dreapta a drumului judetean DJ 103 (Brasov – Sanpetru), avand front stradal la drumul de exploatare agricol DE DE 486 (top 2363), si este situata in extravilanul localitatii.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal si explicitază, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

Odată aprobat, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.-ului.

In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele prevederi ale

acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si R.L..U.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Problema protecției mediului este tratată în cel mai serios mod, prin interzicerea oricăror surse de poluare, de orice fel.

În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora. Cu toate acestea orice săpături vor fi urmărite cu atenție și în cazul în care se descoperă ceva se aplică prevederile legilor în vigoare.

Organizarea de șantier și parcare utilajelor se vor amenaja obligatoriu pe o platformă construită din balast compactat.

Pentru ca obiectivele propuse spre construire să nu influențeze calitatea apelor subterane freatice sau de adâncime, se vor avea în vedere următoarele:

- întreținerea corespunzătoare a sistemului de canalizare a apelor uzate menajere a fiecărei locuințe și a conductelor racord de canalizare pentru a nu exista scurgeri de ape uzate în subsol;
- întreținerea corespunzătoare a sistemului de canalizare a apelor pluviale pentru a nu exista infiltrări de ape pluviale în subsol;
- curățarea separatorului de hidrocarburi la termenele stabilite în cartea tehnică a acestuia.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

5.1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cai de comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică (conform NTE 003/04/00) se poate face pe baza unei analize de risc.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Amplasarea construcțiilor se va face conform alinierilor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în planșa de reglementări.

În cadrul zonei de locuințe individuale și funcțiuni complementare se vor prevedea zone verzi amenajate în suprafață de minimum 35% aferent fiecărui lot.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014): 4

(1) 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;

(2) în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.1.

Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor propuse este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform legii.

În zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze naturale, rețele electrice, de telecomunicații, și orice alte instalații de acest gen.

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmuirile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) spații plantate;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcțiilor.

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către initiatorii PUZ-ului.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau proprietari pe baza acordurilor și/sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, și telecomunicații de pe drumurile publice sunt proprietatea statului indiferent de modul de finanțare al acestora.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel în interiorul parcelelor studiate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;

- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;

- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor PSI;

- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și platforme vor fi amenajate ca zone verzi.

Prin zone verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Lotul se va împrejmuir pe toate cele 4 laturi. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

Zona de locuinte individuale si dotari complementare.

Delimitare: – Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat la intrarea in comuna Sanpetru dinspre Brasov, pe partea dreapta a drumului judetean DJ 103 (Brasov – Sanpetru), si este amplasata la o distanta de cca. 1000m fata de acesta. Zona este delimitata in partea de nord-vest de drumul de exploatare agricol DE 486 (top 2363), in partea de sud de Ocolitoarea Brasovului, iar in partea de nord-est si sud-vest de terenuri arabile. Terenul se afla in circuitul agricol, fiind un teren arabil cu potential economic aferent.

Functiunea dominantă a zonei

Functiunea dominantă a zonei studiate este aceea de locuinte individuale si dotari complementare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

In zona de locuinte individuale sunt admise urmatoarele:

- locuinte individuale;
- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei de locuinte, se admite inglobarea locuintelor si comertului/serviciilor in acelasi volum – locuinte cu parter destinat altei functiuni decat locuire;
- spatii verzi amenajate, locuri de joaca.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In zona de locuinte individuale se admit conditionat urmatoarele:

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, 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, sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie, si sa se obtina acordul notarial al vecinilor cu locuinte.

- anexe gospodaresti pentru creșterea animalelor pentru subzistență vor respecta normele sanitare aflate in vigoare confor Ordinului nr. 119/214 art. 2-5 si pentru construirea acestora se va obtine si acordul notarial al vecinilor cu locuinte.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

In zona de locuinte individuale sunt interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse, ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- locuinte construire continuu (înșiruite);
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- autobaze si stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile 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.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Subparcelari, parcelari

Subparcelarea (sau parcelarea) este operatiunea de divizare a unei parcele existente sau a unei suprafete de teren in doua sau mai multe loturi distincte in vederea realizarii de noi constructii. Autorizarea executarii parcelarilor, dezmembrarilor, reparcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot rezultat se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Fiecare lot va trebui sa aiba front stradal de min. 12m, tinand cont ca in documentatie sunt prevazute locuinte individuale si cuplate;
- Suprafata minima a parcelei va fi de 446mp pentru locuinte individuale, izolate sau cuplate.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile enumerate mai sus.

Terenul urmeaza a fi alipit si apoi dezmembrat in 15 loturi (11 parcele pentru locuinte individuale + 2 parcele pentru sedii firma si spatii birouri + o parcela pentru zona verde si perdea de protectie + o parcela drum de acces) cu suprafete cuprinse intre 446 mp si 1076 mp, cu front cuprins intre 16,90m si 29,80m, in asa fel incat sa respecte conditiile enumerate mai sus si sa respecte conditiile din avize privind protectia retelelor din vecinatatea zonei studiate.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. In plansa A-03 s-a marcat limita de construire fata de drumul de acces propus de minim 3,00m de la aliniament, respectiv 7,50m din axul drumului. Pentru drumul de exploatare agricol DE 486 retragerea va fi de minim 4,00m de la aliniament, respectiv 16,00m din axul drumului.

Exceptie fata de retragerea minima fata de aliniament va fi doar pentru garaje cu regim de inaltime parter si Hmaxim coama = 3,00 m fata de CTA, care pot fi aplasate pe aliniament.

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea urmatoarelor distante minime:

- locuintele individuale vor avea o retragere minima față de limita posterioara si limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri si minim 4,50 m fata de o latura laterala;

- locuintele cuplate vor putea avea un perete comun amplasat cu axa lui longitudinala pe limita de proprietate, iar fata de latura de proprietate opusa va avea o retragere minima de 4,50 m;

- constructiile anexe cu $H_{max}=3,00m$ fata de CTA si regim de inaltime parter vor fi amplasate in interiorul parcelelor cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limita posterioara si limitele laterale ale proprietatii conform Codului Civil.

- distantele minime intre cladiri, necesare interventiei in caz de incendiu, distante stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri in functie de activitatile desfasurate in interiorul cladirilor.

- se vor respecta fasiile de protectie instituite prin PUZ cu interdictie de construire;

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

- distantele minime intre cladiri vor fi de minim 3,5 m, necesare interventiei in caz de incendiu, sau vor fi stabilite in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri in functie de activitatile desfasurate in interiorul cladirilor.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingerea incendiilor si vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru constructiile de locuinte se vor asigura:

- accese pentru locatari si accese carosabile pentru stingerea incendiilor si pentru colectarea deseurilor menajere;

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si executarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate in permanenta libere.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Artera principala in zona este drumul de exploatare agricol DE 486 (top 2363).

Drumul de exploatare agricol DE 486 nu va fi modernizat, respectandu-se astfel conditia impusa prin avizul nr. 60857/1652/19.07.2024 eliberat de TRANSGAZ SA Medias.

Zona studiata va fi racordata la drumul public cu nr cad. 118511 prin drumul de acces propus, care va avea o lungime de cca. 235 m si un profil transversal caracteristic de tip 2 cu partea carosabila de 7,0m si trotuar de 1,5m latime pe o singura parte respectiv un profil transversal caracteristic de tip 3 cu partea carosabila de 7,0m incadrata bilateral de trotuare de 1,5m latime pe care vor fi amplasati stalpi de iluminat public - strada de categoria a-IV-a.

Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale, dimensiunile ca latime, in conformitate cu destinatia constructiilor. Accesesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap (latime trotuar = 1,5 m). Locurile de traversare in dreptul intersectiilor majore, vor fi semnalizate cu marcaje pe asfalt cat si prin semne de circulatie.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se va face în interiorul incintei;
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatia lor, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in interiorul incintei;
- suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996;
- se va asigura 1 loc de parcare pentru locuinte cu suprafata utila de maxim 100 mp inclusiv si doua locuri de parcare pentru locuinte cu o suprafata utila mai mare de 100 mp.
- pentru cladirile cu functiuni complementare nr. de parcari va fi stabilit conform HG nr. 525/1996 anexa 5.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Inaltimea constructiilor pentru zona de locuinte propusa in prezenta documentatie este urmatoarea:

- locuinte individuale $H_{max} = 8,00$ m la cornisa si $H_{max} = 11,00$ m la coama de la cota terenului amenajat;
- regimul de inaltime va fi minim P - S+P si maxim S(D)+P+1E+M.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cladirile de locuinte vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare, estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate.
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunilor si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de coerenta si eleganta;
- avand in vedere ca terenul este amplasat in zona de protectie a monumentelor si siturilor istorice din Comuna Prejmer invelitoarea cladirilor va fi realizata din tigla ceramica.

- orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc);

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise, se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor, incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

- se pretind de asemenea imprejmuii estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate.

- constructiile, care prin conformare, volumetrie si aspect, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente in zona;

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- nu se vor accepta soluții hidroedilitare individuale, respectiv alimentarea cu apă din sursă proprie și evacuarea apelor uzate menajere în bazine vidanjabile.

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se vor realiza de catre inițiatorul PUZ-ului in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu administratorii rețelelor;

- lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de inițiatorul PUZ-ului.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia constructiilor, dupa cum urmeaza:

- se va prevedea un procent de minim 35% zone verzi, aferent fiecarui lot, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- cele doua loturi cu sprafetele de 981 mp respectiv 655 mp prevazute ca zone verzi, pe care s-au instituit zona de protectie a caminelor de apa, nu sunt construibile, si se vor respecta conditiile din avizele: ANIF, SGA, Mediu si Studiul Hidrogeologic;

- Se recomandă ca pentru amenajarea spațiilor verzi și grădinilor să fie folosite specii locale de plante și arbori (ex. tei, salcam, castan, artar, mesteacan, stejar, etc.), dar și specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise specii de plante straine, invazive care ar putea reprezenta o amenințare pentru diversitatea biologică existentă.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- împrejurări semitransparente sau opace necesare pentru protecția intruziunilor și delimitarea proprietății cu înălțimea $h_{max} = 1,8m$;
- împrejurări transparente, decorative sau din gard viu, necesare delimitării anumitor zone.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurărilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – POT $_{max}$ =30%

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – CUT $_{max}$ = 0,9

SECȚIUNEA IV: DISPOZIȚII FINALE

ARTICOLUL 15. AUTORIZAREA DIRECTĂ

- pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face în baza proiectelor întocmite în faza DTAC.

- pentru obiective ce se doresc a se construi pe terenul ce face obiectul prezentului PUZ, altele decât cele prevăzute în P.U.Z. se vor întocmi documentații de urbanism, în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora.

ARTICOLUL 16. LITIGII

- litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

Intocmit

dipl. arh. Ornstein Emil Ladislau

