

MEMORIU DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI:

Denumirea lucrării: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

Amplasament: jud. Brasov, com. Sanpetru, str. Octavian Goga fn extravilan

Beneficiar: RADU ELENA si BENEA MARIA vandut catre:
**JOSU VASILE-GABRIEL, căsătorit cu JOSU IOANA-DENYSA,
JOSU ILARION-RADU,
JOSU ANA,
PÎRVULESCU ANDREEA,
JR REZIDENCE S.R.L.,
ELITE HOME REZIDENCE S.R.L.,
SENZA LEVEL S.R.L.,
HOME DREAM REZIDENCE S.R.L.,
JOSU NEW REZIDENCE S.R.L.**

Proiectant: ARH DENIS TITUS ABABEI

Faza: Plan Urbanistic Zonal

2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Planul Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare tehnica, asigurand conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara, stabilirea functiunii, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

Problemele principale urmarite sunt:

Organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin organizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului, cat si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu alte zone ale localitatii, precum si cu alte localitati;

Stabilirea amplasamentelor constructiilor ce vor fi realizate printr-o solutie de ansamblu pentru intreaga zona, corelata cu P.U.G. al localitatii Sanpetru.

Stabilirea utilitatilor necesare propunerilor de dezvoltare.

Terenul, in suprafata de 20.598 mp, este plat si liber de constructii, fiind teren arabil, extravilan.

3. SURSE DE DOCUMENTARE:

- Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G. Sanpetru;
- Certificat de Urbanism nr. 177 / 4.04.2023, corelat cu CU nr. 434/2020;
- Extras CF nr. 108111, 108052 – 20.598 mp comasate sub extras CF 120955;
- avize conf. CU;
- Documentatie tehnica (ridicare topografica): ing. Valentin Terciu;
- Studiu geotehnic: ing. geolog Craciun Ioan Petru.

4. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in extravilanul com. Sanpetru pe str. Octavian Goga in partea de sud a localitatii, la iesirea spre Brasov. Terenul se afla la aproximativ 480,00 m de DJ103, cu acces direct din str. Octavian

MEMORIU DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

Goga pe latura de sud-est. Terenul apartine beneficiarilor documentatiei, conf. extraselor CF.

Lotul studiat are o forma de dreptunghi, avand proprietati particulare pe doua laturi, iar pe latura de nord-vest este limitrof drumului DE469/6.

5. PREVEDERI ALE PUG

Extravilan, arabil.

6. SITUATIA EXISTENTA:

Terenul aflat in studiu este format dintr-o parcela (din 2 parcele ce au fost contopite) ce va fi dezmembrata in vederea construirii unui ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE MICI cu regim maxim de inaltime S+P+E+M.

7. PROPUNERI

Beneficiarul documentatiei doreste amenajarea zonei astfel incat sa creeze un cadru propice locuirii, cu pastrarea specifica a reliefului si oferirea unui grad maxim de confort, prin modificarea functiunii zonei.

Se propune mentinerea drumului de la nord-vest la sud-est (aprobat conf. HCL 209/2021 - PUZ - Construire locuinte individuale), drum derivat din str. Octavian Goga, la care se adauga accese private semicarosabile, pt a asigura accesul la fiecare parcela, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Locurile de parcare se vor asigura in incinta fiecarei parcele.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, specifice functiunii si zonei, si respectand prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. Sanpetru.

Se propune realizarea unei ZONE PENTRU CONSTRUCTII LOCUINTE, **locuinte individuale/semicolective mici**, cu maxim S+P+E+M, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), prin **dezmembrarea zonei studiate in 25 parcele**, cu **suprafete cuprinse intre 400 m²-670 m²**, **2 parcele** aferente **spatiilor verzi si de recreere** si **3 alei private semicarosabile**. La acestea se adauga drumul de la nord-vest la sud-est (aprobat conf. HCL 209/2021 - PUZ - Construire locuinte individuale), precum si terenul aferent PT in anvelopanta de beton.

Zona reglementata se imparte in trei, astfel:

ZLC - zona de locuinte semicolective;

ZLI - zona de locuinte individuale (cuplate si izolate);

ZM - zona mixta de locuinte semicolective si comert.

<u>LEGENDA</u>		
SIMBOL	DESTINATIE	SUPRAFATA AFERENTA (mp)
	ZM - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI COMERT	650,00
	ZLC - ZONA DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE	7.837,84
	ZLI - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE	6.854,83

MEMORIU DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

Funcțiuni admise:

ZLC - zona de locuințe semicolective (limitrofa drumului de la nord-vest la sud-est (aprobat conf. HCL 209/2021 - PUZ - Construire locuințe individuale)

- locuințe semicolective mici cu maxim S+P+E+M, cu teren aferent de minim 650 mp;
- garaje și anexe gospodărești.

ZLI - zona de locuințe individuale (situată între ZLC și zona de locuințe semicolective și PUZ - ANSAMBLU DE LOCUINTE, aprobat cu HCL 27/30.04.2014)

- locuințe individuale (izolate sau cuplate) cu maxim S+P+E+M, cu teren aferent de minim 400 mp (400 mp pt locuințele izolate și 2 x 300 mp pt locuințele cuplate);
- garaje și anexe gospodărești.

ZM - zona mixtă de locuințe semicolective și comerț

- locuințe semicolective mici și spații pt comerț, cu maxim S+P+E+M, cu teren aferent de minim 650 mp;
- se admite înglobarea locuințelor și comerțului în același volum - locuințe cu parter comercial, care nu impune servituti în utilizarea zonei de locuit;
- asigurarea distanței de 15 m între unitățile de servicii și teritoriile protejate (locuințe) existente – dacă este cazul (a se analiza funcțiunile vecinătăților).
- garaje și anexe gospodărești.

pt ZLC, ZLI și ZM - Funcțiuni admise condiționat (conf. Legii 50/1991, anexa 1, alin. 2.5.6., cu completările ulterioare - Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora - , pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate):

- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite înglobarea locuințelor și comerțului/serviciilor în același volum- locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire;
- birouri, mic comerț, educație (creșe, grădinițe), sănătate (cabinete medicale, microclinici dispensare), loisir și activități economice și liberale la domiciliu, care nu impun servituti în utilizarea zonei de locuit;
- asigurarea distanței de 15 m între unitățile de servicii și teritoriile protejate (locuințe) existente – dacă este cazul (a se analiza funcțiunile vecinătăților).

pt ZLC, ZLI și ZM - Funcțiuni interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața construită de **200 mp**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

MEMORIU DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- construcții provizorii de orice natura cu excepția firmelor;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinarii), vulcanizări și spalatorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
-

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Se considera construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă teren	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Izolată	400	12
Cuplat	600 (2 x 300)	24 (2 x 12)
Semicolectiv	650	20

„adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei”

Conform **art. 32 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, actualizată:

„Planul urbanistic zonal poate reglementa în mod specific și diferențiat față de regulamentul general de urbanism condițiile de amplasare, configurare și dimensionare a construcțiilor și a parcelelor, în limitele prevăzute de lege.”

De asemenea, **Ordinul MDRT nr. 233/2016**, la pct. 2.3.2 din Anexă, precizează:

MEMORIU DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

„PUZ are caracter de reglementare detaliată pe o zonă a localității și poate deroga de la prevederile RGU și de la PUG, în limita reglementărilor legale.”

Cu respectarea prezentei documentatii PUZ sunt admise subparcelari ale parcelelor propuse, precum si comasari, de cate maxim 3 subparcele in ambele cazuri. Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ conditiile de mai sus privind suprafetele de teren si fronturile minime.

Amplasarea cladirilor fata de aliniere si aliniament

Prin **aliniament** se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public/servituti. Se considera **aliniamentul** strazii linia de demarcatie intre DE469/6, DE469/3 si drumul nou proiectat si parcelele nou proiectate. Aliniamentul la:

-DE469/3, DE469/6 si drumul nou proiectat este la 5,00 m fata de axul drumului.

Prin **aliniere** se intelege limita de construire, care nu trebuie depasita inspre strada si este masurata fata de axul strazi.

-Pt ZLC si ZM se propune **aliniera** cladirilor la distanta de **min. 10,00 m fata de axul drumului nou proiectat si a DE469/3, DE469/6;**

-Pt ZLI se propune **aliniera** cladirilor la distanta de **min. 38,95 m fata de axul drumului nou proiectat si a DE469/3, DE469/6**, respectiv la **min. 10,00 m fata de limita zonei ZLC.**

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi **egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de terenul natural**, dar nu mai puțin de **3,5 metri, pentru cladirile ce depasesc un nivel suprateran**, si se va asigura insorirea corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate, cat si pentru cele invecinate existente (daca este cazul). Retragerile fata de **aleile private semicarosabile** se vor face la min. **3,5 m. de la limita de proprietate.**

Cladirile ce au un singur nivel suprateran se vor **retrage față de o limita laterala a parcelei conform Cod Civil**, iar fata de **cealalta limita laterala se vor retrage la 3,5 m**, in functie de vecinatati, si se va asigura insorirea corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate, cat si pentru cele invecinate existente (daca este cazul).

Exceptie, in toate cazurile de mai sus: cand se autorizeaza doua cladiri cuplate, pe o limita laterala comuna; cand este același proprietar pe doua, sau mai multe, loturi alaturate; cand se obtine declaratia notariala a proprietarului lotului alaturat. In toate cazurile, fata de cealalta limita laterala, constructiile se vor retrage la 3,5 m.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de terenul natural, dar nu mai puțin de **4,0 metri.**

Garajele si alte anexe gospodaresti se pot amplasa spre limita laterala de proprietate, cu respectarea Codului Civil, chiar daca sunt alipite de o alta constructie, cu conditia ca garajul si/sau anexa sa aiba un singur nivel suprateran, iar inaltimea la

MEMORIU DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

cornisa inspre limita laterala de proprietate sa nu depaseasca 2,00 m de la limita terenului natural, iar restul constructiei sa respecte retragerile prezentei documentatii.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile (regim izolat) de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, între fațadele opuse cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Circulații și accese

Pe terenul studiat se va realiza un drum cu lățimea carosabilă de 10,00 m, din care carosabilul va avea 7,00 m, cu acces pe la cele două capete, din cele 2 DEuri, propuse spre modernizare.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,00 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accesul la parcele se asigură din drumul nou proiectat în incinta zonei de proprietate printr-o bordură tesită, păstrând continuitatea trotuarului;

Se vor asigura două locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală (22 unități locative x 2 locuri de parcare = 44 locuri de parcare) și 1,2 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă din cadrul locuințelor semicolective mici (48 unități locative x 1,2 locuri de parcare = 58 locuri de parcare, propuse 60 locuri de parcare), iar pentru ZM sunt asigurate 7 locuri de parcare, din care 3 aferente unităților locative și 4 pentru comert (2 unități locative x 1,2 locuri de parcare = 2,4 locuri de parcare, propuse 3 locuri de parcare; pt comert: REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996...

Anexa nr. 5 la regulament... PARCAJE 5.3. - Construcții comerciale, 5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: ●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp).

Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor vor respecta distanța de min. 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, fiind interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3,5 tone, autobuze, remorci, etc).

Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare se va respecta HG nr. 525/1996 actualizată, asigurarea locurilor de parcare făcându-se în incinta proprietății.

Pentru locuințele individuale din zona ZLI sunt propuse accese sub forma unor alei semicarosabile (private), conform HG nr. 525/1996, respectiv: 4.11. - Construcții de locuințe 4.11.1. - pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m (**este propusă o singură alee care are 5,00 m lățime, iar în zona de racord la drumul public are lățimea de 7,00 m**), iar pentru cele cu lungimi mai mari de

MEMORIU DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

25 m vor fi prevăzute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de întoarcere **(sunt propuse 2 alei care au 5,00 m latime si nu au loc de intoarcere si supralargiri, deoarece nu sunt fundaturi si sunt cu sens unic).**

Aleile semicarosabile se incadreaza, conform Ordonantei nr 43/1997 privind regimul drumurilor:

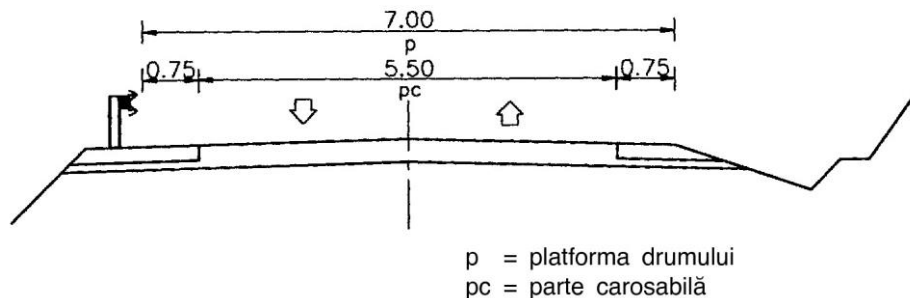
"Art. 8. - Drumurile de interes local aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul căreia se află și cuprind:...

b) drumurile vicinale sunt drumuri care deservesc mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora;

Art. 12. - Încadrarea în categorii funcționale a drumurilor naționale, județene și comunale se face prin hotărâre a Guvernului, iar a drumurilor vicinale și a străzilor, prin hotărâre a consiliului județean sau local, după caz."

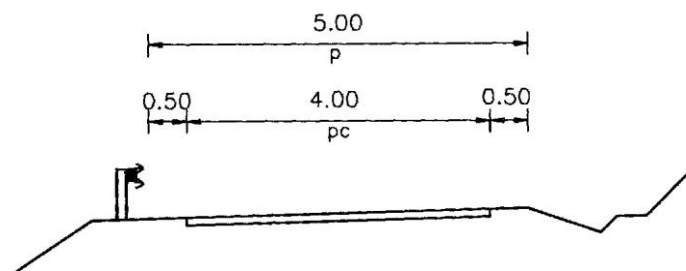
si a Normelor Tehnice aferente, respectiv:

"4.2. DRUMURI COMUNALE, DRUMURI VICINALE CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE



NOTĂ: Se admite ca parapetele, rigolele sau șanțurile să fie amplasate și în cadrul lățimii acostamentelor.

4.3. DRUMURI COMUNALE, DRUMURI VICINALE, CU O SINGURĂ BANDĂ DE CIRCULAȚIE



NOTĂ: Se admite ca parapetele, rigolele sau șanțurile să fie amplasate și în cadrul lățimii acostamentelor."

Aspectul exterior al cladirilor

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

MEMORIU DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

- nu sunt admise învelitorile tip terasa, doar tip sarpanta;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Spatii libere si zone plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate și cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se va respecta minimul de 20 mp de spatiu verde de persoana;
- se va asigura o suprafata de minim 5% din suprafata parcelei reglementate pentru spatii verzi publice, ce se vor amenaja ca spatii de recreere;
- **suprafata minima de zone verzi pentru o parcela va fi de minim 30%.**

Imprejmuirea

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, din care un soclu opac de **0,60 metri** - optional, și o parte transparentă dublată cu gard viu - optional;
 - împrejmurile spre limitele laterale si posterioare ale parcelelor, spre alte terenuri decat drumuri, vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,00 metri**;
- Pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Regim de inaltime maxim

Inaltimea cladirilor este de maxim P+E+M, max. 3 niveluri supraterane (nu se accepta etaj retras si invelitoarea tip terasa). Se accepta realizarea de demisoluri sau subsoluri, dupa caz (demisolul va fi considerat nivel suprateran, rezultand un regim de inaltime de D+P+E).

Inaltimea maxima va fi de 7,50 m la cornisa si de 10,00 m la coama pt invelitoare tip sarpanta, de la cota terenului natural, liber de constructii.

Indici si indicatori privind ocuparea terenului

Se stabilesc urmatoarele destinatii, precum si urmatorii **indici si indicatori privind ocuparea terenului** pentru functiunea propusa, respectiv:

- **Pentru locuințe individuale** în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), **locuințe semicolective mici, garaje si anexe gospodaresti**, inclusiv pentru creșterea animalelor pentru subzistență; **functiuni complementare locuirii**; pentru **inglobarea locuintelor si comertului, serviciilor, etc, in acelasi volum, respectiv constructii cu functiuni mixte, partial locuire, partial cu alta functiune decat locuire, activitati economice si liberale la domiciliu, care nu impun servituti in utilizarea zonei de locuit; birouri; mic comert**

MEMORIU DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

<i>BILANT EXISTENT - TEREN REGLEMENTAT</i>		
DESTINATIE	MP	%
CONSTRUCTII	-	0
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE (proapse in PUZurile aprobate)	2.140,86	10,39
TEREN ARABIL	18.457,14	89,61
TOTAL	20.598,00	100

<i>BILANT PROPOS - TEREN REGLEMENTAT</i>		
DESTINATIE	MP	%
CONSTRUCTII	6.179,40	30,00
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PLATFORME BETONATE (public si privat)	3.815,17	18,52
SPATII VERZI PUBLICE SI LOCURI DE RECREERE	1.030,44	5,00
TEREN AMENAJAT, ZONA VERDE, GRADINA, CURTE, ETC.	9.572,99	46,48

8. DATE GEOTEHNICE

Adancimea de inghet – potrivit STAS 6054/77, adancimea de inghet masoara 1,00 m de la cota terenului amenajat exterior.

Conditii de fundare

- terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea conventionala fiind de $P_{conv} = 160-300$ kPa;

- terenul intra in categoria geotehnica 1.

Pentru fazele DTAC, PT se vor elabora studii geotehnice pentru fiecare lot si respectiv constructie.

9. ECHIPARE EDILITARA

Cursuri de apa, inundatii, acumulari

Zona studiata nu este strabatuta de canale. In aceste conditii, nu sunt necesare lucrari de amenajare sau regularizare, intr-un studiu de specialitate.

Hartile de risc si hazard la inundatii arata ca amplasamentul nu este inundabil la producerea debitului cu asigurarea de 1%, conform destinatiei propuse – in conformitate cu Avizul de Gospodarire a Apelor nr. -.

Alimentari cu apa:

Alimentarea cu apa potabila a locuintelor se va face in baza avizului eliberat de COMPANIA APA BRASOV S.A., prin extinderea retelei stradale existente pe str. Octavian Goga (DE469/3) si pe drumul public creat (retea existenta si predata la Comp. Apa), ambele PE Ø110 PN 1,5 bar. Extinderile se vor face cu conducta de apa PE Ø63, precum si bransamente cu conducta de polioetilena De32 mm, L=10-15 m si camin de bransament cu apometru.

Apa pentru stingerea incendiilor

Pe conductele stradale de distributie se vor monta hidranti supraterani de stingere a incendiilor la distanta de 100-150 m.

Nu se executa instalatie de tratare si de inmagazinare a apei.

Evacuarea apelor de tip menajer si pluviale

Canalizare ape uzate menajere

Apele uzate menajere se vor prelua individual, de la fiecare constructie prin canalizare din PVC-KG De 110 mm, L = 10-15 m, cu camine de vizitare, racordate in colectoarele stradale, din PVC Ø315 mm, existente pe str. Octavian Goga (DE469/3) si pe drumul public creat (retea existenta si predata la Comp. Apa).

Canalizarea pluviala

Apele pluviale conventional curate de pe constructii vor fi colectate prin intermediul scocurilor si burlanelor si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale potential impurificate de pe drumuri, platforme betonate si trotuare vor fi colectate de rigole stradale si apoi in canalizare pluviala propusa pe drumul nou creat, trecute printr-un denisipator si prin separator de hidrocarburi, apoi vor fi colectate intr-un bazin de retentie etans, din beton armat, propus, apoi vor fi folosite la intretinerea spatiilor verzi.

Protectia malurilor si impotriva eroziunii

Nu e cazul.

Instalatii gaze naturale:

Imobilele vor fi incalzite cu CT proprii, fie cu combustibil solid, fie cu gaz, prin extinderea retelei stradale de gaz.

Alimentarea cu energie electrica:

Montare post de transformare PT 20/0,40kV-1x160kVA, de tip prefabricat in anvelopanta de beton, cu: 2 celule 20 kV de linie de tip modular, 1 celula 20 kV de transformator de tip modular, 1 boxa pt transformator trifazat de putere 20/0,40 kV - 1000 kVA, 1 transformator trifazat de putere 20/0,40 kV - 160 kVA, 1 tablou electric de distributie 0,40 kV de tip TDRI 1-8, 1 grup de masura generala, 1 compartiment de masura, 1 tablou electric de servicii interne TSI 230 V ca / 24 V cc, 1 tablou electric de pregatire pt UCMT, 1 sursa auxiliara de alimentare in lipsa tensiunii operative, rezerva spatiu, priza de pamant. *

Racordare PT 20/0,40 kV proiectat la RED 20 kV existenta - nu face subiectul prezentei documentatii.

Realizare RED 0,40kV la viitorii consumatori in LES 0,40 kV, cu: montare cutii de distributie 0,40 kV, montare 2 circuite LES 0,40 kV pt alimentarea cutiilor de distributie.

Realizarea bransamentelor individuale la viitorii consumatori - nu face subiectul prezentei documentatii.

* conform: Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei - ANRE

Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007, Parte integrantă din Ordin 4/2007.

...

Art. 17. -

Pentru un post de transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

MEMORIU DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

1. Zona de protecție, ținându-se seama de tipul constructiv al postului, se stabilește astfel:

...

c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau construită din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitată de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură;

...

2. Zona de siguranță, ținându-se seama de tipul constructiv al postului, respectiv al echipamentului cu care acesta este echipat, se stabilește astfel:

...

c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabină metalică, în construcție zidită/în anvelopă de beton sau înglobate în clădiri, precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție;

Telefonizare:

Se propune extinderea rețelei subterane din zona și legarea fiecărui imobil.

Deseuri menajere:

Se vor amenaja, în incinta proprietății, zone pentru preluarea de deseuri menajere, având distanța de min. 10 m față de ferestrele încăperilor principale din clădirile de locuit. Acestea vor fi supraterane, cu 3 guri pt colectarea selectivă.

Caracteristici igienico-sanitare

Amplasamentele vor respecta normele igienico-sanitare privitoare la: **separare funcțiilor, evitarea incompatibilităților functionale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora**, dotările tehnico-edilitare (soluții avizate SGA), asigurarea spațiilor pentru garare și parcare a autovehiculelor, **amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere**, asigurarea însoțirii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate, cât și pentru cele învecinate existente (dacă este cazul), **respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înalțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale)**.

10. DISFUNCTIONALITATI

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități principale:

- lipsa unor dotări și servicii;
- necesitatea unor artere de circulație carosabilă și pietonală care să asigure accesul la fiecare parcelă;
- crearea zonei de locuire și funcțiuni complementare.

11. NECESITATI SI OPTIUNI

Din dorinta beneficiarului s-au stabilit urmatoarele:

- necesitatea unor artere de circulatie carosabila, pietonala care sa creeze fluenta circulatiei si accese facile pentru fiecare lot;
- extinderea retelelor edilitare
- propunerea de dotari specifice locuirii.

Stabilirea modului de organizare arhitectural urbanistica, categorii de interventii, reglementari:

- Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei in concordanta cu cerintele beneficiarului au dus la stabilirea solutiei propuse, respectiv, realizarea de locuinte izolate, cuplate sau semicolective mici, propunere facuta in concordanta cu documentatia de specialitate ce rezolva circulatia in zona.
- Echiparea tehnico-edilitara consta in completarea si realizarea infrastructurii, dimensionarea retelelor.

Modul de utilizare a terenului:

Procentul de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei si de conditiile de amplasare, astfel:

- Pentru **locuințe individuale** în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), **locuințe semicolective mici**, garaje si anexe gospodaresti, inclusiv pentru creșterea animalelor pentru subzistență; functiuni complementare locuirii; pentru inglobarea locuintelor si comertului, serviciilor, etc, in acelasi volum, respectiv **constructii cu functiuni mixte**, partial locuire, partial cu alta functiune decat locuire, activitati economice si liberale la domiciliu, care nu impun servituti in utilizarea zonei de locuit; **birouri; mic comert**
- **POT max=30%; CUT max=1.**

13. CONCLUZII

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru crearea functiunii principale de locuire, organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin organizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului, cat si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu alte zone ale localitatii, precum si cu alte localitati. S-au stabilit amplasamentele constructiilor ce vor fi realizate printr-o solutie de ansamblu pentru intreaga zona, corelata cu P.U.G.-ul localitatii, precum si modul de bransare a constructiilor la utilitati.

Intocmit,
arh. Ababei Denis Titus

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI:

Denumirea lucrării:	PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M
Amplasament:	jud. Brasov, com. Sanpetru, str. Octavian Goga fn extravilan
Beneficiar:	RADU ELENA si BENEA MARIA vandut catre: JOSU VASILE-GABRIEL, căsătorit cu JOSU IOANA-DENYSA, JOSU ILARION-RADU, JOSU ANA, PÎRVULESCU ANDREEA, JR REZIDENCE S.R.L., ELITE HOME REZIDENCE S.R.L., SENZA LEVEL S.R.L., HOME DREAM REZIDENCE S.R.L., JOSU NEW REZIDENCE S.R.L.
Proiectant:	ARH DENIS TITUS ABABEI
Faza:	Plan Urbanistic Zonal

INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in extravilanul com. Sanpetru pe str. Octavian Goga in partea de sud a localitatii, la iesirea spre Brasov. Terenul se afla la aproximativ 480,00 m de DJ103, cu acces direct din str. Octavian Goga pe latura de sud-est. Terenul apartine beneficiarilor documentatiei.

Lotul studiat are o forma de dreptunghi, avand proprietati particulare pe doua laturi, iar pe latura de nord-vest este limitrof drumului DE469/6.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

- Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.
- Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.
- Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G. Sanpetru;
- Certificat de Urbanism nr. 177 / 4.04.2024, corelat cu CU nr. 434/2021;
- Extras CF nr. 108111, 108052 – 20.598 mp comasate sub extras CF 120955;
- avize conf. CU;
- Documentatie tehnica (ridicare topografica): ing. Valentin Terciu;

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

- Studiu geotehnic: ing. geolog Craciun Ioan Petru.

3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea constructiilor pe terenul studiat si reglementat prin prezenta documentatie.

4. PREVEDERI ALE PUG

Extravilan, arabil.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

1.1. Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in P.U.G. si in aceasta documentatie, cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

1.2. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

1.3. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

1.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei stabilita in prezenta documentatie si in documentatia P.U.G.

1.5. Lucrari cu utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate, in aceasta documentatie, pentru realizarea de lucrari publice, este interzisa.

2. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii.

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Pentru depozite, ateliere, garaje, camere ale centralelor termice, bucatarii, grupuri sanitare, bai se recomanda orientarea spre nord.

Pentru saloane, dormitoare, birouri, etc. se recomanda o astfel de orientare incat sa se asigure insorirea spatiilor.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

-Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare,

-Parcaje,

-Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice si de telecomunicatii.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor, delimitate conform legislatiei in vigoare si a aliniamentului propus.

2.3. Amplasarea fata de aliniament

Prin **aliniament** se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public/servituti.

Se considera **aliniamentul** strazii linia de demarcatie intre DE469/6, DE469/3 si drumul nou proiectat si parcelele nou proiectate. Aliniamentul la:

-DE469/3, DE469/6 si drumul nou proiectat este la 5,00 m fata de axul drumului.

2.4. Alinierea constructiilor

Prin **alinie** se intelege limita de construire, care nu trebuie depasita inspre strada si este masurata fata de axul strazi.

-Pt ZLC si ZM se propune **alinie** cladirilor la distanta de **min. 10,00 m fata de axul drumului nou proiectat si a DE469/3, DE469/6;**

-Pt ZLI se propune **alinie** cladirilor la distanta de **min. 38,95 m fata de axul drumului nou proiectat si a DE469/3, DE469/6**, respectiv la **min. 10,00 m fata de limita zonei ZLC.**

2.5. Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi **egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de terenul natural**, dar nu mai puțin de **3,5 metri, pentru cladirile ce depasesc un nivel suprateran**, si se va asigura insorirea corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate, cat si pentru cele invecinate existente (daca este cazul). Retragerile fata de **aleile private semicarosabile** se vor face la min. **3,5 m. de la limita de proprietate.**

Cladirile ce au un singur nivel suprateran se vor **retrage față de o limita laterala a parcelei conform Cod Civil**, iar fata de **cealalta limita laterala se vor retrage la 3,5 m**, in functie de vecinatati, si se va asigura insorirea corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate, cat si pentru cele invecinate existente (daca este cazul).

Exceptie, in toate cazurile de mai sus: cand se autorizeaza doua cladiri cuplate, pe o limita laterala comuna; cand este acelaș proprietar pe doua, sau mai multe, loturi alaturate; cand se obtine declaratia notariala a proprietarului lotului alaturat. In toate cazurile, fata de cealalta limita laterala, constructiile se vor retrage la 3,5 m.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de terenul natural, dar nu mai puțin de **4,0 metri**.

Garajele si alte anexe gospodaresti se pot amplasa spre limita laterala de proprietate, cu respectarea Codului Civil, chiar daca sunt alipite de o alta constructie, cu conditia ca garajul si/sau anexa sa aiba un singur nivel suprateran, iar inaltimea la cornisa inspre limita laterala de proprietate sa nu depaseasca 2,00 m de la limita terenului natural, iar restul constructiei sa respecte retragerile prezentei documentatii.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanța minimă dintre clădirile (regim izolat) de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, între fațadele opuse cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Circulatii si accese

Pe terenul studiat se va realiza un drum cu latimea carosabila de 10,00 m, din care carosabilul va avea 7,00 m, cu acces pe la cele doua capete, din cele 2 DEuri, propuse spre modernizare.

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4,00 m** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accesul la parcele se asigura din drumul nou proiectat in incinta zonei de proprietate printr-o bordura tesita, pastrand continuitatea trotuarului;

2.6. Procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare a terenului, regim de inaltime

Inaltimea cladirilor este de maxim P+E+M, max. 3 niveluri supraterane (nu se accepta etaj retras si invelitoarea tip terasa). Se accepta realizarea de demisoluri sau subsoluri, dupa caz (demisolul va fi considerat nivel suprateran, rezultand un regim de inaltime de D+P+E).

Inaltimea maxima va fi de 7,50 m la cornisa si de 10,00 m la coama pt invelitoare tip sarpanta, de la cota terenului natural, liber de constructii.

Indici si indicatori privind ocuparea terenului

Se stabilesc urmatoarele destinatii, precum si urmatoorii **indici si indicatori privind ocuparea terenului** pentru functiunea propusa, respectiv:

- **Pentru locuințe individuale** în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), **locuințe semicolective mici, garaje si anexe gospodaresti**, inclusiv pentru creșterea animalelor pentru subzistență; **functiuni complementare locuirii**; pentru **inglobarea locuintelor si comertului, serviciilor, etc, in acelasi volum, respectiv constructii cu functiuni mixte, partial locuire,**

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

parțial cu alta funcțiune decat locuire, activitati economice si liberale la domiciliu, care nu impun servituti in utilizarea zonei de locuit; birouri; mic comert

<i>BILANT EXISTENT - TEREN REGLEMENTAT</i>		
DESTINATIE	MP	%
CONSTRUCTII	-	0
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE (propane in PUZurile aprobate)	2.140,86	10,39
TEREN ARABIL	18.457,14	89,61
TOTAL	20.598,00	100

<i>BILANT PROPUS - TEREN REGLEMENTAT</i>		
DESTINATIE	MP	%
CONSTRUCTII	6.179,40	30,00
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PLATFOME BETONATE (public si privat)	3.815,17	18,52
SPATII VERZI PUBLICE SI LOCURI DE RECREERE	1.030,44	5,00
TEREN AMENAJAT, ZONA VERDE, GRADINA, CURTE, ETC.	9.572,99	46,48
TOTAL	20.598,00	100

3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

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

Accesele auto si pietonale la parcele se vor face numai din drumul si trotuarele aferente existente sau nou proiectate. Accesul auto din drumul proiectat la parcele se va face peste trotuar prin intermediul unor borduri tesite.

Caracteristicile acceselor drumurilor publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru constructiile comerciale, se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pe terenul studiat se va realiza un drum cu latimea carosabila de 10,00 m, din care carosabilul va avea 7,00 m, cu acces pe la cele doua capete, din cele 2 DEuri, propuse spre modernizare.

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4,00 m** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accesul la parcele se asigura din drumul nou proiectat in incinta zonei de proprietate printr-o bordura tesita, pastrand continuitatea trotuarului;

Se vor asigura doua locuri de parcare pentru fiecare locuinta individuala (22 unitati locative x 2 locuri de parcare = 44 locuri de parcare) si 1,2 loc de parcare pentru

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

fiecare unitate locativa din cadrul locuințelor semicolective mici (48 unitati locative x 1,2 locuri de parcare = 58 locuri de parcare, propuse 60 locuri de parcare), iar pentru ZM sunt asigurate 7 locuri de parcare, din care 3 aferente unitatilor locative si 4 pentru comert (2 unitati locative x 1,2 locuri de parcare = 2,4 locuri de parcare, propuse 3 locuri de parcare; pt comert: REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996... Anexa nr. 5 la regulament... PARCAJE 5.3. - Construcții comerciale, 5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: ●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de până la 400 mp).

Parcajele si spatiile amenajate pentru gararea autovehiculelor vor respecta distanta de min. 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit, fiind interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3,5 tone, autobuze, remorci, etc).

Pentru celelalte functiuni/destinatii de dotari complementare se va respecta HG nr. 525/1996 actualizata, asigurarea locurilor de parcare facandu-se in incinta proprietatii.

Pentru locuințele individuale din zona ZLI sunt propuse accese sub forma unor alei semicarosabile (private), conform HG nr. 525/1996, respectiv: 4.11. - Constructii de locuinte 4.11.1. - pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m **(este propusa o singura alee care are 5,00 m latime, iar in zona de racord la drumul public are latimea de 7,00 m)**, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de întoarcere **(sunt propuse 2 alei care au 5,00 m latime si nu au loc de intoarcere si supralargiri, deoarece nu sunt fundaturi si sunt cu sens unic)**.

Aleile semicarosabile se incadreaza, conform Ordonantei nr 43/1997 privind regimul drumurilor:

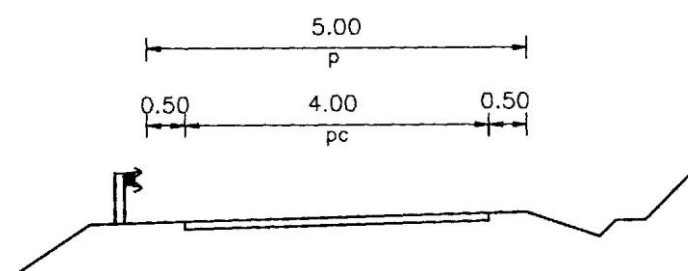
"Art. 8. - Drumurile de interes local aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul căreia se află și cuprind:...

b) drumurile vicinale sunt drumuri care deservesc mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora;

Art. 12. - Încadrarea în categorii funcționale a drumurilor naționale, județene și comunale se face prin hotărâre a Guvernului, iar a drumurilor vicinale și a străzilor, prin hotărâre a consiliului județean sau local, după caz."

si a Normelor Tehnice aferente, respectiv:

"4.2. DRUMURI COMUNALE, DRUMURI VICINALE CU DOUĂ BENZI DE CIRCULAȚIE



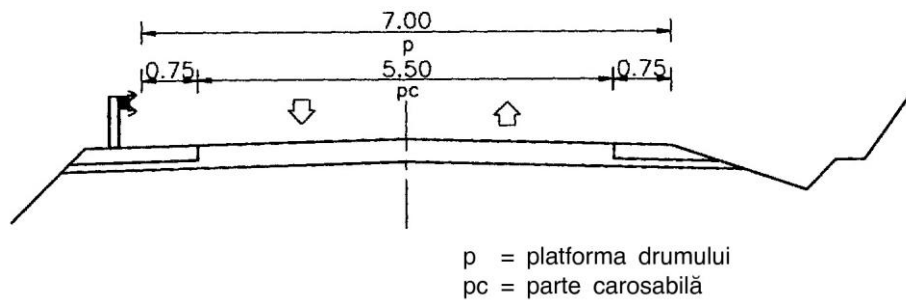
REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

NOTĂ: Se admite ca parapetele, rigolele sau șanțurile să fie amplasate și în cadrul lățimii acostamentelor.

4.3.DRUMURI COMUNALE, DRUMURI VICINALE, CU O SINGURĂ BANDĂ DE CIRCULAȚIE



NOTĂ: Se admite ca parapetele, rigolele sau șanțurile să fie amplasate și în cadrul lățimii acostamentelor."

Se vor asigura două locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală (22 unități locative x 2 locuri de parcare = 44 locuri de parcare) și 1,2 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă din cadrul locuințelor semicolective mici (48 unități locative x 1,2 locuri de parcare = 58 locuri de parcare, propuse 60 locuri de parcare), iar pentru ZM sunt asigurate 7 locuri de parcare, din care 3 aferente unităților locative și 4 pentru comerț (2 unități locative x 1,2 locuri de parcare = 2,4 locuri de parcare, propuse 3 locuri de parcare; pt comerț: REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996... Anexa nr. 5 la regulamentul... PARCAJE 5.3. - Construcții comerciale, 5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: ●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp).

Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor vor respecta distanța de min. 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, fiind interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3,5 tone, autobuze, remorci, etc).

Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare se va respecta HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare făcându-se în incinta proprietății.

3.2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinației de locuire - trotuare. Accesurile pietonale vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap.

4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Beneficiarii se obligă să racordeze noile construcții la rețeaua centralizată publică de apă, canal și electricitate existente sau propuse a se realiza conform prezentei documentații.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

Lucrarile de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

5.1. Parcelarea

Beneficiarul documentatiei doreste amenajarea zonei astfel incat sa creeze un cadru propice locuirii, cu pastrarea specifica a reliefului si oferirea unui grad maxim de confort, prin modificarea functiunii zonei.

Se propune mentinerea drumului de la nord-vest la sud-est (aprobat conf. HCL 209/2021 - PUZ - Construire locuinte individuale), la care se adauga accese semicarosabile, pt a asigura accesul la fiecare parcela, in conformitate cu legislatia in vigoare, drum derivat din str. Octavian Goga.

Locurile de parcare se vor asigura in incinta fiecarei parcele.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, specifice functiunii si zonei, si respectand prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. Sanpetru.

Se propune realizarea unei ZONE PENTRU CONSTRUCTII LOCUINTE, **locuinte individuale/semisemicolective mici**, cu maxim S+P+E+M, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), prin **dezmembrarea zonei studiate in 25 parcele**, cu **suprafete cuprinse intre 400 m²-670 m²**, **2 parcele** aferente **spatiilor verzi si de recreere** si **3 alei private semicarosabile**. La acestea se adauga drumul de la nord-vest la sud-est (aprobat conf. HCL 209/2021 - PUZ - Construire locuinte individuale), precum si terenul aferent PT in anvelopanta de beton.

Zona reglementata se imparte in trei, astfel:

ZLC - zona de locuinte semicolective;

ZLI - zona de locuinte individuale (cuplate si izolate);

ZM - zona mixta de locuinte semicolective si comert.

LEGENDA		
SIMBOL	DESTINATIE	SUPRAFATA AFERENTA (mp)
	- ZM - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI COMERT	650,00
	- ZLC - ZONA DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE	7.837,84
	- ZLI - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE	6.854,83

Funcțiuni admise:

ZLC - zona de locuinte semicolective (limitrofa drumului de la nord-vest la sud-est (aprobat conf. HCL 209/2021 - PUZ - Construire locuinte individuale)

- **locuinte semicolective mici cu maxim S+P+E+M, cu teren aferent de minim 650 mp;**
- garaje si anexe gospodaresti.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

ZLI - zona de locuinte individuale si semicolective (situata intre ZLC si - zona de locuinte semicolective si PUZ - ANSAMBLU DE LOCUINTE, aprobat cu HCL 27/30.04.2014

- locuințe individuale (izolate sau cuplate) cu maxim S+P+E+M, cu teren aferent de minim 600 mp (2 x 300 mp pt locuintele cuplate);
- garaje si anexe gospodaresti.

ZM - zona mixta de locuinte semicolective si comerț

- locuințe semicolective mici si spatii pt comerț, cu maxim S+P+E+M, cu teren aferent de minim 650 mp;
- se admite inglobarea locuintelor si comerțului in acelasi volum - locuinte cu parter comercial, care nu impune servituti in utilizarea zonei de locuit;
- asigurarea distantei de 15 m intre unitatile de servicii si teritoriile protejate (locuinte) existente – daca este cazul (a se analiza functiunile vecinatatilor).
- garaje si anexe gospodaresti.

pt ZLC, ZLI si ZM - Functiuni admise conditionat (conf. Legii 50/1991, anexa 1, alin. 2.5.6., cu completarile ulterioare - Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora - , pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate):

- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite inglobarea locuintelor si comerțului/serviciilor in acelasi volum- locuinte cu parter destinat altei functiuni decat locuire;
- birouri, mic comerț, educatie (crese, gradinite), sanatate (cabinete medicale, microclinici dispensare), loisir si activitati economice si liberale la domiciliu, care nu impun servituti in utilizarea zonei de locuit;
- asigurarea distantei de 15 m între unitatile de servicii si teritoriile protejate (locuinte) existente – daca este cazul (a se analiza functiunile vecinatatilor).

pt ZLC, ZLI si ZM - Functiuni interzise:

- functiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață construita de **200 mp**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- construcții provizorii de orice natura cu exceptia firmelor;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinarii), vulcanizări și spalatorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

•

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Se considera construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă teren	
	Suprafața (mp)	Front (m)m
Izolată	400	12
Cuplat	600 (2 x 300)	24 (2 x 12)
Semicolectiv	650	20

„adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei”

Conform **art. 32 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, actualizată:

„Planul urbanistic zonal poate reglementa în mod specific și diferențiat față de regulamentul general de urbanism condițiile de amplasare, configurare și dimensionare a construcțiilor și a parcelelor, în limitele prevăzute de lege.”

De asemenea, **Ordinul MDRT nr. 233/2016**, la pct. 2.3.2 din Anexă, precizează:

„PUZ are caracter de reglementare detaliată pe o zonă a localității și poate deroga de la prevederile RGU și de la PUG, în limita reglementărilor legale.”

Cu respectarea prezentei documentații PUZ sunt admise subparcelări ale parcelelor propuse, precum și comasări, de câte maxim 3 subparcele în ambele cazuri. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ conditiile de mai sus privind suprafetele de teren si fronturile minime, precum si ca adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

5.2. Inaltimea constructiilor

Inaltimea cladirilor este de maxim P+E+M, max. 3 niveluri supraterane (nu se accepta etaj retras si invelitoarea tip terasa). Se accepta realizarea de demisoluri sau subsoluri, dupa caz (demisolul va fi considerat nivel suprateran, rezultand un regim de inaltime de D+P+E).

Inaltimea maxima va fi de de 7,50 m la cornisa si de 10,00 m la coama pt invelitoare tip sarpanta, de la cota terenului natural, liber de constructii.

5.3. Aspectul exterior al cladirilor

1. garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
2. se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
3. sunt admise invelitorile tip terasa si sarpantele;
4. sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

6.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996 astfel :

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4,00 m** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accesul la parcele se asigura din drumul nou proiectat in incinta zonei de proprietate printr-o bordura tesita, pastrand continuitatea trotuarului;

Se vor asigura doua locuri de parcare pentru fiecare locuinta individuala (22 unitati locative x 2 locuri de parcare = 44 locuri de parcare) si 1,2 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa din cadrul locuintelor semicolective mici (48 unitati locative x 1,2 locuri de parcare = 58 locuri de parcare, propuse 60 locuri de parcare), iar pentru ZM sunt asigurate 7 locuri de parcare, din care 3 aferente unitatilor locative si 4 pentru comert (2 unitati locative x 1,2 locuri de parcare = 2,4 locuri de parcare, propuse 3 locuri de parcare; pt comert: REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996... Anexa nr. 5 la regulamentul... PARCAJE 5.3. - Constructii comerciale, 5.3.1. - Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

urmează: ●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp).

Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor vor respecta distanța de min. 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, fiind interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3,5 tone, autobuze, remorci, etc).

Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare se va respecta HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare făcându-se în incinta proprietății.

6.2. Spații libere și zone plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate și cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- se va respecta minimumul de 20 mp de spațiu verde de persoană;
- se va asigura o suprafață de minim 5% din suprafața parcelei reglementate pentru spații parcare publice, ce se vor amenaja ca spații de recreere;
- **suprafața minimă de zone verzi pentru o parcelă va fi de minim 30%.**

6.3. Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, din care un soclu opac de **0,60 metri** - optional, și o parte transparentă dublată cu gard viu - optional;
- împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor, spre alte terenuri decât drumuri, vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,00 metri**;

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

6.4. Caracteristici igienico-sanitare

Amplasamentele vor respecta normele igienico-sanitare privitoare la: **separare funcțiunilor, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora**, dotările tehnico-edilitare (soluții avizate SGA), asigurarea spațiilor pentru garare și parcare autovehiculelor, **amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere**, asigurarea însoțitoare atât pentru locuințele proiectate, cât și pentru cele învecinate existente (dacă este cazul), **respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înălțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale)**.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Se propune realizarea unei ZONE PENTRU CONSTRUCȚII LOCUINTE, **locuințe individuale/semisemicolective mici**, cu maxim S+P+E+M, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), prin **dezmembrarea zonei studiate în 25 parcele**, cu **suprafețe cuprinse între 400 m²-670 m², 2 parcele aferente spațiilor verzi și de recreere**

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

si **3 alei private semicarosabile**. La acestea se adauga drumul de la nord-vest la sud-est (aprobat conf. HCL 209/2021 - PUZ - Construire locuinte individuale), precum si terenul aferent PT in anvelopanta de beton.

Zona reglementata se imparte in trei, astfel:

ZLC - zona de locuinte semicolective;

ZLI - zona de locuinte individuale (cuplate si izolate);

ZM - zona mixta de locuinte semicolective si comert.

<i>BILANT EXISTENT - TEREN REGLEMENTAT</i>		
DESTINATIE	MP	%
CONSTRUCTII	-	0
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE (proapse in PUZurile aprobate)	2.140,86	10,39
TEREN ARABIL	18.457,14	89,61
TOTAL	20.598,00	100

<i>BILANT PROPOS - TEREN REGLEMENTAT</i>		
DESTINATIE	MP	%
CONSTRUCTII	6.179,40	30,00
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PLATFOME BETONATE (public si privat)	3.815,17	18,52
SPATII VERZI PUBLICE SI LOCURI DE RECREERE	1.030,44	5,00
TEREN AMENAJAT, ZONA VERDE, GRADINA, CURTE, ETC.	9.572,99	46,48
TOTAL	20.598,00	100

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezentate in memoriul de prezentare si in prezentul regulament local de urbanism.

Funcțiuni admise:

ZLC - zona de locuinte semicolective (limitrofa drumului de la nord-vest la sud-est (aprobat conf. HCL 209/2021 - PUZ - Construire locuinte individuale)

- locuințe semicolective mici cu maxim S+P+E+M, cu teren aferent de minim 650 mp;
- garaje si anexe gospodaresti.

ZLI - zona de locuinte individuale si semicolective (situata intre ZLC si - zona de locuinte semicolective si PUZ -ANSAMBLU DE LOCUINTE, aprobat cu HCL 27/30.04.2014

- locuințe individuale (izolate sau cuplate) cu maxim S+P+E+M, cu teren aferent de minim 600 mp (2 x 300 mp pt locuintele cuplate);
- garaje si anexe gospodaresti;

ZM - zona mixta de locuinte semicolective si comert

- locuințe semicolective mici si spatii pt comert, cu maxim S+P+E+M, cu teren aferent de minim 650 mp;
- se admite inglobarea locuintelor si comertului in acelasi volum - locuinte cu parter comercial, care nu impune servituti in utilizarea zonei de locuit;
- asigurarea distantei de 15 m intre unitatile de servicii si teritoriile protejate (locuinte) existente – daca este cazul (a se analiza functiunile vecinatatilor).
- garaje si anexe gospodaresti.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

pt ZLC, ZLI si ZM - Functiuni admise conditionat (conf. Legii 50/1991, anexa 1, alin. 2.5.6., cu completarile ulterioare - Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora - , pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate):

- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite inglobarea locuintelor si comertului/serviciilor in acelasi volum- locuinte cu parter destinat altei functiuni decat locuire;
- birouri, mic comert, educatie (crese, gradinite), sanatate (cabinete medicale, microclinici dispensare), loisir si activitati economice si liberale la domiciliu, care nu impun servituti in utilizarea zonei de locuit;
- asigurarea distantei de 15 m între unitatile de servicii si teritoriile protejate (locuinte) existente – daca este cazul (a se analiza functiunile vecinatatilor).

pt ZLC, ZLI si ZM - Functiuni interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață construită de **200 mp**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- construcții provizorii de orice natura cu exceptia firmelor;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, statii de alimentare cu carburanti (benzinarii), vulcanizari si spalatorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECT NR. 27/2021

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (displays-uri electronice).

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Se considera construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă teren	
	Suprafața (mp)	Front (m)m
Izolată	400	12
Cuplată	600 (2 x 300)	24 (2 x 12)
Semicolectiv	650	20

„adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei”

Conform **art. 32 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, actualizată:

„Planul urbanistic zonal poate reglementa în mod specific și diferențiat față de regulamentul general de urbanism condițiile de amplasare, configurare și dimensionare a construcțiilor și a parcelelor, în limitele prevăzute de lege.”

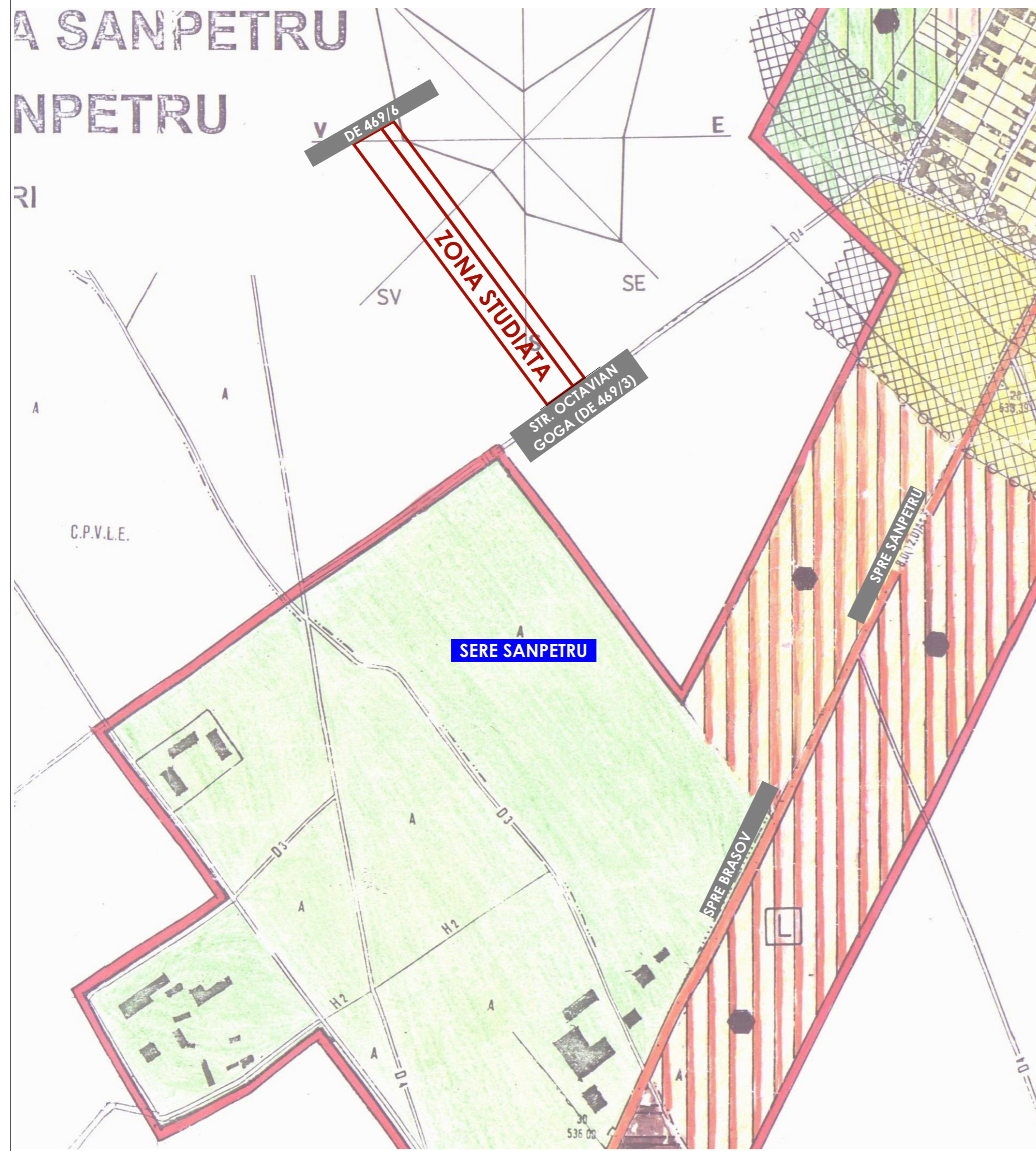
De asemenea, **Ordinul MDRT nr. 233/2016**, la pct. 2.3.2 din Anexă, precizează:

„PUZ are caracter de reglementare detaliată pe o zonă a localității și poate deroga de la prevederile RGU și de la PUG, în limita reglementărilor legale.”

Cu respectarea prezentei documentații PUZ sunt admise subparcelări ale parcelelor propuse, precum și comasări, de câte maxim 3 subparcele în ambele cazuri. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ condițiile de mai sus privind suprafețele de teren și fronturile minime, precum și ca adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

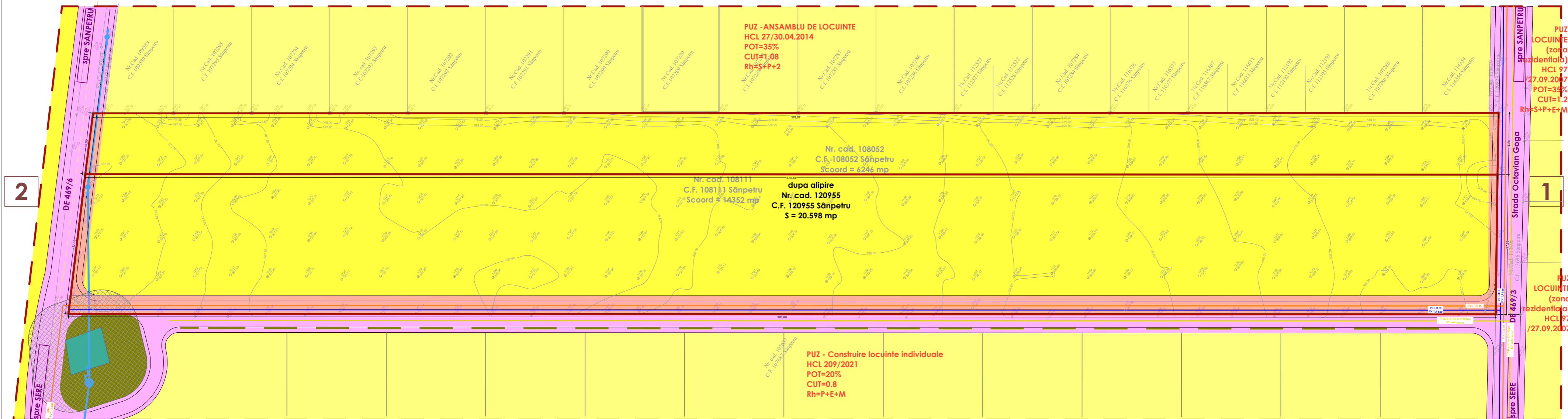
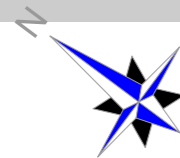
Intocmit,
arh. Ababei Denis Titus

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M, STR. OCTAVIAN GOGA FN, COM. SANPETRU, JUD. BRASOV



SC CODE PROIECT SRL				Beneficiar:	RADU ELENA	Poiect nr.:	27 / 2021
str. Stefan Baciu nr. 39M, mun. Brasov				STR. 13 DECEMBRIE NR. 121, MUN. BRASOV			
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara:	Titlu proiect:	INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M	Faza:	PUZ
SEF PROIECT	arh. Denis Ababei		1:5000	Amplasament:	STR. OCTAVIAN GOGA FN, COM. SANPETRU, JUD. BRASOV	Plansa nr.:	UO
PROIECTAT	arh. Denis Ababei		Data:	Titlu plansa:	INCADRARE IN TERITORIU		
DESENAT	arh. Denis Ababei		sept. 2021				

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M, STR. OCTAVIAN GOGA FN, COM. SANPETRU, JUD. BRASOV



DETERMINAREA SUPRAFEȚEI PARCELEI NR. CAD. 108052 DIN COORDONATE

Punct	X	Y	Z
1001	466904.900	548532.221	530.19 **
1291	466907.000	548530.658	529.75 **
1013	466921.318	548520.006	529.98 **
1014	466938.172	548507.466	529.98 **
1015	466955.021	548494.930	529.76 **
1016	466971.869	548482.398	529.46 **
1017	466988.717	548469.859	529.37 **
1018	467005.565	548457.324	529.45 **
1019	467022.414	548444.789	529.12 **
1020	467039.262	548432.253	528.87 **
1021	467056.110	548419.718	528.71 **
1022	467072.958	548407.182	528.60 **
1023	467089.807	548394.647	528.54 **
1024	467106.655	548382.111	528.31 **
1025	467123.503	548369.576	528.44 **
1026	467140.351	548357.041	528.37 **
1027	467157.199	548344.505	528.34 **
1028	467174.048	548331.970	528.17 **
1029	467190.896	548319.434	527.87 **
1290	467205.715	548308.409	527.13 **
1030	467208.221	548306.544	527.77 **
1035	467200.122	548292.168	527.62 **
1006	466895.244	548518.721	530.17 **

Sm_{ds} = 6246 mp

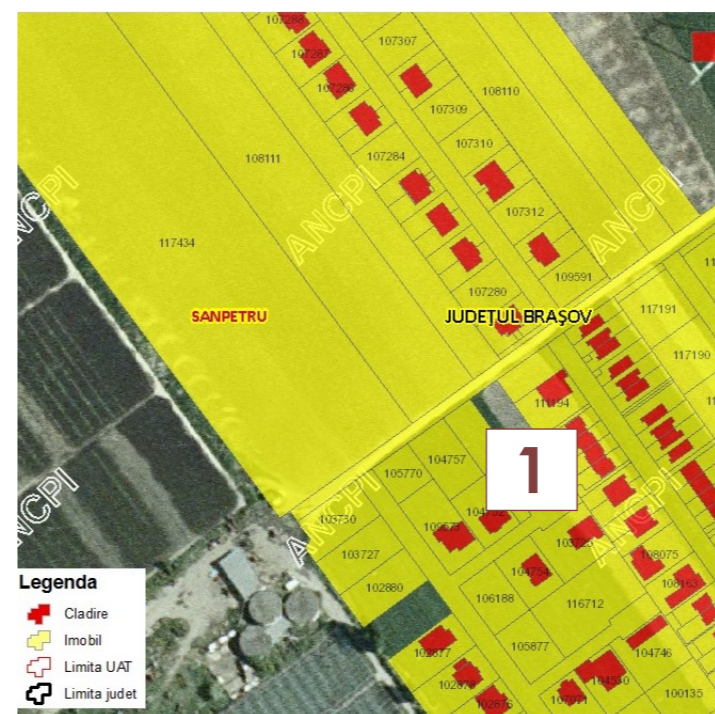
DETERMINAREA SUPRAFEȚEI PARCELEI NR. CAD. 108111 DIN COORDONATE

Punct	X	Y	Z
1006	466895.244	548518.721	530.17 **
1010	466873.203	548488.273	529.86 **
1038	467181.338	548259.304	527.80 **
1035	467200.122	548292.168	527.62 **

Sm_{ds} = 14352 mp

LEGENDA

SIMBOL	DESTINAȚIE
	ZONA STUDIATA
	TEREN PROPRIETATE PRIVATA REGLEMENTAT IN PREZENTA DOCUMENTATIE PUZ
	EXTRAVILAN, TEREN ARABIL, CONF. PUG/CU
	INTRAVILAN, ZONA LOCUINTE, IN CONFORMITATE CU PUZ-urile APROBATE
	DRUMURI DOMENIUL PUBLIC, DE 469/3, RESPECTIV STR. OCTAVIAN GOGA, SI DE 469/6
	DRUMURI DOMENIUL PUBLIC, IN CONFORMITATE CU PUZ-urile APROBATE
	ZONA DE PROTECTIE PUT DE APA, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
	RETEA LEA 0,4 kV, EXISTENTA, PROPRIETATEA COMP. APA
	RETEA APA PE Ø110 PN 1,5 bar, EXISTENTA
	RETEA CANALIZARE MENAJERA PVC Ø315, EXISTENTA
	RETEA GAZ CND GN PE DN 90mm RP subterana, EXISTENTA



Legenda
 Cladire
 Imobil
 Limita UAT
 Limita judet

SITUAȚIE CF-uri		
CF nr.	SUPRAFAȚA	CATEG. DE FOLOSINȚA
108052	6.246 mp	ARABIL
108111	14.352 mp	ARABIL
120955 dupa comasare	20.598 mp	ARABIL

Județul Brașov
 Localitate: Sănpetru
 Cod SIRUTA: 41934
 Adresa corpului de proprietate: Loc. Sănpetru, Jud. Brașov.
 Nr. cadastral al corpului de proprietate: 108052, 108111

LEGENDA
 stâlp electric
 firuș metalic
 gard din plasa de sârmă
 gard de lemn
 gard metalic
 limita conform PUZ

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAȘOV

Rodica Bodriug
 Semnat digital de Rodica Bodriug
 Data: 2021.06.23 12:58:45 +03'00'

Numele și prenumele executantului:
TERCIU NELU VALENTIN
 Autorizație A.N.C.P.I. Seria RO-BV-F NR. 0005/2019

(semnătura și ștampila)

TERCIU NELU-VALENTIN
 OCPI: B, BV, 0005
 2021.06.02
 18:14:07 +03'00'

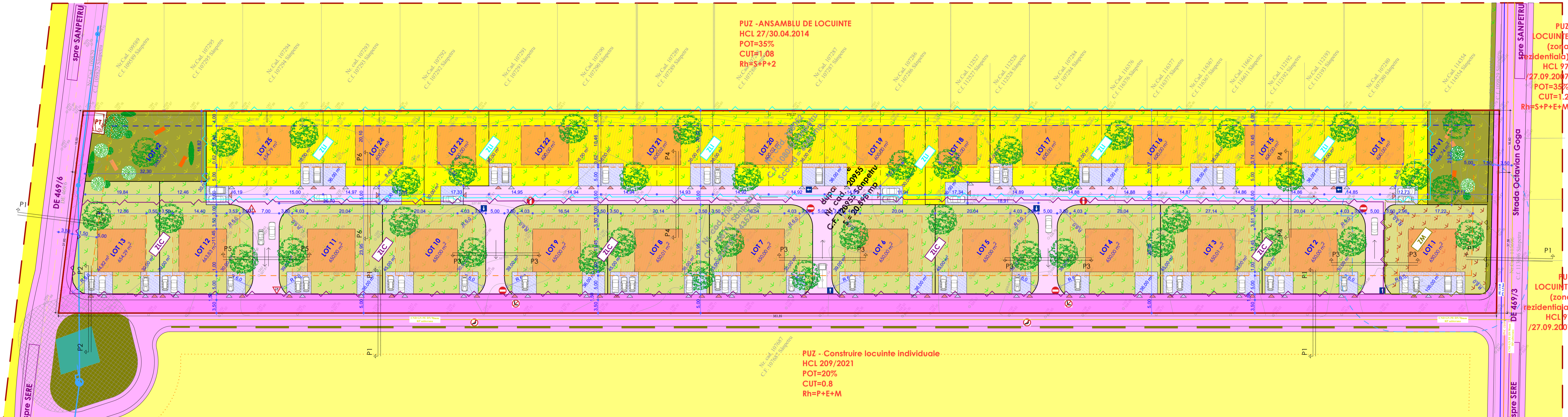
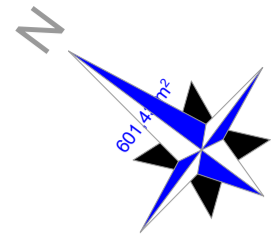
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție Nr. 3032 / 2021

SC CODE PROIECT SRL				Beneficiar:	Poiect nr.:
str. Stefan Baciu nr. 39M, mun. Brasov				RADU ELENA	27 / 2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	arh. Denis Ababei		1:750	INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M	PUZ
PROIECTAT	arh. Denis Ababei		Data:	Amplasament:	Titlu plansa:
DESENAT	arh. Denis Ababei		sept. 2021	STR. OCTAVIAN GOGA FN, COM. SANPETRU, JUD. BRASOV	Plansa nr.: U1
				SITUAȚIE EXISTENTA	

REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUZ:
P + E + M

Inaltimea maxima va fi de 8,00 m la cornisa pl invelitoare tip terasa, respectiv de 7,50 m la cornisa si de 10,00 m la coama pl invelitoare tip sarpanita, de la cota terenului natural, liber de constructii.
Maxim 3 niveluri supraterrane!

P.O.T. = 30 %, C.U.T. = 1



PUZ - ANSAMBLU DE LOCUINTE
HCL 27/30.04.2014
POT=35%
CUT=1,08
Rh=S+P+2

PUZ LOCUINTE (zona rezidentiala)
HCL 97 /27.09.2007
POT=35%
CUT=1.2
Rh=S+P+E+M

PUZ - Construire locuinte individuale
HCL 209/2021
POT=20%
CUT=0.8
Rh=P+E+M

SIMBOL	DESTINATIE	SUPRAFATA AFERENTA (mp)
ZM	ZM - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI COMERT	650,00
ZLC	ZLC - ZONA DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE	7.837,84
ZLI	ZLI - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE	6.854,83

SIMBOL	DESTINATIE	SIMBOL	DESTINATIE
- - -	ZONA STUDIATA	▲	ALEI PRIVATE SEMICAROSABILE NOU CREATE, AUTO SI PIETONAL
□	TEREN PROPRIETATE PRIVATA REGLEMENTAT IN PREZENTA DOCUMENTATIEI PUZ	□	PUZ - Construire locuinte individuale HCL 209/2021
- - -	ALINIERE PROPUSA, 5 m DE LA LIMITA DE PROPRIETATE CU TROTUARUL	□	DE 469/3 DE 469/6
- - -	ALINIERE SECUNDARA PROPUSA, 5 m DE LA LIMITA DE PROPRIETATE CU ACCESUL RETRAGERE FATA DE LIMITA POSTERIOARA DE 4 m	□	DRUMURI DOMENIUL PUBLIC, DE 469/3, RESPECTIV STR. OCTAVIAN GOGA, SI DE 469/6
□	ACCES AUTO SI PIETONALE, PARCARI	□	LOCUINTE SEMICOLECTIVE sau INDIVIDUALE propuse
□	EXTRAVILAN, TEREN ARABIL, CONF. PUG/CU	□	SPATII VERZI PUBLICE SI LOCURI DE RECREERE
□	INTRAVILAN, ZONA LOCUINTE, IN CONFORMITATE CU PUZ-urile APROBATE	□	RETEA LEA 0,4 kv, EXISTENTA, PROPRIETATEA COMP. APA
□	PARCELARE PROPUSA	□	ACCES AUTO SI PIETONALE
□	ZONA EDIFICABILA	□	asigurarea distantei de 15 m intre unitatile de servicii si teritoriile protejate (locuinte) existente - daca este cazul (a se vedea functiunile vecinatilor)

BILANT EXISTENT - TEREN REGLEMENTAT		
DESTINATIE	MP	%
CONSTRUCII	-	0
CIRCULATIILE AUTO SI PIETONALE (propre in PUZ-urile aprobate)	2.140,86	10,39
TEREN ARABIL	18.457,14	89,61
TOTAL	20.598,00	100

BILANT PROPUZ - TEREN REGLEMENTAT		
DESTINATIE	MP	%
CONSTRUCII	6.179,40	30,00
CIRCULATIILE AUTO SI PIETONALE, PLATFORME BETONATE (public si privat)	3.815,17	18,52
SPATII VERZI PUBLICE SI LOCURI DE RECREERE	1.030,44	5,00
TEREN AMENAJAT, ZONA VERDE, GRADINA, CURTE, ETC.	9.572,99	46,48
TOTAL	20.598,00	100

REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUZ:
P + E + M
Inaltimea maxima va fi de 8,00 m la cornisa pl invelitoare tip terasa, respectiv de 7,50 m la cornisa si de 10,00 m la coama pl invelitoare tip sarpanita, de la cota terenului natural, liber de constructii.
Maxim 3 niveluri supraterrane!
P.O.T. = 30 %, C.U.T. = 1
*Pentru locuinte individuale in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), locuinte colective mici, garaje si anexe gospodaresti, inclusiv pentru cresterea animalelor pentru subsistenta; pentru inglobarea locuintelor si comerului, serviciilor, etc in acelasi volum, respectiv constructii cu functii mixte, partial locuinte, partial cu alte functiune decat locuinte, activitati economice si liberale la domiciliu, care nu impun servituti in utilizarea zonei de locuit; birouri, mici comer.
*se va consulta memoriul si regulamentul aferent PUZ

DETERMINAREA SUPRAFETEI PARCELEI NR. CAD. 108052 DIN COORDONATE

Punct	X	Y	Z
1001	466904.900	548532.221	530.19 **
1201	466907.000	548530.038	529.75 **
1013	466923.218	548520.006	529.98 **
1014	466938.172	548507.466	529.98 **
1015	466955.031	548494.930	529.76 **
1016	466971.889	548482.395	529.46 **
1017	466988.747	548469.859	529.37 **
1018	467005.605	548457.324	529.45 **
1019	467022.463	548444.789	529.12 **
1020	467039.321	548432.253	528.87 **
1021	467056.179	548419.718	528.71 **
1022	467073.037	548407.182	528.46 **
1023	467089.895	548394.647	528.54 **
1024	467106.753	548382.111	528.31 **
1025	467123.611	548369.576	528.44 **
1026	467140.469	548357.040	528.37 **
1027	467157.327	548344.505	528.34 **
1028	467174.185	548331.970	528.17 **
1029	467191.043	548319.434	527.87 **
1200	467207.901	548306.898	527.13 **
1030	467224.759	548294.362	527.77 **
1035	467241.617	548281.826	527.62 **
1036	466958.244	548518.721	530.17 **

Scula = 4246 mp

DETERMINAREA SUPRAFETEI PARCELEI NR. CAD. 108111 DIN COORDONATE

Punct	X	Y	Z
1006	466958.244	548518.721	530.17 **
1010	466873.203	548488.273	529.86 **
1018	467181.132	548292.004	527.80 **
1035	467241.617	548292.168	527.62 **

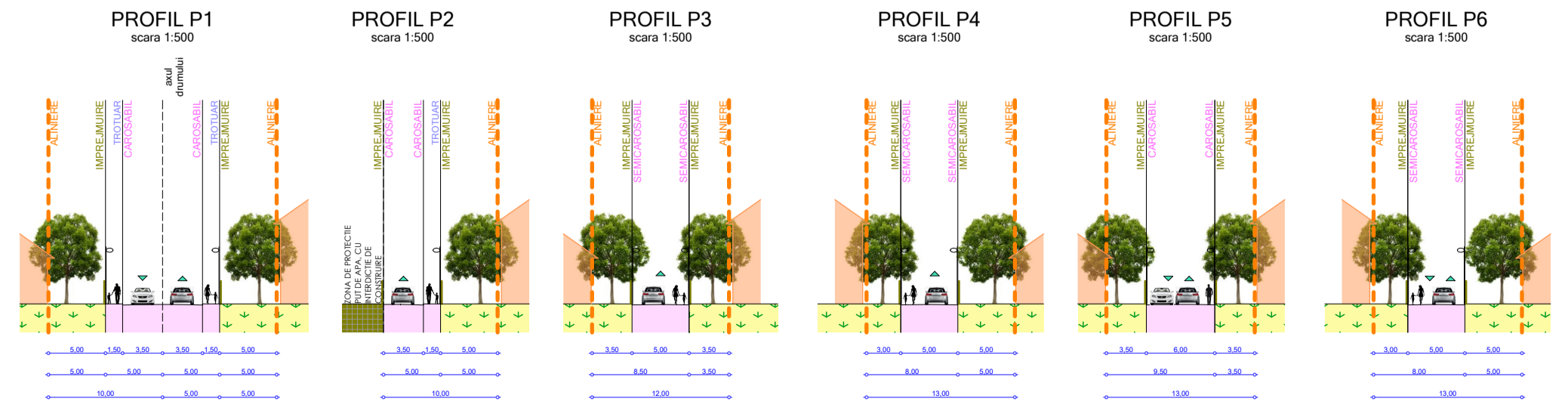
Scula = 14352 mp

Numele și prenumele executantului:
TERCIU NELLU VALENTIN
Autorizatie A.N.C.P.I. Seria RO-BV-F NR. 0005/2019
(semnatura și ștampila)

TERCIU NELLU VALENTIN
OCPI: B, BV, 0005
2021.06.02
18:14:07 +03'00'

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție Nr. 3032 / 2021

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRASOV
Rodica Bodriug
Recepționat



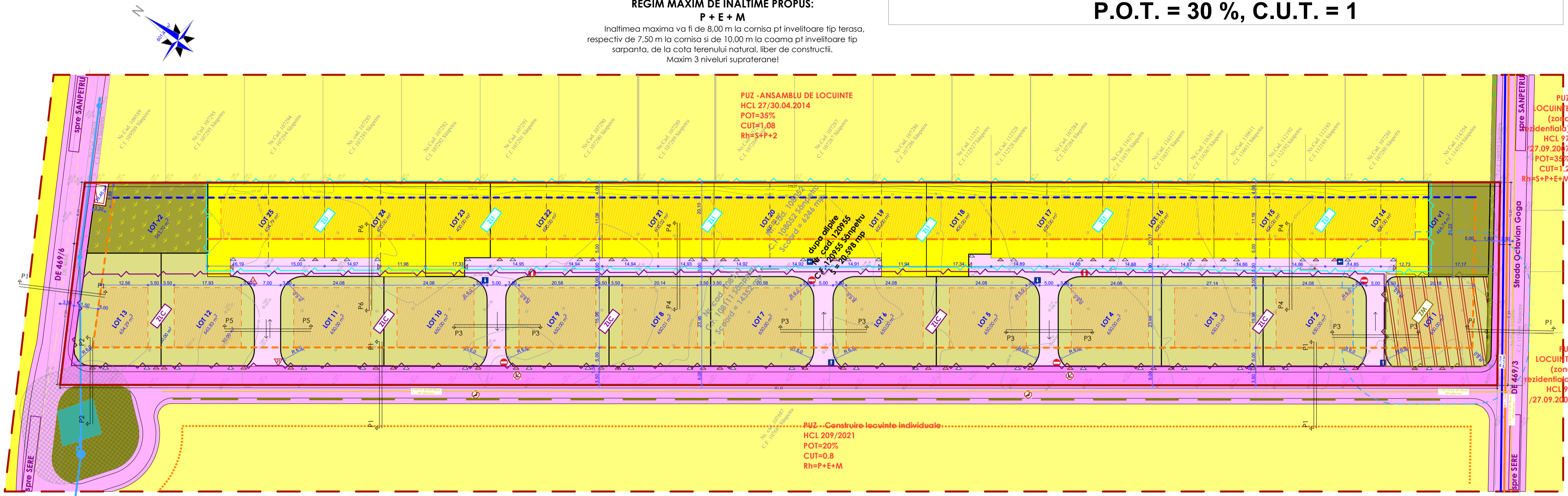
SC CODE PROIECT SRL			Beneficiar: RADU ELENA		Poiet nr.:
str. Stefan Baciu nr. 39M, mun. Brasov			STR. GEORGE COSBUȘ NR. 9 COM. SANPETRU, JUD. BRASOV		27 / 2021
SPECIFICATIE	arh. ABABEI D.T.	SEMNTATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M	Faza: PUZ
PROIECTAT	arh. ABABEI D.T.		Data: sept. 2021	Amplasament: STR. OCTAVIAN GOGA FN. COM. SANPETRU, JUD. BRASOV	Piansa nr.: U2.1
DESENAT	arh. ABABEI D.T.			Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANISTICA	

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M, STR. OCTAVIAN GOGA FN, COM. SANPETRU, JUD. BRASOV

REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUȘ:
P + E + M

Inaltimea maxima va fi de 8,00 m la cornisa pt invelitoare tip terasa, respectiv de 7,50 m la cornisa si de 10,00 m la coama pt invelitoare tip sarpanata, de la cota terenului natural, liber de constructii.
Maxim 3 niveluri supraterane!

P.O.T. = 30 %, C.U.T. = 1



LEGENDA		LEGENDA	
SIMBOL	DESTINATIE	SIMBOL	DESTINATIE
---	ZONA STUDIATA	PUZ - Constructie locuinte individuale HCL 209/2021	- ALEI PRIVATE SEMICAROSABILE NOU CREATE, AUTO SI PIETONAL
[Red Box]	- TEREN PROPRIETATE PRIVATA REGLEMENTAT IN PREZENTA DOCUMENTATIE PUZ	DE 469/3 DE 469/6	- DRUMURI DOMENIUL PUBLIC, IN CONFORMITATE CU PUZUL APROBAT ANTERIOR
---	- ALINIERE PROPUȘA, 5 m DE LA LIMITA DE PROPRIETATE CU TROTUARUL	[Orange Box]	- DRUMURI DOMENIUL PUBLIC, DE 469/3, RESPECTIV STR. OCTAVIAN GOGA, SI DE 469/6
---	- ALINIERE SECUNDARA PROPUȘA, 5 m DE LA LIMITA DE PROPRIETATE CU ACCESUL	[Green Box]	- LOCUINTE SEMICOLECTIVE sau INDIVIDUALE propuse
---	- RETRAGERE FAȘA DE LIMITA POSTERIOARA DE 4 m	[Blue Box]	- SPATII VERZI PUBLICE SI LOCURI DE RECREERE
[Yellow Box]	- EXTRAVILAN, TEREN ARABIL, CONF. PUG/CU	[Blue Line]	- RETEA LEA 0,4 KV, EXISTENTA, PROPRIETATEA COMP. APA
[Green Box]	- INTRAVILAN, ZONA LOCUINTE, IN CONFORMITATE CU PUZURILE APROBATE	[Grid Box]	- ZONA DE PROTECTIE PUT DE APA, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
[Diagonal Lines Box]	- PARCELARE PROPUȘA	[Red Triangle]	- ACCESE AUTO SI PIETONALE
[Dashed Box]	- asigurarea distantei de 15 m intre unitatile de servicii si teritoriile protejate (locuinte) existente - daca este cazul (se analizeaza functiunile vecinatatilor)	[Blue Triangle]	- ZONA EDIFICABILA

BILANT EXISTENT - TEREN REGLEMENTAT		
DESTINATIE	MP	%
CONSTRUCTII	-	0
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE (propane in PUZurile aprobate)	2.140,86	10,39
TEREN ARABIL	18.457,14	89,61
TOTAL	20.598,00	100

BILANT PROPUȘ - TEREN REGLEMENTAT		
DESTINATIE	MP	%
CONSTRUCTII	6.179,40	30,00
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PLATFORME BETONATE (public si privat)	3.815,17	18,52
SPATII VERZI PUBLICE SI LOCURI DE RECREERE	1.030,44	5,00
TEREN AMENAJAT, ZONA VERDE, GRADINA, CURTE, ETC.	9.572,99	46,48
TOTAL	20.598,00	100

REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUȘ:
P + E + M
Inaltimea maxima va fi de 8,00 m la cornisa pt invelitoare tip terasa, respectiv de 7,50 m la cornisa si de 10,00 m la coama pt invelitoare tip sarpanata, de la cota terenului natural, liber de constructii.
Maxim 3 niveluri supraterane!
P.O.T. = 30 %, C.U.T. = 1

*Pentru locuinte individuale in regim de constructie discontinuu (cuplat sau izolat), locuinte colective mici, garaje si anexe gospodaresti, inclusiv pentru cresterea animalelor pentru subsistenta; pentru inglobarea locuintelor si comerțului, serviciilor, etc. in acelasi volum, respectiv constructii cu functii mixte, partial locuire, partial cu alta functie decat locuire, activitati economice si liberale la domiciliu, care nu impun servituti in utilizarea zonei de locuit; birouri; mic comerț
*se va consulta memoriul si regulamentul aferent PUZ

LEGENDA		
SIMBOL	DESTINATIE	SUPRAFATA AFERENTA (mp)
[Green Box]	ZM - ZONA MIXTA DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI COMERT	650,00
[Purple Box]	ZLC - ZONA DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE	7.837,84
[Blue Box]	ZLI - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE	6.854,83

Județul: Brașov
Localitate: Sânpetru
Cod SIRUTA: 41934
Adresa corpului de proprietate: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov.
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 108052, 108111

LEGENDA

- ⊕ - stâlpi electrici
- ⊙ - țiruri metalice
- ⊖ - gardi din placă de sârmă
- ⊖ - gardi de lemn
- ⊖ - gardi metalice
- ⊖ - limita conform PUZ

DETERMINAREA SUPRAFEȚEI PARCELI NR. CAD. 108052 DIN COORDONATE

Punct	X	Y	Z
1001	466904,900	548532,221	330,19
1291	466907,000	548530,658	329,75
1013	466921,318	548520,006	329,98
1014	466938,172	548507,466	329,98
1015	466955,021	548494,930	329,76
1016	466971,869	548482,395	329,46
1017	466988,717	548469,859	329,17
1018	467005,565	548457,324	329,45
1019	467022,414	548444,789	329,12
1020	467039,262	548432,253	328,87
1021	467056,110	548419,718	328,71
1022	467072,958	548407,182	328,60
1023	467089,807	548394,647	328,54
1024	467106,655	548382,111	328,31
1025	467123,503	548369,576	328,44
1026	467140,351	548357,041	328,37
1027	467157,199	548344,505	328,34
1028	467174,048	548331,970	328,17
1029	467190,896	548319,434	327,87
1290	467207,745	548306,899	327,13
1030	467224,593	548294,364	327,77
1035	467200,122	548292,168	327,62
1006	466895,244	54818,721	330,17

Solu = 6246 mp

DETERMINAREA SUPRAFEȚEI PARCELI NR. CAD. 108111 DIN COORDONATE

Punct	X	Y	Z
1006	466895,244	54818,721	330,17
1010	466873,203	54848,273	329,86
1038	467181,338	54829,304	327,80
1035	467200,122	548292,168	327,62

Solu = 14352 mp

Numele și prenumele executantului:
TERCIU NELU VALENTIN
Autorizație A.N.C.P.I. Seria RO-BV-F.NR. 0005/2019

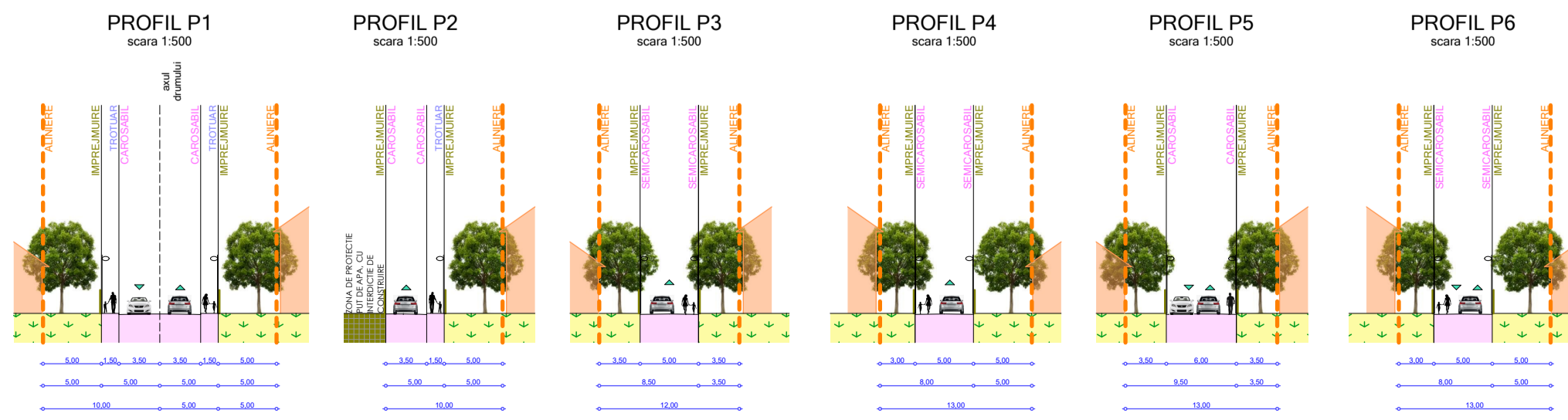
TERCIU NELU-VALENTIN
OCPI: B, BV, 0005
2021.06.02
18:14:07 +03'00'

Prezentul document
recepționat este valabil însoțit
de procesul verbal de recepție
Nr. 3032 / 2021

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ BRASOV

Rodica Bodriug
Semnat digital de Rodica Bodriug
Data: 2021.06.23 12:58:45 +03'00'

Recepționat

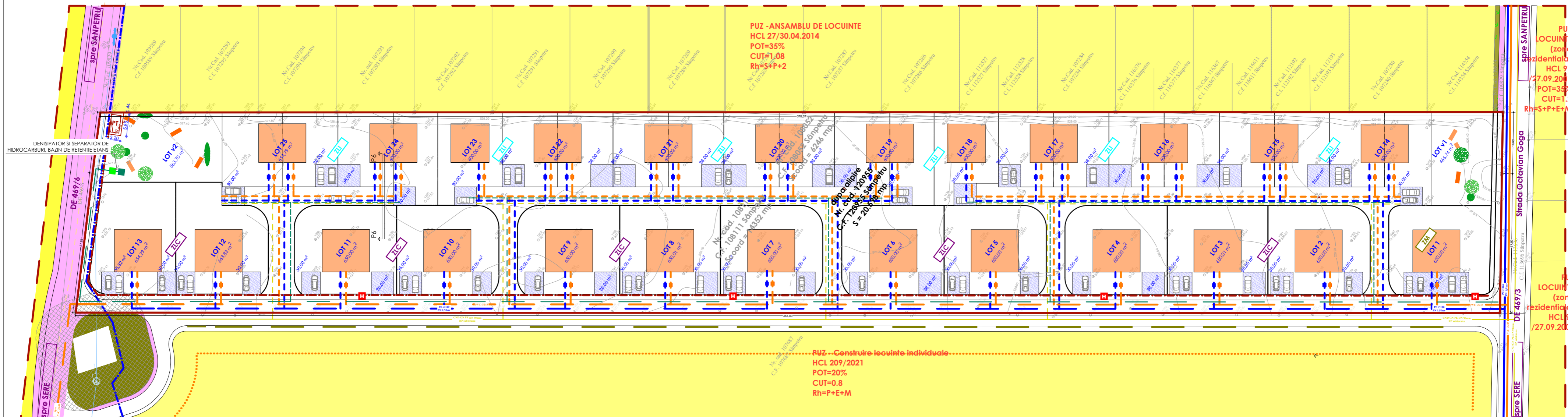


Ing. Cristian Petre



SC CODE PROIECT SRL				Beneficiar: RADU ELENA		Poiect nr.: 27 / 2021	
str. Stefan Baciu nr. 39M, mun. Brasov				STR. GEORGE COSBUC NR. 9 COM. SANPETRU, JUD. BRASOV		Faza: PUZ	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:750	Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M		Faza: PUZ	
SEF PROIECT	arh. ABABEI D.T.			Amplasament: STR. OCTAVIAN GOGA FN, COM. SANPETRU, JUD. BRASOV		Plansa nr.: U2	
PROIECTAT	arh. ABABEI D.T.		Data: sept. 2021	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE			
DESENAT	arh. ABABEI D.T.						

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M, STR. OCTAVIAN GOGA FN, COM. SANPETRU, JUD. BRASOV



LEGENDA RETELE PROPUSE	
SIMBOL	DESTINATIE
	RIGOLE PLUVIALE STRADALE
	CANALIZARE PLUVIALA DIN PVC-KG
	DENISIPATOR SI SEPARATOR DE HIDROCARBURI, BAZIN DE RETENTIE ETANS
	RETEA LES 0.40 kV, PROPUASA, GESTIONATA SI EXPLOATATA DE DEER SA
	PT PROIECTAT 20/0.40 kV-1x160 kVA (PT: 4.9x2.6 m; teren: 5.9x3.2 m)

LEGENDA RETELE PROPUSE	
SIMBOL	DESTINATIE
	RETEA APA PE Ø110 PN 1,5 bar, EXISTENTA SI PREDATA LA COMP. APA (nu apare in aviz)
	RETEA CANALIZARE MENAJERA PVC Ø315, EXISTENTA SI PREDATA LA COMP. APA (nu apare in aviz)
	RETEA DISTRIBUTIE APA, PE 63
	BRANSAMENT APA DIN CONDUCTA DE POLIETILENA, De 32 mm, L=10-15 m SI CAMIN DE BRANSAMENT CU APOMETRU
	HIDRANT DE INCENDIU SUBTERAN PN 10 Dn 80
	CANALIZARE MENAJERA - COLECTOR STRADAL, DIN PVC-KG De 250 mm
	CANALIZARE DIN PVC-KG De 110 mm, L = 10-15 m, CAMINE DE VIZITARE

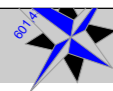
LEGENDA RETELE EXISTENTE	
SIMBOL	DESTINATIE
	RETEA LEA 0,4 kV, EXISTENTA, PROPRIETATEA COMP. APA
	RETEA APA PE Ø110 PN 1,5 bar, EXISTENTA
	RETEA CANALIZARE MENAJERA PVC Ø315, EXISTENTA
	RETEA GAZ CND GN PE DN 90mm, RP subterana, EXISTENTA
	RETEA LES 20 kV, EXISTENTA, GESTIONATA SI EXPLOATATA DE DEER SA

LEGENDA	
SIMBOL	DESTINATIE
	ZONA STUDIATA
	TEREN PROPRIETATE PRIVATA REGLEMENTAT IN PREZENTA DOCUMENTATIEI PUZ
	LOCUINTE PROPUSE
	EXTRAVILAN, TEREN ARABIL, CONF. PUG

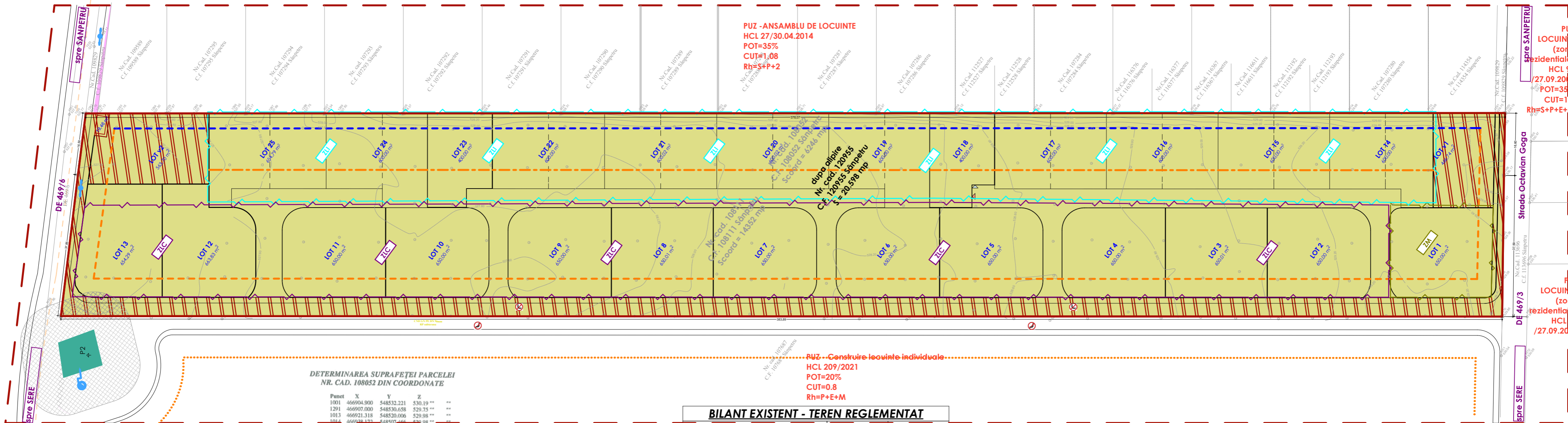
Ing. Cristian Petre



SC CODE PROIECT SRL				Beneficiar: RADU ELENA		Poiect nr.:
str. Stefan Baciu nr. 39M, mun. Brasov				STR. 13 DECEMBRIE NR. 121, MUN. BRASOV		27 / 2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:750	Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M		Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. Denis Ababei			Amplasament: STR. OCTAVIAN GOGA FN, COM. SANPETRU, JUD. BRASOV		
PROIECTAT	arh. Denis Ababei		Data: sept. 2021	Titlu plansa: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA		Plansa nr.: U3
DESENAT	arh. Denis Ababei					



INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M, STR. OCTAVIAN GOGA FN, COM. SANPETRU, JUD. BRASOV



DETERMINAREA SUPRAFETEI PARCELEI NR. CAD. 108052 DIN COORDONATE

Punct	X	Y	Z
1001	466904.900	548532.221	530.19 **
1291	466907.000	548530.658	529.75 **
1013	466921.318	548520.006	529.98 **
1014	466938.173	548507.466	530.98 **
1015	466955.021	548494.930	529.76 **
1016	466971.869	548482.395	529.46 **
1017	466988.717	548469.859	529.37 **
1018	467005.565	548457.324	529.45 **
1019	467022.414	548444.789	529.12 **
1020	467039.262	548432.253	528.87 **
1021	467056.110	548419.718	528.71 **
1022	467072.958	548407.182	528.60 **
1023	467089.807	548394.647	528.54 **
1024	467106.655	548382.111	528.31 **
1025	467123.503	548369.576	528.44 **
1026	467140.351	548357.041	528.37 **
1027	467157.199	548344.505	528.34 **
1028	467174.048	548331.970	528.17 **
1029	467190.896	548319.434	527.87 **
1290	467207.745	548306.899	527.13 **
1030	467224.593	548294.364	527.77 **
1035	467241.441	548281.828	527.62 **
1006	466895.244	548518.721	530.17 **

DETERMINAREA SUPRAFETEI PARCELEI NR. CAD. 108111 DIN COORDONATE

Punct	X	Y	Z
1006	466895.244	548518.721	530.17 **
1010	466873.203	548488.273	529.86 **
1038	467181.338	548259.304	527.80 **
1035	467200.122	548292.168	527.62 **

BILANT EXISTENT - TEREN REGLEMENTAT

DESTINATIE	MP	%
CONSTRUCTII	-	0
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE (propane in PUZurile aprobate)	2.140,86	10,39
TEREN ARABIL	18.457,14	89,61
TOTAL	20.598,00	100

BILANT PROPUS - TEREN REGLEMENTAT

DESTINATIE	MP	%
CONSTRUCTII	6.179,40	30,00
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE, PLATFORME BETONATE (public si privat)	3.815,17	18,52
SPATII VERZI PUBLICE SI LOCURI DE RECREERE	1.030,44	5,00
TEREN AMENAJAT, ZONA VERDE, GRADINA, CURTE, ETC.	9.572,99	46,48
TOTAL	20.598,00	100

REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUS: P + E + M
Inaltimea maxima va fi de 8,00 m la cornisa pt invelitoare tip terasa, respectiv de 7,50 m la cornisa si de 10,00 m la coama pt invelitoare tip sarpanata, de la cota terenului natural, liber de constructii.
Maxim 3 niveluri supraterrane!
P.O.T. = 30 %, C.U.T. = 1

*Pentru locuinte individuale in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), locuinte colective mici, garaje si anexe gospodaresti, inclusiv pentru cresterea animalelor pentru subzistenta; pentru inglobarea locuintelor si comerului, serviciilor, etc. in acelasi volum, respectiv constructii cu functiuni mixte, partial locuire, partial cu alta functiune decat locuire, activitati economice si liberale la domiciliu, care nu impun servituti in utilizarea zonei de locuit; birouri; mic comer
***se va consulta memoriul si regulamentul aferent PUZ**

LEGENDA	
SIMBOL	DESTINATIE
(Dashed line)	ZONA STUDIATA
(Red outline)	TEREN PROPRIETATE PRIVATA REGLEMENTAT IN PREZENTA DOCUMENTATIEI PUZ
(Yellow)	PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
(Diagonal lines)	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA CE SE INTENTIONEAZA A FI CEDATE DOMENIULUI PUBLIC

SC CODE PROIECT SRL			Beneficiar:	Beneficiar:	Poiect nr.:
str. Stefan Baciu nr. 39M, mun. Brasov			RADU ELENA		27 / 2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Titlu proiect:	INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M	Faza:
SEF PROIECT	arh. Denis Ababei		Amplasament:	STR. OCTAVIAN GOGA FN, COM. SANPETRU, JUD. BRASOV	PUZ
PROIECTAT	arh. Denis Ababei		Titlu plansa:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Plansa nr.:
DESENAT	arh. Denis Ababei		Scara:	1:750	U4
			Data:	sept. 2021	

Județul Brașov
Localitatea: Sâmpetru
Cod SIRUTA: 41934
Adresa corpului de proprietate: Loc. Sâmpetru, jud. Brașov.
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 108052, 108111

LEGENDA

- stâlp electric
- țâruș metalic
- gard din plasa de saramă
- gard de lemn
- gard metalic
- limita conform PUZ

Numele și prenumele executantului:
TERCIU NELU VALENTIN
Autorizație A.N.C.P.I. Seria RO-BV-F NR. 0005/2019

TERCIU NELU-VALENTIN
OCPI: B, BV, 0005
2021.06.02
18:14:07 +03'00'

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție
Nr. 3032 / 2021

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRASOV
Rodica Bodriug
Semnat digital de Rodica Bodriug
Data: 2021.06.23 12:58:45 +03'00'