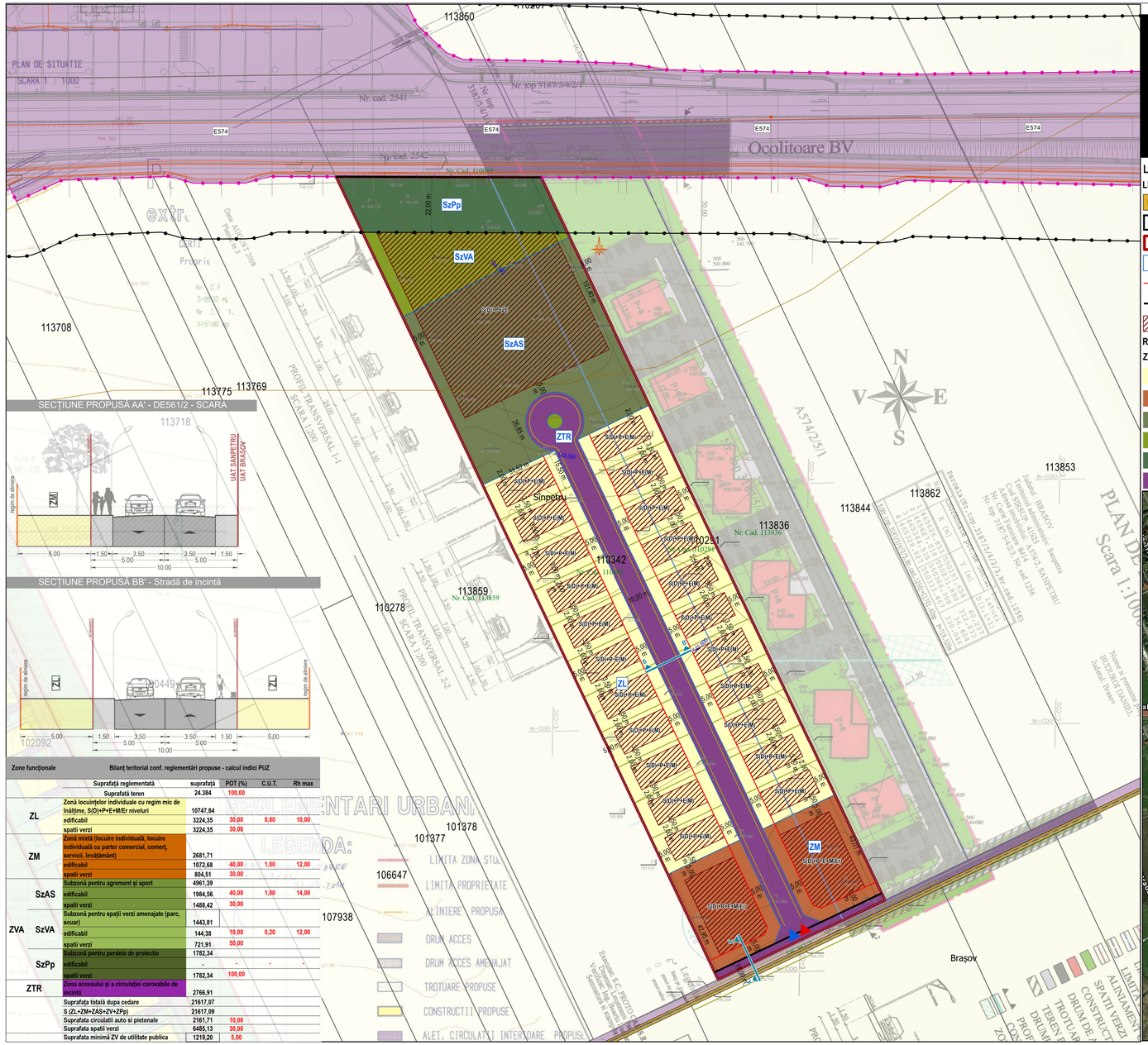
Întocmire PUZ - Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces



Zone funcționale		Bilanț teritorial conf. reglementări propuse - calcul indici PUZ				
		Suprafață reglementată	suprafață	POT (%)	C.U.T.	Rh max
		Suprafață teren	24.384	100,00		
ZL		Zonă locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D)+P+E+M/Er niveluri	10747,84			
		edificabil	3224,35	30,00	0,80	10,00
		spatii verzi	3224,35	30,00		
ZM		Zonă mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)	2681,71			
		edificabil	1072,68	40,00	1,00	12,00
		spatii verzi	804,51	30,00		
ZVA	SzAS	Subzonă pentru agrement și sport	4961,39			
		edificabil	1984,56	40,00	1,00	14,00
		spatii verzi	1488,42	30,00		
	SzVA	Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar)	1443,81			
		edificabil	144,38	10,00	0,20	12,00
		spatii verzi	721,91	50,00		
	SzPp	Subzonă pentru perdele de protecție	1782,34			
		edificabil	-	-	-	-
		spatii verzi	1782,34	100,00		
ZTR		Zona accesului și a circulației carosabile de incintă	2766,91			
		Suprafața totală după cedare	21617,07			
		S (ZL+ZM+ZAS+ZV+ZPp)	21617,09			
		Suprafata circulatii auto si pietonale	2161,71	10,00		
		Suprafata spatii verzi	6485,13	30,00		
		Suprafata minima ZV de utilitate publica	1219,20	5,00		

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită administrativă Sânpetru
- Limite U.A.T.-uri vecine
- Limita terenului care a facut obiectul P.U.Z.
- Limite U.T.R.
- Aliniere propusă
- Aliniament
- Limite edificabil

REGLEMENTARI PROPUSE

Zonificare funcțională propusă

- ZL - Zonă locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D)+P+E+M/Er niveluri
- ZM - Zonă mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)
- SzAS - Subzonă pentru agrement și sport
- SzVA - Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar)
- SzPp - Subzonă pentru perdele de protecție
- ZTR - Zona accesului și a circulației carosabile de incintă
- Teren arabil
- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE

- Parcele
- Limite de proprietate propuse
- Curbe de nivel secundare
- Curbe de nivel minore

ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

- Conform Legii nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor: Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- Zonă de protecție - Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m): Drumurile naționale - 22 m
- Acces auto
- Acces pietonal

PRIMARIA COMUNEI SANPETRU
Data anuntului: 11.aprilie.2025

Consultarea publicului asupra etapei III - ELABORAREA PROPUNERII FINALE

Denumirea lucrarii:

Întocmire PUZ

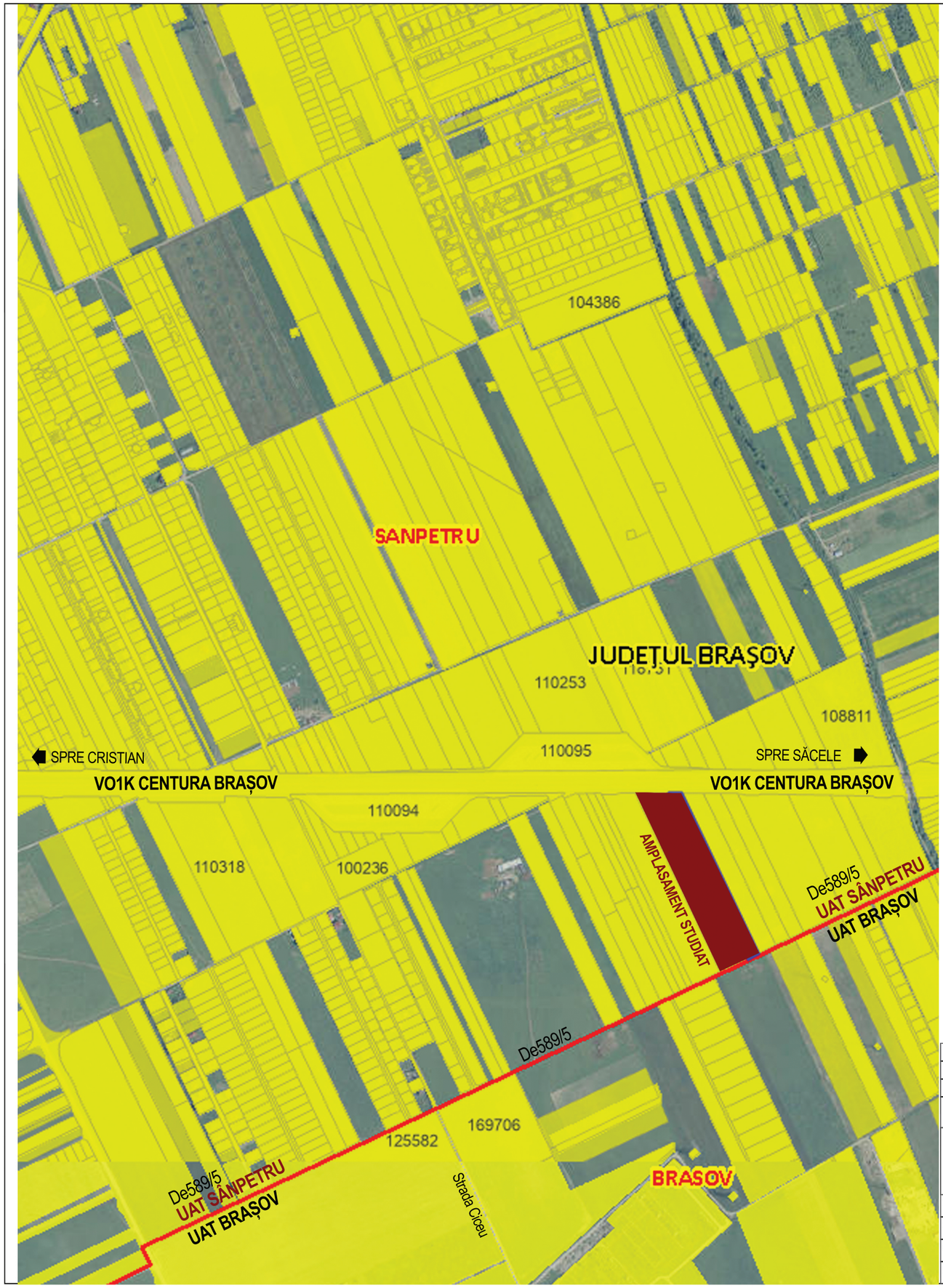
Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces
Initiator: ROMAN MARIA și VASILE și TECIU RAISA-ANDREEA
Elaborator:
STONE ARCHITECTURE SRL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII asupra documentelor expuse/disponibile la sediul **Primăriei Comunei Sânpetru** în perioada 11.aprilie.2025- 30.aprilie.2025

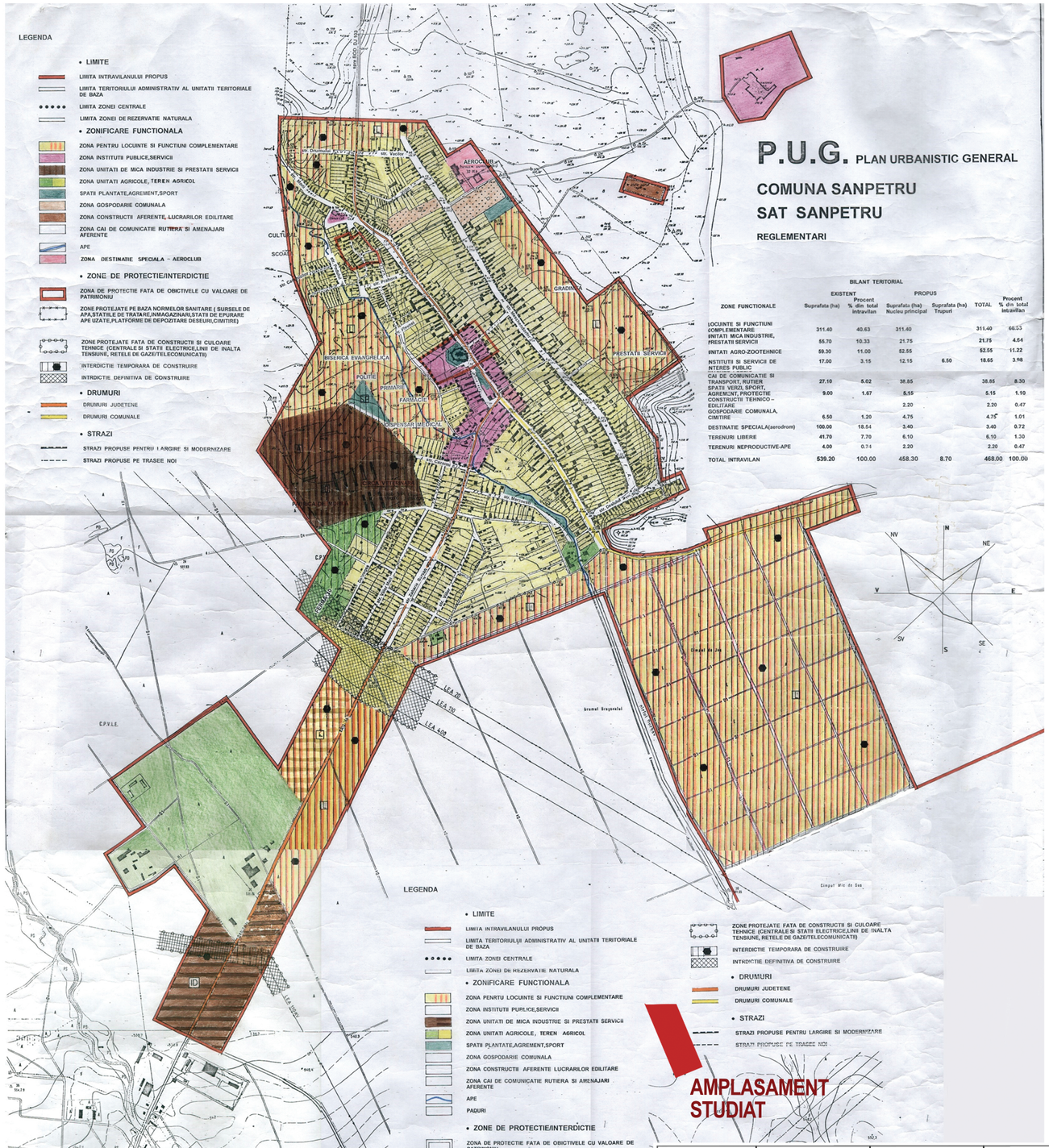
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism Primăria Comunei Sânpetru.

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

Raspunsul la observațiile transmise va fi afisat spre consultare.



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA	
S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L. Brasov, Str. Albatrosului Nr.13 | Tel. 0722363004 | ioana@stonearchitecture.ro				Beneficiar: SERV TECHNOLOGY SRL pt. ROMAN MARIA și TECIU RAISA Jud.Brasov, Com. Hărman, Str. Liliacului Nr.25 CU NR. 25 din 05.02.2024	Proiect Nr. 308|11.09.2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect: Întocmire PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI CĂI DE ACCES	Faza. PUZ
SEF PROIECT	Arh.Urb. Daniel Ioana				
PROIECTAT	Arh.Urb. Daniel Ioana		DATA EMITERE 05.02.2024	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ	Plansa nr. U01.1
DESENAT	Arh.Urb. Daniel Ioana				



P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL

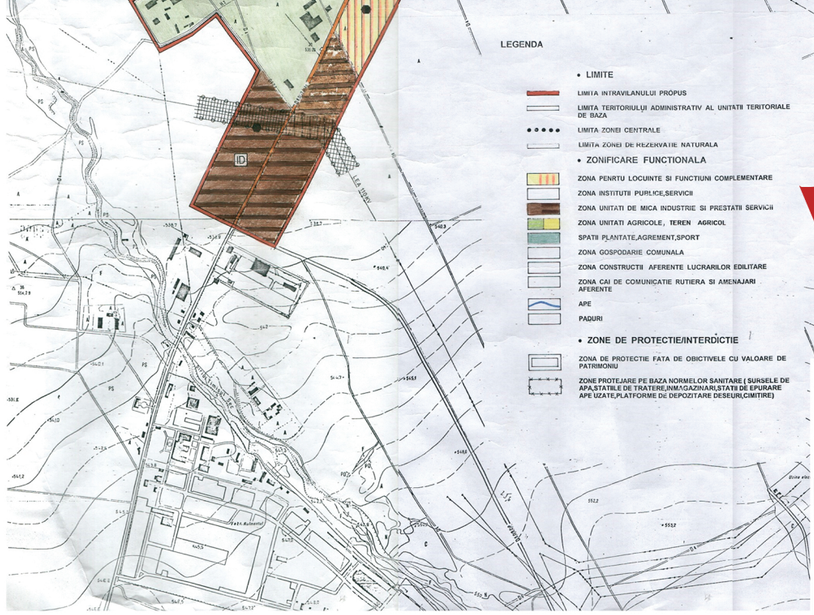
COMUNA SANPETRU

SAT SANPETRU

REGLEMENTARI

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT Suprafata (ha)	EXISTENT Procent % din total intravilan	PROPUS Suprafata (ha) Nucleu principal	PROPUS Suprafata (ha) Trupuri	PROPUS TOTAL	PROPUS Procent % din total intravilan
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	311.40	40.63	311.40		311.40	66.53
ÎNITATI MICA INDUSTRIE, PRESTATII SERVICII	55.70	10.33	21.75		21.75	4.64
ÎNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	59.30	11.00	52.55		52.55	11.22
NSTITUTII SI SERVICII DE NTERES PUBLIC	17.00	3.15	12.15	6.50	18.65	3.98
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT, RUTIER	27.10	5.02	38.85		38.85	8.30
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE	9.00	1.67	5.15		5.15	1.10
CONSTRUCTII TEHNICO – EDILITARE			2.20		2.20	0.47
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	6.50	1.20	4.75		4.75	1.01
DESTINATIE SPECIALA(aerodrom)	100.00	18.54	3.40		3.40	0.72
TERENURI LIBERE	41.70	7.70	6.10		6.10	1.30
TERENURI NEPRODUCTIVE-APE	4.00	0.74	2.20		2.20	0.47
TOTAL INTRAVILAN	539.20	100.00	458.30	8.70	468.00	100.00



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA

STONE ARCHITECTURE S. R. L.
Brasov, Str. Albatrosului Nr.13 | Tel. 0722363004

Beneficiar:
SERV TECHNOLOGY SRL pt. ROMAN MARIA și TECIU RAISA
Jud.Brasov, Com. Hărman, Str. Liliacului Nr.25
CU NR. 25 din 05.02.2024

Proiect Nr. **308|11.09.2023**

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	Arh.Urb. Daniel Ioana		
PROIECTAT	Arh.Urb. Daniel Ioana		DATA EMITERE
DESENAT	Arh.Urb. Daniel Ioana		01.02.2023

Titlu proiect: **Întocmire PUZ**
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI CĂI DE ACCES

Faza. **PUZ**

Titlu plansa: **PLAN DE INCADRARE IN PUG**

Plansa nr. **U01.2**

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces

Inițiator PUZ:
ROMAN MARIA și TECIU RAISA

Județul: Brașov; UAT: Sânpetru
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brasov
CF nr. 110291, 110342
Nr. Cad. 110291, 110342

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1.000 1.100 1.200 1.300 1.400 1.500 1.600 1.700 m

PLAN DE INCADRARE IN ZONA – ANALIZA ACCESIBILITATE

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită administrativă Sânpetru
- Intravilan vigoare Sânpetru
- Limite U.A.T.-uri vecine
- Limita terenului care face obiectivul P.U.Z.

REȚEAUA DE CALE FERATĂ

- Linie CF

REȚEAUA DE CIRCULAȚIE

- Drum național
- Drum județean
- Drumuri comunale
- Drumuri locale

ARII NATURALE

- Arie naturala protejata de interes national (rezervații științifice, parcuri nationale, monumente ale naturii, rezervații naturale, parcuri naturale) și de interes internațional (geoparcuri)
- Situri de importanță comunitară Natura 2000 (ROSCI) –desemnate conform Directivei Habitate

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE

- Parcele
- Construcții
- Curbe de nivel principale
- Curbe de nivel secundare
- Rețea hidrografică minoră

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ cf. CORINE LAND 2018

- Zone industriale și de transport
- Zone agricole supuse expansiunii urbane
- Terenuri pentru construcții și amenajări
- Terenuri arabile
- Dune de nisip, plaje
- Livezi, pășuni, pajiști naturale, fânețe și păduri de tranziție
- Păduri
- Terenuri acoperite de ape

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
Brașov, Str. Albatrosului, Nr. 13 | Tel. 0722363006 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: ROMAN MARIA și VASILE, TECIU RAISA-ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY S.R.L.
CU nr. 25 | 05.02.2024

Proiect Nr.: 308|11.09.2023

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		1:10.000
PROIECTAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		
	Arh.Urb. Andreea STROIA		DATĂ EMITERE
DESENAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		05.09.2024
	Arh.Urb. Andreea STROIA		

Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI CĂI DE ACCES
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru

Faza: PUZ

Titlu planșă: PLAN DE INCADRARE IN ZONA – ANALIZA ACCESIBILITATE

Planșa nr.: U01.3

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

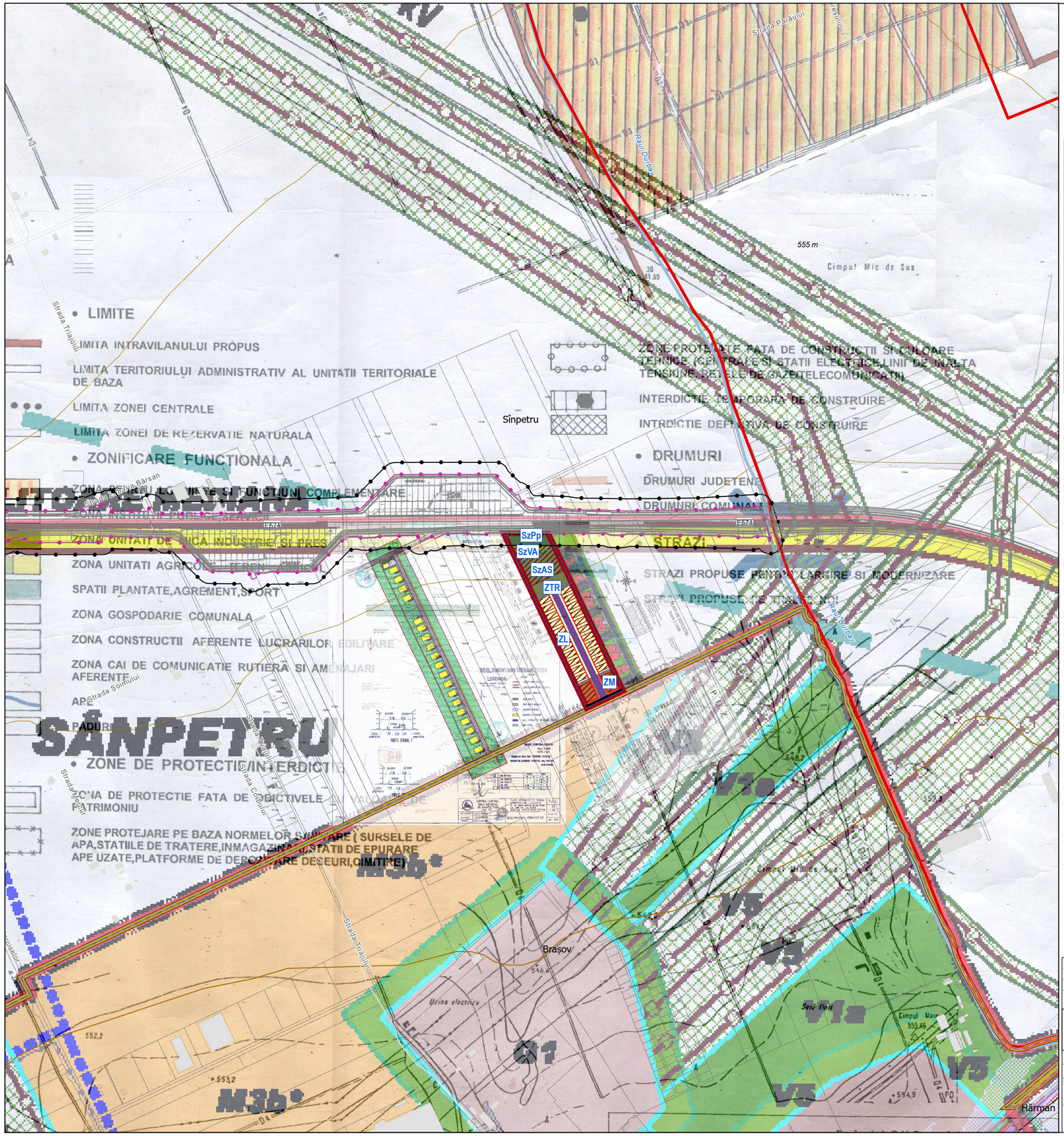
Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces

Inițiator PUZ:
ROMAN MARIA și TECIU RAISA

Județul: Brașov; UAT: Sânpetru
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brasov
CF nr. 110291, 110342
Nr. Cad. 110291, 110342

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 m

PLAN DE INCADRARE IN ZONA – CORELARE CU DOC. URBANISM EXISTENTE



LEGENDĂ

LIMITE

- Limită administrativă Sânpetru
- Intravilan vigoare Sânpetru
- Limite U.A.T.-uri vecine
- Limita terenului care face obiectivul P.U.Z.
- Limite edificabil
- Limite U.T.R.
- Aliniament
- Aliniere propusă

REȚEAUA DE CALE FERATĂ

- Linie CF
- Drumuri locale

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE

- Parcele
- Construcții
- Curbe de nivel principale
- Curbe de nivel secundare
- Rețea hidrografică minoră

REGLEMENTARI PROPUSE

Zonificare funcțională propusă

- ZL - Zonă locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D) +P+E+M/Er niveluri
- ZM - Zonă mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)
- SzAS - Subzonă pentru agrement și sport
- SzVA - Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar)
- SzPp - Subzonă pentru perdele de protecție
- ZTR - Zona accesului și a circulației carosabile de incintă

ZONE PROTEJATE FATĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

Conform Legii nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor: Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

Zonă de protecție - Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță pâna la marginea zonei drumului (m): Drumurile naționale - 22 m

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN-11.700mp
- LIMITA PROTECTIE OCOLITOARE Bv.
- ALINIAMENT CONSTRUCTII
- SPATII VERZI
- CONSTRUCTII PROPUSE
- DRUM DE ACCES
- TROTUARE
- TEREN PROPUS PENTRU AMENAJAREA DRUMURILOR DE ACCES
- PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE
- CONDUCTA MOTORINA
- ZONA PROTECTIE MOTORINA
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE STUDIATA
- ALINIERE PROPUSA
- DRUM ACCES
- DRUM ACCES AMENAJAT
- TRCTUARE PROPUSE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ALEI, CIRCULATII INTERIOARE PROPUSE
- ZONA VERDE

LIMITE

- LIMITA ADMINISTRATIVA A MUNICIPIULUI BRASOV
- LIMITE ADMINISTRATIVE ALE UNITATILOR TERITORIALE ADIACENTE
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS
- LIMITA CENTRU ISTORIC - CONFORM "PUZ - ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI" "PUZ - ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE"
- LIMITE ZONE PROTEJATE - "SCHEI BRASOVULUI", "NOUA", "ANSAMBLU PALAT STIRBEY" si "PARCUL DENDROLOGIC"
- LIMITE SUBZONE FUNCTIONALE
- ARIILE ZONE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE SI ZONE DE REZERVATI DE ARHITECTURA

SUBZONE FUNCTIONALE

- **- CP** SUBZONA CENTRALA PROTEJATA STRUCTURATA
- **- CA1** SUBZONE CENTRALE CONSTITUITE
- **- CA2** SUBZONE CENTRALE DESTRUCTURATE SAU IN CURS DE CONSTITUIRE
- **- M1** SUBZONA MIXTA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE
- **- M2** SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND ROLUL DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+1s-1E CU ACCENTE INALTE
- **- M3** SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI SI INALTIMI MAXIME DE P+2+4E SAU P+3-5E FUNCTIUNE - LOCUINTE, TURISM, COMERT SI SERVICII
- **- M3a** SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI SI INALTIMI PANA LA MAXIM P+6E - FUNCTIUNEA DOMINANTA LOCUINTE
- **- M3b** SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI SI INALTIMI PANA LA MAXIM P+8E - FUNCTIUNILE DOMINANTE SERVICII, COMERT, MICA PRODUCTIE, DEPOZITARE DE MCI DIMENSIUNI.
  NOTA: PENTRU ZONELE FUNCTIONALE **M3b*** REGIMUL MAXIM DE INALTIMI VA FI P+4E
- **- V1a** SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT PARCURI, GRADINI, BULEVARE
- **- V1b** SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT AMENAJARI PUBLICE - STADIOANE
- **- V1c** SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE - SIPATII PLANTATE PROTEJATE REZERVATIE NATURALE SI PEISAGISTICE
- **- V2** SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE DE FOLOSINTA SPECIALIZATA GRADINA ZOOLOGICA, GRADINA DENDROLOGICA
- **- V3a** SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU AGREMENT - BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTIE, POLI DE AGREMENT, CASE DE VACANTA INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT
- **- V3b** SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU AGREMENT - COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE
- **- V4** SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA
- **- V5** SUBZONA SPATIILOR VERZI - CULOARE DE PROTECTIE ALE INFRASTRUCTURI TEHNICE MAJORE SI DE PROTECTIE SANITARA
- **- V6** SUBZONA PADURILOR DE AGREMENT
- **- V7** SUBZONA PADURILOR SI PLANTATIILOR FORESTIERE
- **- V8** SUBZONA PADURILOR SI PLANTATIILOR DE PROTECTIE SANITARA
- **- A1** SUBZONA ACTIVITATILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE SI DE SERVICII
- **- A2** SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII
- **- T1a** SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - UNITATI DE TRANSPORTURI IZOLATE
- **- T1b** SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - UNITATI DE TRANSFER
- **- T2** SUBZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE
- **- G1** SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR PENTRU

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
Brașov, Str. Albatrosului, Nr. 13 | Tel. 0722363006 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: ROMAN MARIA și VASILE, TECIU RAISA-ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY S.R.L.
CU nr. 25 | 05.02.2024

Proiect Nr.: 308|11.09.2023

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		1:5.000
PROIECTAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		
	Arh.Urb. Andreea STROIA		DATĂ EMITERE
DESENAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		05.09.2024
	Arh.Urb. Andreea STROIA		

Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI CĂI DE ACCES
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru

Faza: PUZ

Titlu planșa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA – CORELARE CU DOC. URBANISM

Planșa nr.: U01.4

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces

Inițiator PUZ:
ROMAN MARIA și TECIU RAISA

Județul: Brașov; UAT: Sânpetru
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brasov
CF nr. 110291, 110342
Nr. Cad. 110291, 110342

0 25 50 75 100 125 150 175 m

SITUAȚIA EXISTENTĂ

LEGENDĂ

- Limită administrativă Sânpetru
- Limite U.A.T.-uri vecine
- Limita terenului care a facut obiectul P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

- Teren arabil
- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE

- Parcele
- Curbe de nivel secundare
- Curbe de nivel minore

ZONE PROTEJATE FATĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

Conform Legii nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor: Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

Zonă de protecție - Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță pâna la marginea zonei drumului (m): Drumurile naționale - 22 m

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
Brașov, Str. Albatrosului, Nr. 13 | Tel. 0722363006 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: **ROMAN MARIA și VASILE, TECIU RAISA-ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY S.R.L.**
CU nr. 25 | 05.02.2024

Proiect Nr.: **308**|11.09.2023

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		1:1.000
PROIECTAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		
	Arh.Urb. Andreea STROIA		DATĂ EMITERE
DESENAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		05.09.2024
	Arh.Urb. Andreea STROIA		

Titlu proiect: **INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI CĂI DE ACCES**
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru

Faza: **PUZ**

Titlu planșă: **SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Planșa nr.: **U02**

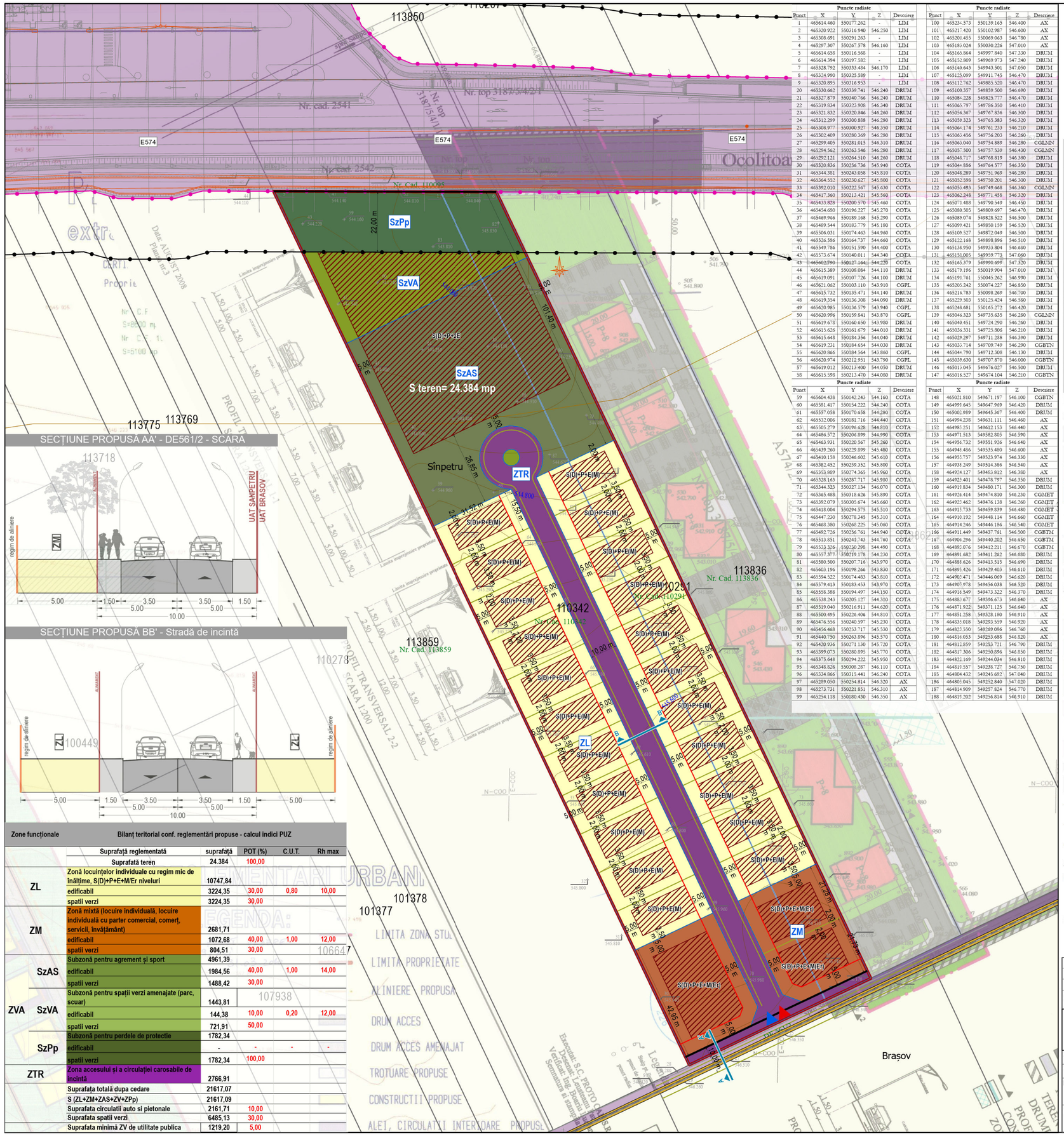
PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces

Inițiator PUZ:
ROMAN MARIA și TECIU RAISA

Județul: Brașov; UAT: Sânpetru
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brasov
CF nr. 110291, 110342
Nr. Cad. 110291, 110342



Puncte radiate				
Punct	X	Y	Z	Descriere
1	465614.460	550177.262	-	LIM
2	465320.922	550316.940	546.250	LIM
3	465308.691	550291.263	-	LIM
4	465297.307	550267.578	546.160	LIM
5	465614.658	550116.568	-	LIM
6	465614.394	550197.582	-	LIM
7	465328.792	550333.484	546.170	LIM
8	465324.990	550325.589	-	LIM
9	465320.895	550316.953	-	LIM
20	465330.662	550339.741	546.240	DRUM
21	465327.879	550340.766	546.240	DRUM
22	465319.834	550323.908	546.340	DRUM
23	465321.832	550320.846	546.260	DRUM
24	465312.299	550300.888	546.280	DRUM
25	465308.977	550300.927	546.350	DRUM
26	465302.409	550280.369	546.280	DRUM
27	465299.405	550281.015	546.310	DRUM
28	465294.562	550263.546	546.280	DRUM
29	465292.121	550264.510	546.260	DRUM
30	465320.836	550256.736	545.940	COTA
31	465344.381	550243.058	545.810	COTA
32	465364.552	550230.627	545.800	COTA
33	465392.010	550222.567	545.630	COTA
34	465417.360	550213.421	545.560	COTA
35	465433.828	550200.570	545.460	COTA
36	465454.680	550196.227	545.270	COTA
37	465469.966	550189.168	545.290	COTA
38	465489.544	550183.779	545.180	COTA
39	465506.031	550174.463	544.960	COTA
40	465526.586	550164.737	544.660	COTA
41	465549.786	550151.590	544.400	COTA
42	465573.674	550140.011	544.340	COTA
43	465602.790	550127.164	544.220	COTA
44	465615.389	550108.084	544.110	DRUM
45	465619.091	550107.726	544.100	DRUM
46	465621.062	550103.110	543.910	CGPL
47	465615.732	550135.471	544.140	DRUM
48	465619.354	550136.308	544.090	DRUM
49	465620.985	550136.579	543.940	CGPL
50	465620.996	550159.841	543.870	CGPL
51	465619.678	550160.650	543.950	DRUM
52	465615.626	550161.679	544.010	DRUM
53	465615.648	550184.356	544.040	DRUM
54	465619.231	550184.654	544.030	DRUM
55	465620.866	550184.564	543.860	CGPL
56	465620.974	550212.951	543.790	CGPL
57	465619.012	550213.400	544.050	DRUM
58	465615.598	550213.470	544.050	DRUM

Puncte radiate				
Punct	X	Y	Z	Descriere
59	465604.438	550142.243	544.160	COTA
60	465581.417	550154.222	544.240	COTA
61	465557.058	550170.658	544.280	COTA
62	465532.006	550181.716	544.440	COTA
63	465505.279	550196.628	544.810	COTA
64	465486.572	550206.899	544.990	COTA
65	465463.931	550220.567	545.260	COTA
66	465439.260	550229.899	545.480	COTA
67	465410.158	550246.602	545.610	COTA
68	465382.452	550259.352	545.800	COTA
69	465353.889	550274.365	545.960	COTA
70	465328.163	550287.717	545.980	COTA
71	465344.323	550327.134	546.070	COTA
72	465365.488	550318.626	545.890	COTA
73	465392.079	550305.674	545.660	COTA
74	465418.004	550294.575	545.510	COTA
75	465447.230	550278.345	545.310	COTA
76	465468.380	550268.225	545.060	COTA
77	465492.726	550256.761	544.940	COTA
78	465513.851	550241.743	544.760	COTA
79	465533.326	550230.298	544.490	COTA
80	465557.371	550219.178	544.230	COTA
81	465580.500	550207.716	543.970	COTA
82	465603.196	550198.266	543.830	COTA
83	465594.522	550174.483	543.810	COTA
84	465579.413	550183.453	543.970	COTA
85	465538.388	550194.497	544.150	COTA
86	465538.243	550205.127	544.310	COTA
87	465519.040	550216.911	544.620	COTA
88	465500.495	550226.406	544.810	COTA
89	465476.556	550240.597	545.230	COTA
90	465456.468	550253.717	545.530	COTA
91	465440.750	550263.896	545.570	COTA
92	465420.936	550271.130	545.720	COTA
93	465399.073	550280.895	545.770	COTA
94	465375.648	550294.222	545.950	COTA
95	465348.826	550308.287	546.110	COTA
96	465334.866	550315.441	546.240	COTA
97	465289.050	550254.814	546.320	AX
98	465273.731	550221.851	546.310	AX
99	465254.118	550180.430	546.350	AX

Puncte radiate				
Punct	X	Y	Z	Descriere
100	465234.573	550139.165	546.400	AX
101	465217.420	550102.987	546.600	AX
102	465201.455	550069.063	546.780	AX
103	465183.024	550030.226	547.010	AX
104	465165.864	549997.840	547.330	DRUM
105	465152.809	549969.973	547.240	DRUM
106	465140.643	549943.501	547.050	DRUM
107	465123.099	549911.745	546.470	DRUM
108	465112.762	549885.520	546.470	DRUM
109	465100.357	549859.500	546.690	DRUM
110	465084.228	549825.777	546.470	DRUM
111	465065.797	549786.350	546.410	DRUM
112	465056.367	549767.836	546.300	DRUM
113	465059.323	549765.383	546.320	DRUM
114	465064.174	549761.233	546.210	DRUM
115	465065.456	549756.203	546.260	DRUM
116	465065.040	549754.889	546.280	CGLNN
117	465057.500	549757.539	546.430	CGLNN
118	465048.717	549768.819	546.380	DRUM
119	465044.886	549764.577	546.350	DRUM
120	465048.289	549751.969	546.280	DRUM
121	465052.598	549750.201	546.300	DRUM
122	465053.493	549749.668	546.360	CGLNN
123	465062.248	549771.458	546.320	DRUM
124	465071.488	549790.549	546.450	DRUM
125	465080.505	549809.697	546.470	DRUM
126	465089.074	549828.522	546.500	DRUM
127	465099.421	549850.159	546.520	DRUM
128	465109.527	549872.049	546.500	DRUM
129	465122.168	549898.896	546.510	DRUM
130	465138.950	549933.804	546.680	DRUM
131	465151.005	549959.773	547.060	DRUM
132	465165.379	549990.699	547.320	DRUM
133	465179.196	550019.904	547.010	DRUM
134	465191.761	550045.262	546.990	DRUM
135	465205.242	550074.227	546.850	DRUM
136	465216.783	550098.269	546.700	DRUM
137	465229.503	550125.424	546.580	DRUM
138	465248.681	550165.272	546.420	DRUM
139	465046.323	549735.635	546.280	CGLNN
140	465040.451	549724.290	546.260	DRUM
141	465036.331	549725.806	546.210	DRUM
142	465029.297	549711.288	546.390	DRUM
143	465033.714	549709.749	546.290	CGBTN
144	465044.790	549712.308	546.130	DRUM
145	465039.630	549707.870	546.000	CGBTN
146	465013.045	549676.027	546.500	DRUM
147	465016.527	549674.104	546.210	CGBTN

Puncte radiate				
Punct	X	Y	Z	Descriere
148	465021.810	549671.197	546.100	CGBTN
149	464995.645	549647.969	546.420	DRUM
150	465002.989	549645.367	546.400	DRUM
151	464994.238	549631.111	546.460	AX
152	464985.251	549612.153	546.440	AX
153	464971.513	549582.805	546.590	AX
154	464956.732	549551.926	546.640	AX
155	464948.486	549535.480	546.600	AX
156	464955.757	549523.974	546.330	AX
157	464938.249	549514.386	546.540	AX
158	464924.127	549483.812	546.380	AX
159	464923.401	549478.797	546.350	DRUM
160	464915.834	549480.171	546.300	DRUM
161	464926.414	549474.810	546.230	CGMET
162	464923.462	549476.138	546.260	CGMET
163	464915.733	549459.839	546.480	CGMET
164	464910.192	549448.114	546.660	CGMET
165	464914.246	549446.186	546.540	CGMET
166	464911.449	549437.761	546.500	CGBTM
167	464906.296	549440.202	546.650	CGBTM
168	464892.076	549412.211	546.670	CGBTM
169	464891.682	549411.262	546.680	DRUM
170	464888.626	549413.515	546.690	DRUM
171	464895.426	549429.403	546.610	DRUM
172	464902.471	549446.069	546.620	DRUM
173	464907.978	549456.038	546.520	DRUM
174	464916.549	549473.322	546.370	DRUM
175	464883.677	549396.673	546.640	AX
176	464871.922	549371.125	546.640	AX
177	464851.258	549328.180	546.910	AX
178	464835.018	549293.559	546.920	AX
179	464823.550	549269.096	546.760	AX
180	464816.053	549253.688	546.820	AX
181	464812.859	549253.721	546.790	DRUM
182	464817.306	549250.896	546.550	DRUM
183	464822.169	549244.034	546.810	DRUM
184	464819.557	549238.727	546.750	DRUM
185	464804.432	549245.692	547.040	DRUM
186	464801.045	549252.840	547.020	DRUM
187	464814.909	549257.824	546.770	DRUM
188	464819.202	549256.814	546.910	DRUM

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită administrativă Sânpetru
- Limite U.A.T.-uri vecine
- Limita terenului care a facut obiectul P.U.Z.
- Limite U.T.R.
- Aliniament
- Aliniere propusă
- Limite edificabil

Acces auto
Acces pietonal

REGLEMENTARI PROPUSE

Zonificare funcțională propusă

- ZL - Zonă locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D)+P+E+M/Er niveluri
- ZM - Zonă mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)
- SzAS - Subzonă pentru agrement și sport
- SzVA - Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar)
- SzPp - Subzonă pentru perdele de protecție
- ZTR - Zona accesului și a circulației carosabile de incintă
- Teren arabil
- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE

- Parcele
- Curbe de nivel secundare
- Curbe de nivel minore
- Limite de proprietate propuse

ZONE PROTEJATE FATĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

Conform Legii nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor: Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

Zonă de protecție - Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță pâna la marginea zonei drumului (m): Drumurile naționale - 22 m

Zone funcționale — Bilanț teritorial conf. reglementări propuse - calcul indici PUZ

		Suprafață reglementată	suprafață	POT (%)	C.U.T.	Rh max
		Suprafata teren	24.384	100,00		
ZL		Zonă locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D)+P+E+M/Er niveluri	10747,84			
		edificabil	3224,35	30,00	0,80	10,00
		spatii verzi	3224,35	30,00		
ZM		Zonă mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)	2681,71			
		edificabil	1072,68	40,00	1,00	12,00
		spatii verzi	804,51	30,00		
ZVA	SzAS	Subzonă pentru agrement și sport	4961,39			
		edificabil	1984,56	40,00	1,00	14,00
		spatii verzi	1488,42	30,00		
	SzVA	Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar)	1443,81			
		edificabil	144,38	10,00	0,20	12,00
		spatii verzi	721,91	50,00		
	SzPp	Subzonă pentru perdele de protectie	1782,34			
		edificabil	-	-	-	-
		spatii verzi	1782,34	100,00		
ZTR		Zona accesului și a circulației carosabile de incintă	2766,91			
		Suprafața totală dupa cedare	21617,07			
		S (ZL+ZM+ZAS+ZV+ZPp)	21617,09			
		Suprafata circulatii auto si pietonale	2161,71	10,00		
		Suprafata spatii verzi	6485,13	30,00		
		Suprafata minimă ZV de utilitate publica	1219,20	5,00		

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
Brașov, Str. Albatrosului, Nr. 13 | Tel. 0722363006 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: ROMAN MARIA și VASILE, TECIU RAISA-ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY S.R.L.
CU nr. 25 | 05.02.2024

Proiect Nr.: 308 | 11.09.2023

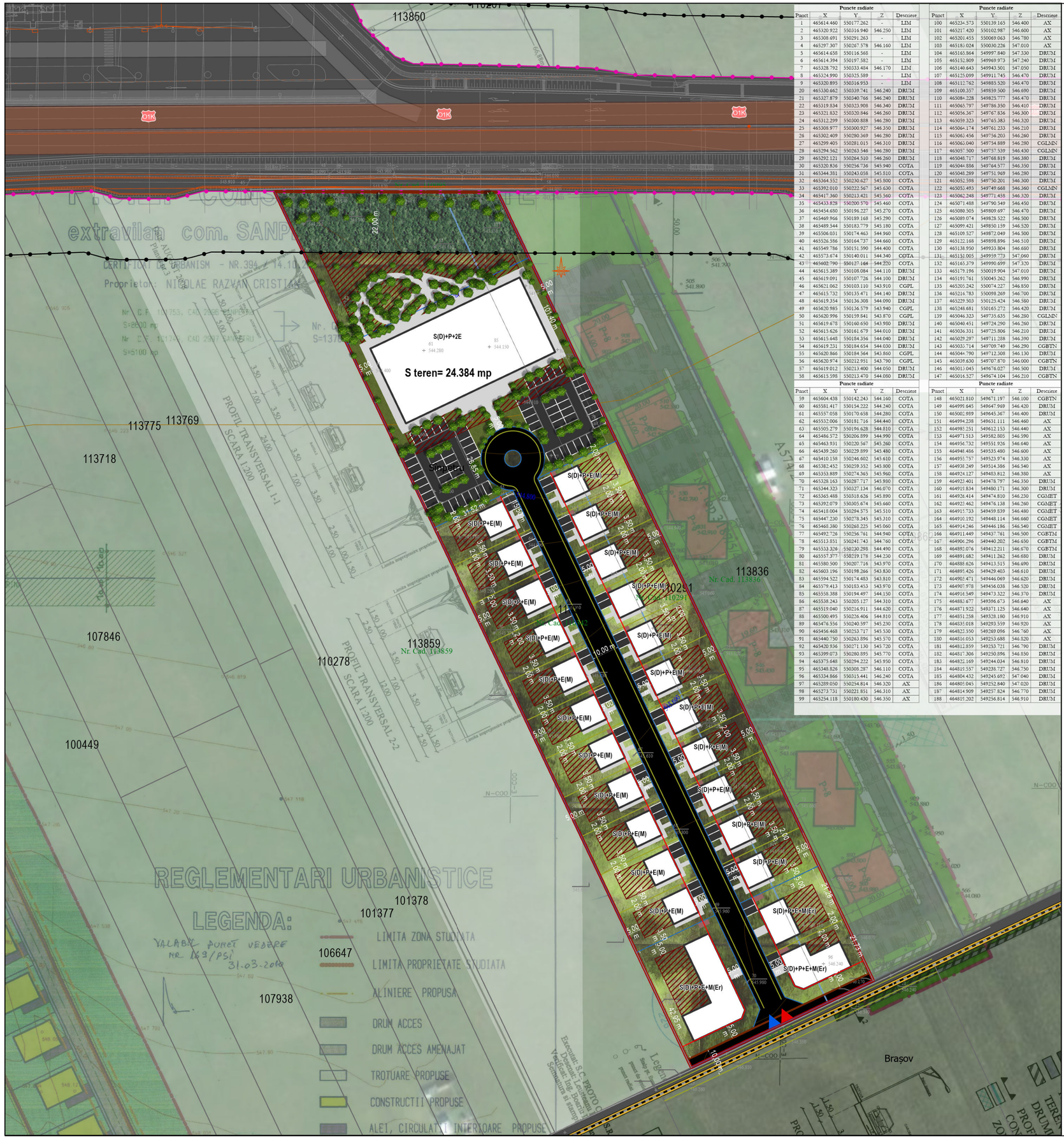
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		1:1.000
PROIECTAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		
	Arh.Urb. Andreea STROIA		DATĂ EMITERE
DESENAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		05.09.2024
	Arh.Urb. Andreea STROIA		

Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI CĂI DE ACCES
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru

Faza: PUZ

Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Planșa nr.: U03.1



Puncte radiate

Punct	X	Y	Z	Descriere
1	465614.460	550177.262	-	LIM
2	465320.922	550316.940	546.250	LIM
3	465308.691	550291.263	-	LIM
4	465297.307	550267.578	546.160	LIM
5	465614.658	550116.568	-	LIM
6	465614.394	550197.582	-	LIM
7	465328.792	550333.484	546.170	LIM
8	465324.990	550325.589	-	LIM
9	465320.895	550316.953	-	LIM
20	465330.662	550339.741	546.240	DRUM
21	465327.879	550340.766	546.240	DRUM
22	465319.834	550323.908	546.340	DRUM
23	465321.832	550320.946	546.260	DRUM
24	465312.299	550300.888	546.280	DRUM
25	465308.977	550300.927	546.350	DRUM
26	465302.409	550280.369	546.280	DRUM
27	465299.405	550281.015	546.310	DRUM
28	465294.562	550263.546	546.280	DRUM
29	465292.121	550264.510	546.260	DRUM
30	465320.836	550256.736	545.940	COTA
31	465344.381	550243.058	545.810	COTA
32	465364.552	550230.627	545.800	COTA
33	465392.010	550222.567	545.630	COTA
34	465417.360	550213.421	545.560	COTA
35	465433.828	550200.570	545.460	COTA
36	465454.680	550196.227	545.270	COTA
37	465469.966	550189.168	545.290	COTA
38	465489.544	550183.779	545.180	COTA
39	465506.031	550174.463	544.960	COTA
40	465526.586	550164.737	544.660	COTA
41	465549.786	550151.590	544.400	COTA
42	465573.674	550140.011	544.340	COTA
43	465602.790	550127.164	544.220	COTA
44	465615.389	550108.084	544.110	DRUM
45	465619.091	550107.726	544.100	DRUM
46	465621.062	550103.110	543.910	CGPL
47	465615.732	550135.471	544.140	DRUM
48	465619.354	550136.308	544.090	DRUM
49	465620.985	550136.579	543.940	CGPL
50	465620.996	550159.841	543.870	CGPL
51	465619.678	550160.650	543.950	DRUM
52	465615.626	550161.679	544.010	DRUM
53	465615.648	550184.356	544.040	DRUM
54	465619.231	550184.654	544.030	DRUM
55	465620.866	550184.564	543.860	CGPL
56	465620.974	550212.951	543.790	CGPL
57	465619.012	550213.400	544.050	DRUM
58	465615.598	550213.470	544.050	DRUM

Puncte radiate

Punct	X	Y	Z	Descriere
59	465604.438	550142.243	544.160	COTA
60	465581.417	550154.222	544.240	COTA
61	465557.058	550170.658	544.280	COTA
62	465532.006	550181.716	544.440	COTA
63	465505.279	550196.628	544.810	COTA
64	465486.572	550206.899	544.990	COTA
65	465463.931	550220.567	545.260	COTA
66	465439.260	550229.889	545.480	COTA
67	465410.158	550246.602	545.610	COTA
68	465382.452	550259.352	545.800	COTA
69	465353.889	550274.365	545.960	COTA
70	465328.163	550287.717	545.980	COTA
71	465344.323	550327.134	546.070	COTA
72	465365.488	550318.626	545.890	COTA
73	465392.079	550305.674	545.660	COTA
74	465418.004	550294.575	545.510	COTA
75	465447.230	550278.345	545.310	COTA
76	465468.380	550268.225	545.060	COTA
77	465492.726	550256.761	544.940	COTA
78	465513.851	550241.743	544.760	COTA
79	465533.326	550230.298	544.490	COTA
80	465557.377	550219.178	544.230	COTA
81	465580.500	550207.716	543.970	COTA
82	465603.196	550198.266	543.830	COTA
83	465594.522	550174.483	543.810	COTA
84	465579.413	550183.453	543.970	COTA
85	465558.388	550194.497	544.150	COTA
86	465538.243	550205.127	544.310	COTA
87	465519.040	550216.911	544.620	COTA
88	465500.495	550226.406	544.810	COTA
89	465476.556	550240.597	545.230	COTA
90	465456.468	550253.717	545.530	COTA
91	465440.750	550263.896	545.570	COTA
92	465420.936	550271.130	545.720	COTA
93	465399.073	550280.895	545.770	COTA
94	465375.648	550294.222	545.950	COTA
95	465348.826	550308.287	546.110	COTA
96	465334.866	550315.441	546.240	COTA
97	465289.050	550254.814	546.320	AX
98	465273.731	550221.851	546.310	AX
99	465254.118	550180.430	546.350	AX

Puncte radiate

Punct	X	Y	Z	Descriere
100	465234.573	550139.165	546.400	AX
101	465217.420	550102.987	546.600	AX
102	465201.455	550069.063	546.780	AX
103	465183.024	550030.226	547.010	AX
104	465165.864	549997.840	547.330	DRUM
105	465152.809	549969.973	547.240	DRUM
106	465140.643	549943.501	547.050	DRUM
107	465125.099	549911.745	546.470	DRUM
108	465112.762	549885.520	546.470	DRUM
109	465100.357	549859.500	546.690	DRUM
110	465084.228	549825.777	546.470	DRUM
111	465065.797	549786.350	546.410	DRUM
112	465056.367	549767.836	546.300	DRUM
113	465059.323	549765.383	546.320	DRUM
114	465064.174	549761.233	546.210	DRUM
115	465063.456	549756.203	546.260	DRUM
116	465063.040	549754.889	546.280	CGLNN
117	465057.500	549757.539	546.430	CGLNN
118	465048.717	549768.819	546.380	DRUM
119	465044.886	549764.577	546.350	DRUM
120	465048.289	549751.969	546.280	DRUM
121	465052.598	549750.201	546.300	DRUM
122	465053.493	549749.668	546.360	CGLNN
123	465062.248	549771.458	546.320	DRUM
124	465071.488	549790.549	546.450	DRUM
125	465080.505	549809.697	546.470	DRUM
126	465089.074	549828.522	546.500	DRUM
127	465099.421	549850.159	546.520	DRUM
128	465109.527	549872.049	546.500	DRUM
129	465122.168	549898.896	546.510	DRUM
130	465138.950	549933.804	546.680	DRUM
131	465131.005	549959.773	547.060	DRUM
132	465165.379	549990.699	547.320	DRUM
133	465179.196	550019.904	547.010	DRUM
134	465191.761	550045.262	546.990	DRUM
135	465205.242	550074.227	546.850	DRUM
136	465216.783	550098.269	546.700	DRUM
137	465229.503	550125.424	546.580	DRUM
138	465248.681	550165.272	546.420	DRUM
139	465046.323	549735.635	546.280	CGLNN
140	465040.451	549724.290	546.260	DRUM
141	465036.331	549725.806	546.210	DRUM
142	465029.297	549711.288	546.390	DRUM
143	465033.714	549709.749	546.290	CGBTN
144	465044.790	549712.308	546.130	DRUM
145	465039.630	549707.870	546.000	CGBTN
146	465013.045	549676.027	546.500	DRUM
147	465016.527	549674.104	546.210	CGBTN

Puncte radiate

Punct	X	Y	Z	Descriere
148	465021.810	549671.197	546.100	CGBTN
149	464999.645	549647.969	546.420	DRUM
150	465002.989	549645.367	546.400	DRUM
151	464994.238	549631.111	546.460	AX
152	464985.251	549612.153	546.440	AX
153	464971.513	549582.805	546.590	AX
154	464956.732	549551.926	546.640	AX
155	464948.486	549535.480	546.600	AX
156	464955.757	549523.974	546.330	AX
157	464938.249	549514.386	546.540	AX
158	464924.127	549483.812	546.380	AX
159	464923.401	549478.797	546.350	DRUM
160	464919.834	549480.171	546.300	DRUM
161	464926.414	549474.810	546.230	CGMET
162	464923.462	549476.138	546.260	CGMET
163	464915.733	549459.839	546.480	CGMET
164	464910.192	549448.114	546.660	CGMET
165	464914.246	549446.186	546.540	CGMET
166	464911.449	549437.761	546.500	CGBTM
167	464906.296	549440.202	546.650	CGBTM
168	464892.076	549412.211	546.670	CGBTM
169	464891.682	549411.262	546.680	DRUM
170	464888.626	549413.515	546.690	DRUM
171	464895.426	549429.403	546.610	DRUM
172	464903.471	549446.069	546.620	DRUM
173	464907.978	549456.038	546.520	DRUM
174	464916.549	549473.322	546.370	DRUM
175	464883.677	549396.673	546.640	AX
176	464871.922	549371.125	546.640	AX
177	464851.258	549328.180	546.910	AX
178	464835.018	549293.559	546.920	AX
179	464823.550	549269.096	546.760	AX
180	464816.053	549253.688	546.820	AX
181	464812.859	549253.721	546.790	DRUM
182	464817.306	549250.896	546.850	DRUM
183	464822.169	549244.034	546.810	DRUM
184	464819.557	549238.727	546.750	DRUM
185	464804.432	549245.692	547.040	DRUM
186	464805.045	549252.840	547.020	DRUM
187	464814.909	549257.824	546.770	DRUM
188	464815.202	549256.814	546.910	DRUM

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces

Inițiator PUZ:
ROMAN MARIA și TECIU RAISA

Județul: Brașov; UAT: Sânpetru
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brasov
CF nr. 110291, 110342
Nr. Cad. 110291, 110342

0 25 50 75 100 125 150 175 m

REGLEMENTARI URBANISTICE – ILUSTRARE URBANISTICA ORIENTATIVA

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită administrativă Sânpetru
- Limite U.A.T.-uri vecine
- Limita terenului care a facut obiectul P.U.Z.
- Limite U.T.R.
- Aliniament
- Aliniere propusă
- Limite edificabil

CONCEPT URBANISTIC

- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- Construcții propuse
- Zone destinate parcărilor la sol
- Spații destionate rampelor de sortare pentru deșeuri
- Terase betonate

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE

- Parcele
- Curbe de nivel secundare
- Curbe de nivel minore
- Limite de proprietate propuse

ZONE PROTEJATE FATĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

Conform Legii nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor: Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

Zonă de protecție - Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță pâna la marginea zonei drumului (m): Drumurile naționale - 22 m

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
Brașov, Str. Albatrosului, Nr. 13 | Tel. 0722363006 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: ROMAN MARIA și VASILE, TECIU RAISA-ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY S.R.L.
CU nr. 25 | 05.02.2024

Proiect Nr.: 308 | 11.09.2023

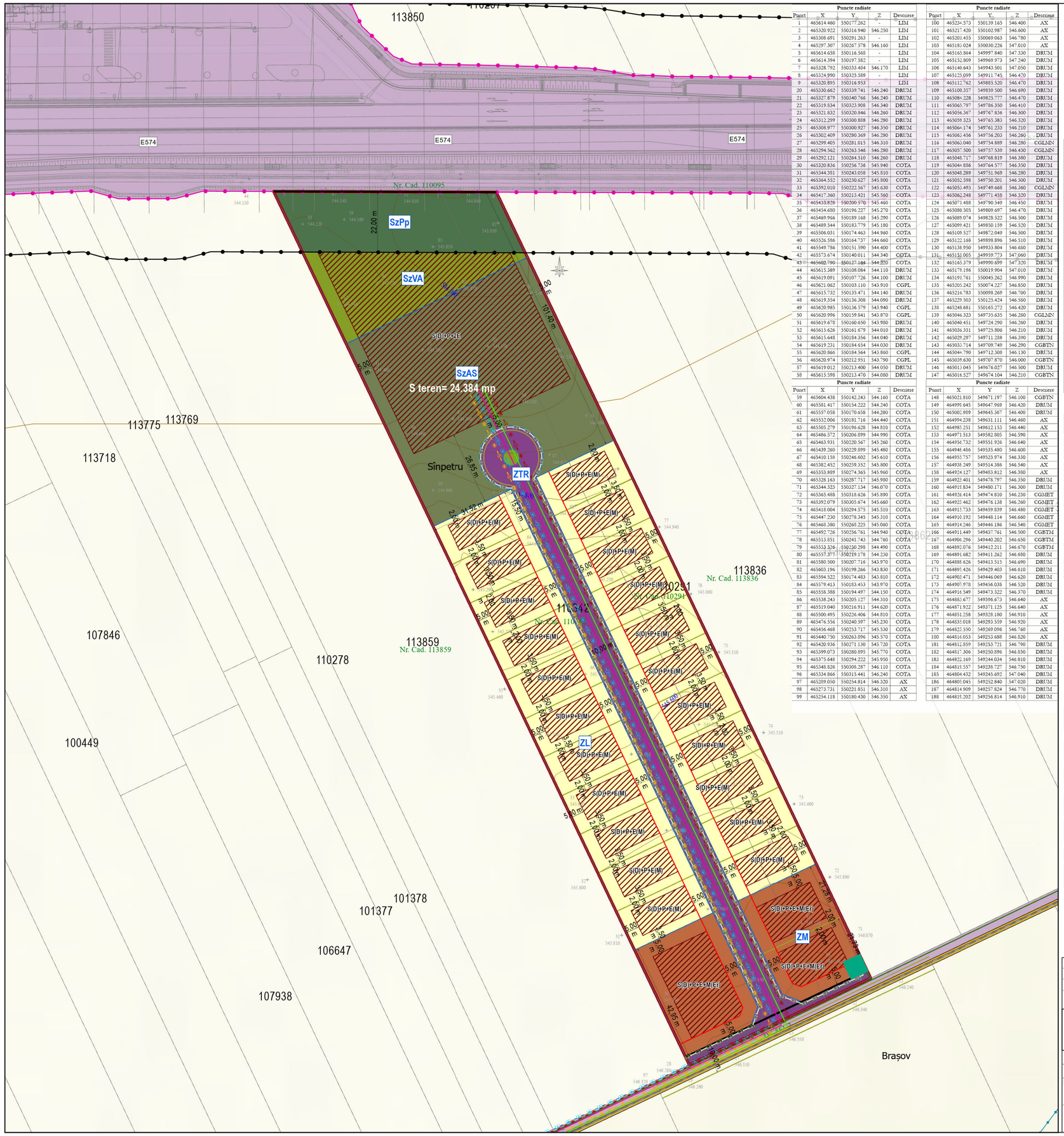
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		1:1.000
PROIECTAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		
	Arh.Urb. Andreea STROIA		DATĂ EMITERE
DESENAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		05.09.2024
	Arh.Urb. Andreea STROIA		

Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI CĂI DE ACCES
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru

Faza: PUZ

Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE – ILUSTRARE URBANISTICA

Planșa nr.: U03.2



Puncte radiate

Punct	X	Y	Z	Descriere
1	465614.460	550177.262	-	LIM
2	465320.922	550316.940	546.250	LIM
3	465308.691	550291.263	-	LIM
4	465297.307	550267.578	546.160	LIM
5	465614.658	550116.568	-	LIM
6	465614.394	550197.582	-	LIM
7	465328.792	550333.484	546.170	LIM
8	465324.990	550325.589	-	LIM
9	465320.895	550316.953	-	LIM
20	465330.662	550339.741	546.240	DRUM
21	465327.879	550340.766	546.240	DRUM
22	465319.834	550323.908	546.340	DRUM
23	465321.832	550320.846	546.260	DRUM
24	465312.299	550300.888	546.280	DRUM
25	465308.977	550300.927	546.350	DRUM
26	465302.409	550280.369	546.280	DRUM
27	465299.405	550281.015	546.310	DRUM
28	465294.562	550263.546	546.280	DRUM
29	465292.121	550264.510	546.260	DRUM
30	465320.836	550256.736	545.940	COTA
31	465344.381	550243.058	545.810	COTA
32	465364.552	550230.627	545.800	COTA
33	465392.010	550222.567	545.630	COTA
34	465417.360	550213.421	545.560	COTA
35	465433.828	550200.570	545.460	COTA
36	465454.680	550196.227	545.270	COTA
37	465469.966	550189.168	545.290	COTA
38	465489.544	550183.779	545.180	COTA
39	465506.031	550174.463	544.960	COTA
40	465526.586	550164.737	544.660	COTA
41	465549.786	550151.590	544.400	COTA
42	465573.674	550140.011	544.340	COTA
43	465602.790	550127.164	544.220	COTA
44	465615.389	550108.084	544.110	DRUM
45	465619.091	550107.726	544.100	DRUM
46	465621.062	550103.110	543.910	CGPL
47	465615.732	550135.471	544.140	DRUM
48	465619.354	550136.308	544.090	DRUM
49	465620.985	550136.579	543.940	CGPL
50	465620.996	550159.841	543.870	CGPL
51	465619.678	550160.650	543.950	DRUM
52	465615.626	550161.679	544.010	DRUM
53	465615.648	550184.356	544.040	DRUM
54	465619.231	550184.654	544.030	DRUM
55	465620.866	550184.564	543.860	CGPL
56	465620.974	550212.951	543.790	CGPL
57	465619.012	550213.400	544.050	DRUM
58	465615.598	550213.470	544.050	DRUM

Puncte radiate

Punct	X	Y	Z	Descriere
59	465604.438	550142.243	544.160	COTA
60	465581.417	550154.222	544.240	COTA
61	465557.058	550170.658	544.280	COTA
62	465532.006	550181.716	544.440	COTA
63	465505.279	550196.628	544.810	COTA
64	465486.572	550206.899	544.990	COTA
65	465463.931	550220.567	545.260	COTA
66	465439.260	550229.899	545.480	COTA
67	465410.158	550246.602	545.610	COTA
68	465382.452	550259.352	545.800	COTA
69	465353.889	550274.365	545.960	COTA
70	465328.163	550287.717	545.980	COTA
71	465344.323	550327.134	546.070	COTA
72	465365.488	550318.626	545.890	COTA
73	465392.079	550305.674	545.660	COTA
74	465418.004	550294.575	545.510	COTA
75	465447.230	550278.345	545.310	COTA
76	465468.380	550268.225	545.060	COTA
77	465492.726	550256.761	544.940	COTA
78	465513.851	550241.743	544.760	COTA
79	465533.326	550230.298	544.490	COTA
80	465557.371	550219.178	544.230	COTA
81	465580.500	550207.716	543.970	COTA
82	465603.196	550198.266	543.830	COTA
83	465594.522	550174.483	543.810	COTA
84	465579.413	550183.453	543.970	COTA
85	465558.388	550194.497	544.150	COTA
86	465538.243	550205.127	544.310	COTA
87	465519.040	550216.911	544.620	COTA
88	465500.495	550226.406	544.810	COTA
89	465476.556	550240.597	545.230	COTA
90	465456.468	550253.717	545.530	COTA
91	465440.750	550263.896	545.570	COTA
92	465420.936	550271.130	545.720	COTA
93	465399.073	550280.895	545.770	COTA
94	465375.648	550294.222	545.950	COTA
95	465348.826	550308.287	546.110	COTA
96	465334.866	550315.441	546.240	COTA
97	465289.050	550254.814	546.320	AX
98	465273.731	550221.851	546.310	AX
99	465254.118	550180.430	546.350	AX

Puncte radiate

Punct	X	Y	Z	Descriere
100	465234.573	550139.165	546.400	AX
101	465217.420	550102.987	546.600	AX
102	465201.455	550069.063	546.780	AX
103	465183.024	550030.226	547.010	AX
104	465165.864	549997.840	547.330	DRUM
105	465152.809	549969.973	547.240	DRUM
106	465140.643	549943.501	547.050	DRUM
107	465123.099	549911.745	546.470	DRUM
108	465112.762	549885.520	546.470	DRUM
109	465100.357	549859.500	546.690	DRUM
110	465084.228	549825.777	546.470	DRUM
111	465065.797	549786.350	546.410	DRUM
112	465056.367	549767.836	546.300	DRUM
113	465059.323	549765.383	546.320	DRUM
114	465064.174	549761.233	546.210	DRUM
115	465065.456	549756.203	546.260	DRUM
116	465063.040	549754.889	546.280	CGLNN
117	465057.500	549757.539	546.430	CGLNN
118	465048.717	549768.819	546.380	DRUM
119	465044.886	549764.577	546.350	DRUM
120	465048.289	549751.969	546.280	DRUM
121	465052.598	549750.201	546.300	DRUM
122	465053.493	549749.668	546.360	CGLNN
123	465062.248	549771.458	546.320	DRUM
124	465071.488	549790.549	546.450	DRUM
125	465080.505	549809.697	546.470	DRUM
126	465089.074	549828.522	546.500	DRUM
127	465099.421	549850.159	546.520	DRUM
128	465109.527	549872.049	546.500	DRUM
129	465122.168	549898.896	546.510	DRUM
130	465138.950	549933.804	546.680	DRUM
131	465151.005	549959.773	547.060	DRUM
132	465165.379	549990.699	547.320	DRUM
133	465179.196	550019.904	547.010	DRUM
134	465191.761	550045.262	546.990	DRUM
135	465205.242	550074.227	546.850	DRUM
136	465216.783	550098.269	546.700	DRUM
137	465229.503	550125.424	546.550	DRUM
138	465248.681	550165.272	546.420	DRUM
139	465046.323	549735.635	546.280	CGLNN
140	465040.451	549724.290	546.260	DRUM
141	465036.331	549725.806	546.210	DRUM
142	465029.297	549711.288	546.390	DRUM
143	465033.714	549709.749	546.290	CGBTN
144	465044.790	549712.308	546.130	DRUM
145	465039.630	549707.870	546.000	CGBTN
146	465013.045	549676.027	546.500	DRUM
147	465016.527	549674.104	546.210	CGBTN

Puncte radiate

Punct	X	Y	Z	Descriere
148	465021.810	549671.197	546.100	CGBTN
149	464995.645	549647.969	546.420	DRUM
150	465002.989	549645.367	546.400	DRUM
151	464994.238	549631.111	546.460	AX
152	464985.251	549612.153	546.440	AX
153	464971.513	549582.805	546.590	AX
154	464956.732	549551.926	546.640	AX
155	464941.486	549535.480	546.600	AX
156	464955.757	549523.974	546.330	AX
157	464938.249	549514.386	546.540	AX
158	464924.127	549483.812	546.380	AX
159	464923.401	549478.797	546.350	DRUM
160	464915.834	549480.171	546.300	DRUM
161	464926.414	549474.810	546.230	CGMET
162	464923.462	549476.138	546.260	CGMET
163	464915.733	549459.839	546.480	CGMET
164	464910.192	549448.114	546.660	CGMET
165	464914.246	549446.186	546.540	CGMET
166	464911.449	549437.761	546.500	CGBTM
167	464906.296	549440.202	546.650	CGBTM
168	464892.076	549412.211	546.670	CGBTM
169	464891.682	549411.262	546.680	DRUM
170	464888.626	549413.515	546.690	DRUM
171	464895.426	549429.403	546.610	DRUM
172	464903.471	549446.069	546.620	DRUM
173	464907.978	549456.038	546.520	DRUM
174	464916.549	549473.322	546.370	DRUM
175	464883.677	549396.673	546.640	AX
176	464871.922	549371.125	546.640	AX
177	464851.258	549328.180	546.910	AX
178	464835.018	549293.559	546.920	AX
179	464823.550	549269.096	546.760	AX
180	464816.053	549253.688	546.520	AX
181	464812.859	549253.721	546.790	DRUM
182	464817.306	549250.896	546.850	DRUM
183	464822.169	549244.034	546.810	DRUM
184	464819.557	549238.727	546.750	DRUM
185	464804.432	549245.692	547.040	DRUM
186	464805.045	549252.840	547.020	DRUM
187	464814.909	549257.824	546.770	DRUM
188	464815.202	549256.814	546.910	DRUM

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces

Inițiator PUZ:
ROMAN MARIA și TECIU RAISA

Județul: Brașov; UAT: Sânpetru
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brasov
CF nr. 110291, 110342
Nr. Cad. 110291, 110342

0 25 50 75 100 125 150 175 m

REȚELE EDILITARE

LEGENDĂ

- Limită administrativă Sânpetru
- Limite U.A.T.-uri vecine
- Limita terenului care a facut obiectul P.U.Z.
- Limite U.T.R.
- Aliniament
- Aliniere propusă
- Limite edificabil
- Teren arabil
- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

REGLEMENTARI PROPUSE

Zonificare funcțională propusă

- ZL - Zonă locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D)+P+E+M/Er niveluri
- ZM - Zonă mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)
- SzAS - Subzonă pentru agrement și sport
- SzVA - Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar)
- SzPp - Subzonă pentru perdele de protecție
- ZTR - Zona accesului și a circulației carosabile de incintă

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE

- Parcele
- Limite de proprietate propuse
- Curbe de nivel principale
- Curbe de nivel secundare
- Curbe de nivel minore

ZONE PROTEJATE FATĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

- Conform Legii nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor: Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- Zonă de protecție - Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță pâna la marginea zonei drumului (m): Drumurile naționale - 22 m

REȚELE EDILITARE PROPUSE

- Exitindere rețea apa de distribuție apa PEHD DE110 mm
- Exitindere rețea de canalizare menajeră gravitațională
- Conductă refulare ape menajere
- Rețea canalizare apa pluvială
- Extinere rețea de distribuție gaze naturale
- LES 20 kV
- LES 0,4 kW pr. (CD2-CD3) - 67m, AC2XABY 3x240+120mmp
- PTab 20,00-4 kV, 2,6x5 m

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
Brașov, Str. Albatrosului, Nr. 13 | Tel. 0722363006 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: ROMAN MARIA și VASILE, TECIU RAISA-ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY S.R.L.
CU nr. 25 | 05.02.2024

Proiect Nr.: 308|11.09.2023

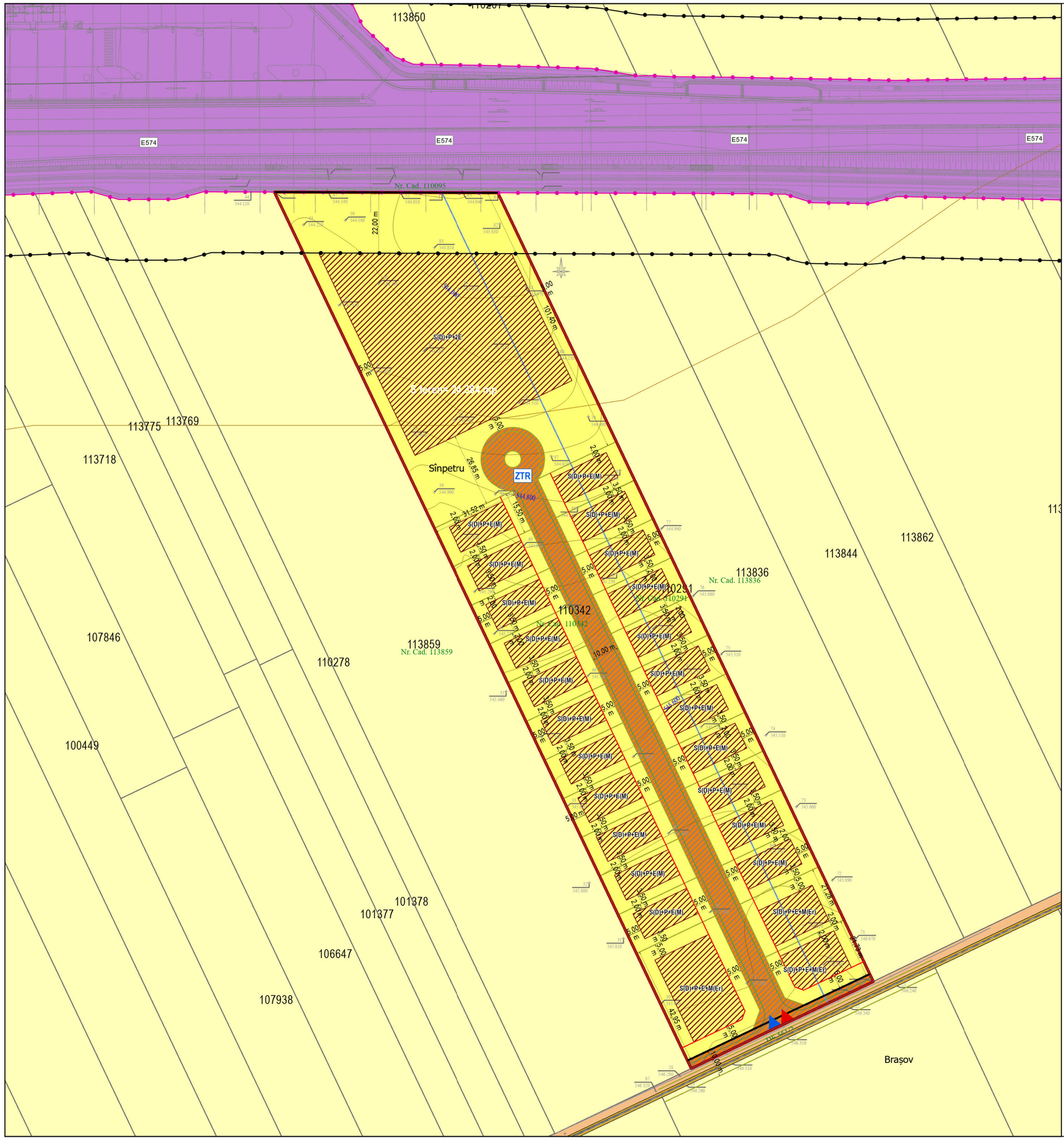
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		1:1.000
PROIECTAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		
	Arh.Urb. Andreea STROIA		DATĂ EMITERE
DESENAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		05.09.2024
	Arh.Urb. Andreea STROIA		

Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI CĂI DE ACCES
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru

Faza: PUZ

Titlu planșă: REȚELE EDILITARE

Planșa nr.: U04



PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces

Inițiator PUZ:
ROMAN MARIA și TECIU RAISA

Județul: Brașov; UAT: Sânpetru
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brasov
CF nr. 110291, 110342
Nr. Cad. 110291, 110342

0 25 50 75 100 125 150 175 m

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - REGIM JURIDIC

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită administrativă Sânpetru
- Limite U.A.T.-uri vecine
- Limita terenului care a facut obiectul P.U.Z.
- Aliniament
- Aliniere propusă
- Limite edificabil

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE

- Parcele
- Limite de proprietate propuse
- Curbe de nivel principale
- Curbe de nivel secundare
- Curbe de nivel minore

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- Terenuri aflate în domeniul public de interes național
- Terenuri ce urmează a fi trecute în domeniul public de interes local
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

ZONE PROTEJATE FATĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

- Conform Legii nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor: Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- Zonă de protecție - Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță pâna la marginea zonei drumului (m): Drumurile naționale - 22 m

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
Brașov, Str. Albatrosului, Nr. 13 | Tel. 0722363006 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: **ROMAN MARIA și VASILE, TECIU RAISA-ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY S.R.L.**
CU nr. 25 | 05.02.2024

Proiect Nr.: **308|11.09.2023**

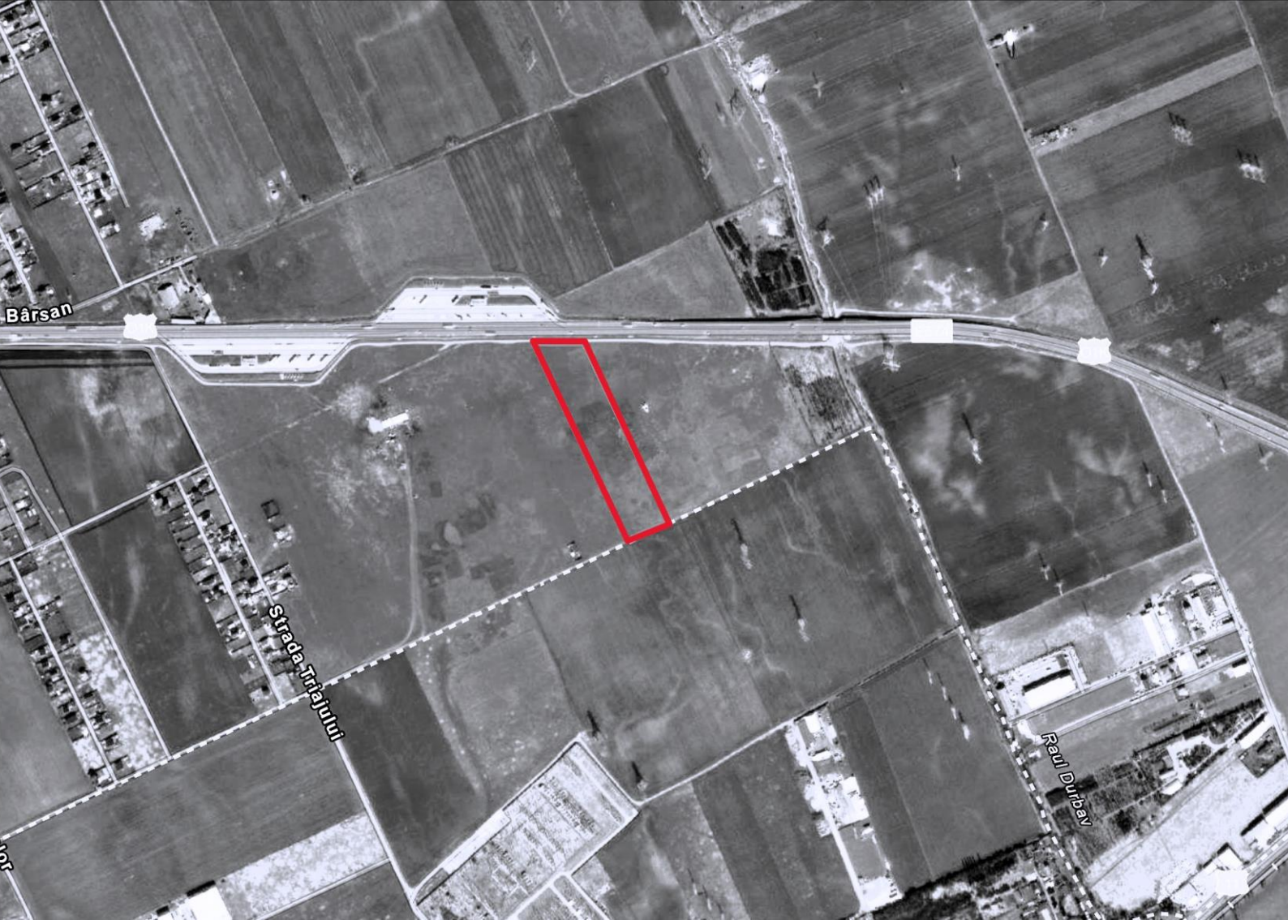
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		1:1.000
PROIECTAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		
	Arh.Urb. Andreea STROIA		DATĂ EMITERE
DESENAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		05.09.2024
	Arh.Urb. Andreea STROIA		

Titlu proiect: **INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI CĂI DE ACCES**
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru

Faza: **PUZ**

Titlu planșă: **PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

Planșa nr.: **U05**



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 110291, 110342
CU nr. 25 | 05.02.2024

CUPRINS

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	**Întocmire PUZ** **Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces**
Amplasament	**Jud. Brașov, Com. Sânpetru** **CF nr. 110291, CF 110342**
Beneficiar	**ROMAN MARIA și ROMAN VASILE** **TECIU RAISA-ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY SRL**
Proiectant Proiect numărul Faza de proiectare	**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.** **308 | 11.09.2023** **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**
Certificat de urbanism	**25 | 05.02.2024**
Suprafață teren	**24384 m²**

1. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local Sânpetru în temeiul art. 36 alin. (5) lit. c din Legea 215/2001, în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate, cu scopul de a reglementa aplicarea principiilor de dezvoltare ale zonei în raport cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

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

(3) RLU explica și detailează sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal in vederea urmăririi și aplicării acestuia pentru întreaga zona studiata.

(4) Prescripțiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

1.2. Baza legală a elaborării

(1) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte legislative în vigoare la data întocmirii documentației:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
- LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuinței 114/96 republicata in 2021
- Legislația în vigoare specifica fiecărei instituții implicate in aprobarea PUZ

(1) În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau acele prevederi cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmit anterioare ale căror efecte se regăsesc în configurația spațială a zonei sau care sunt în acord cu direcțiile majore de dezvoltare.

1.3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism

(1) Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafețele de teren aflate in UAT

Sânpetru, având o suprafață totală de 24348 m2, situat la E localității, în proximitatea centurii Brașov (fără acces din aceasta).

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

(3) Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei şi este prezentată în planșa U03.1 - Reglementări urbanistice - Zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare şi conformare a construcțiilor.

(4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente acestora, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor condiționărilor de reglementare.

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

(1) Prevederile PUZ și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu ordinul Hotărârea nr. 525/27.06.1996 și Legea nr. 50/1991.

(2) Prezentul RLU păstrează prescripțiile stabilite prin Documentație PUG Comuna Sânpetru, aprobat cu HCL 46 | 29.08.2022, prelungit cu HCL 8 | 31.01.2024 și alte documentații de urbanism aprobate anterior în zonă - locuințe și funcțiuni completare.

(3) Prevederile acestor Planuri Urbanistice Zonale, inclusiv indicatorii urbanistici aprobați prin acestea (POT, CUT, regim de înălțime) rămân valabile. Pentru teritoriile studiate prin aceste planuri urbanistice zonale, regulamentul local aferent acestora se aplică prioritar.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor, zone funcționale propuse, indicatori urbanistici

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei:

(1) Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite.

(2) Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusa în cadrul PUZ – ului.

(3) Masurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională si spațială a zonei vor urmări stabilirea unor reglementari specifice al căror efect sa contribuie la dezvoltarea armonioasa si controlata a zonei.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

ZL Zonă locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D)+P+E+M/Er niveluri

ZM Zonă mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)

ZVA Zonă verde amenajată și perdele de protecție

- **SzAS** Subzonă pentru agrement și sport
- **SzVA** Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar)
- **SzPp** Subzonă pentru perdele de protecție

ZTR Zona accesului și a circulației carosabile de incintă

ZL - ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE cu regim mic de înălțime - S(D)+P+E+M/Er niveluri

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1. Subzonă locuințe individuale este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mică.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit următoarele funcțiuni:

a) Locuințe individuale în regim de construire discontinuu (construcții izolate pe parcelă);

b) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;

c) Dotări aferente zonei de locuire;

d) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

e) Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejmuiri;

f) Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie).

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 si acordul vecinilor cu locuințe.

(2) Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

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

ARTICOLUL 4. UTILIZĂRI INTERZISE

(3) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la art. 1 și 2, inclusiv: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros, stații de întreținere auto, curățătorii chimice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție si subzistenta

(4) Sunt interzise functiunile industriale – depozitare și producție, activități poluatoare, dotări incompatibile cu cea de locuire.

(5) Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea

apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

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

ARTICOLUL 5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ următoarele condiții:

a) suprafața minima a parcelei: 450 mp;

b) lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;

c) are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute

Pe terenul studiat sunt propuse 22 parcele pentru locuințe, cu front stradal peste 12.00 m și suprafețe de aproximativ 480 m^2 fiecare, pe care se vor amplasa construcții in regim de construire izolat.

Se admite comasarea a maxim două parcele de locuințe.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Construcțiile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

(2) Construcțiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 5.00 m (respectiv minim 10.00 m din axul drumului proiectat).

(3) Construcțiile de garaje si anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate la mai puțin de 5m față de aliniament, sau pe aliniament, cu acordul autentificat al vecinilor afectați, cu condiția ca înălțimea acestora sa nu depășească 3.00 m la cornișa, calculați de la cota terenului amenajat.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Față de limita de sud a parcelor cu locuințe se va păstra o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,50 m (pentru accesul mașinilor de intervenție).

(2) Față de limita de nord a parcelelor se vor respecta distanțele conform Cod Civil.

(3) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de 5,00 m.

(4) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii

de la alin.(1) din Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1 și art. 11 privind distanțele minime de protecție sanitară.

(5) Construcțiile de garaje si anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul autentificat al vecinilor afectați, cu condiția ca înălțimea acestora sa nu depășească 3.00 m la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, calculați de la cota terenului amenajat.

ARTICOLUL 8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

(2) Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 2,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

(3) Construcțiile de tip garaj, foișor, anexe tehnice se pot amplasa alipit de construcția principală.

ARTICOLUL 9. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil și pietonal de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, dimensionat în conformitate cu utilizările propuse.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(3) Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate încât sa asigure circulația normala si accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

(4) Toate străzile și parcările publice se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

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

(6) Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

(7) În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se impune ca finisajul circulației să fie astfel rezolvat încât să asigure siguranța

utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex. alunecare) și se recomandă utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica).

ARTICOLUL 10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

(3) Pentru locuințe, numărul de locuri de parcare se va calcula astfel: un loc de parcare la o suprafață utila mai mica sau egala cu 100 m^2, 2 locuri de parcare la o suprafață utila mai mare de 100 m^2.

(4) Locurile de parcare pentru vizitatori se vor asigura în zona verde amenajată și perdele de protecție (ZvA), subzona ZsAS - subzonă pentru agrement și sport.

(5) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației vor fi situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit.

(6) Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare se va respecta maximul prevăzut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.

(7) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(8) Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.50 to, autobuzele, remorcile etc, precum si realizarea de reparații de întreținere auto.

(9) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației vor fi situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(10) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 8.00 m, calculat de la cota terenului amenajat.

(11) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la coamă, calculat de la cota terenului amenajat, nu va depăși 10.00 m.

(12) Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+E+M/Er

S - subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda / Er -etaj retras

(13) Regim de înălțime minim P

P-parter

ARTICOLUL 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

(1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

(3) Orice construcție noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se înscrie armonios in zona, fiind posibilă și armonia prin contrast.

Acoperiș și învelitori:

(4) Se admit învelitori de tip șarpanta sau terasă

(5) Pentru învelitori tip șarpantă se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau tablă fălțuită din metal cu aspect mat.

(6) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: maro închis, gri, gri-brun, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea pentru țigla ceramică;

(7) Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.

(8) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

Materiale pentru fațadă:

(9) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn, piatră, materiale naturale.

(10) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropriate de acestea.

(11) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

(12) Este interzisă folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

(13) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropriate de acestea.

(14) Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplării.

(15) Se acceptă utilizarea obloanelor din lemn doar cu autorizarea administrației publice locale. Vopsitoriile vor avea culori cu nuanțe din paleta alb, bej, maro, gri-bej, gri-brun, brun și gri, antracit. Culorile stridente sau primare sunt interzise.

ARTICOLUL 13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

(2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.) utilizarea metodelor alternative de generare a energiei electrice fiind recomandată.

(3) Utilitățile pot fi rezolvate la nivel individual (panouri fotovoltaice/eoliene, panouri solare pentru apa caldă, ministații de epurare sau bazine vidanjabile, fântâni în primul strat acviver.

(4) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

(7) Firidele de branșament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă

(8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

(9) Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

(10) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

ARTICOLUL 14. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 30% din suprafață parcelelor de locuit dispus cat mai compact in cadrul incintei.

(2) Se va asigura o suprafață de zonă verde de minim 20 m^2 / locuitor, raportat la întreaga suprafață reglementată.

(3) Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor

detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).

(4) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.

(5) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

(6) În acest caz, se recomandă replantarea, în locul vegetației eliminate, a unor specii locale de arbori sau arbuști, adaptate condițiilor climatice și solului din zonă, pentru a menține echilibrul ecologic și a contribui la păstrarea biodiversității.

(7) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

ARTICOLUL 15. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2.00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0.3 m și înălțimea maximă de 0.8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn/ lemn compozit de culoare maro închis sau gri antracit, fixate pe structuri metalice sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Se recomandă ca împrejmuirile să fie dublate de garduri vii;

(2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

(3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și vor fi realizate similar cu cele de la stradă sau din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu.

(4) Spațiile comerciale și alte servicii publice pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = **30%.**

ARTICOLUL 17. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = **0.80 ACD/mp teren.**

ZM - Zona mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

(1) Zona se caracterizează printr-o flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor și în zonele noi de expansiune urbană.

(2) Astfel, zona mixtă este constituită în mare parte din centre comerciale, de servicii și echipamente publice (servicii, manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, zone de retail, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere, depozitare cu impact redus asupra mediului și locuințe.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit următoarele funcțiuni:

a) Funcțiuni comerciale

b) Funcțiuni de servicii aferente zonei de locuire;

c) Locuințe individuale în regim de construire discontinuu (construcții izolate pe parcelă);

d) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale la parter;

e) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

f) Amenajări aferente funcțiunilor admise: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejmuiri;

g) Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie).

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 și HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016. si acordul vecinilor cu locuințe.

(2) Funcțiuni comerciale mai mari de 250 mp - comerț alimentar și nealimentar.

(3) Grădinițe private, afterschool, centre de zi pentru copii sau vârstnici - doar în construcții independente.

(4) Servicii de turism / cazare - doar în construcții independente.

(5) Cabinete de libera practică (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, cabinete stomatologice etc.)

(6) Locuri de joacă acoperite.

(7) Servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, 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.

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

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(8) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la art. 1 și 2, inclusiv: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros, stații de întreținere auto, curățătorii chimice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistenta

(9) Sunt interzise funcțiunile industriale – depozitare și producție, activități poluatoare, dotări incompatibile cu cea de locuire.

(10) Sunt interzise lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări 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, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

(1) Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ următoarele condiții:

a) suprafața minima a parcelei: 500 mp;

b) lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;

c) are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute

Pe terenul studiat sunt propuse 3 parcele pentru zona mixtă, cu front stradal peste 12.00 m și suprafețe cuprinse între 670-1340 m^2, pe care se vor amplasa construcții in regim de construire izolat.

Se admite comasarea a maxim două parcele.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Construcțiile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

(2) Construcțiile vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 5.00 m (respectiv minim 10.00 m din axul drumului modernizat și 10.00 m din axul drumului proiectat).

(3) Construcțiile de garaje si anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate la mai puțin de 5m față de aliniament, sau pe aliniament, cu acordul autentificat al vecinului, cu condiția ca

înălțimea acestora sa nu depășească 3.00 m la cornișa, calculați de la cota terenului amenajat și să păstreze o distanță de minim 10.00 m față de intersecția proiectată.

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

(1) Față de limita de nord a parcelor la alăturarea cu parcele de locuințe se va păstra o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5.00 m.

(2) Față de limita de nord a parcelor la alăturarea cu parcele cu aceeași funcțiune se vor respecta distanțele conform Cod Civil.

(3) Față de limita de sud a parcelor la alăturarea cu parcele cu aceeași funcțiune se vor respecta distanțele conform Cod Civil.

(4) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de 5,00 m.

Notă: Distanta se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioara a balconului, până la linia de hotar. Distanta, si în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar si până la aceasta linie. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul parților exprimat printr-un înscris autentic.

(5) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.(1) din Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1 și art. 11 privind distanțele minime de protecție sanitară.

(6) Construcțiile de garaje si anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul autentificat al vecinilor afectați, cu condiția ca înălțimea acestora sa nu depășească 3.00 m la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, calculați de la cota terenului amenajat.

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

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

(2) Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 2,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

(3) Construcțiile de tip garaj, foișor sau alte anexe tehnice se pot amplasa alipit de

construcția principală.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil și pietonal de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, dimensionat în conformitate cu utilizările propuse.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(3) Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate încât sa asigure circulația normala si accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

(4) Toate străzile și parcările publice se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

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

(6) Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

(7) În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se impune ca finisajul circulației să fie astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex. alunecare) și se recomandă utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica).

ARTICOLUL 8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

(3) Pentru locuințe, numărul de locuri de parcare se va calcula astfel: un loc de parcare la o suprafață utila mai mica sau egala cu 100 m^2, 2 locuri de parcare la o suprafață utila mai mare de 100 m^2.

(4) Locurile de parcare pentru vizitatori se vor asigura în zona verde amenajată și perdele de protecție (ZvA), subzona ZsAS - subzonă pentru agrement și sport.

(5) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, spațiile amenajate pentru gararea și parcarea

autovehiculelor populației vor fi situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit.

(6) Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare se va respecta maximul prevăzut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.

(7) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(8) Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.50 to, autobuzele, remorcile etc, precum si realizarea de reparații de întreținere auto.

ARTICOLUL 9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 10.00 m, calculat de la cota terenului amenajat.

(2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la coamă, calculat de la cota terenului amenajat, nu va depăși 12.00 m.

(3) Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+E+M/Er

S - subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda / Er -etaj retras

(4) Regim de înălțime minim P

P-parter

ARTICOLUL 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

(1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

(3) Orice construcție noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se înscrie armonios in zona, fiind posibilă și armonia prin contrast.

Acoperiș și învelitori:

(4) Se admit învelitori de tip șarpanta sau terasă

(5) Pentru învelitori tip șarpantă se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau tablă fălțuită din metal cu aspect mat.

(6) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: maro închis, gri, gri-brun, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea pentru țigla ceramică;

(7) Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.

(8) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

Materiale pentru fațadă:

(9) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn, piatră, materiale naturale.

(10) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropriate de acestea.

(11) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

(12) Este interzisă folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

(13) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropriate de acestea.

(14) Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplării.

(15) Se acceptă utilizarea obloanelor din lemn doar cu autorizarea administrației publice locale. Vopsitoriile vor avea culori cu nuanțe din paleta alb, bej, maro, gri-bej, gri-brun, brun și gri, antracit. Culorile stridente sau primare sunt interzise.

ARTICOLUL 11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

(2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.), utilizarea metodelor alternative de generare a energiei electrice fiind recomandată.

(3) Utilitățile pot fi rezolvate la nivel individual (panouri fotovoltaice/eoliene, panouri solare pentru apa caldă, ministații de epurare sau bazine vidanjabile, fântâni în primul strat acviver.

(4) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

(7) Firidele de branșament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă

(8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

(9) Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

(10) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

ARTICOLUL 12. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 30% din suprafață parcelelor de locuit dispus cat mai compact in cadrul incintei.

(2) Pentru locuințe se va asigura o suprafață de zonă verde de 20 m^2 / locuitor, raportat la întreaga suprafață reglementată.

(3) Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).

(4) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

(5) În acest caz, se recomandă replantarea, în locul vegetației eliminate, a unor specii locale de arbori sau arbuști, adaptate condițiilor climatice și solului din zonă, pentru a menține echilibrul ecologic și a contribui la păstrarea biodiversității.

(6) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

ARTICOLUL 13. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2.00 m, din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0.3 m și înălțimea maximă de 0.8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn/ lemn compozit de culoare maro închis sau gri antracit, fixate pe structuri metalice sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

(2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

(3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și vor fi realizate ca cele dinspre stradă sau din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu, care să poată crea sentimentul de intimitate proprietarului.

(4) Spațiile comerciale și alte servicii publice pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = **40%.**

ARTICOLUL 15. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = **1.00 ACD/mp teren.**

ZVA - Zonă verde amenajată și perdele de protecție

Zona verde amenajată și perdele de protecție se compune din următoarele subzone:

SzAS Subzonă agrement și sport

SzVA Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar) - zonă verde

SzPp Subzonă pentru perdele de protecție - Culoare de protecție față de infrastructura majoră – a căii ferate și rutiere, spații verzi cu rol de protecție sanitară, între zone funcționale incompatibile.

SzAS - Subzonă agrement și sport

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

(1) Subzonă spații verzi amenajate cu acces nelimitat.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit următoarele funcțiuni:

a) Construcții pentru activități sportive - complexe și baze sportive, sală de sport specializată sau polivalentă, bazin de înot, terenuri de sport cu sau fără tribune.

b) Baze de agrement

c) Dotări de agrement și sport în aer liber - echitație, amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole etc.), alei, parcaje.

d) Patinoar (natural sau artificial) deschis sau acoperit.

e) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

f) Amenajări aferente funcțiunilor admise: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejmuiri.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 și HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.

(2) Se admit spații comerciale și de alimentație publică - servicii conexe sportului (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.).

(3) Se admit servicii de turism / cazare sportivi.

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

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(4) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la art. 1 și 2, inclusiv: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros, stații de întreținere auto, curățătorii chimice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție si subzistență.

(5) Sunt interzise funcțiunile industriale – depozitare și producție, activități poluatoare, dotări incompatibile cu cea de locuire.

(6) Sunt interzise lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări 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, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

(1) Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ următoarele condiții:

a) suprafața minima a parcelei: 2000 mp;

b) lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;

c) are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute

Pe terenul studiat este propusă 1 parcelă pentru zona de agrement și sport, cu front stradal peste 12.00 m și suprafață de 8187 m2, pe care se vor amplasa construcții in regim de construire izolat.

(2) Pe teritoriul zonei reglementate prin prezentul Regulament Local de Urbanism, nu se admite parcelarea terenului inclus în subzona de agrement și sport.

(3) Excepțiile de la această prevedere pot fi aprobate doar în condițiile unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) sau Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) avizat în mod corespunzător, cu respectarea legislației urbanistice în vigoare și a criteriilor stabilite de autoritățile locale.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Construcțiile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

(2) Construcțiile vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 5.00 m (respectiv minim 5.00 m de la marginea sensului giratoriu proiectat / loc de întoarcere).

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

(1) Față de limitele laterale se va păstra o distanță minimă de 5.00 m.

(2) Față de limita posterioară se va respecta restricția impusă de zona de protecție a centurii ocolitoare a Municipiului Brașov.

Notă: Distanta se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioara a balconului, până la linia de hotar. Distanta, si în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar si până la aceasta linie. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul parților exprimat printr-un înscris autentic.

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

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

(2) Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 2,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru activități ce necesită lumina naturală.

(3) Construcțiile de tip garaj, anexe tehnice se pot amplasa alipit de construcția principală.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil și pietonal de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, dimensionat în conformitate cu utilizările propuse.

(2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(3) Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate încât sa asigure circulația normala si accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

(4) Toate străzile și parcările publice se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

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

(6) Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

(7) În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se impune ca finisajul circulației să fie astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex. alunecare) și se recomandă utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica).

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

(3) Pentru normarea locurilor de parcare se va respecta maximul prevăzut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.

(4) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(5) Se vor prevedea locuri de parcare pentru autobuze, pentru funcțiunile propuse.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la coamă, calculat de la cota terenului amenajat, nu va depăși 14.00 m.

(2) Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+2E

S - subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj

(3) Regim de înălțime minim P

P-parter

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

(1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.

(3) Orice construcție noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se înscrie armonios in zona, fiind posibilă și armonia prin contrast.

Acoperiș și învelitori:

(4) Se admit învelitori de tip șarpanta sau terasă

(5) Pentru învelitori tip șarpantă se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau tablă fălțuită din metal cu aspect mat.

(6) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: maro închis, gri, gri-brun, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea pentru țigla ceramică;

(7) Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.

(8) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

Materiale pentru fațadă:

(9) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn, piatră, materiale naturale, diverse materiale compozit pentru fațadă, fațade ventilate.

(10) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropriate de acestea.

(11) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.

(12) Este interzisă folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

(13) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropriate de acestea.

(14) Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplării.

(15) Se acceptă utilizarea obloanelor din lemn doar cu autorizarea administrației publice locale. Vopsitoriile vor avea culori cu nuanțe din paleta alb, bej, maro, gri-bej, gri-brun, brun și gri, antracit. Culorile stridente sau primare sunt interzise.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

(2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.), utilizarea metodelor alternative de generare a energiei electrice fiind recomandată.

(3) Utilitățile pot fi rezolvate la nivel individual (panouri fotovoltaice/eoliene, panouri solare pentru apa caldă, ministații de epurare sau bazine vidanjabile, fântâni în primul strat acviver.

(4) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

(7) Firidele de branșament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă

(8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

(9) Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

(10) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 30% din suprafață parcelelor de locuit dispus cat mai compact in cadrul incintei.

(2) Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).

(3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

(4) În acest caz, se recomandă replantarea, în locul vegetației eliminate, a unor specii locale de arbori sau arbuști, adaptate condițiilor climatice și solului din zonă, pentru a menține echilibrul ecologic și a contribui la păstrarea biodiversității.

(5) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn/ lemn compozit de culoare maro închis, fixate pe structuri metalice sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

(2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

(3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri și vor fi realizate din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu sau plasă textilă verde cu ochiuri mici, care să poată crea sentimentul de intimitate proprietarului.

(4) Spațiile comerciale și alte servicii publice pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = **40%.**

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = **1.00 ACD/mp teren.**

SzVa – Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar) - zonă verde

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

(2) Subzonă spații verzi amenajate cu acces nelimitat.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit funcțiuni specifice spațiului public plantat, precum:

a) Spații plantate;

b) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

c) Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

d) Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;

e) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

f) Parcaje.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

(2) Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi amenajate;

(2) Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

(3) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

(4) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

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

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii cu următoarele mențiuni:

a) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

b) Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități în spațiile publice.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 12.00 m.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.

(2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.) utilizarea metodelor alternative de generare a energiei electrice fiind recomandată.

(3) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(4) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon

(5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

(7) Firidele de branșament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă.

(8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 50% din suprafața subzonei, dispus cat mai compact in cadrul incintei.

(2) Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).

(3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

(4) În acest caz, se recomandă replantarea, în locul vegetației eliminate, a unor specii locale de arbori sau arbuști, adaptate condițiilor climatice și solului din zonă, pentru a menține echilibrul ecologic și a contribui la păstrarea biodiversității.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

(1) Gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și vor fi realizate din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu.

(2) Este permisă delimitarea doar față de terenurile învecinate, cu alte reglementări.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

(1) P.O.T. maxim = **10%** (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

(1) C.U.T. maxim = **0.20 ACD/mp teren;**

SzPp – Subzonă pentru perdele de protecție

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

Culoare de protecție față de infrastructura majoră – a căii rutiere

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul documentaților de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D..

(2) Reglementările cu caracter definitiv sunt:

- Articolul 1 - Utilizări admise;
- Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;
- Articolul 3 - Utilizări interzise;

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – căi rutiere

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) În zonele de protecție a infrastructurii majore se admite amenajarea unui sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velor și dotarea cu mobilier urban al traseelor.

(2) Orice alte intervenții se vor implementa prin studii de specialitate.

ARTICOLUL 3. ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore.

(2) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

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

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

(1) Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - 14

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - 16

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ZTR – Zona accesului și a circulației carosabile de incintă

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

(1) Zona ocupata de elementele constructive de drum și de lucrările aferente constituite din ampriza și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zona de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) rețeaua de drumuri din extravilan (drum național, drum județean, comunal, local și de exploatare agricola) intersecții la nivel, trotuare, șanțuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;

(2) sunt admise rețele tehnico-edilitare situate de-a lungul drumurilor, spații plantate.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații de drumuri existente;

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

(2) lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului;

(3) orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

(4) amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității sau care obturează vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare în zona de siguranță a drumurilor.

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

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

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Nu este cazul.

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

(1) Nu este cazul.

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

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se pot realiza echipări edilitare de-a lungul acestor drumuri pentru asigurarea utilităților unor amplasamente din proximitate;

(2) Noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

(1) În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

(1) Nu este cazul

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

(1) Nu este cazul

Șef proiect
Arh. Urb. Ioana Daniel

Întocmit
Arh. Urb. Andreea Stroia

MEMORIU GENERAL PUZ

PUZ - Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	**Întocmire PUZ** **Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces**
Amplasament	**Jud. Brașov, Com. Sânpetru** **CF nr. 110291, CF 110342**
Beneficiar	**ROMAN MARIA și ROMAN VASILE** **TECIU RAISA-ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY SRL**
Proiectant Proiect numărul Faza de proiectare	**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.** **308 | 11.09.2023** **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**
Certificat de urbanism	**25 | 05.02.2024**
suprafața teren	**24384 m²**

Capacități proiectate_____

- S teren studiu 24348 mp.

CF/ cad	*proprietar*	*categoria de folosința/ intravilan*	*suprafața*
110342 110342	ROMAN MARIA și ROMAN VASILE	arabil / NU	18508 m²
110291 110291	TECIU RAISA- ANDREEA	arabil / NU	5876 m²

ZL Zonă locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D)+P+E+M/Er	ZM Zonă mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)	ZTR Zona accesului și a circulației carosabile de incintă
• POTmax = 30% • CUTmax = 0.80 • Rh= S(D)+P+E+M/Er H max 10.00 m • Suprafața minima zone verzi pe lot 30%	• POTmax = 40 % • CUTmax = 1.00 • Rh= S(D)+P+E+M/Er H max 12.00 m • Suprafața minima zone verzi pe lot 30%	• POTmax = 0 % • CUTmax = 0.00 • Rh=0 H max - • Suprafața minima zone verzi pe lot 0%

ZVA - Zonă verde amenajată și perdele de protecție, cu următoarele subzone:		
SzAS **Subzonă pentru agrement și sport**	**SzVA** **Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar)**	**SzPp** **Subzonă pentru perdele de protecție**
• POTmax = 40 % • CUTmax = 1.00 • Rh=S(D)+P+2E H max 14.00 m Suprafața minima zone verzi pe lot 30%	• POTmax = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) • CUTmax = 0.20 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) • Rh=S(D)+P+1 H max 12.00 m la cornișă • Suprafața minima zone verzi pe lot 50%	• POTmax = 0 % • CUTmax = 0.00 • Rh - H max - • Suprafața minima zone verzi pe lot 0%

1.2. Obiectul documentației PUZ

Prezenta documentație s-a întocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 25 | 05.02.2024 emis de Primăria Comunei Sânpetru**, ca răspuns a solicitării investitorilor de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinata locuirii și funcțiunilor complementare, mai ales ca zona studiata se dezvolta in acest sens, fiind deja realizate ansambluri de locuințe individuale in imediata vecinătate.

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

- introducerea in intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei de locuințe si funcțiuni complementare.
- schimbarea destinației zonei din zona terenuri agricole in zona de locuințe si funcțiuni complementare.
- stabilirea de reglementari specifice zonei referitoare la: organizarea / modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum si de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a cailor de circulații auto in incinta, a zonelor destinate parcărilor, amenajărilor si plantațiilor.

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

Consecințe economico sociale:
Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.
Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

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

1.3. Surse documentare

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

- Certificatul de urbanism nr. 25 | 05.02.2024, emis de Primăria Comunei Sânpetru.
- Documentație PUG Comuna Sânpetru, aprobat cu HCL 46 | 29.08.2022, prelungit cu HCL 8 | 31.01.2024

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

- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Studiu geotehnic.
- Studiu pedologic.

Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei
Acestea includ următoarele studii de trafic și expertize tehnice relevante pentru fundamentarea Planului Urbanistic Zonal:

- Studiu de Trafic - Modernizare Străzi: Strada Narciselor, Municipiul Brașov - faza SF, elaborat de SC Bomaco S.R.L. în februarie 2020.
- Expertiză Tehnică - Modernizare Străzi: Strada Narciselor, Municipiul Brașov, elaborată de expert tehnic Dr. Ing. Radu Luca, în anul 2019, pentru beneficiar Primăria Municipiului Brașov

Aceste documente constituie baza analizei traficului și a infrastructurii existente în zonă, oferind date esențiale pentru luarea deciziilor privind dezvoltarea urbană și optimizarea mobilității în zona studiată.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

În contextul dezvoltării zonei periurbane, extinderea comunei Sânpetru se realizează spre Brașov, în zona aflată la sud de centura ocolitoare, fiind susținută de noi documentații urbanistice pentru realizarea de locuințe și funcțiuni complementare. În prezent această zonă se confruntă cu o conectivitate redusă, accesul spre terenurile studiate fiind limitat la drumuri de exploatare și trasee nemodernizate, iar legăturile cu rețeaua principală de transport sunt existente, însă deficitare. Traficul este preluat în principal de drumul de pământ De585/5 și de alte trasee locale insuficient adaptate pentru cerințele actuale de mobilitate.

Dezvoltarea rapidă a zonei de locuințe a determinat autoritățile locale să demareze elaborarea documentațiilor tehnice pentru amenajarea a două noi accese în comuna Sânpetru - modernizarea străzii Narciselor și implementarea unor noi accese care vor îmbunătăți conexiunile dintre Sânpetru, DN11 și centura Brașov. În acest sens, Primăria Sânpetru și Primăria Brașov colaborează pentru implementarea acestor soluții, menite să îmbunătățească conectivitatea și să integreze noile dezvoltări rezidențiale în rețeaua de transport. Aceste intervenții vor contribui la fluidizarea traficului, creșterea accesibilității și dezvoltarea coerentă a zonei de Nord-Est a municipiului Brașov și a comunei Sânpetru.

Terenul analizat în prezentul studiu, destinat investiției propuse, este situat în extravilanul comunei Sânpetru, la sudul localității, la limita dintre UAT Sânpetru și UAT Brașov. Zona dispune de două accese principale:

- Accesul dinspre vest, realizat prin Strada 13 Decembrie – Strada Safirului – Strada Narciselor – De585/5 (care constituie și limita administrativă dintre UAT Sânpetru și UAT Brașov);
- Accesul dinspre SE, care se realizează din Strada Hărmanului, prin Strada Ciceu și Strada Narciselor.

Terenurile studiate sunt delimitate astfel la SE de De585/5 - drum de pământ, la NV aflându-se VO1K Centura Brașov, fără acces însă în zona terenului studiat.

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

Pentru zona studiata documentația de fata prevede construirea de locuințe si funcțiuni complementare locuirii (comerciale, zonă de agrement și sport) cu regim maxim de înălțime S(D)+P+E(M)

În aceasta zona nu au existat construcții, fiind o zona noua a localității care s-a extins după 1990 spre S și apoi de-o parte și de alta a Centurii Brașov (VO1K), majoritatea documentațiilor de urbanism din zona fiind realizate dupa aceasta data.

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinătăților

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

Nu exista vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investiția de fata. Spre latura de nord, peisajul este reprezentat de dealul Lempeș, aflat la aproximativ 1.8 km față de terenurile studiate.

2.2. Încadrare in teritoriu

Poziționarea zonei fata de intravilanul localității

Terenurile studiate - in suprafața totala de 24348 m² - sunt proprietatea beneficiarilor **Roman Maria și Roman Vasile** (110342, suprafață 18508 m²) și **Teciu Raisa-Andreea** (110291, suprafață 5876 m²)**.**

Acestea se afla în extravilanul comunei Sânpetru (UAT Sânpetru), la S localității.

Perimetrul studiat prezinta front drumul de exploatare De585/5 - drum de pământ in SE (reprezentând limita dintre UAT Sânpetru si UAT Brașov). In partea de V a zonei analizate se află dezvoltări rezidențiale de locuințe. In partea de NE terenurile se învecinează cu teren extravilan arabil – nereglementat. In partea de N se află Centura Brașov VO1K, iar apoi, în N acesteia, dezvoltarea urbanistică are specificul zonei de locuire ce aparține UAT Sânpetru.

Terenurile nu se afla in zona protejata de arhitectura sau arheologica.

Fata de biserica cu valoare arhitecturala, din centrul comunei Sânpetru, terenurile se află la o distanta de aproximativ 2.70 km.

Fata de cel mai apropiat punct al depozitului de zgura si cenușa aflat in SV amplasamentului, terenul studiat se afla la distanta de 1146.70 m spre VEST si 683.51 m spre SUD (aproximativ 1.25 km în linie de aer).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice și litologice

Terenurile au o suprafața de 24348 m^2, iar forma in plan este regulata. Deschiderea terenurilor este de aproximativ 73.00 m si prezinta o lungime de aproximativ 315.00 m spre E și respectiv 351.00 m spre V.

Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de deal. Mai mult, se remarca apropierea zonei studiate cu dealul Cetății–Lempeș, o arie protejată de interes național (rezervație naturală de tip botanic - datorită vegetației xerofile apărute în perioada postglaciară) – aproximativ 1.8 km.

Dealul Lempeș cu altitudine de 704 metri (Vârful Cetății) creat prin eroziune, este limita nordică a Porții de la Sânpetru, care compartimentează Depresiunea Brașovului. Rezervația naturală a fost declarată arie protejată prin Legea Nr.5 din 6 martie 2000 și se suprapune sitului Natura 2000 - Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman.

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

Riscuri naturale

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

Date din studiul geotehnic

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

Terenul nu prezinta probleme de fundare conform studiului geotehnic atașat.

Monumente ale naturii

In zona studiata nu sunt monumente ale naturii.

2.4. Cai de comunicație și circulația în zonă

Amplasamentul studiat se afla in V drumului principal în zona (Strada 13 Decembrie), la aproximativ 2500 m de acesta. Accesul se realizează dinspre V, din Strada 13 Decembrie - Strada Safirului - Strada Narciselor – De585/5. O a doua cale de acces se prezinta la SE, din Strada Hărmanului, prin Strada Ciceu, respectiv Strada Narciselor, ambele drumuri de pământ, modernizate

in documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior, parte integrantă din proiectele de modernizare a infrastructurii rutiere.

Accesurile se realizează pe drumul de pământ De585/5, propus a fi modernizat în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior.

Terenurile studiate prezintă front de aprox. 73 m către De585/5, fiind deservit deci de drumuri publice ce au legătura cu artere de circulație majore.

Concluzii ale studiilor de fundamentare realizate în zonă:

Investițiile propuse în infrastructura rutieră din zona de studiu sunt fundamentate pe analizele și studiile existente, care evidențiază necesitatea optimizării rețelei rutiere. Conform documentațiilor tehnice consultate, intervențiile au fost structurate pe trei etape temporale – termen scurt (1-2 ani), termen mediu (2-4 ani) și termen lung (>4 ani) – și vizează atât îmbunătățirea fluxurilor de circulație, cât și creșterea capacității rețelei de transport prin modernizări, reconfigurări și realizarea unor noi conexiuni. Acestea urmăresc:

Investiții în infrastructura rutieră pe termen scurt (1-2 ani)

- Realizare acces cu amenajare intersecție giratorie cu cale inelară dublă la intersecția Bd. 13Dec - Str. Ciobanului. Astfel se va reduce numărul de deplasări din sensul giratoriu al nodului 13Dec - Var Ocolire Bv., cu precădere mișcările de întoarcere către oraș, ce vor fi preluate de noul sens giratoriu propus;
- Modernizare drum acces investiție în breteaua de legătură Bd. 13Decembrie - VOBv spre Harman;
- Lărgirea la două benzi de circulație pe sens a podului peste Timișul Sec;
- Lărgirea la 4 benzi de circulație a tronsonului de drum de pe Bd. 13Dec (aproximativ 400m), între podul de pe Timișul Sec și Sensul Giratoriu de la baza Nodului Rutier Bd. 13Dec - DJ103 - VOBv;
- Lărgirea sensurilor giratorii din componența nodului rutier Bd. 13Dec - DJ103 - VOBv la două benzi pe sens cale inelară.

Investiții în infrastructura rutieră pe termen mediu (2-4 ani)

- Realizarea Străzii H – cuprinsă în strategia de dezvoltare a orașului (PUG – Brașov), cu conexiune în Strada Zaharia Stancu, prin Str. Tudor Arghezi. Astfel, deplasările către oraș, vor avea alternativă la Bd. 13Dec, respectiv Str. Narciselor;
- Modernizarea străzii Narciselor la categoria II, realizând-se străpungerea Variantei de Ocolire Brașov pana în sensul giratoriu de pe DJ103 (Nord) – (străpungerea va conduce la creșterea debitelor de serviciu pe accesul est și echilibrarea fluxurilor de circulație în intersecția giratorie menționată mai sus);
- Modernizarea nodului rutier Bd. 13Dec – VOBv – DJ103, prin realizarea unor bretele de legătură ce vor ocoli sensurile giratorii supra solicitate din capetele nodului rutier:
- Relația – dinspre Bd. 13 Decembrie (Sud) – spre Ghimbav pe VOBv (Vest);
- Relația – dinspre Sânpetru pe DJ103 (Nord) – spre Hărman pe VOBv (Est).

Investiții în infrastructura rutieră pe termen lung (>4 ani)

- Reconfigurarea nodului rutier Bd. 13Dec – VOBv – DJ103, cu crearea de bretele de legătură independente și eliminarea relațiilor multiple ce folosesc în prezent sensurile giratorii din capetele nodului rutier;

Investițiile în infrastructura rutieră din zona studiată se află, în mare parte, în diferse stadii de proiectare și/sau execuție, conform planurilor de dezvoltare urbană și strategiilor locale. Aceste proiecte vizează optimizarea și extinderea rețelei rutiere prin modernizarea principalelor artere, lărgirea căilor de circulație și reconfigurarea nodurilor rutiere esențiale.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situației existente

Destinația construcțiilor

In apropierea zonei studiate este prezenta in principal de funcțiunea de locuire.

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

În zona studiata, raportul spațiu liber – spațiu construit este net in favoarea spațiului liber. Zona, beneficiind de o suprafața foarte mare de teren liber de construcții, oferă astfel un suport pentru extinderea comunei in aceasta direcție. In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie si buna.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării in domeniul edilitar.

Zona studiată se află la limita dintre UAT Sânpetru și UAT Brașov, beneficiind, în urma investițiilor propuse, de conexiuni atât cu rețeaua rutieră a comunei Sânpetru, cât și cu municipiul Brașov. În partea de sud, pe teritoriul UAT Brașov, zona adiacentă este neconstruită, însă în continuare se observă un mix funcțional, format din ansambluri de locuințe colective (precum Soho Residence sau vechiul cartier Triaj), dar și hale industriale, cum este Modulis.

Pentru a asigura o tranziție coerentă între funcțiunea de locuire și dezvoltările viitoare de pe teritoriul UAT Brașov, este necesar ca, în cadrul parcelelor de colț spre limita administrativă a municipiului Brașov, construcțiile să fie amplasate în colțul diametral opus al intersecției, permițând astfel realizarea unei perdele de vegetație care să creeze o zonă-tampon față de parcelele adiacente situate de cealaltă parte a drumurilor.

Vecinătăți:

- SE: De585/5 - drum de pământ – domeniu public ce aparține UAT Sânpetru – si limita UAT Brașov
- NV: VO1K Centura Brașov – fără acces în zona terenului studiat
- SV: proprietăți private – zona nereglementata – extravilan arabil
- NE: proprietăți private – zona nereglementata – extravilan arabil

In momentul actual terenurile studiate sunt neconstruite.

Zona studiată se află în prezent într-un stadiu incipient de dezvoltare, fiind lipsită de o infrastructură stradală modernă. Majoritatea căilor de acces existente sunt drumuri de pământ, insuficient amenajate pentru a susține traficul generat de noile dezvoltări rezidențiale și funcționale din zonă. Pentru a remedia această situație și a asigura o conectivitate adecvată, sunt în curs de implementare mai multe investiții în infrastructura rutieră. Printre acestea se numără modernizarea străzii Narciselor, care va include lărgirea carosabilului, amenajarea trotuarelor și a unei piste pentru biciclişti și realizarea legăturii cu DN11 prin zona Stabilus, care vor facilita conexiunile cu principalele artere de circulație. Aceste investiții vor transforma radical rețeaua rutieră locală, îmbunătățind accesibilitatea și sprijinind dezvoltarea durabilă a zonei periurbane dintre Sânpetru și Brașov.

DIFUNCTIONALITATI:

- **Terenuri neconstruite** – parcelele care au generat documentația PUZ sunt în prezent libere de construcții, fiind ocupate de vegetație spontană.
- **Lipsa zonelor verzi publice și amenajate** – în prezent, în perimetrul studiat nu există spații verzi publice destinate recreerii și activităților comunitare.
- **Deficit de dotări complementare** – lipsa echipamentelor publice (spații comerciale, educaționale, de servicii sau recreative) necesare viitoarelor cartiere de locuințe.

- **Conectivitate deficitară** – în acest moment, infrastructura rutieră este insuficient dezvoltată, accesul fiind realizat preponderent pe drumuri de pământ, care nu asigură condiții optime pentru mobilitate și nu permit un flux de trafic fluent.

PUNCTE TARI:

În ciuda acestor disfuncționalități, zona studiată prezintă avantaje care favorizează dezvoltarea unui nou cartier rezidențial, inclusiv din punct de vedere al accesibilității și mobilității.

- **Accesibilitate strategică –** zona beneficiază de conexiuni directe cu Municipiul Brașov prin Strada Narciselor și legăturile cu Strada Hărmanului, care permit integrarea rapidă în rețeaua de transport periurbană.
- **Investiții în infrastructură –** modernizarea străzii Narciselor și realizarea de noi accese rutiere între Sânpetru și Brașov vor asigura o mobilitate optimă pentru viitorii locuitori. Prin aceste investiții, se urmărește nu doar îmbunătățirea condițiilor de trafic, ci și facilitarea legăturilor dintre noile zone rezidențiale și centrele urbane învecinate.
- **Vecinătatea cu zone rezidențiale dezvoltate –** apropierea față de cartierele de locuințe mici și medii din Sânpetru și Brașov oferă un cadru favorabil extinderii funcționale a zonei, facilitând integrarea în structura urbană existentă și susținând creșterea atractivității pentru noi dezvoltări imobiliare.

Reglementari existente conform documentațiilor de urbanism deja elaborate
INDICATORI CONFORM PUG Sânpetru

Zona studiata nu este inclusa in PUG Sânpetru, motiv pentru care terenurile apar ca teren extravilan fără reglementari urbanistice.

2.6. Echipare edilitară

În zona amplasamentului studiat, Compania APA Brașov nu are în întreținere și administrare rețele de apă-canal, conform adresă nr. 358/26.02.2024. Conform adresă nr. 1584/05.07.2024 emisă de Compania Apa Brașov, cea mai apropiată rețea de distribuție apă se află pe str. Ciceu, la o distanță de peste 500 m de amplasamentul studiat.

Cea mai apropiată rețea de canalizare se află la intersecția străzilor Filiași și Deda, pentru care însă diferența între cota terenului studiat și rețeaua de canalizare existentă nu permite racordarea gravitațională. Pentru soluția de racordare se va avea în vedere lipsa capacității stației de pompare ape uzate situate în str. Filiași de a mai opera debite suplimentare.

Primăria Brașov are în intenție extinderea rețelei de canalizare menajeră pe str. Narciselor până în zona ocolitoarei Brașovului, investiție aflată în prezent la faza studiului de fezabilitate.

Pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

În zona analizată nu există rețea electrică de distribuție electrică. Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de soluție.

2.7. Probleme de mediu

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

Acesta nu prezinta surse de poluare pentru mediu.

Fondul construit existent, intr-un procent foarte redus este reprezentat de locuințe. Pe amplasamentul studiat se propun locuințe si funcțiuni complementare, neintrând in conflict din punct de vedere al funcționalității.
Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecări de teren.
Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protecție.

2.8. Opțiuni ale populației
In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentației PUZ, aprobat cu HCL nr 321/2011, investiția va fi făcută public prin afișarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Sânpetru si pe amplasament.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior
Concluzii ale studiilor de fundamentare
Studiul acestei zone a fost precedat de studierea fondului construit in ultimii ani in zona si al documentațiilor elaborate anterior si neimplementate. Unul din scopurile propuse ale documentației de fată este şi asigurarea dotărilor complementare si asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.
Scopul documentației de fata este realizarea unei zone cu funcțiunea de locuire si dotări complementare (agrement și sport), printr-un proiect de urbanizare controlat si integrat in coeficienții urbanistici ai zonei si nu in ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientala.
In sensul dezvoltării zonei de locuințe, terenul studiat este oportun pentru ieșirea din circuitul agricol si schimbarea categoriei de folosința in curți construcții.

3.2. Prevederi ale PUG Sânpetru
Conform PUG Sânpetru, terenul se afla într-o zona **terenuri agricole,** in partea de S a localității. Terenul nu este reglementat urbanistic.
Prin prezenta documentație se dorește schimbarea destinației zonei, conform PUG, din zona terenuri agricole in **zona locuințe și funcțiuni complementare.**

3.3. Valorificarea cadrului natural
Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie sa se înscrie in sit, atât prin volum cat si prin realizare arhitecturala.
O particularitate importanta din punct de vedere al cadrului natural este rezervația naturala Dealul Lempes, aflat in N zonei studiate, la aproximativ 1800 m.
Suprafețele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor, dar mărimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.
Se propune generarea unei zone rezidențiale, cu obligativitatea rezervării de suprafețe suficiente de spaţii plantate (minim 30% pentru locuirea unifamiliala, min. 5% zone verzi de utilitate publica si respectarea anexei 6 din HG 525/96 pentru alte funcțiuni).
De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un copac.

3.4. Modernizarea circulației

Modernizarea circulației în zona studiată este strâns legată de investițiile în infrastructura rutieră aflate în diverse stadii de proiectare/execuție, care vizează optimizarea conexiunilor și extinderea rețelei de transport.

În prezent, accesele auto se realizează prin drumul de pământ De585/5, situat în sud-estul terenurilor studiate. Acesta urmează să fie modernizat, fiind inclus în planurile de dezvoltare prevăzute în documentațiile PUZ învecinate, deja aprobate.

Soluția propusă în documentația prezentă vizează integrarea drumului de pământ De585/5 în rețeaua rutieră extinsă și corelarea sa cu noile investiții în infrastructură propuse pentru zona studiată. Această abordare va contribui la îmbunătățirea semnificativă a circulației în zonă, asigurând o accesibilitate optimă și o distribuție echilibrată a fluxurilor de trafic.

Soluții proiectate

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

In general trama stradală propusa urmărește:

- accesibilitatea zonei si legăturile acesteia atât cu localitatea cat si cu alte zone funcționale existente sau propuse a se realiza in viitor.
- realizarea unei rețele stradale care sa asigure circulația facila a autoutilitarelor de pompieri.
- legături interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cat mai scurte si directe.
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonal reducând cat mai mult posibil suprafețele ocupate de străzi, trotuare si pietonale dar urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafața
- un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiții de eficienta si estetica

În acest sens lucrarea propune modernizarea drumului de acces din SE (De585/5 – drum de pământ), modernizat în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior, dar și realizarea drumului din interiorul parcelor studiate, în vederea realizării accesului la obiectivele proiectate și realizării conectivității cu rețeaua de transport a localității.

Pofilele propuse:

- profil 1-1: De589/7 - drum de pământ - profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m si trotuare bilaterale de 1.50 m pe fiecare parte – total profil stradal 10.00 m, reglementat prin documentațiile de urbanism elaborate anterior în zonă.
- profil 2-2: drum în interiorul terenului studiat - profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare bilaterale de 1.50 m – total profil stradal 10.00 m.

Pofilele stradale sunt prezentate în planșa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică. Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani fața de anul de referință. Toate străzile se vor marca şi semnaliza conform normativelor in vigoare.

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

Prin implementarea acestor măsuri, zona studiată va beneficia de o infrastructură rutieră modernizată, dimensionată corespunzător unui trafic de perspectivă pe termen lung, asigurând astfel condițiile necesare pentru viitoarele dezvoltări rezidențiale și funcționale. Lucrările vor fi realizate etapizat, în corelare cu ritmul de execuție al investițiilor din zonă, contribuind la integrarea coerentă a noilor dezvoltări în rețeaua urbană extinsă și la creșterea accesibilității și mobilității în cadrul municipiului Brașov și comunei Sânpetru

Parcaje

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

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

Pentru locuințe normarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții, se va face conform indicelui de minim 1 loc de parcare / unitate locativă pentru locuințele cu suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 m^2, respectiv 2 locuri de parcare / unitate locativă pentru locuințele cu suprafață utilă mai mare de 100 m^2.

Locuri de parcare pentru vizitatorii din zona de locuințe se vor amenaja în zona verde amenajată și perdele de protecție (ZvA), subzona ZsAS - subzonă pentru agrement și sport.

Atunci când parcările sunt așezate la nivelul solului, se va respecta o distanta de 5.00 m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit. În aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații de întreținere auto.

Pentru celelalte funcțiuni / destinații de dotări complementare necesarul de locuri de parcare se va calcula în funcție de activitatea desfășurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitării autorizației de construire.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform maximului prevăzut de HG 525/1996, actualizată.

Circulații pietonale

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public.

Trotuarele publice propuse pentru toate categoriile de drumuri vor avea lățimea de minim 1.50 m, astfel încât sa permită accesul persoanelor cu handicap.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Prin studiul de fata se propune introducerea terenurilor mai sus menționate în intravilanul Comunei Sânpetru si reglementarea lor din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea de zona locuințe si funcțiuni complementare.

Terenul urmează a fi împărțit in 27 de parcele, dintre care una pentru realizarea profilului stradal propus 1-1 (cedare pe cale de utilitate publică – lărgire De585/5 și drumul propus din interiorul terenurilor studiate (profil 2-2), 22 parcele pentru construire de locuințe, 3 parcele pentru funcțiuni complementare și una pentru funcțiunea de agrement și sport, care include și zona verde de folosință publică - amenajată (minim 5% din suprafața terenului reglementat) și zona perdelelor de protecție față de centura ocolitoare a Municipiului Brașov.

Zonificarea funcțională

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia în următoarele unități teritoriale de referință:

ZL	**Zona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D)+P+R+M/Er**	
	10747.84 m^2	
	Perimetru edificabil - zona destinata construcțiilor, cu suprafața de maxim 30% din suprafața totală, delimitat prin retragere de minim 5.00 m fata de aliniamentul spre drumul propus (corelat cu înălțimea construcțiilor si poziționarea locurilor de parcare), retrageri laterale pe latura de nord - conform cod civil, pe latura de sud - h/2 dar nu mai puțin de 3.5 m (pentru accesul mașinilor de intervenție), retragere posterioară de minim 5.00 m, restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spatii verzi, trasee pietonale, parcări si alte amenajări.	
ZM	**Zona mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)**	
	2681.71 m^2	
	Perimetru edificabil - zona destinata construcțiilor, cu suprafața de maxim 40% din suprafața totală, delimitat prin retragere de minim 5.00 m fata de aliniamentul spre De585/5 - drumul reglementat și drumul propus cu profil 2-2 (corelat cu înălțimea construcțiilor si poziționarea locurilor de parcare), retrageri laterale pe latura de nord - h/2 dar nu mai puțin de 5.00 m la limita cu parcele de locuinte și retrageri laterale conform cod civil pentru parcele cu aceeași funcțiune, retragere posterioară de minim 5.00 m, restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spatii verzi, trasee pietonale, parcări si alte amenajări.	
ZVA	**Zonă verde amenajată și perdele de protecție, cu următoarele subzone:**	
	8187.55 m^2	
	SzAS	**Subzonă agrement și sport**
		4961.39 m^2
		Perimetru edificabil - zona destinata construcțiilor, cu suprafața de maxim 40% din suprafața totală, delimitat prin retragere de minim 5.00 m fata de aliniamentul spre drumul propus - sens giratoriu (corelat cu înălțimea construcțiilor si poziționarea locurilor de parcare), retrageri de minim 5.00 m (pentru accesul mașinilor de intervenție), retragere posterioară generată de zona de protecție a centurii ocolitoare a Municipiului Brașov, restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spatii verzi, trasee pietonale, parcări si alte amenajări.
	SzVA	**Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar) - zonă verde**
		1443.81 m^2

Perimetru edificabil - zona destinata construcțiilor, cu suprafața de maxim 10% din suprafața totală (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip), delimitat prin retrageri laterale de minim 5.00 m, retragere posterioară generată de zona de protecție a centurii ocolitoare a Municipiului Brașov, restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spatii verzi, trasee pietonale, parcări si alte amenajări.

	SzPp	**Subzonă pentru perdele de protecție**
		1782.34 m^2
		Zonă de protecție a centurii ocolitoare a Municipiului Brașov. Fără perimetru edificabil.
ZTR	**Zona accesului și a circulației carosabile de incintă**	
	2766.91 m^2	

Pe latura de SE este prevăzut accesul auto si pietonal – acces din drumuri publice reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. Drumul propus este proiectat pe direcție longitudinala, de la SE la NV, cu loc de întoarcere, facilitând accesul pe întreaga suprafața.

Terenul propus in vederea modernizării drumurilor - pentru realizarea pofilelor stradale propuse prin prezenta documentație - se va ceda suprafața de 2766.91 m^2, reprezentând terenul necesar pentru realizarea profilelor stradale.

Zonificarea terenului studiat este prezentata în planșa U03.1 REGLEMENTARI URBANISTICE

Funcțiuni admise

ZL	**Zona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D)+P+R+M/Er**

UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale în regim de construire discontinuu (construcții izolate pe parcelă);
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;
- Dotări aferente zonei de locuire;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejmuiri;
- Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 si acordul vecinilor cu locuințe.

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

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

UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la art. 1 și 2, inclusiv: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros, stații de întreținere auto, curățătorii chimice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție si subzistenta
- Sunt interzise funcțiunile industriale – depozitare și producție, activități poluatoare, dotări incompatibile cu cea de locuire.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

ZM **Zona mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)**

UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- Funcțiuni comerciale
- Funcțiuni de servicii aferente zonei de locuire;
- Locuințe individuale în regim de construire discontinuu (construcții izolate pe parcelă);
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale la parter;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Amenajări aferente funcțiunilor admise: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejmuiri;
- Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 și HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016. si acordul vecinilor cu locuințe.

- Funcțiuni comerciale mai mari de 250 mp - comerț alimentar și nealimentar.
- Grădinițe private, afterschool, centre de zi pentru copii sau vârstnici - *aceste funcțiuni sunt permise exclusiv în **construcții independente, amplasate pe parcele distincte, dedicate integral acestor funcțiuni.** Aceste construcții vor dispune obligatoriu de curți proprii, dimensionate și amenajate conform normativelor specifice, în zone ferite de surse de poluare atmosferică și zgomot și vor beneficia de perdele de protecție de vegetație, pentru a asigura desfășurarea în condiții optime a activităților educaționale, recreative sau de îngrijire. **Orice integrare a altor funcțiuni pe aceeași parcelă este strict interzisă,** pentru a garanta caracterul specific și funcționalitatea acestor dotări. De asemenea, aceste unități vor respecta normele de proiectare, cerințele tehnice și legislația în vigoare aplicabilă pentru acest tip de funcțiuni.*
- Servicii de turism / cazare - doar în construcții independente
- Cabinete de libera practică (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, cabinete stomatologice etc.)
- Locuri de joacă acoperite.
- Servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția să nu genereze transporturi grele, 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.

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

UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la art. 1 și 2, inclusiv: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros, stații de întreținere auto, curățătorii chimice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție si subzistenta
- Sunt interzise funcțiunile industriale – depozitare și producție, activități poluatoare, dotări incompatibile cu cea de locuire.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

ZVA Zonă verde amenajată și perdele de protecție, cu următoarele subzone:

SzAS Subzonă agrement și sport

UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- Construcții pentru activități sportive - complexe și baze sportive, sală de sport specializată sau polivalentă, bazin de înot, terenuri de sport cu sau fără tribune.
- Baze de agrement
- Dotări de agrement și sport în aer liber - echitație, amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole etc.), alei, parcaje.
- Patinoar (natural sau artificial) deschis sau acoperit.
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare.
- Amenajări aferente funcțiunilor admise: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejmuiri.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 și HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.

- Se admit spații comerciale și de alimentație publică - servicii conexe sportului (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.).
- Se admit servicii de turism / cazare sportivi.

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

UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la art. 1 și 2, inclusiv: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros, stații de întreținere auto, curățătorii chimice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistență.
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare și producție, activități poluatoare, dotări incompatibile cu cea de locuire.

- Sunt interzise lucrari de terasament de natură sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

SzVA Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar) - zonă verde

UTILIZĂRI ADMISE

Se admit funcțiuni specifice spațiului public plantat, precum:

- Spații plantate;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi amenajate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SzPp Subzonă pentru perdele de protecție

UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – căi rutiere

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În zonele de protecție a infrastructurii majore se admite amenajarea unui sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velor și dotarea cu mobilier urban al traseelor.
- Orice alte intervenții se vor implementa prin studii de specialitate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore.
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

ZTR Zona accesului și a circulației carosabile de incintă

UTILIZĂRI ADMISE

- rețeaua de drumuri din extravilan (drum național, drum județean, comunal, local și de exploatare agricola) intersecții la nivel, trotuare, șanțuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- sunt admise rețele tehnico-edilitare situate de-a lungul drumurilor, spații plantate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații de drumuri existente;

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului;
- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității sau care obturează vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare în zona de siguranță a drumurilor.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ZL	Zona locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D)+P+R+M/Er
	• **Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+E+M/Er** • **Regim minim de înălțime P** *S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda / Er-etaj retras* H max = 10.00 m (de la cota terenului amenajat) • **POT max 30 %** • **CUT max 0.80** • Suprafața minima de zone verzi pe lot. 30.00 % **Regimul de construire** Se propune un regim de construire izolat.
ZM	**Zona mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)**
	• **Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+E+M/Er** • **Regim minim de înălțime P** *S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda, Er-etaj retras* H max = 12.00 m (de la cota terenului amenajat) • **POT max 40 %** • **CUT max 1.00** • Suprafața minima de zone verzi pe lot. 30.00 % **Regimul de construire** o Se propune un regim de construire izolat.

ZVA	**Zonă verde amenajată și perdele de protecție, cu următoarele subzone:**	
	SzAS	**Subzonă agrement și sport**
		• **Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+2E** • **Regim minim de înălțime P** *S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj* H max = 14.00 m (de la cota terenului amenajat) • **POT max 40 %** • **CUT max 1.00** • Suprafața minima de zone verzi pe lot. 30.00 % **Regimul de construire** o Se propune un regim de construire izolat.
	SzVA	**Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar) - zonă verde**
		• POTmax = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) • CUTmax = 0.20 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip) • Rh=S(D)+P+1 • H max 14.00 m la cornișă • Suprafața minima zone verzi pe lot 50%
	SzPp	**Subzonă pentru perdele de protecție**
		• POTmax - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii • CUTmax - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii • Rh - nu este cazul H max - nu este cazul Suprafața minima zone verzi pe lot - nu este cazul
ZTR	**Zona accesului și a circulației carosabile de incintă**	
	• POTmax - nu este cazul • CUTmax - nu este cazul • Rh - nu este cazul • H max - nu este cazul • Suprafața minima zone verzi pe lot - nu este cazul	

Terenul urmează a fi împărțit in 27 de parcele, dintre care una pentru realizarea profilului stradal propus 1-1 (cedare pe cale de utilitate publică – lărgire De585/5 și drumul din interiorul terenurilor studiate (profil 2-2), 22 parcele pentru construire de locuințe, 3 pentru funcțiuni complementare și una pentru funcțiunea de agrement și sport, care include și zona verde de folosință publică (minim 5% din suprafața terenului reglementat) și zona perdelelor de protecție față de centura ocolitoare a Municipiului Brașov.
Suprafața minima de zone verzi de utilitate publica va fi de minim 5% din terenul reglementat.
Suprafața minima de zone verzi pe cap de locuitor, va fi de minim 20.00 m^2, conform Legii 24/2007, raportat la întreg ansamblul propus.

Regimul de aliniere al construcțiilor_____

I. Retrageri minime față de căile de circulație

ZL - ZONĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, S(D)+P+E+M/Er

- construcțiile de locuit vor fi retrase de Ia aliniamentul stradal.

- fată de drumul proiectat cu profil 2-2 – 5.00 m de la aliniament (respectiv 10.00 m din axul drumului propus)
- construcțiile de garaje si anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate la mai puțin de 5m față de aliniament, sau pe aliniament, cu acordul autentificat al vecinilor afectați, cu condiția ca înălțimea acestora sa nu depășească 3.00 m la cornișa, calculați de la cota terenului amenajat.

ZM – ZONĂ MIXTĂ (LOCUIRE INDIVIDUALĂ, LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU PARTER COMERCIAL, COMERȚ, SERVICII, ÎNVĂȚĂMÂNT)

- construcției vor fi retrase de Ia aliniamentul stradal
  - față de drumul cu profil 1-1 (De589/7) – 5.00 m de la aliniament (respectiv 10.00 m din axul drumului modernizat)
  - față de drumul cu profil 2-2 – 5.00 m de la aliniament (respectiv 10.00 m din axul drumului propus)
- construcțiile de garaje si anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe linia de proprietate sau pe aliniamentul drumului de incintă, cu acordul autentificat al vecinilor afectați, cu condiția ca înălțimea acestora sa nu depășească 3.00 m la cornișă, calculați de la cota terenului amenajat.

ZAS – ZONĂ AGREMENT ȘI SPORT

- construcțiile vor fi retrase de Ia aliniamentul stradal.
- fata de drumul cu profil 2-2 - minim 5.00 m de la giratoriul proiectat.

II. Retrageri minime față de limitele de proprietate

ZL - ZONĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, S(D)+P+E+M/Er NIVELURI
Amplasarea clădirilor fată de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea următoarelor distante:
  - fata de limita de sud a parcelor ZL: se va păstra o distanta egala sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 3.50 m (pentru accesul mașinilor de intervenție).
  - fata de limita de nord a parcelei: se vor respecta distanțele conform codului civil.
- Retrageri fata de limitele posterioare - minim 5.00m.

Construcțiile de tip garaj, foișor, anexe tehnice se vor putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate sau pe limitele de proprietate, cu acordul autentificat al vecinilor afectați, cu condiția ca înălțimea acestora sa nu depășească 3.00 m la cornișa, calculați de la cota terenului amenajat.
Nota: *Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.(1) din Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1 și art. 11 privind distanțele minime de protecție sanitară.*
Nota: *Distanta se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioara a balconului, până la linia de hotar. Distanta, si în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai*

apropiat al lucrării de linia de hotar si până la aceasta linie. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul parților exprimat printr-un înscris autentic.

ZCS – ZONĂ MIXTĂ (LOCUIRE INDIVIDUALĂ, LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU PARTER COMERCIAL, COMERȚ, SERVICII, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Amplasarea clădirilor fată de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Retrageri fata de limitele laterale

Amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea următoarelor distante:

- fata de limita de nord a parcelei: se va păstra o distanta egala sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 5.00 m, doar în cazul alăturării față de parcele ZL.
- între parcelele cu aceeași funcțiune - se va respecta codul civil.

Retrageri fata de limitele posterioare

- retragerea față de limitele posterioare - minim 5.00m.

Construcțiile de tip garaj, anexe tehnice se vor putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate sau pe limitele de proprietate, cu acordul autentificat al vecinilor afectați, cu condiția ca înălțimea acestora sa nu depășească 3.00 m la cornișa, calculați de la cota terenului amenajat.

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

ZAS – ZONĂ AGREMENT și SPORT

Amplasarea clădirilor fată de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Retrageri fata de limitele laterale

Amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea următoarelor distante:

- fata de limitele laterale se va păstra o distanta minimă de 5.00 m

Retrageri fata de limitele posterioare

- amplasarea construcției fata de limitele posterioare ale parcelei: se va respecta restricția impusă de zona de protecție a centurii ocolitoare a Municipiului Brașov.

Construcțiile de tip garaj, anexe tehnice se vor putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul autentificat al vecinilor afectați, cu condiția ca înălțimea acestora sa nu depășească 3.00 m la cornișa, calculați de la cota terenului amenajat.

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

III. Amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă

ZL - ZONĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, S(D)+P+E+M/Er NIVELURI

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 2.00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit ce necesită lumina naturală.

Construcțiile de tip **garaj, foișor, anexe tehnice** se pot amplasa alipit de construcția principală (locuință).

ZCS – ZONĂ MIXTĂ (LOCUIRE INDIVIDUALĂ, LOCUIRE INDIVIDUALĂ CU PARTER COMERCIAL, COMERȚ, SERVICII, ÎNVĂȚĂMÂNT)

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 2.00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi ce necesită lumina naturală, dovedit prin studiu de însorire.

Construcțiile de tip **garaj, foișor, anexe tehnice** se pot amplasa alipit de construcția principală.

ZAS – ZONĂ AGREMENT și SPORT

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 2.00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi ce necesită lumina naturală, dovedit prin studiu de însorire.

Construcțiile de tip garaj, foișor sau anexe tehnice tehnice se pot amplasa alipit de construcția principală.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte normele de siguranță la incendiu, asigurând distanțe corespunzătoare pentru a preveni propagarea focului de la o clădire la alta și pentru a facilita accesul echipelor de intervenție, conform normativelor în vigoare la data solicitării autorizației de construire.

Bilanț teritorial

		Suprafață reglementată	suprafață	POT (%)	C.U.T.	Rh max
		Suprafață teren	24,384	100.00		
ZL		Zonă locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D)+P+E+M/Er niveluri	10747.84			
		edificabil	3224.35	30.00	0.80	10.00
		spatii verzi	3224.35	30.00		
ZM		Zonă mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)	2681.71			
		edificabil	1072.68	40.00	1.00	12.00
		spatii verzi	804.51	30.00		
ZVA	SzAS	Subzonă pentru agrement și sport	4961.39			
		edificabil	1984.56	40.00	1.00	14.00
		spatii verzi	1488.42	30.00		
	SzVA	Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar)	1443.81			
		edificabil	144.38	10.00	0.20	12.00
		spatii verzi	721.91	50.00		
	SzPp	Subzonă pentru perdele de protecție	1782.34			
		edificabil	-	-	-	-
		spatii verzi	1782.34	100.00		
ZTR		Zona accesului și a circulației carosabile de incintă	2766.91			
		Suprafața totală după cedare	21617.07			
		S (ZL+ZM+ZAS+ZV+ZPp)	21617.09			
		Suprafața circulații auto si pietonale	2161.71	10.00		
		suprafața spatii verzi	6485.13	30.00		
		suprafața minimă ZV de utilitate publica	1219.20	5.00		

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere al echipării edilitare, în zona amplasamentului studiat nu există rețele de apă-canal, gaze naturale și energie electrică gestionate de operatorii locali, iar racordarea viitoare la aceste utilități va necesita soluții specifice, conform planurilor de extindere și studiilor de fezabilitate aflate în derulare.

Pe terenul studiat, în urma reparcelării, sunt propuse 27 de parcele, dintre care una pentru realizarea profilului stradal propus 1-1 (cedare pe cale de utilitate publică – lărgire De585/5 și drumul din interiorul terenurilor studiate (profil 2-2), 22 parcele pentru construire de locuințe, 3 pentru funcțiuni complementare și una pentru funcțiunea de agrement și sport, care include și zona verde

de folosință publică (minim 5% din suprafața terenului reglementat) și zona perdelelor de protecție față de centura ocolitoare a Municipiului Brașov.

Astfel, viitoarele retelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcțiile proiectate.

Toate construcțiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului constructiilor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitara, extinderi retele si bransamente retele, vor fi suportate de catre initiatorii prezentei documentatii.

3.5.1. Alimentare cu apa

În zona amplasamentului studiat, Compania Apa Brașov nu are în întreținere și administrare rețele de apă-canal, conform adresă nr. 358/26.02.2024. Conform adresă nr. 1584/05.07.2024 emisă de Compania Apa Brașov, cea mai apropiată rețea de distribuție apă se află pe str. Ciceu, la o distanță de peste 500 m de amplasamentul studiat.

Primăria Brașov are în intenție extinderea rețelei de canalizare menajeră pe str. Narciselor până în zona ocolitoarei Brașovului, investiție aflată în prezent la faza studiului de fezabilitate.

Alimentarea cu apă se va asigura din rețeaua centralizată de distribuție apă existentă pe str. Ciceu, prin extindere, în baza adresei nr. 1584/05.07.2024 eliberată de Compania Apa Brașov SA.

Măsurarea consumurilor de apa, se va realiza prin intermediul contoarelor de apa, ce se vor monta in căminele de branșament, amplasate la limita de proprietate a aferente fiecărei construcții.

Extinderea rețelei de apă se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

3.5.2. Evacuarea apelor uzate

În zona amplasamentului studiat, Compania APA Brașov nu are în întreținere și administrare rețele de apă-canal, conform adresă nr. 358/26.02.2024. Conform adresă nr. 1584/05.07.2024, cea mai apropiată rețea de canalizare se află la intersecția străzilor Filiași și Deda, pentru care însă diferența între cota terenului studiat și rețeaua de canalizare existentă nu permite racordarea gravitațională. Pentru soluția de racordare se va avea în vedere lipsa capacității stației de pompare ape uzate situate în str. Filiași de a mai opera debite suplimentare.

Primăria Brașov are în intenție extinderea rețelei de canalizare menajeră pe str. Narciselor până în zona ocolitoarei Brașovului, investiție aflată în prezent la faza studiului de fezabilitate.

Evacuarea apelor uzate menajere - se va realiza în rețeaua de canalizare ce se va extinde de către Primăria Municipiului Brașov, investiția aflată la stadiul de studiu de fezabilitate pentru care SGA BV a emis Consultația Tehnică nr. 285/16.11.2023.

Extinderea rețelei de canalizare menajeră se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare si evacuare după cum urmează:

- pentru preluarea apelor uzate menajere de la următoarele construcții, rețeaua de canalizare menajera trebuie extinsa pentru tot PUZ-ul studiat. Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la rețelele de canalizare in baza unei documentații avizata de Compania Apa Brașov.
- apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și conducte, cu descărcare la nivelul zonei verzi amenajate;

3.5.3. Energie electrica

În zona analizată nu există rețea electrică de distribuție electrică. Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de

racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de soluție, conform aviz AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010240201934 / 17.06.2024 si documentație specifica.
Extinderea rețelei electrice se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.
Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planul vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov si COR mt jt, din lucrarea nr. 356/2024 „Echipare edilitara faza PUZ" întocmita de SC ONIK SISTEM SRL .
Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.
Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE.
Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza DTAC.

3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale
Conform aviz favorabil nr 45656/319.693.200/29.02.2024bG, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).
Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

3.5.5. Colectarea si depozitarea deșeurilor
Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract.
Gestionarea deșeurilor trebuie sa se facă in condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobata cu modificări si completări prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.
Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzător.
Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor rezultate in urma activităților industriale propuse vor fi amenajate in spatii special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevăzute cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi întreținute in permanenta stare de curățenie.
În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.
Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

3.6. Regim juridic, regim tehnic si circulația terenurilor
Terenul reglementat in PUZ este proprietatea privată a inițiatorilor prezentei documentații, iar domeniul public este reprezentat de circulațiile carosabile existente.

Circulația terenurilor este reprezentata de propunerea de intrare in domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumului existent – De585/5, precum și drumul propus în interiorul parcelei, în suprafață totală de **2766.91 m²**
In ceea ce privește regimul tehnic, reglementările sunt următoarele: se va introduce in intravilan terenul aferent zonei de locuințe si funcțiuni complementare si suprafața pentru circulații auto si pietonale si zonele verzi de folosința publica, în suprafață totală de **21617.07 m².**

IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita, folosita ca teren agricol.
Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire si funcțiuni complementare (comerț, servicii) nu exista riscul ca prin activitatea desfășurata sa apară surse de poluare a mediului.
Totuși, ca sa nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Sa nu desfășoare activități poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 si respectând toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafețe pentru spatii verzi si plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecărei parcele.
- Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

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

Vor fi prevăzute spatii verzi amenajate și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul PUZ nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune si amenajarea zonei cu arbori - minim 1 arbore la 100 mp de teren neconstruit.
Suprafața minima de zona verde propusa pt. zona de locuințe va fi de minim 30%.
Procentul de minim 5% zone verzi publice, cf Lg. 24/2007 se va regăsi grupat in cadrul zonei de agrement și sport, dispuse pe latura de N a terenului studiat.
Se va respecta o suprafața de zona verde de 20 mp / locuitor, cf. Lg. 24/2007

- Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

- protecția calității aerului

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

- Protecția împotriva zgomotului si a vibrațiilor

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

- Protecția solului și a subsolului

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

- Protecția ecosistemelor terestre si acvatice

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

- Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, in baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.
Gestionarea deșeurilor trebuie sa se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobata cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare si interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, in locuri neautorizate.
Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzător.
Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deșeurilor menajere in pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.
Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea in vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.
Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Norme de igiena referitoare la zonele de locuit
La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:
a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevăzute cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi întreținute in permanenta stare de curățenie
b) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;
Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarna, a încăperilor de locuit din clădire si din locuințele învecinate. Distanta dintre clădiri va fi de minim înălțimea celei mai înalte la cornișa.

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Consecințe economice si sociale la nivelul unității teritoriale de referința
Prin elaborarea documentației **PUZ – Locuințe individuale și căi de acces** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat.
Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiata.
Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, făcute in prezenta documentație pentru zona studiata, se înscriu in prevederile HG 525/1996.
Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor si serviciilor necesare funcționarii. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona locuințe si funcțiuni complementare se va aduce un plus de valoare in patrimoniului local si zonal de centre de interes pentru comerț si servicii.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

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

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

Șef proiect,
Arh. Urb. Ioana Daniel

Întocmit
Arh. Urb. Andreea Stroia

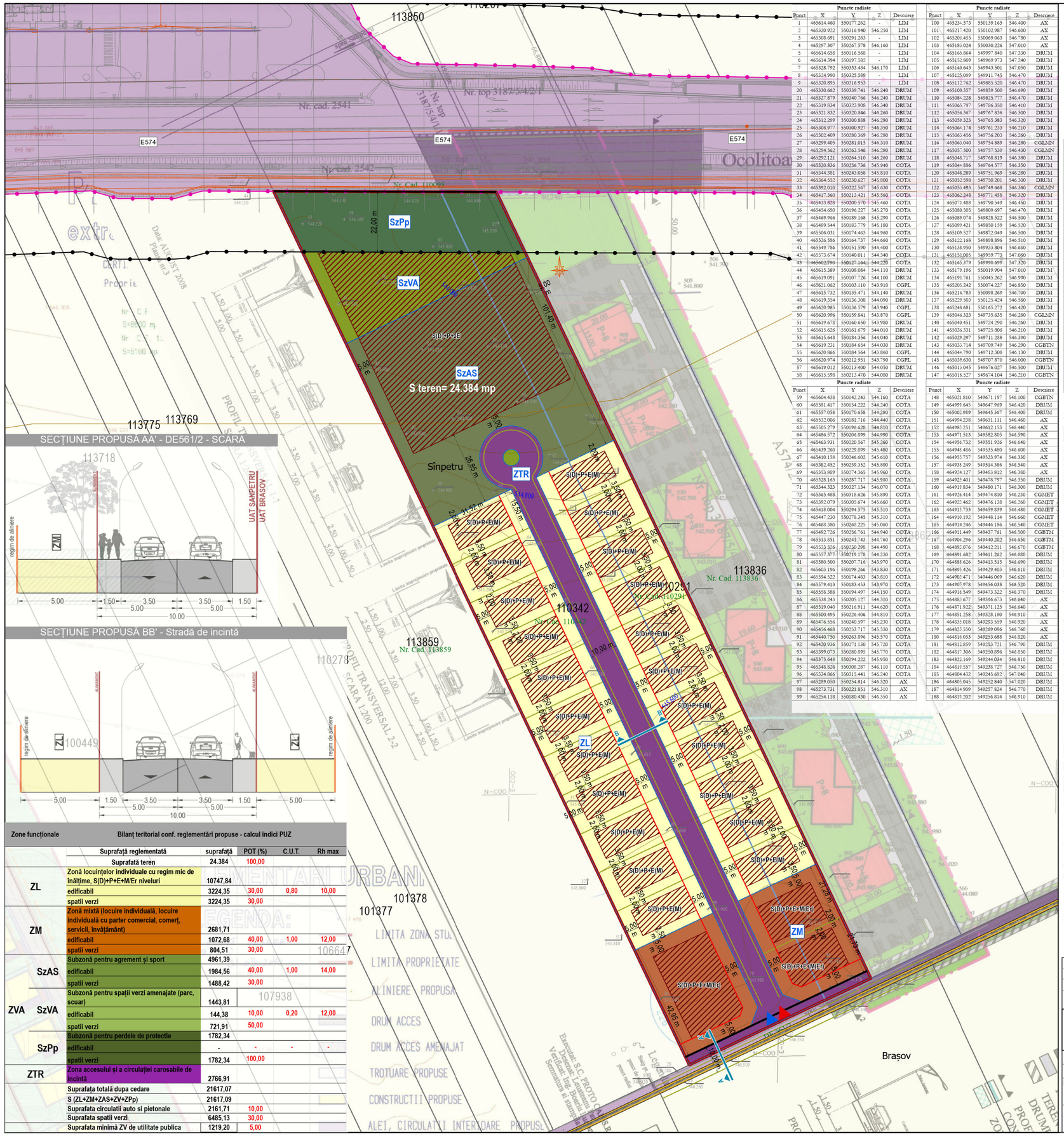
PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire locuințe individuale, funcțiuni complementare și căi de acces

Inițiator PUZ:
ROMAN MARIA și TECIU RAISA

Județul: Brașov; UAT: Sânpetru
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brasov
CF nr. 110291, 110342
Nr. Cad. 110291, 110342



Puncte radiate				
Punct	X	Y	Z	Descriere
1	465614.460	550177.262	-	LIM
2	465320.922	550316.940	546.250	LIM
3	465308.691	550291.263	-	LIM
4	465297.307	550267.578	546.160	LIM
5	465614.658	550116.568	-	LIM
6	465614.394	550197.582	-	LIM
7	465328.792	550333.484	546.170	LIM
8	465324.990	550325.589	-	LIM
9	465320.895	550316.953	-	LIM
20	465330.662	550339.741	546.240	DRUM
21	465327.879	550340.766	546.240	DRUM
22	465319.834	550323.908	546.340	DRUM
23	465321.832	550320.846	546.260	DRUM
24	465312.299	550300.888	546.280	DRUM
25	465308.977	550300.927	546.350	DRUM
26	465302.409	550280.369	546.280	DRUM
27	465299.405	550281.015	546.310	DRUM
28	465294.562	550263.546	546.280	DRUM
29	465292.121	550264.510	546.260	DRUM
30	465320.836	550256.736	545.940	COTA
31	465344.381	550243.058	545.810	COTA
32	465364.552	550230.627	545.800	COTA
33	465392.010	550222.567	545.630	COTA
34	465417.360	550213.421	545.560	COTA
35	465433.828	550200.570	545.460	COTA
36	465454.680	550196.227	545.270	COTA
37	465469.966	550189.168	545.290	COTA
38	465489.544	550183.779	545.180	COTA
39	465506.031	550174.463	544.960	COTA
40	465526.586	550164.737	544.660	COTA
41	465549.786	550151.590	544.400	COTA
42	465573.674	550140.011	544.340	COTA
43	465602.790	550127.164	544.220	COTA
44	465615.389	550108.084	544.110	DRUM
45	465619.091	550107.726	544.100	DRUM
46	465621.062	550103.110	543.910	CGPL
47	465615.732	550135.471	544.140	DRUM
48	465619.354	550136.308	544.090	DRUM
49	465620.985	550136.579	543.940	CGPL
50	465620.996	550159.841	543.870	CGPL
51	465619.678	550160.650	543.950	DRUM
52	465615.626	550161.679	544.010	DRUM
53	465615.648	550184.356	544.040	DRUM
54	465619.231	550184.654	544.030	DRUM
55	465620.866	550184.564	543.860	CGPL
56	465620.974	550212.951	543.790	CGPL
57	465619.012	550213.400	544.050	DRUM
58	465615.598	550213.470	544.050	DRUM

Puncte radiate				
Punct	X	Y	Z	Descriere
59	465604.438	550142.243	544.160	COTA
60	465581.417	550154.222	544.240	COTA
61	465557.058	550170.658	544.280	COTA
62	465532.006	550181.716	544.440	COTA
63	465505.279	550196.628	544.810	COTA
64	465486.572	550206.899	544.990	COTA
65	465463.931	550220.567	545.260	COTA
66	465439.260	550229.899	545.480	COTA
67	465410.158	550246.602	545.610	COTA
68	465382.452	550259.352	545.800	COTA
69	465353.889	550274.365	545.960	COTA
70	465328.163	550287.717	545.980	COTA
71	465344.323	550327.134	546.070	COTA
72	465365.488	550318.626	545.890	COTA
73	465392.079	550305.674	545.660	COTA
74	465418.004	550294.575	545.510	COTA
75	465447.230	550278.345	545.310	COTA
76	465468.380	550268.225	545.060	COTA
77	465492.726	550256.761	544.940	COTA
78	465513.851	550241.743	544.760	COTA
79	465533.326	550230.298	544.490	COTA
80	465557.371	550219.178	544.230	COTA
81	465580.500	550207.716	543.970	COTA
82	465603.196	550198.266	543.830	COTA
83	465594.522	550174.483	543.810	COTA
84	465579.413	550183.453	543.970	COTA
85	465538.388	550194.497	544.150	COTA
86	465538.243	550205.127	544.310	COTA
87	465519.040	550216.911	544.620	COTA
88	465500.495	550226.406	544.810	COTA
89	465476.556	550240.597	545.230	COTA
90	465456.468	550253.717	545.530	COTA
91	465440.750	550263.896	545.570	COTA
92	465420.936	550271.130	545.720	COTA
93	465399.073	550280.895	545.770	COTA
94	465375.648	550294.222	545.950	COTA
95	465348.826	550308.287	546.110	COTA
96	465334.866	550315.441	546.240	COTA
97	465289.050	550254.814	546.320	AX
98	465273.731	550221.851	546.310	AX
99	465254.118	550180.430	546.350	AX

Puncte radiate				
Punct	X	Y	Z	Descriere
100	465234.573	550139.165	546.400	AX
101	465217.420	550102.987	546.600	AX
102	465201.455	550069.063	546.780	AX
103	465183.024	550030.226	547.010	AX
104	465165.864	549997.840	547.330	DRUM
105	465152.809	549969.973	547.240	DRUM
106	465140.643	549943.501	547.050	DRUM
107	465123.099	549911.745	546.470	DRUM
108	465112.762	549885.520	546.470	DRUM
109	465100.357	549859.500	546.690	DRUM
110	465084.228	549825.777	546.470	DRUM
111	465065.797	549786.350	546.410	DRUM
112	465056.367	549767.836	546.300	DRUM
113	465059.323	549765.383	546.320	DRUM
114	465064.174	549761.233	546.210	DRUM
115	465065.456	549756.203	546.260	DRUM
116	465065.040	549754.889	546.280	CGLNN
117	465057.500	549757.539	546.430	CGLNN
118	465048.717	549768.819	546.380	DRUM
119	465044.886	549764.577	546.350	DRUM
120	465048.289	549751.969	546.280	DRUM
121	465052.598	549750.201	546.300	DRUM
122	465053.493	549749.668	546.360	CGLNN
123	465062.248	549771.458	546.320	DRUM
124	465071.488	549790.549	546.450	DRUM
125	465080.505	549809.697	546.470	DRUM
126	465089.074	549828.522	546.500	DRUM
127	465099.421	549850.159	546.520	DRUM
128	465109.527	549872.049	546.500	DRUM
129	465122.168	549898.896	546.510	DRUM
130	465138.950	549933.804	546.680	DRUM
131	465151.005	549959.773	547.060	DRUM
132	465165.379	549990.699	547.320	DRUM
133	465179.196	550019.904	547.010	DRUM
134	465191.761	550045.262	546.990	DRUM
135	465205.242	550074.227	546.850	DRUM
136	465216.783	550098.269	546.700	DRUM
137	465229.503	550125.424	546.580	DRUM
138	465248.681	550165.272	546.420	DRUM
139	465046.323	549735.635	546.280	CGLNN
140	465040.451	549724.290	546.260	DRUM
141	465036.331	549725.806	546.210	DRUM
142	465029.297	549711.288	546.390	DRUM
143	465033.714	549709.749	546.290	CGBTN
144	465044.790	549712.308	546.130	DRUM
145	465039.630	549707.870	546.000	CGBTN
146	465013.045	549676.027	546.500	DRUM
147	465016.527	549674.104	546.210	CGBTN

Puncte radiate				
Punct	X	Y	Z	Descriere
148	465021.810	549671.197	546.100	CGBTN
149	464995.645	549647.969	546.420	DRUM
150	465002.989	549645.367	546.400	DRUM
151	464994.238	549631.111	546.460	AX
152	464985.251	549612.153	546.440	AX
153	464971.513	549582.805	546.590	AX
154	464956.732	549551.926	546.640	AX
155	464948.486	549535.480	546.600	AX
156	464955.757	549523.974	546.330	AX
157	464938.249	549514.386	546.540	AX
158	464924.127	549483.812	546.380	AX
159	464923.401	549478.797	546.350	DRUM
160	464915.834	549480.171	546.300	DRUM
161	464926.414	549474.810	546.230	CGMET
162	464923.462	549476.138	546.260	CGMET
163	464915.733	549459.839	546.480	CGMET
164	464910.192	549448.114	546.660	CGMET
165	464914.246	549446.186	546.540	CGMET
166	464911.449	549437.761	546.500	CGBTM
167	464906.296	549440.202	546.650	CGBTM
168	464892.076	549412.211	546.670	CGBTM
169	464891.682	549411.262	546.680	DRUM
170	464888.626	549413.515	546.690	DRUM
171	464895.426	549429.403	546.610	DRUM
172	464902.471	549446.069	546.620	DRUM
173	464907.978	549456.038	546.520	DRUM
174	464916.549	549473.322	546.370	DRUM
175	464883.677	549396.673	546.640	AX
176	464871.922	549371.125	546.640	AX
177	464851.258	549328.180	546.910	AX
178	464835.018	549293.559	546.920	AX
179	464823.550	549269.096	546.760	AX
180	464816.053	549253.688	546.820	AX
181	464812.859	549253.721	546.790	DRUM
182	464817.306	549250.896	546.550	DRUM
183	464822.169	549244.034	546.810	DRUM
184	464819.557	549238.727	546.750	DRUM
185	464804.432	549245.692	547.040	DRUM
186	464801.045	549252.840	547.020	DRUM
187	464814.909	549257.824	546.770	DRUM
188	464819.202	549256.814	546.910	DRUM

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită administrativă Sânpetru
- Limite U.A.T.-uri vecine
- Limita terenului care a facut obiectul P.U.Z.
- Limite U.T.R.
- Aliniament
- Aliniere propusă
- Limite edificabil

Acces auto
Acces pietonal

REGLEMENTARI PROPUSE

Zonificare funcțională propusă

- ZL - Zonă locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D)+P+E+M/Er niveluri
- ZM - Zonă mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)
- SzAS - Subzonă pentru agrement și sport
- SzVA - Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar)
- SzPp - Subzonă pentru perdele de protecție
- ZTR - Zona accesului și a circulației carosabile de incintă
- Teren arabil
- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE

- Parcele
- Curbe de nivel secundare
- Curbe de nivel minore
- Limite de proprietate propuse

ZONE PROTEJATE FATĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE

Conform Legii nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor: Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;

Zonă de protecție - Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță pâna la marginea zonei drumului (m): Drumurile naționale - 22 m

Zone funcționale — Bilanț teritorial conf. reglementări propuse - calcul indici PUZ

		Suprafață reglementată	suprafață	POT (%)	C.U.T.	Rh max
		Suprafata teren	24.384	100,00		
ZL		Zonă locuințelor individuale cu regim mic de înălțime, S(D)+P+E+M/Er niveluri	10747,84			
		edificabil	3224,35	30,00	0,80	10,00
		spatii verzi	3224,35	30,00		
ZM		Zonă mixtă (locuire individuală, locuire individuală cu parter comercial, comerț, servicii, învățământ)	2681,71			
		edificabil	1072,68	40,00	1,00	12,00
		spatii verzi	804,51	30,00		
ZVA	SzAS	Subzonă pentru agrement și sport	4961,39			
		edificabil	1984,56	40,00	1,00	14,00
		spatii verzi	1488,42	30,00		
	SzVA	Subzonă pentru spații verzi amenajate (parc, scuar)	1443,81			
		edificabil	144,38	10,00	0,20	12,00
		spatii verzi	721,91	50,00		
	SzPp	Subzonă pentru perdele de protectie	1782,34			
		edificabil	-	-	-	-
		spatii verzi	1782,34	100,00		
ZTR		Zona accesului și a circulației carosabile de incintă	2766,91			
		Suprafața totală dupa cedare	21617,07			
		S (ZL+ZM+ZAS+ZV+ZPp)	21617,09			
		Suprafata circulatii auto si pietonale	2161,71	10,00		
		Suprafata spatii verzi	6485,13	30,00		
		Suprafata minimă ZV de utilitate publica	1219,20	5,00		

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
Brașov, Str. Albatrosului, Nr. 13 | Tel. 0722363006 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: ROMAN MARIA și VASILE, TECIU RAISA-ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY S.R.L.
CU nr. 25 | 05.02.2024

Proiect Nr.: 308 | 11.09.2023

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		1:1.000
PROIECTAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		
	Arh.Urb. Andreea STROIA		DATĂ EMITERE
DESENAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		05.09.2024
	Arh.Urb. Andreea STROIA		

Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI CĂI DE ACCES
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru

Faza: PUZ

Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Planșa nr.: U03.1

Numele si prenumele verificatorului atestat:
Ing.Geolog Anghel Stelian-Eugen
Adresa: Bacau, str.Mihai Viteazul, nr.3
Tel:0234.536.755 / 0740.514.628

Nr.2662 / 28.02.2024

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerinta **Af** a proiectului:

1.DENUMIRE PROIECT : Intocmire P.U.Z – Construire locuinte individuale, functiuni complementare si cai de acces

2.DATE IDENTIFICARE :

-Proiectat de: **S.C. STUDII GEO MĂRGĂRIT S.R.L.**

-Beneficiar: **ROMAN MARIA SI TECIU RAISA ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY SRL**

- Amplasament: **Sanpetru, str.FS, FN, Cad.110342, 110291 Jud. Brasov ; Jud.Brasov**

-Data prezentarii proiectului: 28.02.2024

-Documente ce se prezinta la verificare:
-piese scrise: - memoriu tehnic
-piese desenate: -planuri

3.CARACTERISTICI PRINCIPALE

3.1.-**Risc geotehnic** : Conform NP074/2022 - risc geotehnic **redus** ;

3.2.-**Teren de fundare:** - praf argilos nisipos ;

3.3.-**Presiune conventionala** : - Pconv =**250-350 kPa** ;

4. CONCLUZIILE VERIFICARII: In urma verificarii se considera proiectul corespunzator din punct de vedere al cerintei **Af,** semnandu-se si stampiland conform indrumatorului.

ANGHEL I. STELIAN
ROMÂNIA
M.D.R.L
NR. 08368
Af
INGINER
VERIFICATOR PROIECTE

Verificator atestat, Ing.Anghel Stelian Eugen

Am primit 2 exemplare

S.C. *STUDII GEO MĂRGĂRIT* S.R.L.

Mobil :	0771 687 677	CUI 34342687
e-mail :	studii_geo@yahoo.com	J 08/521/2015
		Str. Mihai Viteazul, nr.82, Brasov, Romania

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA LUCRARII: **Intocmire P.U.Z – Construire locuinte individuale, functiuni complementare si cai de acces**

Sanpetru, str.FS, FN,
Cad.110342, 110291 Jud. **Brasov**

FAZA: Studiu geotehnic pentru **PUZ**

BENEFICIAR: **ROMAN MARIA SI TECIU RAISA ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY SRL**

Director: Ing.Geolog Craciun Ioan Petru

SOCIETATEA COMERCIALA STUDII GEO MARGARIT S.R.L. BRASOV - ROMANIA

ANGHEL I. STELIAN ROMANIA M.D.R.L NR. 08368 INGINER VERIFICATOR PROIECTE

Brasov
28.02.2024

Certificat de Urbanism nr. 25 / 05.02.2024

S.C. STUDII GEO MARGARIT S.R.L.
BRASOV: Str.Mihai Viteazul nr.82
Tel : 0771-687 677

DENUMIREA LUCRARII: **Intocmire P.U.Z – Construire locuinte individuale, functiuni complementare si cai de acces**

Sanpetru, str.FS, FN,
Cad.110342, 110291 Jud. **Brasov**

FAZA: Studiu geotehnic pentru **PUZ**

BENEFICIAR: **ROMAN MARIA SI TECIU RAISA ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY SRL**

BORDEROU

A.PIESE SCRISE

1.Foaie de semnaturi;
2.Memoriu geotehnic;

B.PIESE DESENATE

1.Plan de incadrare in zona;
2.Plan de situatie si pozitionare foraje ;
3.Coloane litologice ;

BRASOV
28.02.2024

INTOCMIT
Ing.Geolog Cracium Ioan Petru

SOCIETATEA COMERCIALA STUDII GEO MARGARIT S.R.L. BRASOV - ROMANIA

S.C. STUDII GEO MARGARIT S.R.L.
BRASOV: Str.Mihai Viteazul nr.82
Tel : 0771-687 677

DENUMIREA LUCRARII: **Intocmire P.U.Z – Construire locuinte individuale, functiuni complementare si cai de acces**

Sanpetru, str.FS, FN,
Cad.110342, 110291 Jud. **Brasov**

FAZA: Studiu geotehnic pentru **PUZ**

BENEFICIAR: **ROMAN MARIA SI TECIU RAISA ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY SRL**

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT:

INTOCMIT: Ing.Geolog Craciun Ioan Petru

SOCIETATEA COMERCIALA STUDII GEO MARGARIT S.R.L. BRASOV - ROMANIA

BRASOV
28.02.2024

S.C. STUDII GEO MARGARIT S.R.L.
BRASOV: Str.Mihai Viteazul nr.82
Tel : 0771-687 677

DENUMIREA LUCRARII: **Intocmire P.U.Z – Construire locuinte individuale, functiuni complementare si cai de acces**

Sanpetru, str.FS, FN,
Cad.110342, 110291 Jud. **Brasov**

FAZA: Studiu geotehnic pentru **PUZ**

BENEFICIAR: **ROMAN MARIA SI TECIU RAISA ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY SRL**

MEMORIU GEOTEHNIC

CAP.I.Date generale

1.Tema

Terenul este proprietate privata conform extrasului CF, si se solicita intocmirea documentatiei pentru faza PUZ.

2. Amplasamentul

Se studiaza terenuri situate in intravilanul localitatii Sanpetru, str.FS, FN.

3. Date privind obiectivul proiectat

Conform cerintelor din Certificatul de Urbanism nr.25 / 05.02.2024 emis de catre Primaria Comunei Sanpetru, se va intocmi documentatia faza PUZ pentru zona, identificata prin numerul CF si Cadastral : 110342, 110291.

Terenul are suprafata totala de 24.384mp.

Cap.II.Cadru natural

1.Date geologice- geomorfologice

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

In perioada cat a fost sub imperiu apelor, in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni, constituite predominant din conglomerate, marne, argile, bolovanisuri, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular incrucisat.

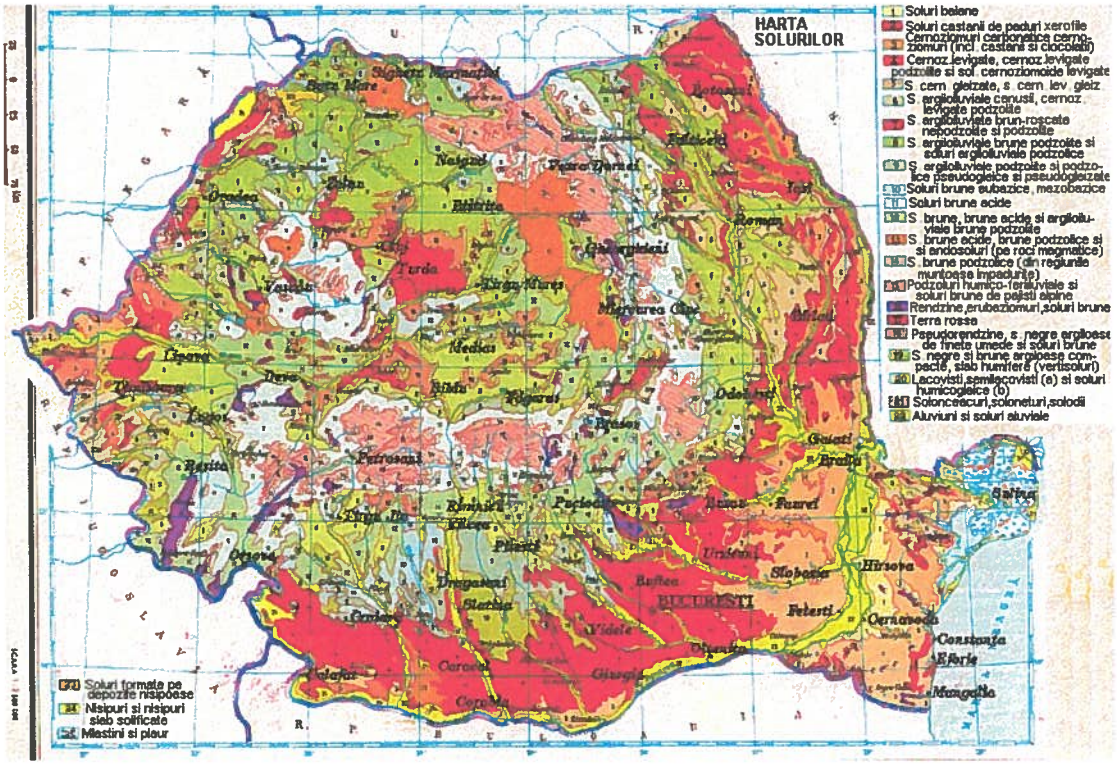


Fig.1-Harta solurilor din Romania

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

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

2.Date hidrologice-hidrogeologice

Perimetrul studiat nu este afectat de nici un fel de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc iar panza de apa freatica se gaseste sub cota de -14,00m adancime.

In concluzie,din acest punt de vedere nu sunt probleme.

Cap.III.Date geotehnice

1.Stratificatia terenului

Rezultate litologice si geotehnice in descoperte:

Foraj F1

0,00m / -0,30m – sol vegetal;
-0,30m / -3,00m – praf argilos nisipos,consistent, plasticitate mijlocie ;
-3,00m / -4,00m – pietris cu nisip si bolovanis, slab compactat ;

Foraj F2

0,00m / -0,30m – sol vegetal;
-0,30m / -2,90m – praf argilos nisipos,consistent, plasticitate mijlocie ;
-2,90m / -4,00m – pietris cu nisip si bolovanis, slab compactat ;

Foraj F3
0,00m / -0,30m – sol vegetal;
-0,30m / -2,80m – praf argilos nisipos,consistent, plasticitate mijlocie ;
-2,80m / -4,00m – pietris cu nisip si bolovanis, slab compactat ;

Foraj F4
0,00m / -0,30m – sol vegetal;
-0,30m / -2,90m – praf argilos nisipos,consistent, plasticitate mijlocie ;
-2,90m / -4,00m – pietris cu nisip si bolovanis, slab compactat ;

Foraj F5
0,00m / -0,20m – sol vegetal;
-0,20m / -2,70m – praf argilos nisipos,consistent, plasticitate mijlocie ;
-2,70m / -4,00m – pietris cu nisip si bolovanis, slab compactat ;

Foraj F6
0,00m / -0,30m – sol vegetal;
-0,30m / -2,90m – praf argilos nisipos,consistent, plasticitate mijlocie ;
-2,90m / -4,00m – pietris cu nisip si bolovanis, slab compactat ;

2.Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului

Analizele de laborator efectuate pe probele recoltate din zona cu ocazia altor lucrari au stabilit urmatoarele :

Parametrii geotehnici:

- greutate volumica γ_v= 18,0-19,0KN / m^3
- indicele de plasticitate I_p =14,0-18,0%
- indicele porilor e = 0,56-0,78
- indicele de consistenta I_c= 0,55-0,77
- porozitate n= 42-44%
- umiditatea naturala Wn = 20,0-26,0%
- coeziunea c= 11-29kPa
- unghiul de frecare interna φ= 9-23°
- modulul de compresibilitate edometric, pentru treapta de incarcare 200 – 300 kPa :M =8Mp

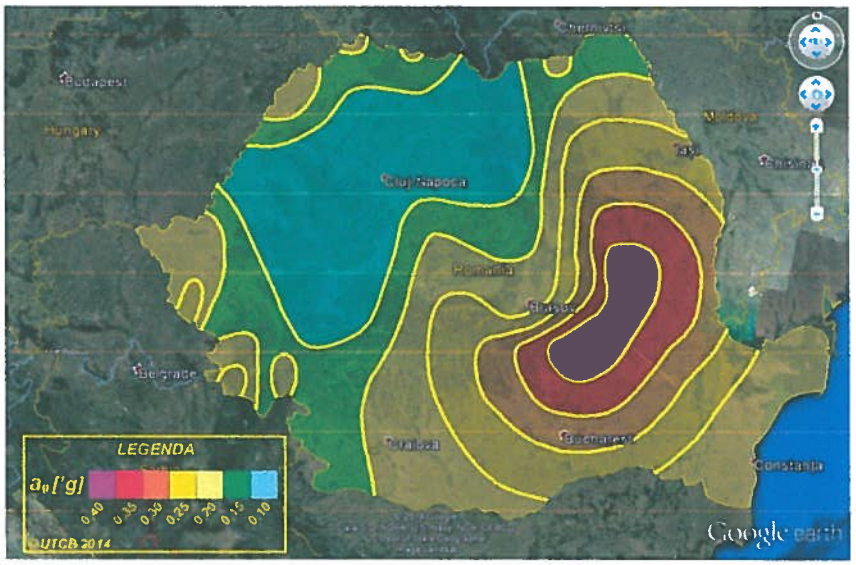
3.Adancimea de inghet

Potrivit STAS 6054/77, in zona la care ne referim adancimea de inghet masoara 1,00 m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

4.Zonarea seismica

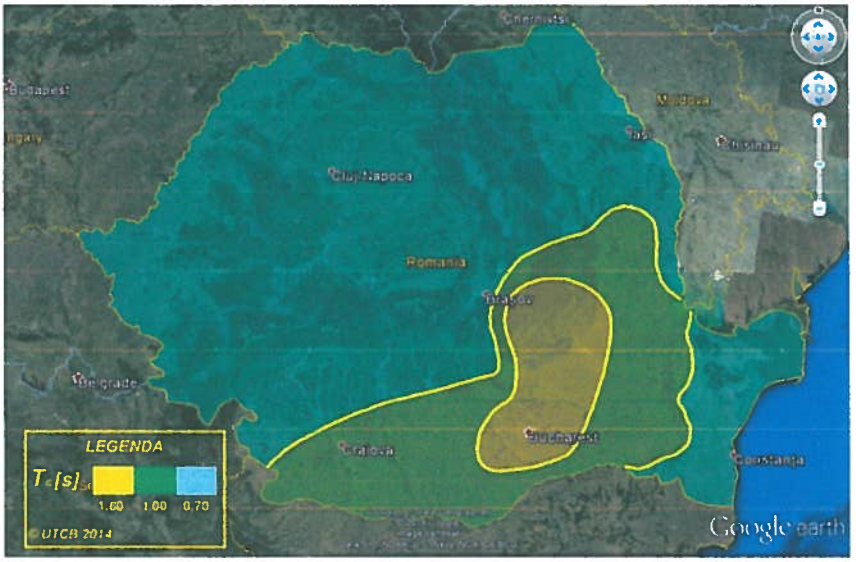
Conform ''Cod de proiectare seismica –Partea –I- Prevederi pentru cladiri'',indicativ P100-1/2013,pentru perimetrul cercetat se va lua in consideratie :

-acceleratia terenului a_g=0,20g. (Fig.2)



Harta interactivă de zonare în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului

-perioada de control (colt)T_c=0,7 s. (Fig.3)



Harta interactivă de zonare în termeni de perioada de control (colț), Tc a spectrului de răspuns

5.Conditii de fundare

Obiectivul proiectat se poate amplasa pe terenul studiat, fundarea realizandu-se in stratul praf argilos nisipos, incepand la adancimea Df=-1,10m, raportata de la cota terenului actual iar sapaturile.

Pentru fundarea in stratul de praf argilos nisipos, consistent se va lua in considerare presiunea conventionala Pconv =**250-350 kPa** pentru sarcini de calcul centrice, respectandu-se urmatoarele relatii :

-la încărcări centrice

$Pef \leq Pconv$

$P'ef_{max} \leq 1,2\ Pconv$

-la încărcări cu excentricitate după o singură direcţie

$Pef \leq 1,2\ Pconv$ în gruparea fundamentală;

$P'ef_{max} \leq 1,4\ Pconv$ în gruparea specială;

-la încărcări după ambele direcţii

$Pef \leq 1,4\ Pconv$ în gruparea fundamentală;

$P'ef_{max} \leq 1,6\ Pconv$ în gruparea specială;

Conform STAS 3300/85,valoarea de bază a presiunii convenţionale corespunde fundaţiilor având lăţimea tălpii B=1,00m şi adâncimea de fundare faţă de nivelul terenului sistematizat Df=2,00m.

Pentru alte adâncimi şi lăţimi de fundare se vor aplica corecţii conform STAS 3300/1/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

6.Stabilirea categoriei geotehnice

Avand in vedere prevederile normativului NP074/2022, categoria geotehnica in care se incadreaza amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic **redus**, punctajele fiind urmatoarele:

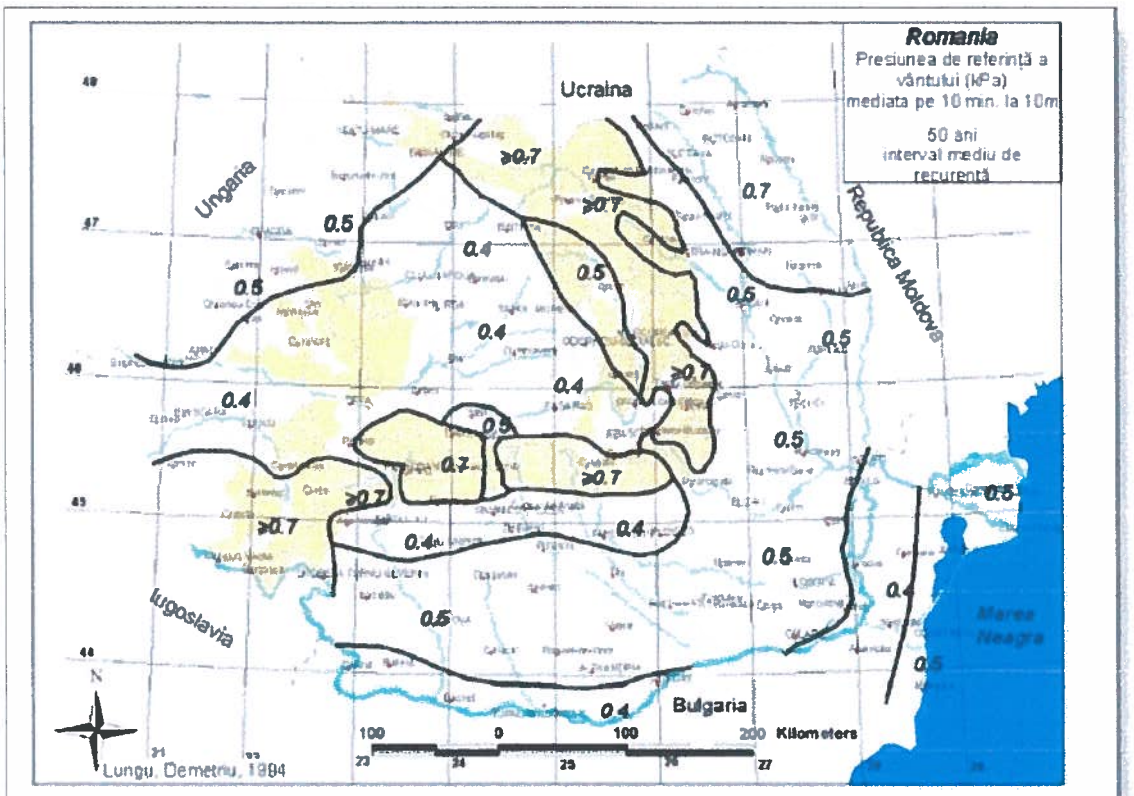
Factori avuti in vedere	**Categorii**	**Punctaj**
Conditiile de teren	**Terenuri bune**	**2**
Apa subterana	**Lucrari fara epuizmente**	**1**
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	**Normala**	**3**
Vecinatati	**Fara risc**	**1**
Zona seismica de calcul	**a_g = 0,20 g**	**2**
TOTAL		**9 puncte**

Riscul geotehnic este scazut, categoria geotehnica 1.

Aceasta incadrare in categoria geotehnica este orientativa; ea poate fi modificata pe parcursul etapelor de proiectare de catre geolog impreuna cu proiectantul de structura.

7.Clima

Clima judeţului este temperat-continentală, mai precis caracterizată de nota de tranziţie între clima temperată de tip oceanic şi cea temperată de tip continental; mai umedă şi răcoroasă în zonele montane, cu precipitaţii relativ reduse şi temperaturi uşor scăzute în zonele mai joase.



gura A.2 Valori caracteristice ale presiunii de referinţă a vântului, mediată pe 10 min., având 50 ani interval mediu de recurenţă (2% probabilitate anuală de depăşire)

Fig.4-Zona presiunii de referinta a vantului.

Pe vârful Omul se înregistrează cea mai joasă temperatură medie anuală (-2,6 °C) şi cea mai ridicată medie de precipitaţii anuale din ţară (1.346 mm). Temperatura medie anuală în judeţ este de 8 °C. Temperatura minimă absolută pe ţară a fost înregistrată la 25 ianuarie 1942 în localitatea Bod (-38,5 °C). Vânturile nu prea străbat depresiunile, dar pe culmile munţilor ajung chiar şi la 25-30 m/s. Vânturile de vest aduc ploi, iar cele dinspre nord şi nord-est concură la păstrarea timpului frumos. (Fig.4)

8.Incadrarea terenului conform TS/988

Incepand de la suprafata,terenul care urmeaza a fi excavat se incadreaza in categoria « teren mediu » in cazul sapaturilor manuale si in categoria a II-a in cazul executarii acestora mecanizat. Stratul de pietris cu nisip si bolovanis incadrandu-se in categoria « teren tare » in cazul sapaturilor manuale si in categoria a IV-a in cazul executarii acestora mecanizat.

9.Considerente geotehnice pentru proiectarea cailor de acces si platformelor de parcare

Dupa excavarea paturii de sol vegetal, se poate trece la compactarea '' patului ''in vederea executarii infrastructurii, care se va realiza din pietris de rau.

10.Concluzii si Recomandari

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul in cauza nu prezinta riscuri de alunecari de teren sau inundatii, iar in vecinatate nu exista obiective sau unitati industriale care ar putea genera riscuri in situatii normale sau accidentale.

La faza DTAC,PT se vor avea in vedere un minim de masuri constructive, care sa permita preluarea impingerilor sau deplasarilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (avand in vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) si anume :

-conductele purtatoare de apa vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid in caz de avarii si vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau a fundatiilor ;

-realizarea de trotuare perimetrale etanse in jurul constructiilor, cu latimea de min. 1,00 m, asezate pe un strat de pamant local, cu grosime de min. 0,20 m si panta spre exterior ;

-evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distante mai mici de 10 m in jurul constructiei ;

-apele de pe acoperis vor fi colectate de jgheaburi si burlane si dirijate prin rigole impermeabile catre un colector (sistem de canalizare, fosa septica etc.) ;

-umpluturile in jurul fundatiilor se vor executa imediat dupa ce constructia a depasit nivelul terenului natural .

Sapaturile pentru fundatii se vor executa in ritm alert, cu sprijiniri adecvate, in perioade lipsite de precipitatii si nu vor fi lasate deschise timp indelungat (mai ales in timpul iernii), pentru a nu risca prabusiri ale peretilor sapaturii, datorita ciclurilor repetate de umezire-uscare sau de inghet-dezghet.

In zonele cu panta si la constructiile cu demisol/subsol, datorita apelor de infiltratie se recomanda realizare de drenaje in jurul constructiilor pe latura din amonte si pe flancuri.

Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care sa le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de inclinare fata de orizontala sa nu depaseasca valoarea de

1/1,25 in cazul nisipurilor prafoase sau argiloase si 2/1.....4/1 in cazul rocilor stancoase. In situatia ca terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

Nu se vor amplasa constructii in albia majora(zona inundabila) si in apropierea malurilor raului.

NOTA:

Prezentul studiu se refera strict la faza PUZ, nefiind permis a se utiliza in etapa DTAC, PT.

Pentru fazele DTAC, PT, se va elabora studiu geotehnic pentru fiecare lot si respectiv constructie , neadmitandu-se asimilarea din suprafetele adiacente.

Nerespectarea acestei prevederi, degreveaza proiectantul geotehnician de oricare raspundere, riscul apartinand organului emitent al autorizatiei de construire, proiectantului structurist si beneficiarului.

BRASOV
28.02.2024

INTOCMIT
Ing.Geolog Craciun Ioan Petru

SOCIETATEA COMERCIALA STUDII GEO MARGARIT S.R.L. BRASOV - ROMÂNIA

ANGHEL I. STELIAN ROMÂNIA M.D.R.L. NR. 08368 INGINER VERIFICATOR PROIECTE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

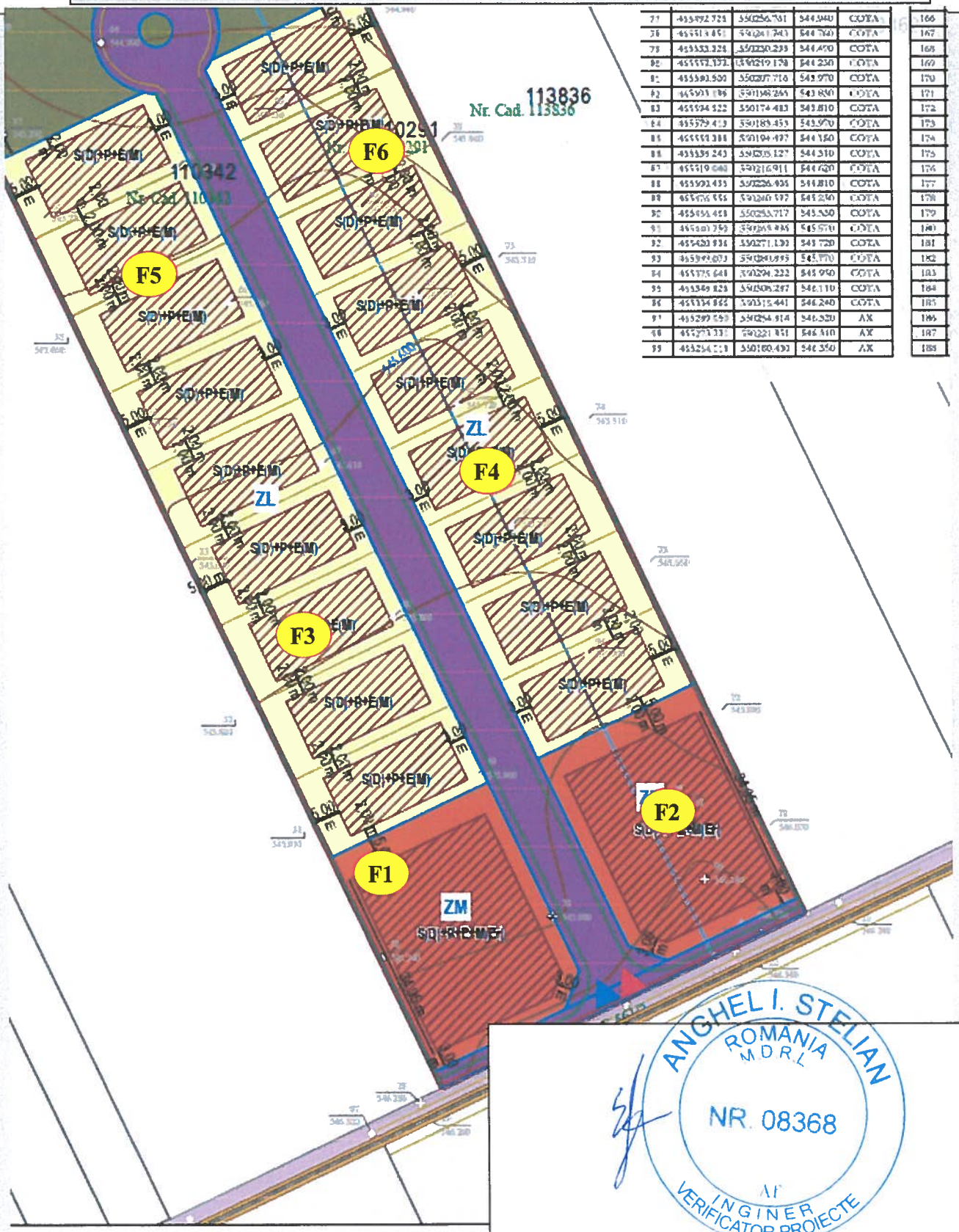
Intocmire P.U.Z – Construire locuinte individuale, functiuni complementare si cai de acces

Sanpetru, str.FS, FN,Cad.110342, 110291

ROMAN MARIA SI TECIU RAISA ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY SRL

SOCIETATEA COMERCIALĂ STUDII GEO MARGARIT S.R.L. BRASOV - ROMANIA

PLAN DE SITUATIE SI POZITIONARE– DESCOPERTE



77	455492.728	550256.781	544.940	COTA	166
78	455514.651	550241.243	544.760	COTA	167
79	455533.224	550230.239	544.490	COTA	168
80	455552.172	550219.178	544.250	COTA	169
81	455590.500	550207.716	543.970	COTA	170
82	455593.189	550198.265	543.850	COTA	171
83	455594.522	550174.483	543.810	COTA	172
84	455579.413	550189.453	543.970	COTA	173
85	455553.388	550194.497	544.150	COTA	174
86	455535.243	550205.127	544.310	COTA	175
87	455519.040	550216.911	544.620	COTA	176
88	455502.435	550226.436	544.810	COTA	177
89	455476.555	550240.597	545.240	COTA	178
90	455454.458	550253.717	545.550	COTA	179
91	455401.759	550284.985	545.570	COTA	180
92	455420.936	550271.130	545.720	COTA	181
93	455399.073	550284.995	545.770	COTA	182
94	455375.648	550294.222	545.950	COTA	183
95	455349.823	550305.287	546.110	COTA	184
96	455334.882	550315.441	546.240	COTA	185
97	455299.553	550254.914	546.520	AX	186
98	455273.337	550221.851	546.410	AX	187
99	455254.228	550180.430	546.350	AX	188

Intocmire P.U.Z – Construire locuinte individuale, functiuni complementare si cai de acces

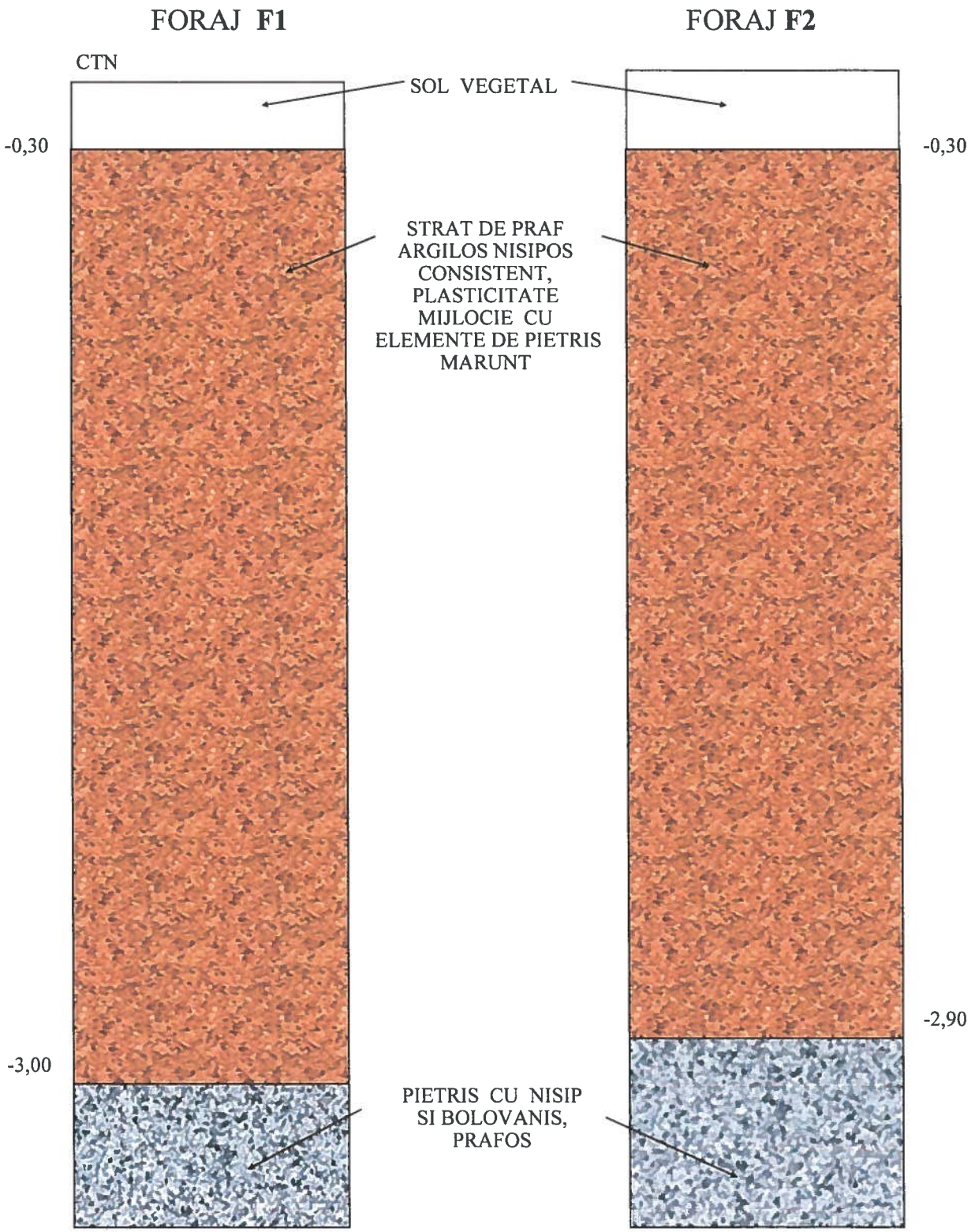
Sanpetru, str.FS, FN,Cad.110342, 110291

ROMAN MARIA SI TECIU RAISA ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY SRL

ANGHEL I. STELIAN
ROMANIA
M.D.R.L
NR. 08368
INGINER VERIFICATOR PROIECTE

SOCIETATEA COMERCIALA STUDII GEO MARGARIT S.R.L. BRASOV - ROMANIA

COLOANE LITOLOGICE



Intocmire P.U.Z – Construire locuinte individuale, functiuni complementare si cai de acces

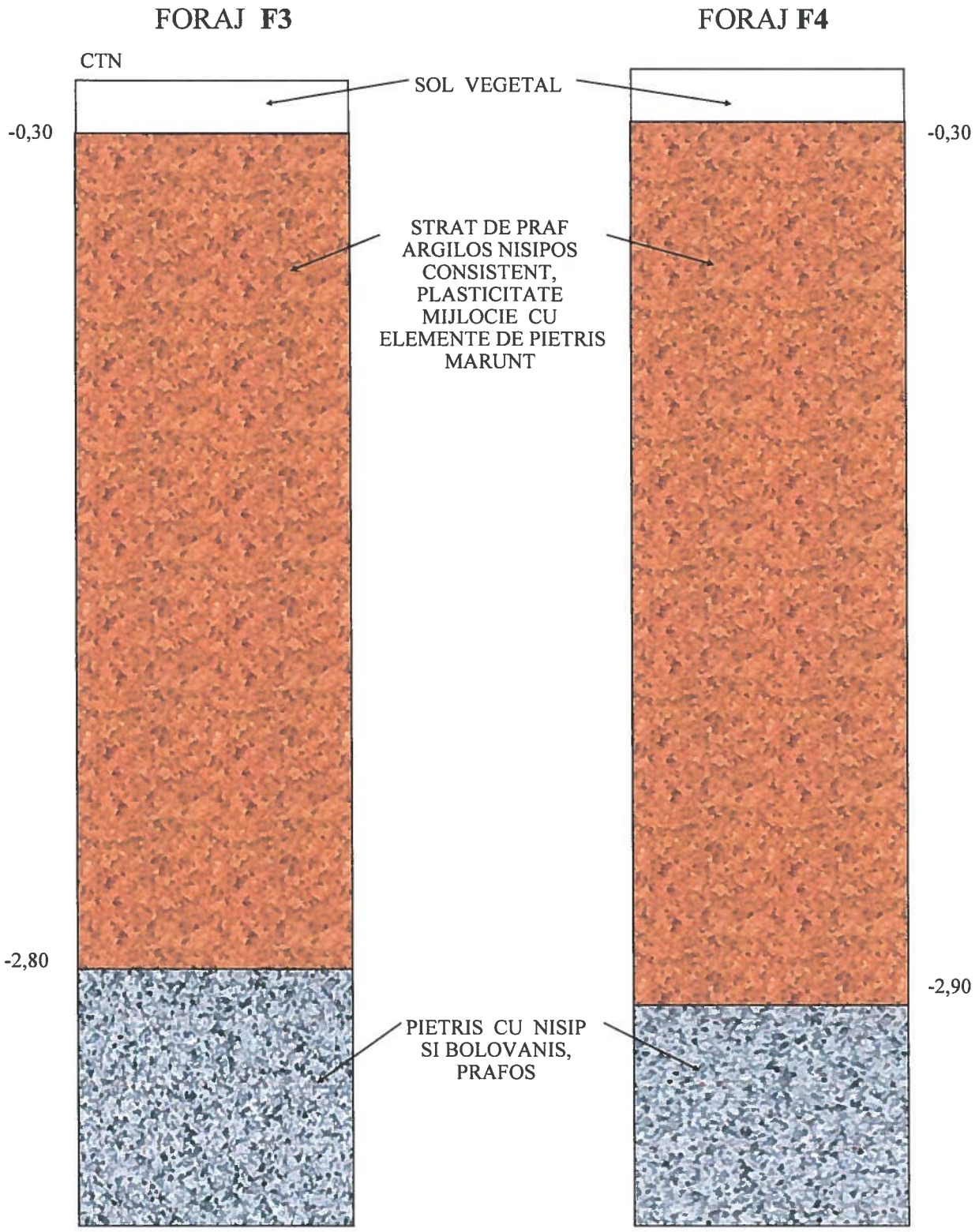
Sanpetru, str.FS, FN,Cad.110342, 110291

ROMAN MARIA SI TECIU RAISA ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY SRL

SOCIETATEA COMERCIALA STUDII GEO MARGARIT S.R.L. BRASOV - ROMANIA

STUDII GEO MARGARIT

COLOANE LITOLOGICE



Intocmire P.U.Z – Construire locuinte individuale, functiuni complementare si cai de acces

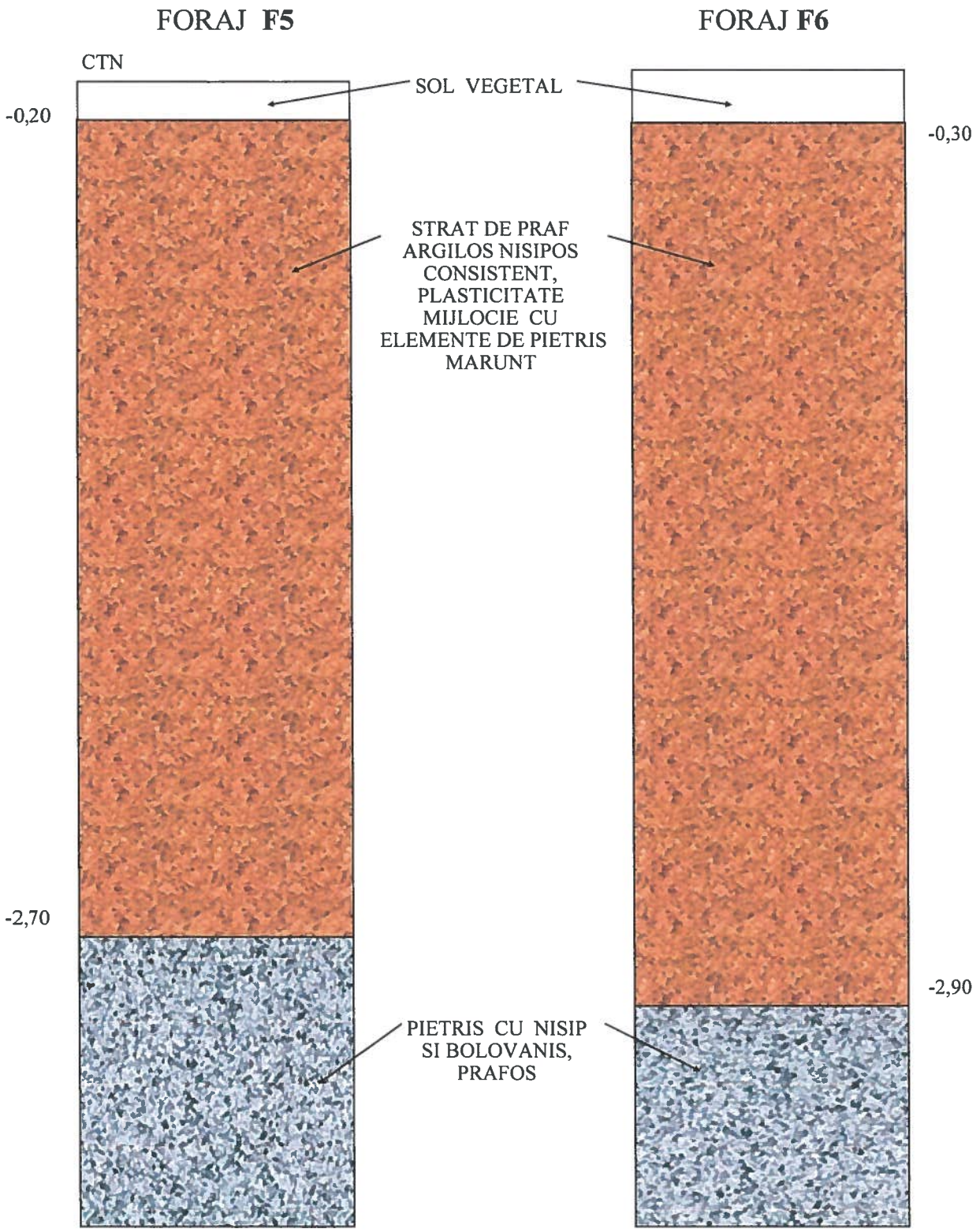
Sanpetru, str.FS, FN,Cad.110342, 110291

ROMAN MARIA SI TECIU RAISA ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY SRL

SOCIETATEA COMERCIALA STUDII GEO MARGARIT S.R.L. BRASOV - ROMANIA

STUDII GEO MARGARIT

COLOANE LITOLOGICE



Intocmire P.U.Z – Construire locuinte individuale, functiuni complementare si cai de acces

Sanpetru, str.FS, FN,Cad.110342, 110291

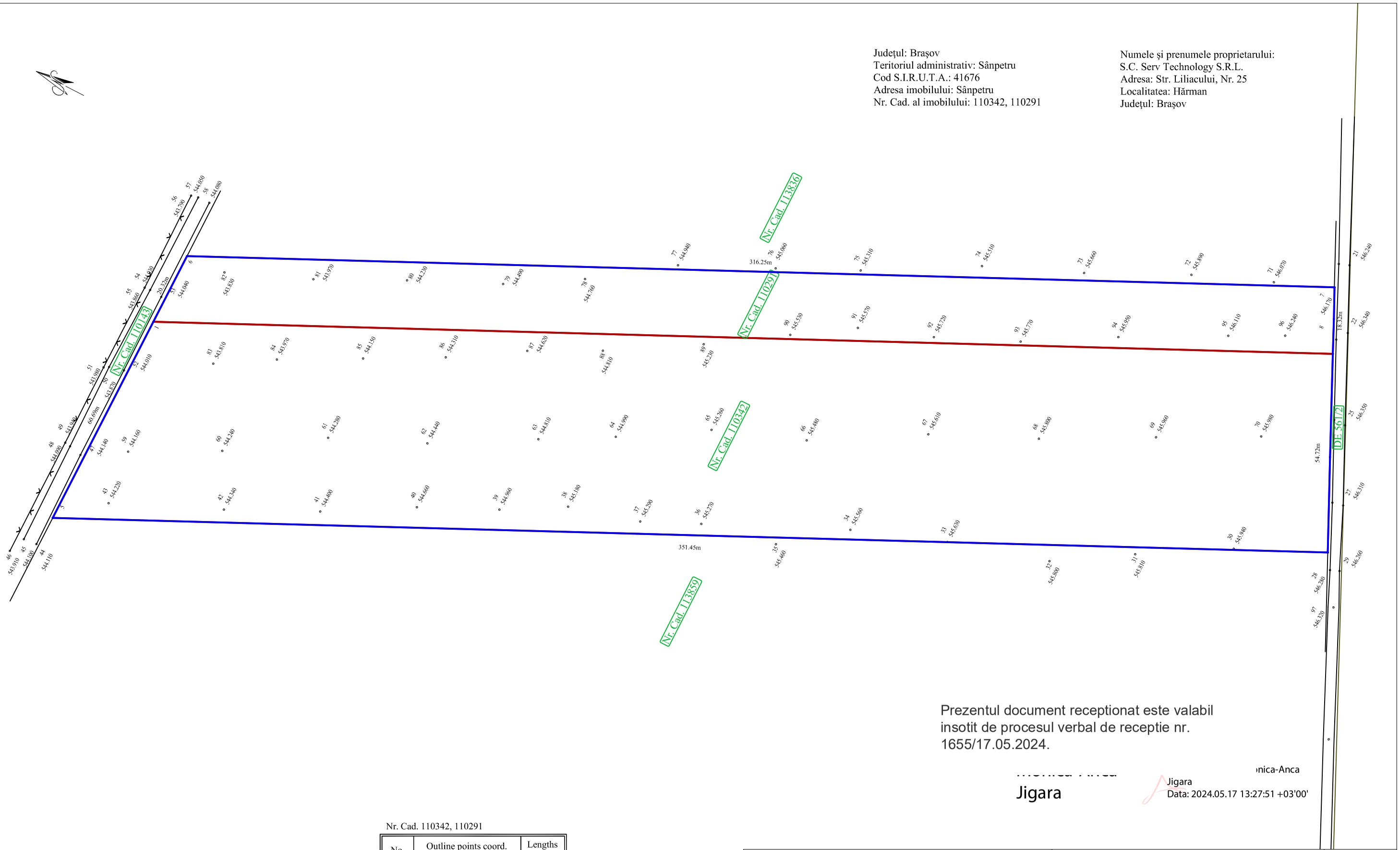
ROMAN MARIA SI TECIU RAISA ANDREEA prin SERV TECHNOLOGY SRL

SOCIETATEA COMERCIALA STUDII GEO MARGARIT S.R.L. BRASOV - ROMANIA

STUDII GEO MARGARIT

Judeţul: Braşov
Teritoriul administrativ: Sânpetru
Cod S.I.R.U.T.A.: 41676
Adresa imobilului: Sânpetru
Nr. Cad. al imobilului: 110342, 110291

Numele şi prenumele proprietarului:
S.C. Serv Technology S.R.L.
Adresa: Str. Liliacului, Nr. 25
Localitatea: Hărman
Judeţul: Braşov



Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1655/17.05.2024.

...nica-Anca
Jigara
Jigara
Data: 2024.05.17 13:27:51 +03'00'

Legendă

- 67 / 545.610 — Nr. punct şi cotă de nivel
- Limită P.U.Z.
- Limită teren

Sistem de coordonate plane: Stereo grafic 70
Sistem de referinţă cote: Marea Neagră 1975

Nr. Cad. 110342, 110291

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
9	465320.895	550316.953	9.558
8	465324.990	550325.589	8.763
7	465328.792	550333.484	316.288
6	465614.394	550197.582	20.320
1	465614.460	550177.262	60.694
5	465614.658	550116.568	351.448
4	465297.307	550267.578	26.279
3	465308.691	550291.263	28.441
2	465320.922	550316.940	0.030
A = 24384 mp P = 821.821 m			

Executant **Ing. PRIGORE GHE. IONUŢ** autorizat de A.N.C.P.I. să realizeze lucrări de specialitate în domeniile cadastrului, geodeziei şi cartografiei CATEGORIA **B, C** AUTORIZAŢIA SERIA **BV** NR. **0228**			**Beneficiari** S.C. Serv Technology S.R.L. Loc. Sânpetru	Planşa Nr. 1
Identificat	Ing. PRIGORE GHE. IONUŢ	PRIGORE GHEORGHE-IONUT	SCARA 1:1000	PLAN TOPOGRAFIC
Măsurat	Ing. PRIGORE GHE. IONUŢ	Digitally signed by PRIGORE GHEORGHE-IONUT		
Desenat	Ing. PRIGORE GHE. IONUŢ	Date: 2024.05.15 09:25:53 +03'00'		
Verificat	Ing. PRIGORE GHE. IONUŢ		06.12.2023	

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI SÂNPETRU
Primar
Nr. 56850 din 05.12.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 25 din 05.02.2024
În scopul
ÎNTOCMIRE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE , FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI CĂI DE ACCES

Urmare cererii adresate de **SERV TECHNOLOGY SRL pentru ROMAN MARIA ȘI TECIU RAISA ANDREEA** cu **domiciliul**/ sediul(2) în judeţul **BRAŞOV**, municipiul/oraşul/**comuna HĂRMAN** , sat..., strada **LILIACULUI, nr.25**, bl.-, sc. -, et. -, ap.-, telefon/fax **0723 227075**, e-mai...**cezar.office@yahoo.ro**.., înregistrată la nr. **56850** din **05.12.2023.**

Pentru imobilul – teren şi/sau construcţii – situat în judeţul **BRAŞOV**, municipiul/oraşul/comuna **SÂNPETRU**, strada **FS**, nr. **–F.N.**, sau identificat prin(3) **Extras C.F. nr. 110342 Sânpetru, nr. cad. 110342, Extras C.F. nr. 110291 Sânpetru, nr. cad. 110291 și Plan de situație.**

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. 36060/2000 **faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002 și prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:
Imobilul este situat în extravilanul comunei Sânpetru, fiind proprietatea numiților: **ROMAN MARIA și ROMAN VASILE conform C.F. nr. 110342 Sânpetru și TECIU RAISA-ANDREEA conform C.F. nr. 110342 Sânpetru**

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de **24.384 mp.**

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosința actuală: arabil în suprafață de 24.384 mp în extravilan.
Destinația terenului conf. PUG Sânpetru este în zona de terenuri agricole în extravilan.
Înscrieri privitoare la servituţi: **Nu sunt**.
Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice şi/sau ale naturii ori în zona de protecţie a acestora.

3. REGIMUL TEHNIC:
Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în urmatoarele etape:
a) etapa pregatitoare – anunțarea intenției de elaborare;
b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
c) etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liberul acces la informațiile de interes public.

Întocmirea planului urbanistic zonal (PUZ) se va face cu înștiințarea tuturor proprietarilor de terenuri afectate (conf. Ordinului MDRT 2701/2010) și în baza unui aviz de oportunitate (cf. Legii 350/2001 modificată și completată).

În PUZ se vor specifica – în vederea respectării Ordinului 839/2009, art. 35, alin. 2,3,4 – obligații/constrângeri de natură urbanistică:
(I) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
(II) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
(III) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentatii de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, dupa caz;
(IV) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) ,înălțimea minimă și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
(V) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) si coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) raportate la suprafața de teren coresponzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării;
(VI) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);
(VII) echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile aprobate (apa, canalizare, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc)
(VIII) circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zona, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

Aprobarea și avizarea P.U.Z. se va face conform Legii 350/2001, a Ordinului 233/2016, art. 18, respectiv piesele desenate vor conține și axonometrii, volumetrii 3D, propuneri cu silueta urbană,reglementări urbane a.î. noile clădiri să se încadreze în tesutul urban existent în zonă.
Prin documentația de urbanism se va respecta și Legea 24/2007 – legea spațiilor verzi. La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de distanțele între clădiri, spațiul verde public.

NOTĂ:
Se va respecta HCL Sânpetru nr. 139/29.11.2022 privind reglementările juridice și tehnice cu privire la infrastructura stradală cuprinsă în documentațiile de urbanism.
Se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, elemente privind volumetria,aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, înălțimea maximă admisă (exprimată atât în număr de niveluri, cât și dimensiuni reale în metri) respectându-se normele de însorire, POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investitiei. Se vor prevedea 20 mp spatiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spatii verzi publice conf. Legii 24/2007. În PUZ se vor specifica destinațiile clădirilor acceptate/neacceptate pentru funcțiunile complementare ale zonei.
Se va studia circulația în incinta și în relație cu proprietățile învecinate. Se vor prezenta soluțiile de extindere ale utilităților stabilite de la furnizori;
Se va face dovada accesului la parcele printr-un drum dimensionat corespunzător investiției, inclusiv pentru investițiile existente și pentru cele propuse.
La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de distanțele între clădiri, spațiu verde.
P.U.Z. va fi corelat cu P.U.Z.-le din imediata vecinătate în vederea încadrării în contextul zonei și corelării între ele (regim de înălțime, funcțiune, etc....) respectiv PUZ aprobat cu **HCL nr.72/24.06.2010 , Aviz unic nr. 78/08.06.2010**
Prin PUZ se vor specifica distanțele minime între clădirile de pe parcelele învecinate și distanța între clădirile de pe aceeași parcelă.
Pe lângă arhitectură și volumetrie, PUZ va trata și materialele utilizate, învelitoare, paletă cromatică.
Piesele scrise sunt formate, cel puțin, din memoriul general și regulamentul local de urbanism.
Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;
b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.
- Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.
Piesele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind:

a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relationarea cu prevederile documentațiilor de urbanism stânga-dreapta), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
b) analiza situatiei existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea **disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării** tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U. Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
d) propuneri privind circulația juridiă a terenurilor și obiectivele de utilitate publică
e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

Se vor respecta condițiile impuse în avizul nr. 8 din 15.01.2024 emis de Consiliul Jud. Brașov :

Conform Legii 350/ 2001, republicată, art. 48^1, alin. (2), PUZ-ul se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităților din cadrul unei anumite unități administrativ-teritoriale.
Limita de studiu propusă va fi stabilită în funcție de elemente ale cadrului natural, căi majore de comunicații și ca urmare P.U.Z. se va studia între cele două Planuri urbanistice zonale avizate cu Avizul Unic nr. 9/22.01.2009 si nr. 78/08.06.2010, dar se vor reglementa doar parcelele cu nr. cad 110342 si 110291.
Imobilele sunt situate în extravilanul comunei Sânpetru, într-o zonă fără dotări de cartier, fară artere de circulații, fără reglementări urbanistice și **pentru a exista o dezvoltare urbanistică coerentă P.U.Z. se va studia până la PUZ-le existente - în vederea încadrării în contextul existent al zonei, dar tinând cont și de faptul că documentațiile de urbanism sunt mai vechi de 12 ani, de modificarea legislației și a Hotărârilor Consiliului Local.**

La analizarea/stabilirea oportunității investiției se va ține cont și de faptul că:

- **loturile se învecinează cu Ocolitoarea Municipiului Brasov;**
- **lipsa dotărilor de cartier;**
- **lipsă artere de circulație dimensionate corespunzător funcțiunilor ;**
- **PUZ-le existente în zonă sunt mai vechi de 12 ani și de modificarea legislației;**
- **lipsa utilităților.**

Prin PUZ se vor specifica distanțele minime între clădirile de pe parcelele învecinate și distanța între clădirile de pe aceeași parcelă. Se va respecta legislația în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016, art. 18, Legea spațiilor verzi 24/2007, Legea 114/2014 privind însorirea construcțiilor, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PSI privind distanțele între clădiri, Legea privind performanța energetică 372/2005, republicată, Legea privind circulația pe drumurile publice, ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,etc...

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

ÎNTOCMIRE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE , FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI CĂI DE ACCES

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agentia pentru Protectia Mediului Brasov, str. Politehnicii nr. 3, Brașov.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, (copie legalizată) sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară

c) documentația tehnică – D.T., după caz

☐D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E. ♦ **P.U.Z.** ☐ P.U.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) ***Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura***

♦alimentare cu apă ♦canalizare ♦alimentare cu energie electrică ♦gaze naturale

☐ alimentare cu energie termică ☐ telefonizare ☐ salubritate ☐ transport urban

Altele(avize amplasament)

d2) ***Avize și acorduri privind***

♦prevenirea și stingerea incendiilor ♦apărarea civilă ♦protecția mediului ♦sănătatea populației

d3) *Avizele / acordurile specifice administraţiei publice centrale şi / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:(copie)*

♦Aviz unic Consiliul Jud. Braşov – Arhitect Şef
♦Aviz Gospodărirea Apelor – SGA Braşov
♦Aviz O.C.P.I.Braşov
♦Aviz A.N.I.F.
♦Aviz M.A.D.R
♦Aviz Direcţia de Cultură Braşov
♦Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
♦Aviz M.Ap.N.
♦Aviz Transelectrica
♦Aviz Petrotrans;
♦Aviz CNAIR
♦Aviz Comisia de Circulaţie Braşov / administrator drumuri.
♦Aviz Comisia de Circulatie Sânpetru
♦Aviz de oportunitate
♦H.C.L. de aprobare PUZ
♦Dovada plăţii taxei R.U.R.
♦Dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător dezvoltărilor ulterioare

d4) *Studii de specialitate (1 exemplar original)*

♦Ridicare Topografică **♦Documentaţie Geotehnică ; - conform NP-074/2022**

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
g) documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):
Autorizatia de construire/desfiintare
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
ARHIRE MARIAN EUSEBIU
L.S.

SECRETAR GENERAL,
ENEA ALTEEA

INSPECTOR PRINCIPAL
ANA-BARBU GENŢIANA

Achitat taxa de **138,00** lei, conform chitanţei/OP nr. **5669** din .....**05.12.2023**.....
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poştă la data de.....06.02.2024.....

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de pâna la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, SECRETAR GENERAL,

L.S. ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii:
Achitat taxa de ..... lei, conform chitanţei/OP nr. ..... din .....

Transmis solicitantului la data de..... direct / prin poştă.

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

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Brasov

Nr. cerere	**206877**
Ziua	**24**
Luna	**11**
Anul	**2023**

Cod verificare
100161231114

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 110291 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	110291	5.876	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
134834 / 22/11/2016		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2832/2006 emis de NP ISBASOIU FLOREA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1 / B.4
	2) **TECIU RAISA ANDREEA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108705/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 58207 din 05/06/2015;	
117957 / 12/07/2023		
Act Notarial nr. 268, din 06/07/2023 emis de Milu Calin Petru;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/2	A1
	1) **TECIU RAISA-ANDREEA**, divorțată	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

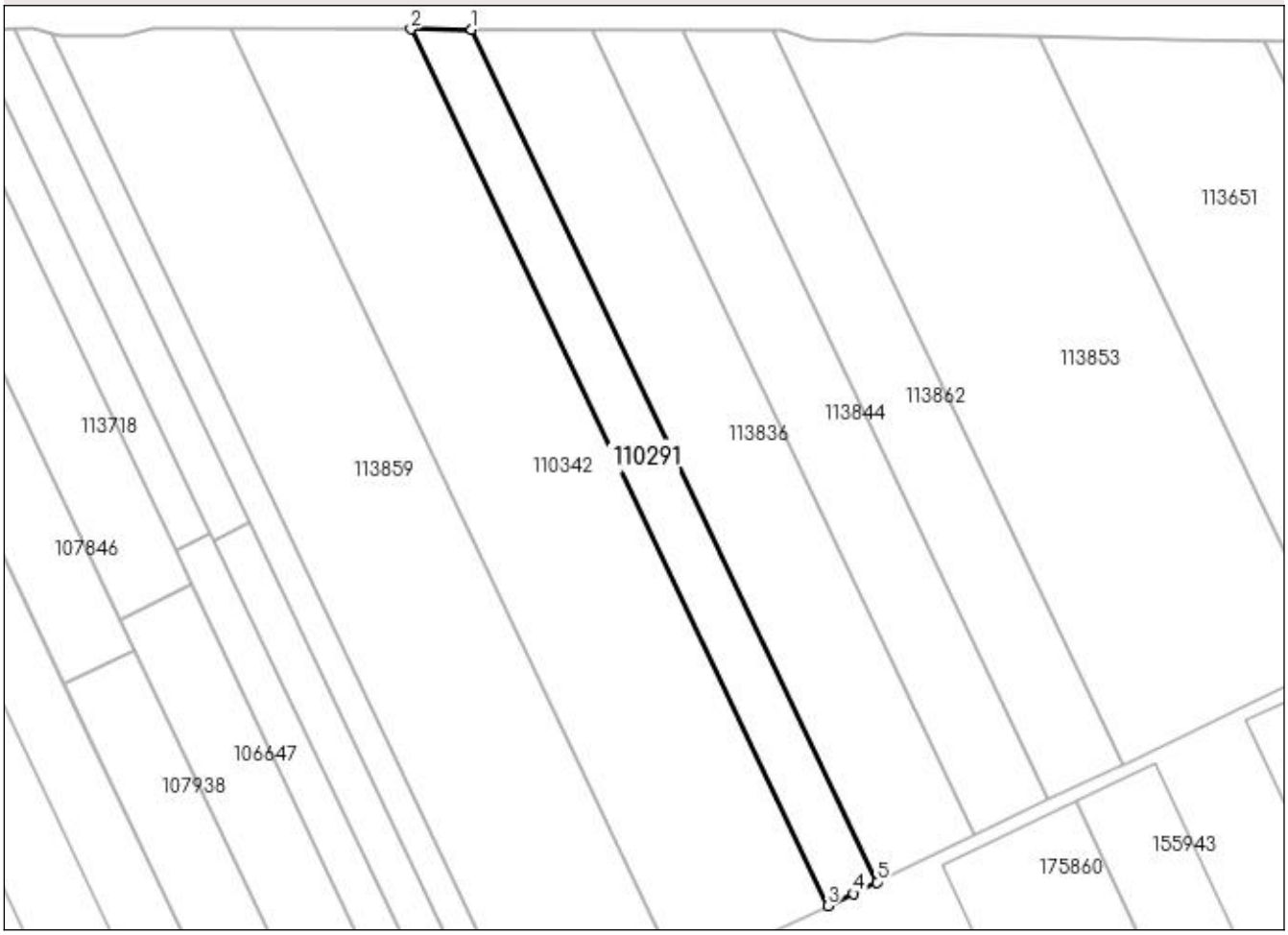
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
110291	5.876	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	5.876	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.321
2	3	325.106
3	4	9.558
4	5	8.763
5	1	316.287

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Data și ora generării,

24/11/2023, 08:45

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Brasov

Nr. cerere	**205025**
Ziua	**22**
Luna	**11**
Anul	**2023**

Cod verificare
100161090942

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 110342 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	110342	18.508	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
143473 / 16/12/2016		
Act Notarial nr. 713, din 12/06/2009 emis de NP SARBU VICTOR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept partaj voluntar provenit din cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1 / B.4
	1) **ROMAN MARIA**, casatorita, cu cota de 1/2 2) **ROMAN VASILE**, căsătorit, cu cota de 1/2	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108865/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 62430 din 16/06/2015; pozitie transcrisa din CF 101260/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 43111 din 16/06/2009;	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014;	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108865/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 62430 din 16/06/2015;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
110342	18.508	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	18.508	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	60.694
2	3	351.448
3	4	26.279
4	5	28.441
5	1	325.076

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Data și ora generării,

22/11/2023, 10:08

PRIMĂRIA
COMUNEI
SÂNPETRU

România – Județul Brașov
COMUNA SÂNPETRU
Tel: 0268 360 028 / Fax: 0268 360 118
Str. Republicii, Nr. 655, CUI 4777175
contact@primaria-sanpetru.ro
www.primaria-sanpetru.ro

JUDEȚUL 4 COMUNA SÂNPETRU BRAȘOV

Aprobat,
Primar,
Arhire Marian Eusebiu

Urmare cererii adresate de **DROSU MIHAELA în calitate de împuternicită a lui ROMAN MARIA și ROMAN VASILE** cu domiciliul/ sediul(2) în **municipiul**/~~orașul/comuna~~ BRAȘOV, strada ALEEA CIOPLEA , nr. 33, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax -, înregistrată la nr. 21063 din 23.02.2024.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 24399 din 18.03.2024

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru 3): **ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI CĂI DE ACCES ,** ,generat de imobilele4) înscrise **în C.F. nr. 110342 Sânpetru, nr. cad. 110342, C.F. nr. 110291 Sânpetru, nr. cad. 110291, Suprafața=24384 mp,** proprietatea numiților: **ROMAN MARIA și ROMAN VASILE conform C.F. nr. 110342 Sânpetru și TECIU RAISA-ANDREEA conform C.F. nr. 110291,** cu respectarea următoarelor condiții:

1. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**

Conform anexei 5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

- În partea de Nord – se află Centura Brașov VOIK – CF 110143 Sânpetru;
- În partea de Sud– DE 585/5- reprezintă limita dintre UAT Sânpetru și UAT Brașov.
- În partea de Vest – teren proprietate privată în extravilan - CF 110342 Sânpetru;
- În partea de Est – teren proprietate privată în extravilan - CF 113844 Sânpetru

2. **Categoriile funcționale ale dezvoltării:**

Existent - conform **PUG Sânpetru terenul studiat este în extravilan , zonă nereglementată din punct de vedere urbanistic** .

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

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

România – Județul Brașov
COMUNA SÂNPETRU
Tel: 0268 360 028 / Fax: 0268 360 118
Str. Republicii, Nr. 655, CUI 4777175
contact@primaria-sanpetru.ro
www.primaria-sanpetru.ro

teren, a cailor de circulatii auto in incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajarilor si plantatiilor.

- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului, regimul de inaltime si inaltimea maxima in conformitate cu vecinatatile, destinatia si activitatile admise și insertia in tesut urban a unui ansamblu de locuinte individuale si dotari complementare.

Se vor propune trame stradale care să respecte legislația și normativele în vigoare și zone cu următoarele funcțiuni , împărțite în utmătoarele UTR-uri,: **ZL -Zona locuințe ,ZCS -Zona comerț servicii, ZAS -Zonă agrement și sport ,ZV -Zonă verde publică** minim 5% care va fi compactă și se va evidenția separat pe planșa de reglementări , **ZC - Zonă căi de comunicație rutieră**. Fiecare funcțiune va fi detaliată și reprezentată separat pe planșa de reglementări urbanistice.

2.1. CIRCULATII PIETONALE

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

Pe terenul studiat se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lăţime, în conformitate cu destinaţia construcţiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulaţia lejeră la toate intrările şi ieşirile din clădiri.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.2.CIRCULATII CAROSABILE

Se vor propune trame stradale care sa respecte legislația și normativele în vigoare și HCL nr.1 din 25.01.2018.

Accesul se va reglementa până la un drum public, arteră colectoare(stradă de categoria a III-a) care să preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și să le dirijeze spre străzile de legătură sau spre magistrale. Se va arăta că aceste drumuri suportă o dezvoltare a zonei în direcția locuirii.

Drumul ce face parte din zona studiată se va dezmembra și se va ceda către domeniul public la stadiul de îmbracăminte asfaltică.

Se vor prevedea accesuri carosabile și pietonale pentru fiecare parcelă pe care se dorește a edifica o construcție . Se vor reglementa accesurile pietonale și carosabile pentru ZONA DE AGREMENT ȘI SPORT- ZAS și ZONA VERDE PUBLICĂ- ZV .

Se vor respecta urmatoarele profile transversale, dupa cum urmează:

PROFIL TRANSVERSAL DE 589/5 – TIP 1

- drum cu 2 benzi de circulație de 3,50m fiecare (parte carosabilă de 7 m) , zonă verde s/d de 1,00m fiecare și trotuare bilaterale de 1,5 m fiecare , – drum cu ampriză de 12,00 m.

PROFIL TRANSVERSAL DRUM DIN INCINTĂ PROPUS – TIP 2 :

România – Județul Brașov
COMUNA SÂNPETRU
Tel: 0268 360 028 / Fax: 0268 360 118
Str. Republicii, Nr. 655, CUI 4777175
contact@primaria-sanpetru.ro
www.primaria-sanpetru.ro

- drum cu 2 benzi de circulație de 3,50m fiecare (parte carosabilă de 7 m) , și trotuare bilaterale de 1,5 m fiecare , – drum cu ampriză de 10,00 m.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii

REGLEMENTĂRI URBANISTICE :

I. UTR- ZL-ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Zona studiată va avea funcțiunea de locuințe individuale izolate .

Funcțiuni admise

- **locuinte individuale în regim de construire izolat, garaje si anexe.**

Functiuni interzise:

- **Sunt interzise locuințele colective, locuințele înșiruite și locuințele cuplate.**
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuareaş colectarea rapidă a apelor pluviale.
- Sunt interzise funcțiunile industriale.
- Sunt interzise anexele pentru creșterea animalelor.
- Activităţi poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcţii provizorii de orice natură cu excepţia firmelor şi panourilor publicitare independente sau adosate construcţiilor, dar numai în condiţiile aprobării acestora.
- Dispunerea în intersecţii de panouri luminoase pentru imagini în mişcare (display-uri electronice).

Indicatori urbanistici:
Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)
Existent: P.O.T. max.= 0%
Propus: Zl - P.O.T.max. = 30%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T)
Existent: C.U.T. max.= 0
Propus: Zl - C.U.T. max.= 0,80

Regimul maxim de înălțime.
Existent: -
Propus: **Regim maxim de înălțime "S (D) +P+1E+M"**
(Se va respecta normativul pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit, indicativ NP-064-02. **Suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.**
Regim minim de înălțime "P"
H maxim coamă/atic 10,00 m de la CTA

România – Județul Brașov
COMUNA SÂNPETRU
Tel: 0268 360 028 / Fax: 0268 360 118
Str. Republicii, Nr. 655, CUI 4777175
contact@primaria-sanpetru.ro
www.primaria-sanpetru.ro

Retragerile construcțiilor, față de limitele de proprietate:

Retragerile față de limitele laterale:

Clădirile se vor retrage pe o latură cu 3,00m , iar pe cealaltă latura cu 3,50m pentru accesul mașinilor de intervenție.

Retragerile față de limita posterioară:

Clădirile se vor retrage cu 5,00m de la limita de proprietate.

Construcțiile de tip garaj, foișor, zonă de grătar se vor putea amplasa la 60 cm față de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,00m la cornișă, calculată de la cota terenului amenajat.

Alinierea construcțiilor față de căile de circulație este de:

- **regimul obligatoriu de aliniere este de 5,00m față de limita de proprietate , respectiv 10,00m față de axul drumului nou creat**

(,excepție față de retragerea minimă față de aliniament va fi doar pentru garaje cu regim de înaltime parter, care pot fi amplasate pe aliniament.)

Se va respecta Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1, art. 3, alin. 1 si 2, *(1)Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1) si art. 11, privind distanţele minime de protecţie sanitară.*

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeasi parcelă

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013).

In continuarea celor mentionate mai sus, organizarea constructiilor pe aceeasi parcela va avea in vedere:

- valorificarea optima a zonei edificabile aferenta fiecarui lot in parte;
- realizarea unui ansamblu unitar - compozitie, scara, finisaje, etc;
- menținerea unei distanțe între construcții egală cu jumatate din înălțimea clădirii mai înalte, în cazul fațadelor cu goluri, balcoane

Pentru distanțe mai mici decât aceasta, dar nu mai putin de H/2 din înalțimea la cornișă a clădirii mai înalte (3.50m), se vor realiza studii de însorire, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei. De asemenea. Conform normelor PSI, distanța minima dintre clădirile de pe aceiași parcelă, nu va fi mai mică de 3.50m.

România – Județul Brașov
COMUNA SÂNPETRU
Tel: 0268 360 028 / Fax: 0268 360 118
Str. Republicii, Nr. 655, CUI 4777175
contact@primaria-sanpetru.ro
www.primaria-sanpetru.ro

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Pentru a putea fi construibile se vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construibilă: **500mp.**
- Front la stradă de minim **12,00m** – locuințe individuale izolate
- Adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lațimea parcelei.
- **Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus**
- Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal, **nu se vor admite subparcelări, se admite alipirea de parcele în vederea realizării unei singure investiții**

Împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecţiei vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice H maxim = 2,00m

Aspectul exterior al constructiilor:

- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca și arhitectură și finisaje.
- Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj.
- **Nu se admite acoperișul în terasă.**
- Învelitorile vor fi executate din materiale durabile (țiglă). Sunt interzise acoperirea construcțiilor cu tablă.
- Se interzic culorile stridente

Zona verde:

Se vor prevedea zone verzi cu rol de protecţie pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează şi se plantează. Se vor prevedea spaţii verzi amenajate pe fiecare parcelă:
Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziţii cuprinse în lege, arborii trebuie sădiţi la o distanţă de cel puţin 2 metri de linia de hotar, cu excepţia acelora mai mici de 2 metri, a plantaţiilor şi a gardurilor vii.

II. UTR -ZCS-ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

Zona studiată va avea funcțiunea de comerț și servicii .

Funcțiuni admise

- functiuni comerciale si servicii

Dotări complementare admise cu condiționări (cu respectarea HG 525/1996 si HGR 1739/2006)

- centre comerciale
- comert alimentar si nealimentar
- servicii de turism – cazare

România – Judeţul Braşov
COMUNA SÂNPETRU
Tel: 0268 360 028 / Fax: 0268 360 118
Str. Republicii, Nr. 655, CUI 4777175
contact@primaria-sanpetru.ro
www.primaria-sanpetru.ro

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

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

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

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

<u>Utilizări interzise</u>

- Orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ; Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- Activităţi poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Construcţii provizorii de orice natură cu excepţia firmelor şi panourilor publicitare independente sau adosate construcţiilor, dar numai în condiţiile aprobării acestora.
- Dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mişcare (display-uri electronice).

România – Județul Brașov
COMUNA SÂNPETRU
Tel: 0268 360 028 / Fax: 0268 360 118
Str. Republicii, Nr. 655, CUI 4777175
contact@primaria-sanpetru.ro
www.primaria-sanpetru.ro

Indicatori urbanistici:
Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)
Existent: P.O.T. max.= 0%
Propus: Zl - P.O.T.max. = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T)
Existent: C.U.T. max.= 0
Propus: Zl - C.U.T. max.= 1

Regimul maxim de înălțime.
Existent: -
Propus: Regim maxim de înălțime propus **"S(D)+P+1E+M/Er"** (Se va respecta normativul pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit, indicativ NP-064-02.
Suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.
Regim minim de înălțime "P"
H maxim coamă/atic 12,00 m de la CTA

Retragerile construcțiilor, față de limitele de proprietate:
Retragerile față de limitele laterale:
Clădirile se vor retrage pe o latura care se învecinează cu funcțiunea de locuințe individuale cu cu 5,00m .
Retragerile față de limita posterioară:
Clădirile se vor retrage cu 5,00m de la limita de proprietate.

Alinierea construcțiilor față de căile de circulație este de:
- regimul obligatoriu de aliniere este de 5,00m față de limita de proprietate , respectiv 10,00m față de axul drumului DE 589/5
- regimul obligatoriu de aliniere este de 5,00m față de limita de proprietate , respectiv 10,00m față de axul drumului nou creat (drumul din incintă)

Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceiași parcelă, se va face cu respectarea distanței egale cu înălțimea la cornișă clădirii mai înalte. Pentru distanțe mai mici decât aceasta, dar nu mai putin de H/2 din înalțimea la cornișă a clădirii mai înalte (3.50m), se vor realiza studii de însorire, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei. De asemenea. Conform normelor PSI, distanța minima dintre clădirile de pe aceiași parcelă, nu va fi mai mică de 3.50m.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):
Pentru a putea fi construibile se vor respecta cumulativ următoarele condiții:
- Suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construibilă: **1000mp.**
- Front la stradă de minim **12,00m**
- Adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lațimea parcelei.

- **Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus**
- Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal, **nu se vor admite subparcelări.**

Împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecţiei vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice H maxim = 2,00m

Aspectul exterior al constructiilor:

- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca și arhitectură și finisaje.
- Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj.
- **Nu se admite acoperișul în terasă.**
- Învelitorile vor fi executate din materiale durabile Sunt interzise acoperirea construcțiilor cu tablă.

Zona verde:

Se vor prevedea zone verzi cu rol de protecție pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează şi se plantează. Se vor prevedea spaţii verzi amenajate pe fiecare parcelă:
Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziţii cuprinse în lege, arborii trebuie sădiţi la o distanţă de cel puţin 2 metri de linia de hotar, cu excepţia acelora mai mici de 2 metri, a plantaţiilor şi a gardurilor vii.

III. UTR - ZAS – ZONĂ DE AGREMENT ȘI SPORT

Zona studiată va avea funcțiunea de agrement și sport

Funcțiuni admise

- funcțiuni de agrement și sport - alimentaţie publică, cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping) vile turistice, spaţii pentru picnic, parcuri , camping, dotări / terenuri sportive , sport în aer liber , echitaţie ,amenajări pentru activităţi în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinaţii diverse (spectacole, picnic, grătare, etc), alei, parcaje

Utilizări interzise

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise
- Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările

Indicatori urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T. max.= 0%

Propus: Zl - P.O.T.max. = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T)

Existent: C.U.T. max.= 0

Propus: Zl - C.U.T. max.= 1

România – Județul Brașov
COMUNA SÂNPETRU
Tel: 0268 360 028 / Fax: 0268 360 118
Str. Republicii, Nr. 655, CUI 4777175
contact@primaria-sanpetru.ro
www.primaria-sanpetru.ro

Regimul maxim de înălțime.
Existent: -
Propus: Regim maxim de înălțime propus "**S(D)+P+2E**"
Regim minim de înălțime "P"
H maxim coamă/atic 12,00 m de la CTA

Retragerile construcțiilor, față de limitele de proprietate:
Retragerile față de limitele laterale:
Clădirile se vor retrage 5,00m de la limita de proprietate, pe ambele limite laterale.
Retragerile față de limita posterioară:
Clădirile se vor retrage cu 5,00m de la limita de proprietate , față de limita posterioară.
Alinierea construcțiilor față de căile de circulație este de:
- regimul obligatoriu de aliniere este de 5,00m față de limita de proprietate , respectiv 10,00m față de axul drumului nou creat

Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceiași parcelă, se va face cu respectarea distanței egale cu înălțimea la cornișă clădirii mai înalte. Pentru distanțe mai mici decât aceasta, dar nu mai putin de H/2 din înalțimea la cornișă a clădirii mai înalte (3.50m), se vor realiza studii de însorire, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei. De asemenea. Conform normelor PSI, distanța minima dintre clădirile de pe aceiași parcelă, nu va fi mai mică de 3.50m.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):
Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
(a) să aibă front la stradă / drum
(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 30 m
(c) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

Zona verde: Se vor prevedea zone verzi cu rol de protecție pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează şi se plantează. Se vor prevedea spaţii verzi amenajate pe fiecare parcelă:
Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziţii cuprinse în lege, arborii trebuie sădiţi la o distanţă de cel puţin 2 metri de linia de hotar, cu excepţia acelora mai mici de 2 metri, a plantaţiilor şi a gardurilor vii.

V. ZP – ZONĂ VERDE PUBLICĂ

1. Funcțiuni admise
(1) plantaţii înalte, medii şi joase
(2) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale
(3) mobilier urban
(4) edicule, componente ale amenajării peisagere, sere etc
(5) construcţii pentru activităţi culturale, pentru agrement, de divertisment etc, conform tematicii propuse

România – Județul Brașov
COMUNA SÂNPETRU
Tel: 0268 360 028 / Fax: 0268 360 118
Str. Republicii, Nr. 655, CUI 4777175
contact@primaria-sanpetru.ro
www.primaria-sanpetru.ro

(6) grupuri sanitare, spaţii tehnice, pentru administrare şi întreţinere

2. Funcțiuni admise cu condiționări
Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
3. Funcțiuni interzise Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.
Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Indicatori urbanistici:
Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)
Existent: P.O.T. max.= 0%
Propus: Zl - P.O.T.max. = 10%(numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T)
Existent: C.U.T. max.= 0
Propus: Zl - C.U.T. max.= 0.2(numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Inălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 12 m şi respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

Retragerile construcțiilor, față de limitele de proprietate:
Retragerile față de limitele laterale:
Clădirile se vor retrage 5,00m de la limita de proprietate, pe ambele limite laterale.
Retragerile față de limita posterioară:
Clădirile se vor retrage cu 5,00m de la limita de proprietate , față de limita posterioară.
Alinierea construcțiilor față de căile de circulație este de:
- regimul obligatoriu de aliniere este de 5,00m față de limita de proprietate , respectiv 10,00m față de axul drumului nou creat

Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceiași parcelă, se va face cu respectarea distanței egale cu înălțimea la cornișă clădirii mai înalte. Pentru distanțe mai mici decât aceasta, dar nu mai putin de H/2 din înalțimea la cornișă a clădirii mai înalte (3.50m), se vor realiza studii de însorire, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei. De asemenea. Conform normelor PSI, distanța minima dintre clădirile de pe aceiași parcelă, nu va fi mai mică de 3.50m.

România – Județul Brașov
COMUNA SÂNPETRU
Tel: 0268 360 028 / Fax: 0268 360 118
Str. Republicii, Nr. 655, CUI 4777175
contact@primaria-sanpetru.ro
www.primaria-sanpetru.ro

Zona verde: Se vor prevedea zone verzi cu rol de protecție pe minimum 50% din suprafața fiecărei parcele, Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează. Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă:
Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelora mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.
Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor / amenajărilor

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

4.1.Parcajele:

- **Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:**
- **Un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp.**
- **Două locuri de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mare de 100 mp, la care se adaugă un loc de parcare pentru vizitatori**
- **staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.**
- **Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor in cadrul proprietatii si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.**
- **se va respecta o distanta de 5.00 m de la parcări la ferestrele camerelor de locuit.**
- Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovechiculelor vor respecta distanța de minimum 5,00m de la ferestrele camelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații de întreținere auto.

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

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

Condiții:
Nota*: la faza DTAC se va solicita prin certificatul de urbanism studiul de specialitate privind solutia de arhitectură, care se va aproba de structura de specialitate a administratiei publice locale pentru UTR -ZCS-ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII.

România – Județul Brașov
COMUNA SÂNPETRU
Tel: 0268 360 028 / Fax: 0268 360 118
Str. Republicii, Nr. 655, CUI 4777175
contact@primaria-sanpetru.ro
www.primaria-sanpetru.ro

Conținutul cadru al studiului de specialitate va cuprinde: memoriu de arhitectura, piese desenate si simulari 3D prin care să se evidențieze aspectul arhitectural al construcțiilor propuse.

4.2. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- **Se vor asigura: alimentarea cu apa potabilă , canalizare menajeră, și rețele de energie electrică, iluminatul public stradal, prin extinderea retelelor existente, pe cheltuiala proprietarilor tabulari.**
- **Se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022.**
- **Autorizațiile de construire se vor putea emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la drumuri, accese și rețele (echiparea edilitară- extindere rețea de apă și canalizare), necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse.**
- **Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare**
- **Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice. Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.**
- **Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.**
- **Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.**
- **Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.**
- **Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).**

5. Capacitățile de transport admise:

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun , mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim și un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise în traficul auto motocicletele, vehicule actionate de om; sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. :

Conform certificatului de urbanism nr. 25 din 05.02.2024 cu valabilitate până în 05.02.2026.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Informarea şi consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac înainte de transmiterea documentaţiei pe circuitul tehnic de avizare, conform Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, astfel:

PRIMĂRIA COMUNEI SÂNPETRU

România – Judeţul Braşov
COMUNA SÂNPETRU
Tel: 0268 360 028 / Fax: 0268 360 118
Str. Republicii, Nr. 655, CUI 4777175
contact@primaria-sanpetru.ro
www.primaria-sanpetru.ro

- Se vor identifica şi notifică proprietarii terenurilor direct afectaţi de propunerile P.U.Z..;
- Se vor pune la dispoziţia publicului spre consultare documentele aferente propunerilor P.U.Z., prin afişare la sediul primăriei;
- Se va afişa anunţul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenţia elaborării P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 25 din 05.02.2024, emis de Primăria comunei Sânpetru .

Achitat taxa de .....24..... lei , conform chitanţei nr. .....3309.....din.....1.04.2024.....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poştă~~ la data de 1.04.2024

Redactat,
Inspector principal
Ana-Barbu Genţiana

1) Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau - reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.
2) Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia; - pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.
3) Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse.
4) Date de identificare ale imobilului - teren şi/sau construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de oportunitate.
5) Una sau mai multe piese desenate ce conţin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru şi publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z