

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRIVIND ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ETAPA a III-a

Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE; com.SANPETRU ,jud. BRASOV EXTRAVILAN

Argumentare: initiatorii proiectului, doresc reglementarea terenului in vederea parcelarii si construirii de locuinte individuale , respectiv de amenajarea zonei cu drumuri de acces, spatii pietonale, respectand zonele verzi de utilitate publica si extinzand utilitatile existente in zona.

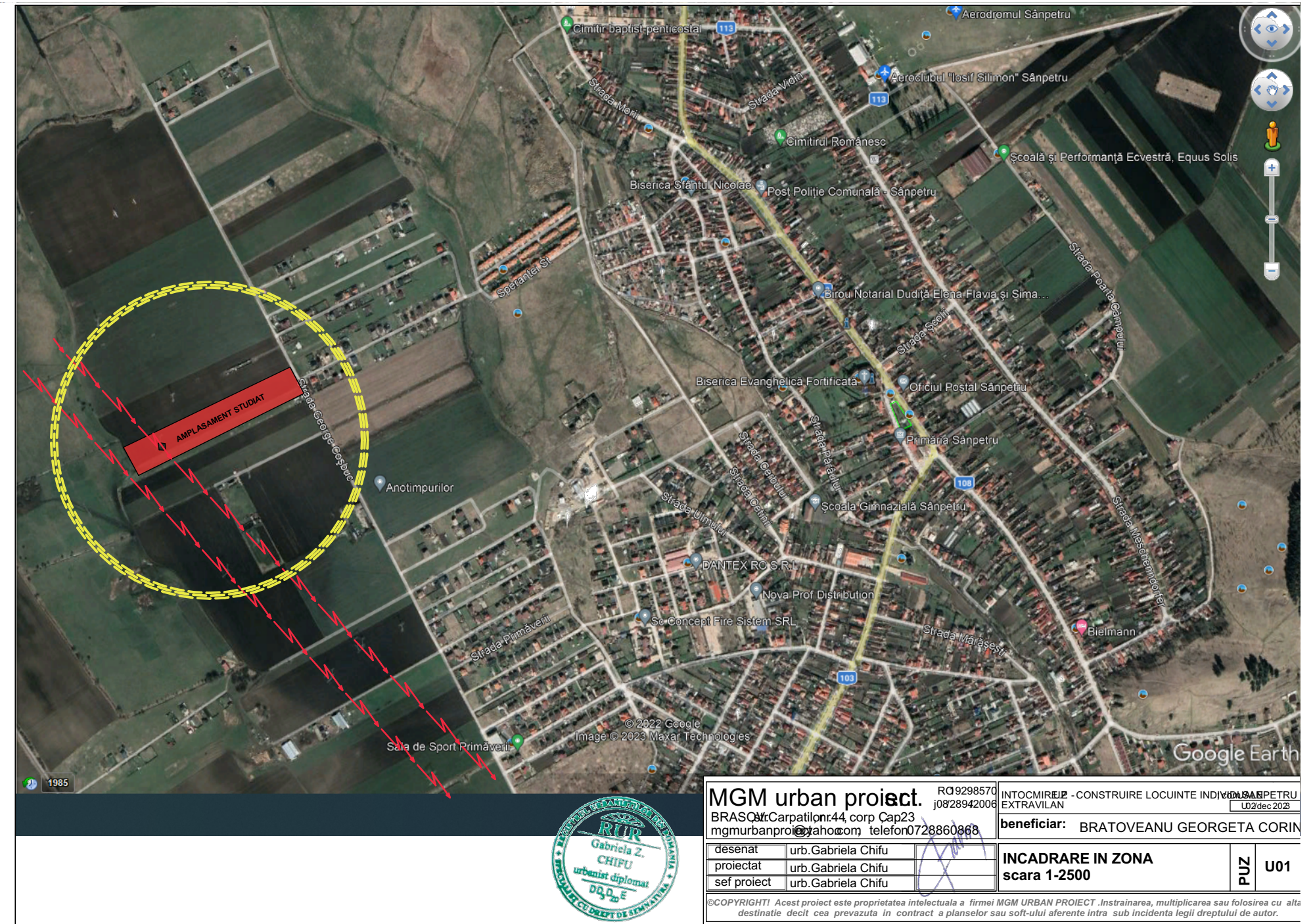
Initiator: BRATOVEANU GEORGETA CORINA
Elaborator: MGM URBAN PROIECT s.r.l.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA CONSULTE DOCUMENTATIA DISPONIBILA LA SEDIUL PRIMARIEI SAU PE SITE-UL ACESTEIA SI SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI privind propunerile din planul urbanistic zonal, in perioada

24.06.2025 - 14.07.2025

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism Primaria Comunei Sanpetru
Adresa: str. Republicii, nr. 655, telefon 0268 360 028
e-mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro
website: www.primaria-sanpetru.ro

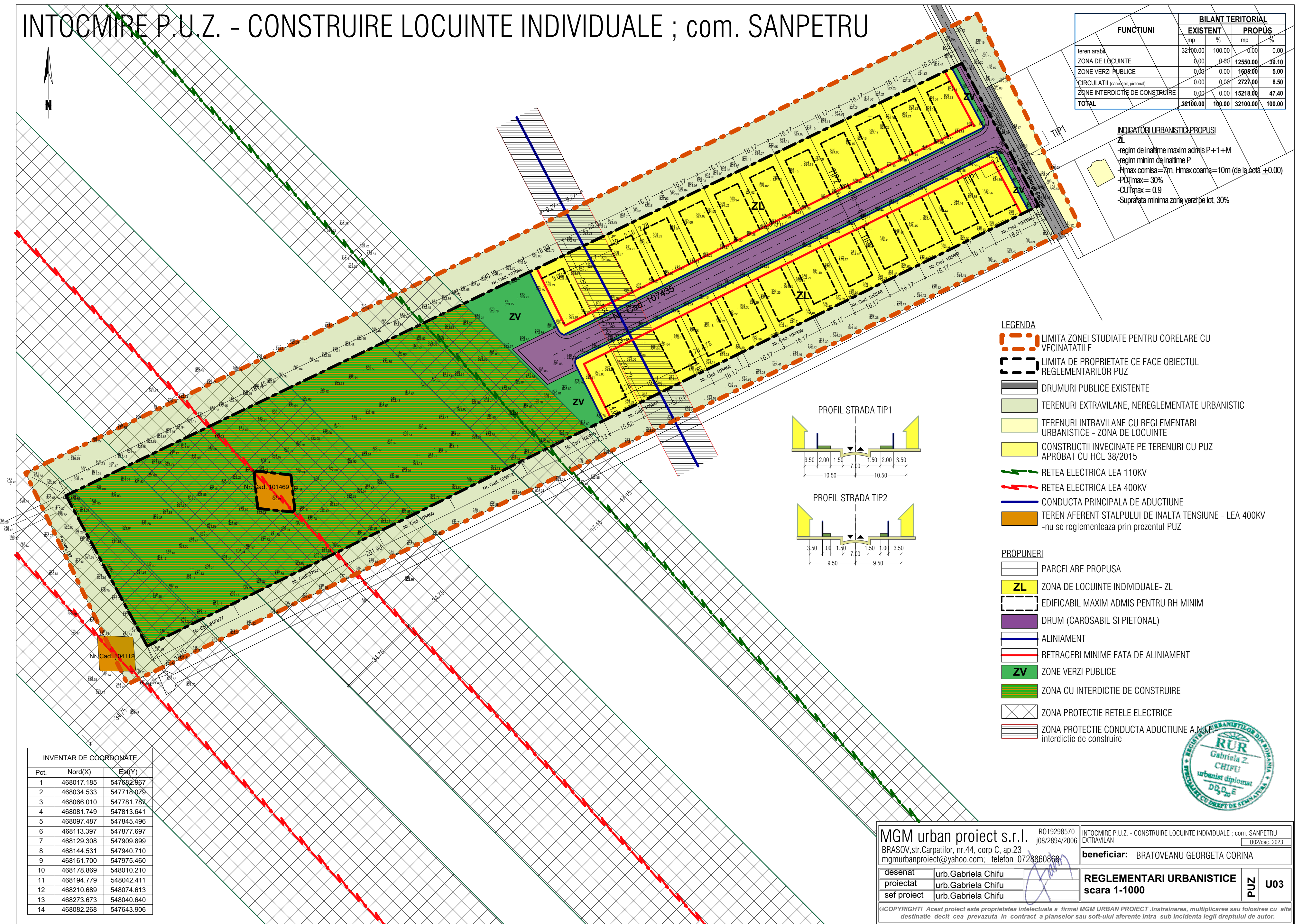
Observatiile sunt necesare in vederea: stabilirii cerintelor de elaborare/ eliberarii avizului de oportunitate.
Raspunsul la observatiile transmise, va fi comunicat prin posta.



MGM urban proiect.		RO19298570	INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN
BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23		j08/2894/2006	beneficiar: BRATOVEANU GEORGETA CORINA
mgmurbanproiect@yahoo.com telefon 0728860868			
desenat	urb. Gabriela Chifu		
proiectat	urb. Gabriela Chifu		
sef proiect	urb. Gabriela Chifu		
		INCADRARE IN ZONA	PUZ
		scara 1-2500	U01



INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU



FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	32100.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	12550.00	39.10
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	1608.00	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	2727.00	8.50
ZONE INTERDICTE DE CONSTRUIRE	0.00	0.00	15218.00	47.40
TOTAL	32100.00	100.00	32100.00	100.00

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE
ZL
 -regim de inaltime maxim admis P+1+M
 -regim minim de inaltime P
 -Hmax comisa=7m, Hmax coama=10m (de la cota ±0.00)
 -POTmax= 30%
 -CUTmax= 0.9
 -Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%

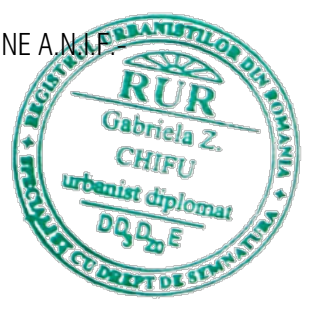
- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATILE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
 - DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
 - TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
 - TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
 - CONSTRUCTII INVECINATE PE TERENURI CU PUZ APROBAT CU HCL 38/2015
 - RETEA ELECTRICA LEA 110KV
 - RETEA ELECTRICA LEA 400KV
 - CONDUCTA PRINCIPALA DE ADUCTIUNE
 - TEREN AFERENT STALPULUI DE INALTA TENSIUNE - LEA 400KV -nu se reglementeaza prin prezentul PUZ

- PROPUNERI**
- PARCELARE PROPUSA
 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE- ZL
 - EDIFICABIL MAXIM ADMIS PENTRU RH MINIM
 - DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL)
 - ALINIAMENT
 - RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
 - ZONE VERZI PUBLICE
 - ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
 - ZONA PROTECTIE RELETE ELECTRICE
 - ZONA PROTECTIE CONDUCTA ADUCTIUNE A LEA 400KV interdictie de construire

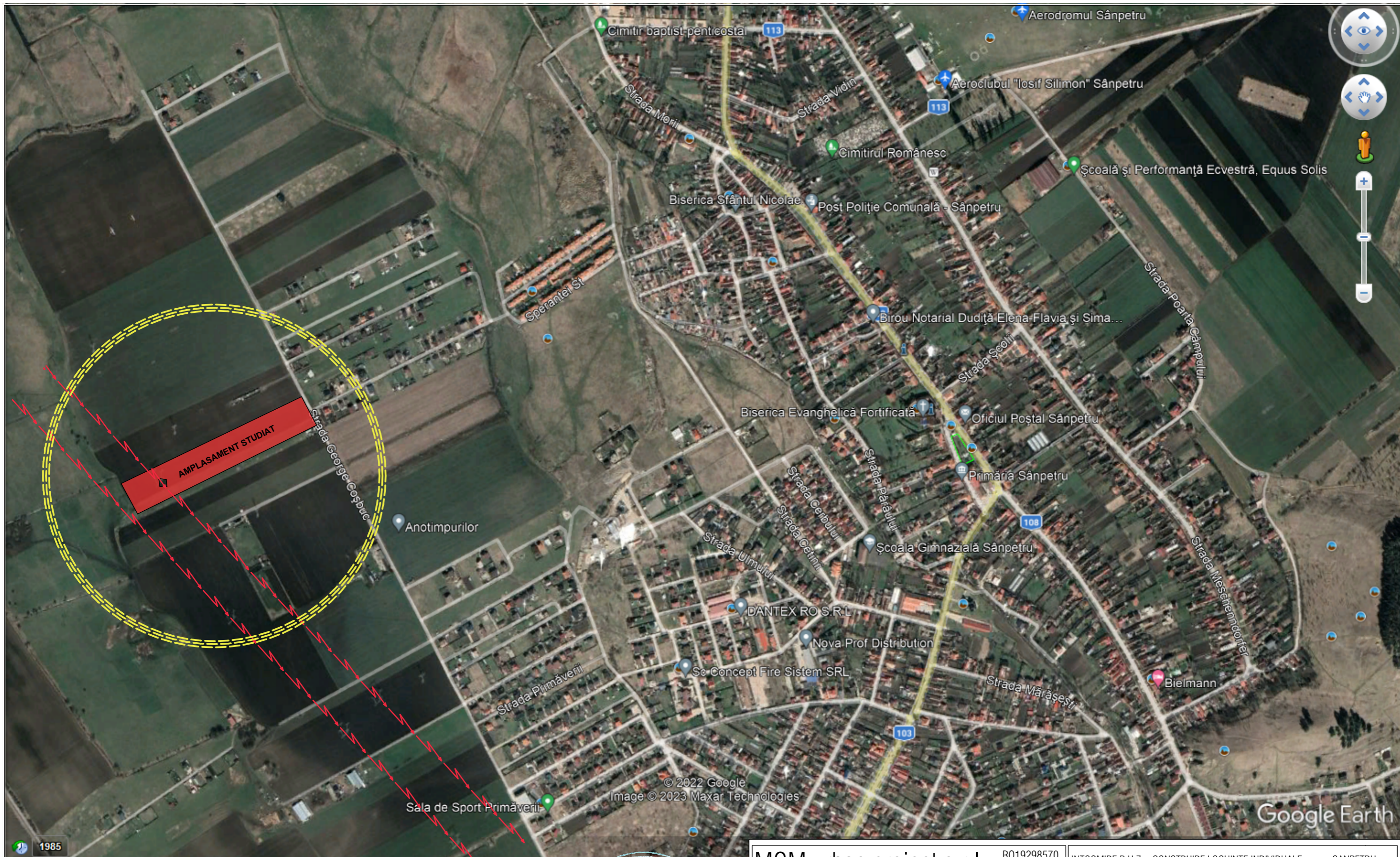
INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	468017.185	547682.967
2	468034.533	547718.079
3	468066.010	547781.787
4	468081.749	547813.641
5	468097.487	547845.496
6	468113.397	547877.697
7	468129.308	547909.899
8	468144.531	547940.710
9	468161.700	547975.460
10	468178.869	548010.210
11	468194.779	548042.411
12	468210.689	548074.613
13	468273.673	548040.640
14	468082.268	547643.906

MGM urban proiect s.r.l.		RO19298570	INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN
BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23		j08/2894/2006	beneficiar: BRATOVEANU GEORGETA CORINA
mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868			
desenat	urb. Gabriela Chifu		
proiectat	urb. Gabriela Chifu		
sef proiect	urb. Gabriela Chifu		
		REGLEMENTARI URBANISTICE	PUZ
		scara 1-1000	U03

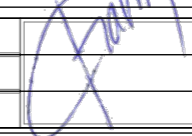


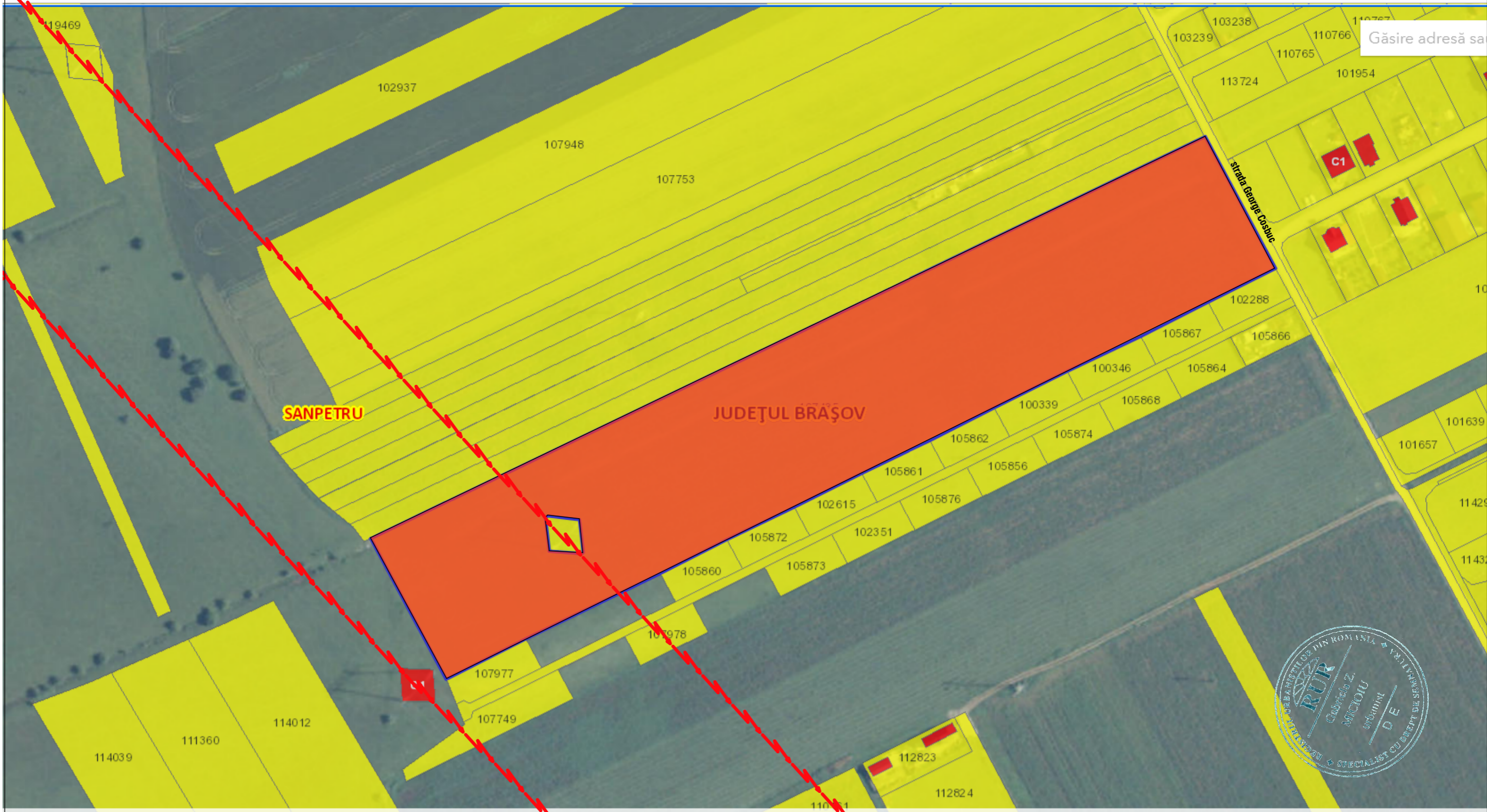
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



1985

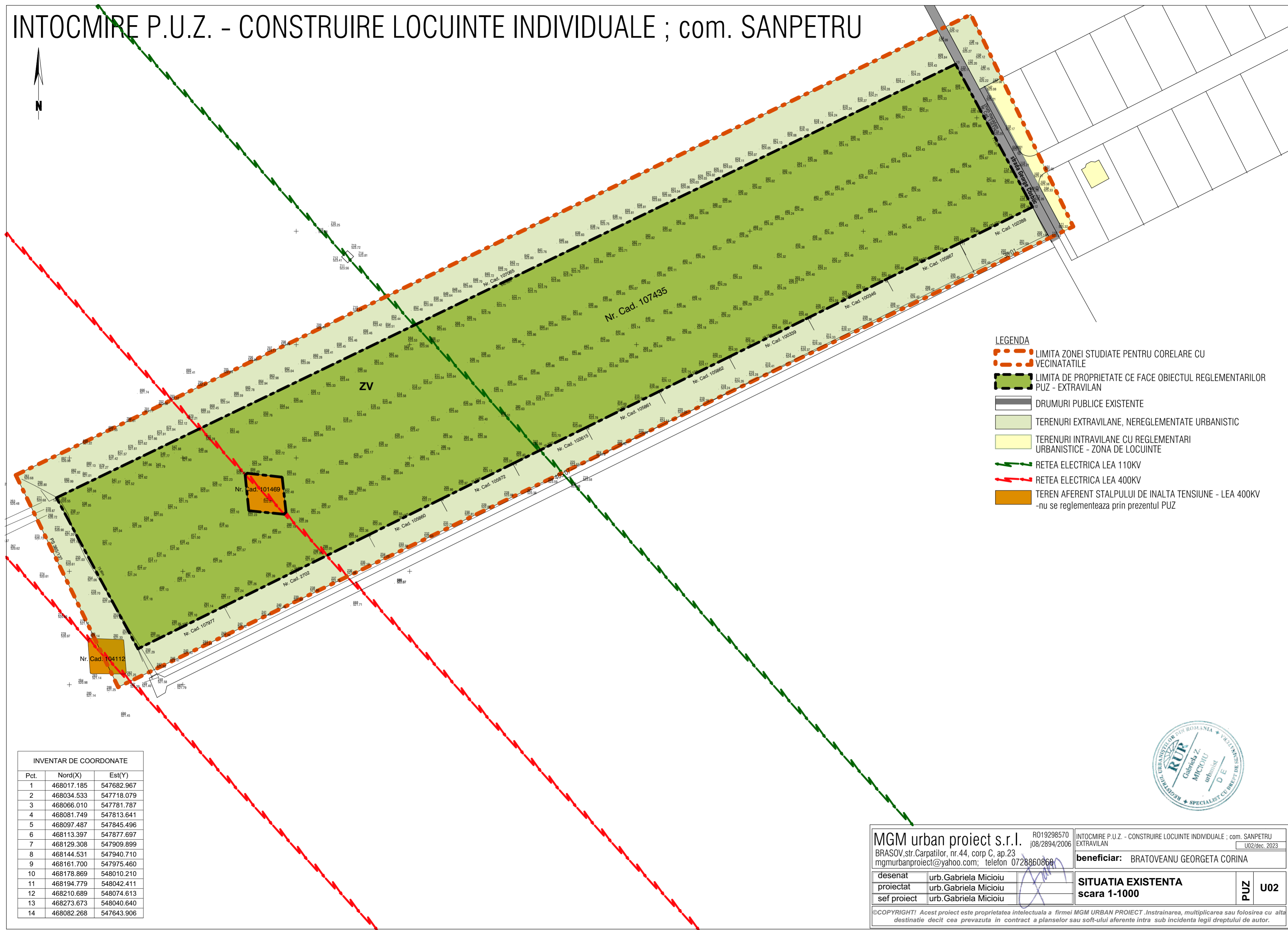


MGM urban proiect s.r.l. BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868		RO19298570 j08/2894/2006	INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE; com. SANPETRU EXTRAVILAN U02/dec. 2023
desenat urb. Gabriela Micioiu proiectat urb. Gabriela Micioiu sef proiect urb. Gabriela Micioiu			beneficiar: BRATOVEANU GEORGETA CORINA
INCADRARE IN ZONA scara 1-2500			PUZ U01
<small>©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.</small>			



MGM urban proiect s.r.l. R019298570 BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868 j08/2894/2006		INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN U02/dec. 2023	
desenat urb. Gabriela Micioiu proiectat urb. Gabriela Micioiu sef proiect urb. Gabriela Micioiu		beneficiar: BRATOVEANU GEORGETA CORINA	
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.		INCADRARE IN ZONA scara 1-2000	
		PUZ	U01

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU



- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATILE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ - EXTRAVILAN
 - DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
 - TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
 - TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
 - RETEA ELECTRICA LEA 110KV
 - RETEA ELECTRICA LEA 400KV
 - TEREN AFERENT STALPULUI DE INALTA TENSIUNE - LEA 400KV -nu se reglementeaza prin prezentul PUZ

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	468017.185	547682.967
2	468034.533	547718.079
3	468066.010	547781.787
4	468081.749	547813.641
5	468097.487	547845.496
6	468113.397	547877.697
7	468129.308	547909.899
8	468144.531	547940.710
9	468161.700	547975.460
10	468178.869	548010.210
11	468194.779	548042.411
12	468210.689	548074.613
13	468273.673	548040.640
14	468082.268	547643.906



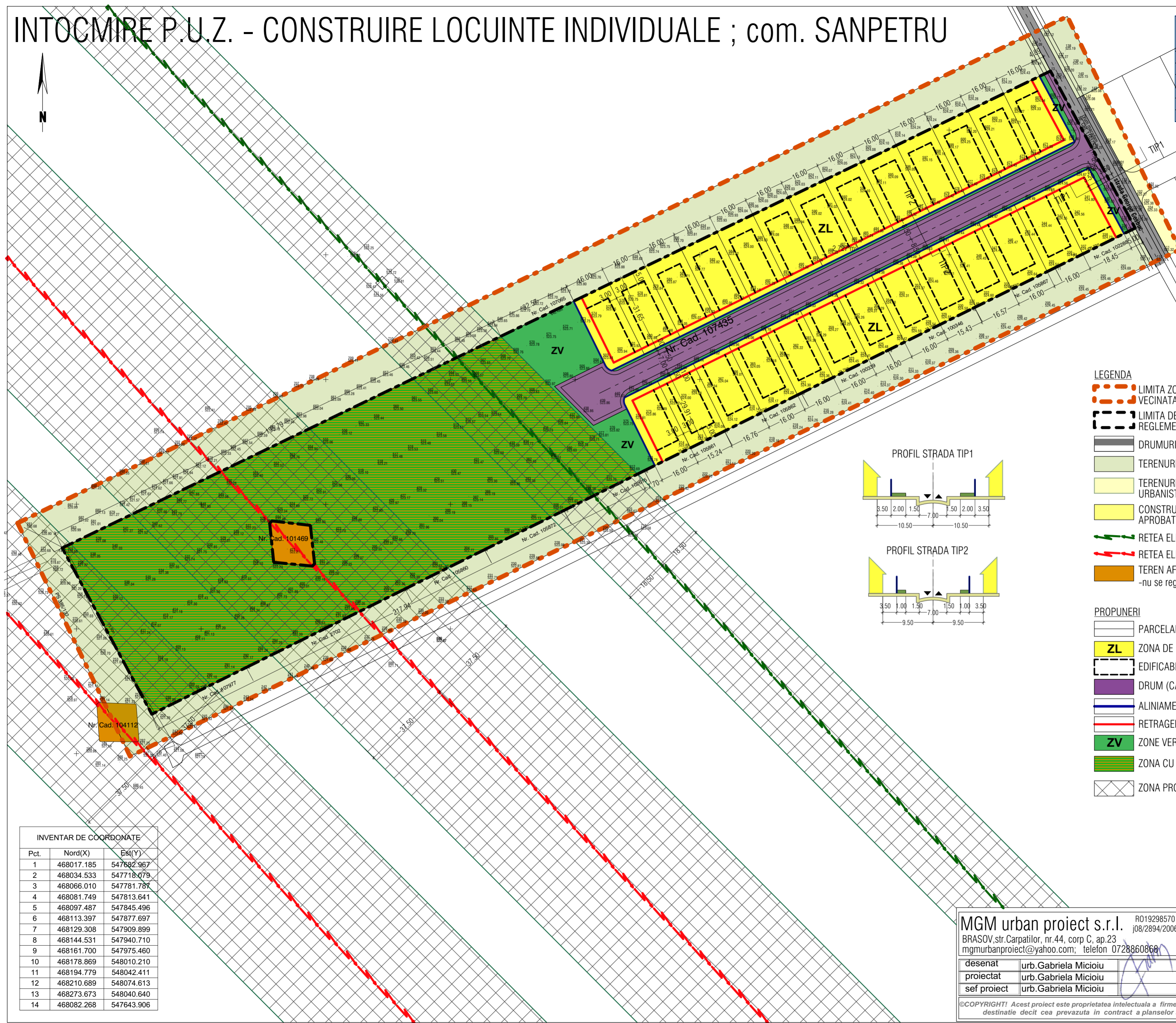
MGM urban proiect s.r.l. BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860866		RO19298570 j08/2894/2006	INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN U02/dec. 2023
desenat urb. Gabriela Micioiu proiectat urb. Gabriela Micioiu sef proiect urb. Gabriela Micioiu		beneficiar: BRATOVEANU GEORGETA CORINA	SITUATIA EXISTENTA scara 1-1000
		P U Z	U02

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

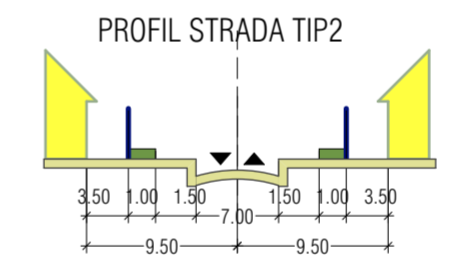
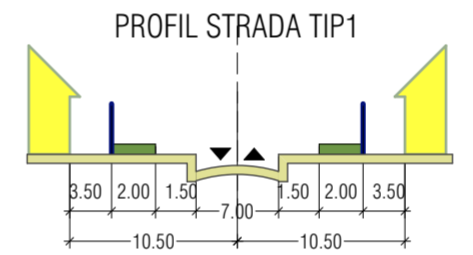
INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	32100.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	12550.00	39.10
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	1605.00	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	2727.00	8.50
ZONE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE	0.00	0.00	15218.00	47.40
TOTAL	32100.00	100.00	32100.00	100.00

INDICATORI URBANISTICI PROPUZI
ZL
 -regim de inaltime maxim admis P+1+M
 -regim minim de inaltime P
 -Hmax cornisa=7m, Hmax coama=10m (de la cota ±0.00)
 -POTmax= 30%
 -CUTmax = 0.9
 -Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%



- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATELE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
 - DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
 - TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
 - TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
 - CONSTRUCTII INVECINATE PE TERENURI CU PUZ APROBAT CU HCL 38/2015
 - RETEA ELECTRICA LEA 110KV
 - RETEA ELECTRICA LEA 400KV
 - TEREN AFERENT STALPULUI DE INALTA TENSIUNE - LEA 400KV -nu se reglementeaza prin prezentul PUZ



- PROPUNERI**
- PARCELARE PROPUZA
 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE- ZL
 - EDIFICABIL MAXIM ADMIS PENTRU RH MINIM
 - DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL)
 - ALINIAMENT
 - RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
 - ZONE VERZI PUBLICE
 - ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
 - ZONA PROTECTIE RELETE ELECTRICE

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	468017.185	547682.967
2	468034.533	547718.079
3	468066.010	547781.787
4	468081.749	547813.641
5	468097.487	547845.496
6	468113.397	547877.697
7	468129.308	547909.899
8	468144.531	547940.710
9	468161.700	547975.460
10	468178.869	548010.210
11	468194.779	548042.411
12	468210.689	548074.613
13	468227.673	548040.640
14	468082.268	547643.906



MGM urban proiect s.r.l. RO19298570
 BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23
 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN U02/dec. 2023

beneficiar: BRATOVEANU GEORGETA CORINA

desenat	urb. Gabriela Micioiu
proiectat	urb. Gabriela Micioiu
sef proiect	urb. Gabriela Micioiu

REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1-1000

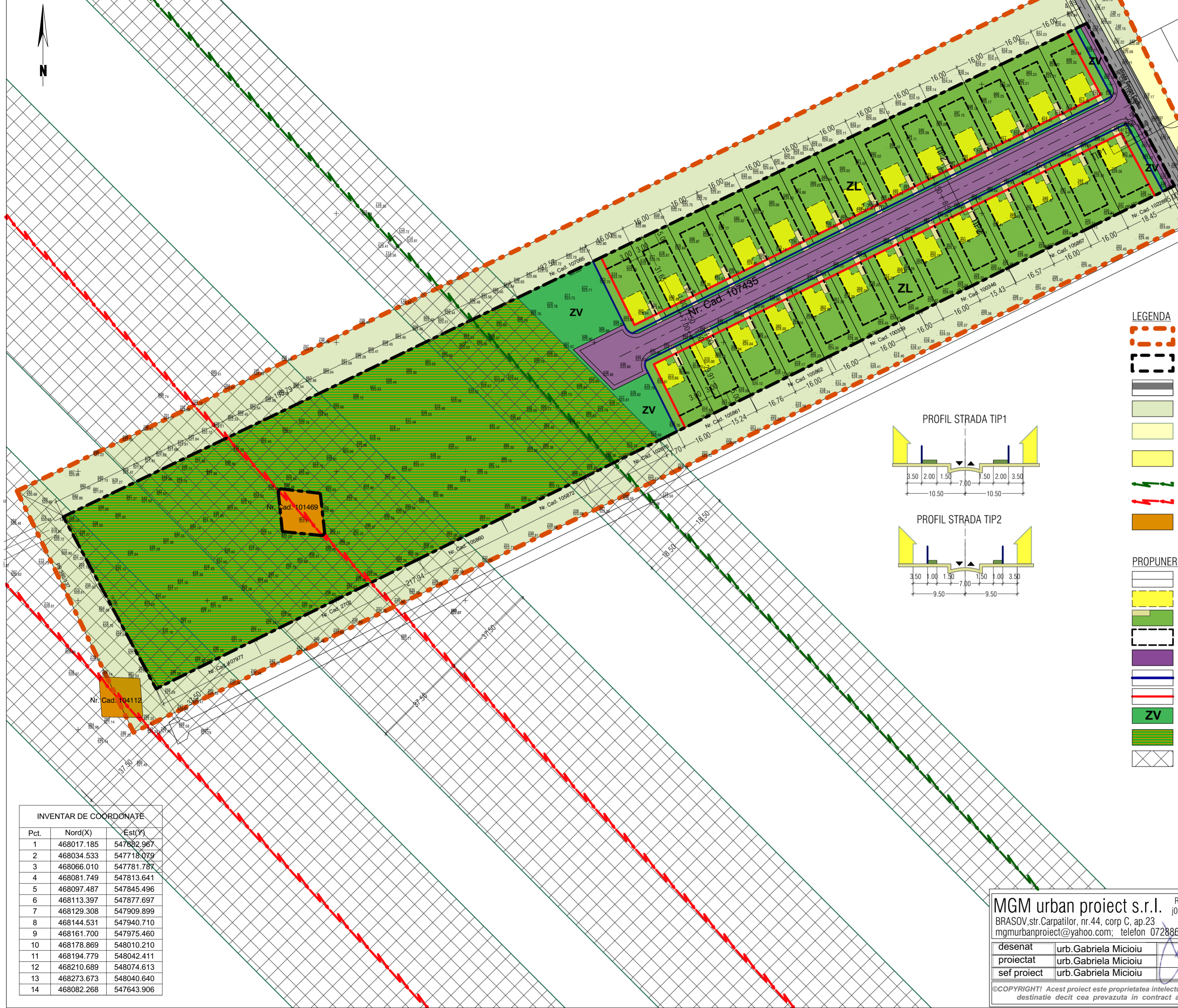
PUZ U03

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

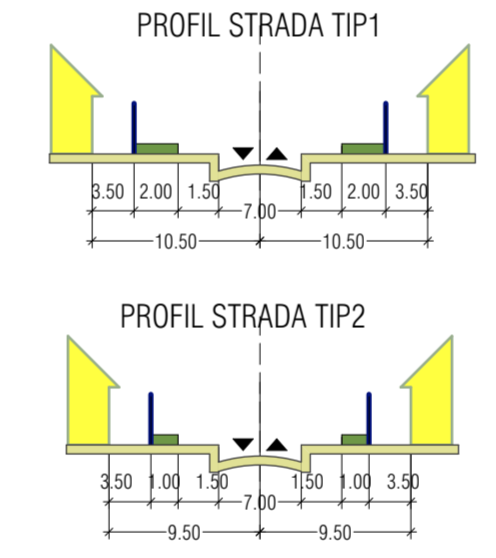
INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
teren arabil	32100.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	12550.00	39.10
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	1605.00	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	2727.00	8.50
ZONE INTERDICTE DE CONSTRUIRE	0.00	0.00	15218.00	47.40
TOTAL	32100.00	100.00	32100.00	100.00

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
ZL
 -regim de inaltime maxim admis P+1+M
 -regim minim de inaltime P
 -Hmax comisa=7m, Hmax coara=10m (de la cota ±0.00)
 -POTmax= 30%
 -CUTmax = 0.9
 -Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%

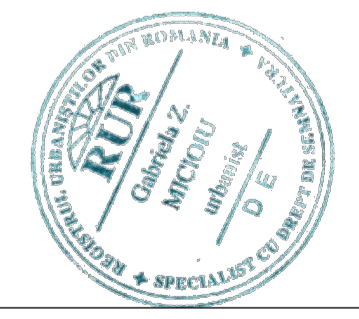


- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATIILE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
 - DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
 - TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
 - TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
 - CONSTRUCTII INVECINATE PE TERENURI CU PUZ APROBAT CU HCL 38/2015
 - RETEA ELECTRICA LEA 110KV
 - RETEA ELECTRICA LEA 400KV
 - TEREN AFERENT STALPULUI DE INALTA TENSIUNE - LEA 400KV -nu se reglementeaza prin prezentul PUZ
- PROPUNERI**
- PARCELARE PROPUSA
 - CONSTRUCTII DE LOCUINTE
 - ZONE VERZI DE INCINTA/GRADINI; ACCESE
 - EDIFICABIL MAXIM ADMIS PENTRU RH MINIM
 - DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL)
 - ALINIAMENT
 - RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
 - ZONE VERZI PUBLICE
 - ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
 - ZONA PROTECTIE RELETE ELECTRICE



INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	468017.185	547682.967
2	468034.533	547718.079
3	468066.010	547781.787
4	468081.749	547813.641
5	468097.487	547845.496
6	468113.397	547877.697
7	468129.308	547909.899
8	468144.531	547940.710
9	468161.700	547975.460
10	468178.869	548010.210
11	468194.779	548042.411
12	468210.689	548074.613
13	468273.673	548040.640
14	468082.268	547643.906



MGM urban proiect s.r.l. RO19298570
 BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 j08/2894/2006
 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN U02/dec. 2023

beneficiar: BRATOVEANU GEORGETA CORINA

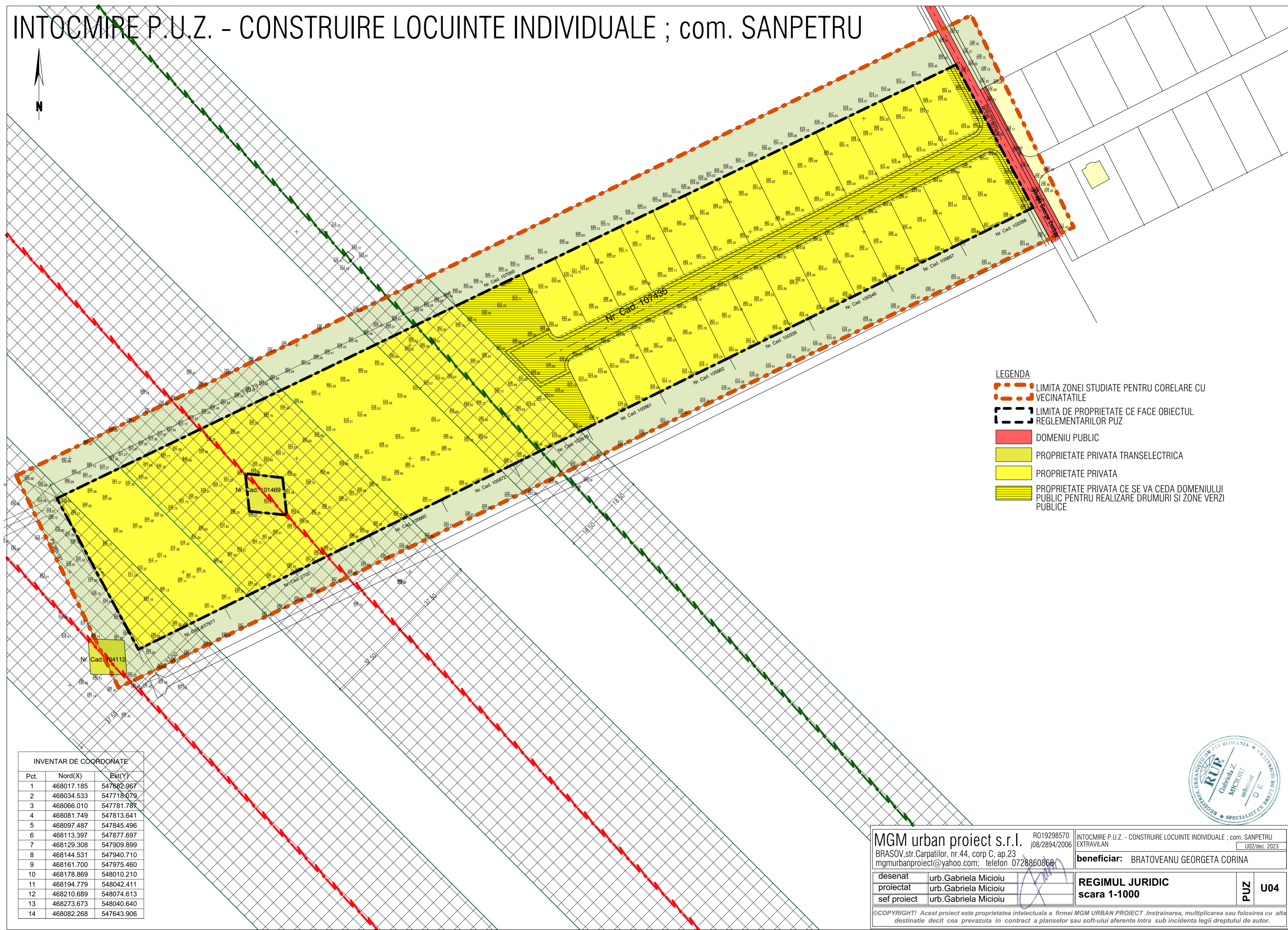
desenat urb. Gabriela Micioiu
 proiectat urb. Gabriela Micioiu
 sef proiect urb. Gabriela Micioiu

ILUSTRARE URBANISTICA
-posibilitati de mobilitate
scara 1-1000

PUZ U03'

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU



- LEGENA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATILE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
 - DOMENIU PUBLIC
 - PROPRIETATE PRIVATA TRANSELECTRICA
 - PROPRIETATE PRIVATA
 - PROPRIETATE PRIVATA CE SE VA CEDA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU REALIZARE DRUMURI SI ZONE VERZI PUBLICE

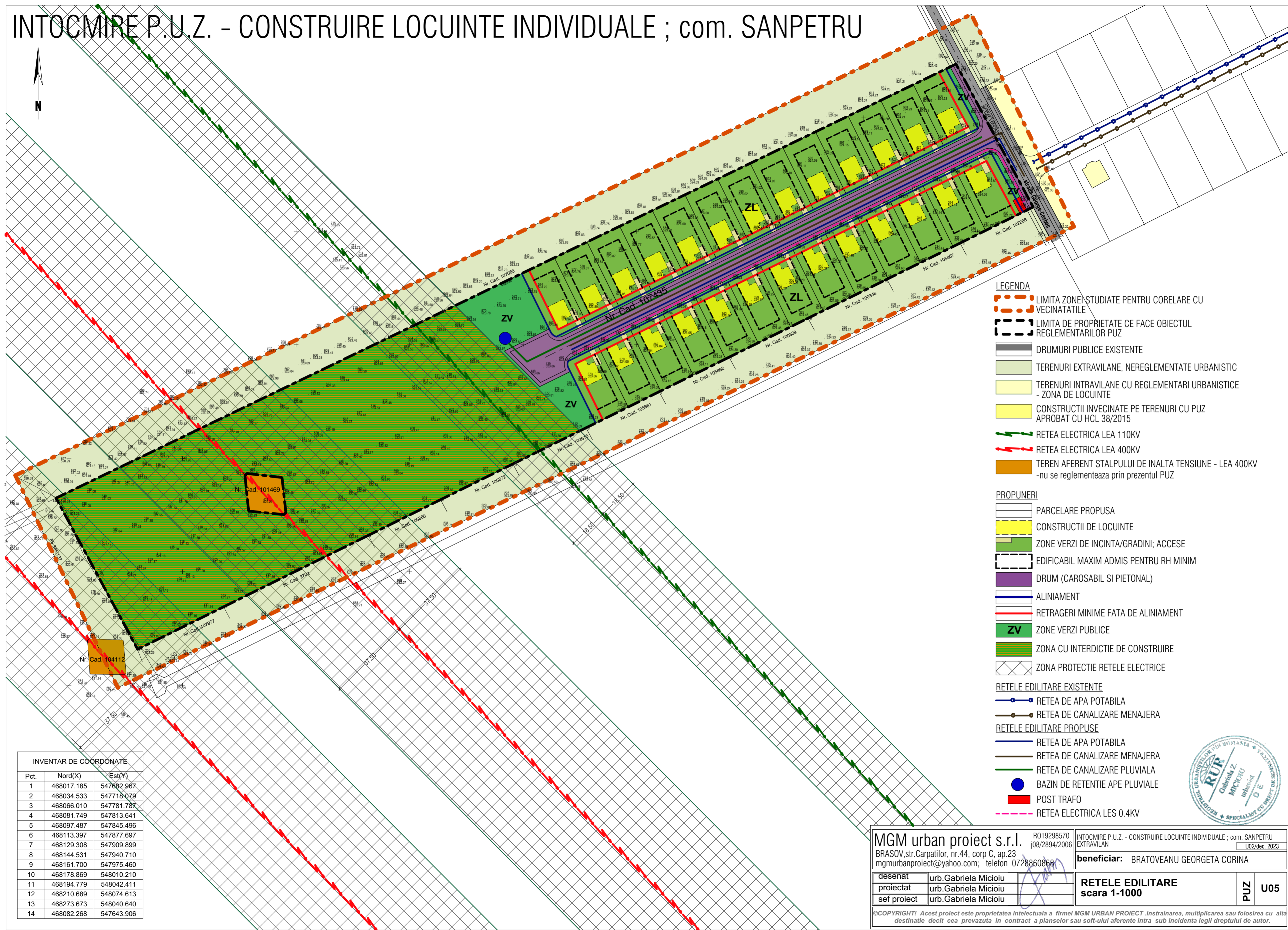
INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	468017.185	547682.967
2	468034.533	547718.079
3	468066.010	547781.787
4	468081.749	547813.641
5	468097.487	547845.496
6	468113.397	547877.697
7	468129.308	547909.899
8	468144.531	547940.710
9	468161.700	547975.460
10	468178.869	548010.210
11	468194.779	548042.411
12	468210.689	548074.613
13	468273.673	548040.640
14	468082.268	547643.906



MGM urban proiect s.r.l. BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868		RO19298570 j08/2894/2006	INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN U02/dec. 2023
desenat urb. Gabriela Micioiu proiectat urb. Gabriela Micioiu sef proiect urb. Gabriela Micioiu		beneficiar: BRATOVEANU GEORGETA CORINA	REGIMUL JURIDIC scara 1-1000
		Puz	U04
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.			

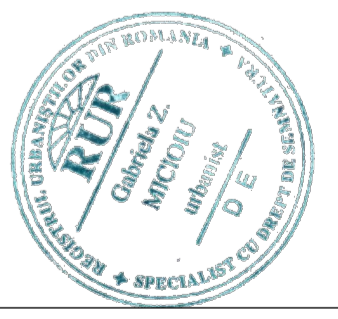
INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU



- LEGENA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATELE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
 - DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
 - TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
 - TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
 - CONSTRUCTII INVECINATE PE TERENURI CU PUZ APROBAT CU HCL 38/2015
 - RETEA ELECTRICA LEA 110KV
 - RETEA ELECTRICA LEA 400KV
 - TEREN AFERENT STALPULUI DE INALTA TENSIVUNE - LEA 400KV - nu se reglementeaza prin prezentul PUZ
- PROPUNERI**
- PARCELARE PROPUSA
 - CONSTRUCTII DE LOCUINTE
 - ZONE VERZI DE INCINTA/GRADINI; ACCESE
 - EDIFICABIL MAXIM ADMIS PENTRU RH MINIM
 - DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL)
 - ALINIAMENT
 - RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
 - ZONE VERZI PUBLICE
 - ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
 - ZONA PROTECTIE RELETE ELECTRICE
- RETELE EDILITARE EXISTENTE**
- RETEA DE APA POTABILA
 - RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
- RETELE EDILITARE PROPUSE**
- RETEA DE APA POTABILA
 - RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
 - RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA
 - BAZIN DE RETENTIE APE PLUVIALE
 - POST TRAFU
 - RETEA ELECTRICA LES 0.4KV

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	468017.185	547682.967
2	468034.533	547718.079
3	468066.010	547781.787
4	468081.749	547813.641
5	468097.487	547845.496
6	468113.397	547877.697
7	468129.308	547909.899
8	468144.531	547940.710
9	468161.700	547975.460
10	468178.869	548010.210
11	468194.779	548042.411
12	468210.689	548074.613
13	468273.673	548040.640
14	468082.268	547643.906



MGM urban proiect s.r.l. RO19298570
 BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23
 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN j08/2894/2006 U02/dec. 2023

beneficiar: BRATOVEANU GEORGETA CORINA

desenat	urb. Gabriela Micioiu		RETELE EDILITARE scara 1-1000	PUZ	U05
proiectat	urb. Gabriela Micioiu				
sef proiect	urb. Gabriela Micioiu				

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

MEMORIU GENERAL-P.U.Z.

Judetul BRASOV – SANPETRU, EXTRAVILAN

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Localitatea:

**Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, arabil extravilan
BRATOVEANU CORINA GEORGETA SI ALTII**

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant :

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.

Capacitati proiectate:

- S teren studiu 32100.00mp
- S teren proprietate particulara a solicitantilor
- regim de inaltime maxim propus: P+1+M, Hmax cornisa=7, Hmax coama=9.00m
- POTmax= 30%
- CUTmax = 0,9

OBIECTUL P.U.Z.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de construire locuinte si dotari, sunt :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de locuinte;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si gradinilor;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;

Consecinte economico sociale:

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuinte cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Crearea unui cartier, cu toate dotarile necesare, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar si functional, localitatea Sanpetru fiind in continua dezvoltare

- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-zona Tractorul Coresi din mun. Brasov
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației aflate în proximitatea Brasovului
- Dezvoltarea zonelor de recreere și comunitare (zone verzi amenajate, locuri de joacă)
- Acces ușor la mijloace de transport în comun
- Crearea de legături de trafic

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către investitori privați, în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutieră, iluminatul stradal, construirea clădirilor, amenajarea și întreținerea spațiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale și carosabile private.

Costurile privind amenajarea drumurilor publice ce nu se încadrează pe terenurile reglementate și întreținerea drumurilor, iluminatul stradal, pe terenul ce se va ceda către U.A.T. Sanpetru de investitor, vor reveni Primăriei Sanpetru.

Necesitatea realizării unui cartier rezidențial reper:

Localitatea Sanpetru este poziționată în imediată proximitate a municipiului Brasov, oraș în centrul țării, la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atât orașul Brașov cât și zona metropolitană, din care face parte și comuna Sanpetru, reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cât și pentru cei din țară.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor locuitori și/sau investitori, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces către centrul Brașovului, către centura ocolitoare și către ieșirea spre București.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul că, în zona terenurilor studiate, sunt dezvoltări rezidențiale, astfel definindu-se o zonă dezvoltată din punct de vedere urbanistic, dar și faptul că, zona Brașovului și implicit comuna Sanpetru, va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

SURSE DOCUMENTARE

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

- Certificatul de urbanism eliberat de Primăria comunei Sanpetru
- PUG Sanpetru

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

Baza topografică și identificare cadastrală.
Studiu geotehnic.

Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiată nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei

Terenurile ce fac obiectul parcelarii, are o suprafata 32100.00 in extravilanul (Nr. cad. 107435) Sanpetrului, cu front la un drum principal ce are nr. cad. 116375.

Fondul construit al zonei invecinate este reprezentat de locuinte individuale pe lot si cuplate, dar ponderea mare este a terenului neconstruit, fiind folosit in prezent ca teren agricol. Ca urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiata documentatia de fata prevede construirea de locuinte individuale, cu regim maxim de inaltime P+1+M.

INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Zona are suprafata de 32100.00 mp, este proprietate a initiatorilor PUZ si este amplasata pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii Sanpetru, in imediata vecinatate fiind PUZ-uri pentru locuinte, aprobate. Terenul are forma regulate, dreptunghiulara, iar in partea vestica, central, se afla terenul aferent stalpului electric de inalta tensiune, cu numar cadastral 101469.

Suprafata terenului este de 32100mp.

Zona studiata este delimitata astfel:

- la Nord-est– domeniu public, drum de access
- la Nord-Vest – proprietati private- terenuri nereglementate
- la Sud-Vest – proprietati private- terenuri nereglementate
- la Sud-Est– proprietati private- terenuri nereglementate

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

DATE GEOMORFOLOGICE ŞI LITOLOGICE

Terenul studiat nu impune probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

CIRCULATIA

Arterele principale din zona sunt formate din drumul de exploatare ce face legatura cu centrul comunei Sanpetru dar si cu municipiul Brasov.

OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata invecinata este ocupata in prezent de functiunea de locuire, reprezentata de case individuale pe lot si cuplate, cu regim de inaltime mic. Se remarca lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, recreere.

Raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului liber. Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru dezvoltare rezidentiala, pentru extinderea Sanpetrului. Aceasta dezvoltare urbana are rolul de a schimba caracterul rural actual al acestei zone transformand-o. In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie si buna, in ciuda aspectului rural al zonei.

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI IN STUDIU CU FOND CONSTRUIT

- Locuinte = 0%
- TOTAL= 0%

PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita si folosita ca teren agricol iar fondul construit existent, intr-un procent foarte redus este reprezentat de locuinte.

Pe amplasamentul studiat se propun tot locuinte individuale, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR

Din concluziile certificatului de urbanism si a documentatiilor urbanistice elaborate anterior documentatiei de fata, pentru zona studiata, mentionam:

- Zona apare ca teren arabil extravilan
- Suprafata terenului reglementat este de 32100,00mp.
- Pentru zona de locuinte, conform HG 525, indicatorii urbanistici maximi sunt: POT=30%, CUT 0,9, regimul maxim de inaltime P+1+M, iar regimul de aliniere va fi de minim 8.50m din axul drumului de acces propus si din axul drumului de exploatare.
- Pe teren se remarca prezenta unor linii de inalta tensiune, fata de care se vor respecta zonele de protectie cu interdictie de construire, conform plansei de reglementari urbanistice.

PROPUNERI URBANISTICE:

- Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, prin impartirea terenului in 26 de parcele construibile si amenajarea unei zone verzi publice de 5% din suprafata reglementata, cu indicatori specifici pentru zonele de locuinte
- Investitia propusa se va realiza pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- -regim de inaltime max P+1+M, Hmax cornisa=7.00m, Hmax coama=9.00m
- -POT max= 30%
- -CUT max=0,9

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	32100.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	12550.00	39.10
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	1605.00	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	2727.00	8.50
ZONE INTERDICTIE DE CONSTRUIRE	0.00	0.00	15218.00	47.40
TOTAL	32100.00	100.00	32100.00	100.00

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu centrul orasului cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe
- Rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonale reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Parcaje

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu indicele de motorizare al comunei, astfel: 1,2 locuri de parcare/unitate locative.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

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

Accesele carosabile și pietonale

Se propune realizarea unui acces carosabil din drumul de exploatare la care are front terenul reglementat, care va fi si drumul principal al propunerii, ce se va amenaja pana la limita zonei de protectie fata de reseaua LEA 110Kv.

Profilul transversal propus este de Tip2, conform plansei de reglementari urbanistice. De asemena, este propusa modernizarea drumului de exploatare, corelat cu PUZ-urile aprobate anterior, cu profil stradal Tip1, conform plansei de reglementari urbanistice.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI

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

- zona destinata **de locuinte individuale**
- zona destinata **circulatiilor**
- zona destinate **zonelor verzi publice**
- zona de **protectie fata de liniile electrice existente**

Nota:

In zona verde propusa din interiorul zonei de protectie si de siguranta LEA 400kV Sibiu Sud-Brasov, nu se vor amenaja zone de agrement, spatii de joaca, imprejmuiri. Aceasta zona se va amenaja ca zona verde (gazon si arbusti de talie mica cu inaltimea maxima de 1.50m. Se interzice stationarea in interiorul zonei de protectie si siguranta a LEA 400kV.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.**REGIMUL DE INALTIME**

- Regim de inaltime maxim: P+1+M
- Regim de inaltime minim: P
- Hmax cornisa=7.00m
- Hmax coama=10.00m

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

- Retragerea va fi de minim 8,50m din axul drumului de exploatare
 - Fata de drumul propus pe terenul reglementat, minim 8.50m din ax
- Fata de limitele laterale**, se va respecta, intre constructie si limita de proprietate, o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m (pentru regim minim de inaltime)
- Fata de limita posterioara**, se va pastra o distanta de minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m.

ZONE VERZI

Pe terenul studiat, se propune o zona verde publica, cu suprafata de 1605.00mp (5%).
Suprafata minima de zone verzi de pe fiecare parcela, va fi de 20%.

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR

- | | |
|---------------|---------------|
| <u>P.O.T.</u> | <u>C.U.T.</u> |
| • 30% | 0,9 |

ECHIPAREA EDILITARA

Se vor asigura: alimentarea cu apa potabila, canalizarea menajera si electricitate, pe cheltuiala investitorilor.

PROTECTIA MEDIULUI

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire , nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

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

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecărei parcele.
- Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament).

DESCRIEREA IMPACTULUI POTENTIAL:

Impactul asupra zonei si a populatiei va fi mic, in zona existand deja o dezvoltare considerabila a zonei de locuire si dotari complementare.

Sanatatea populatiei nu va fi afectata.

Asupra faunei si florei impactul va fi mic.

Proprietatile solului, calitatea apei si a aerului nu vor fi afectate.

Nu se produc zgomote mari si vibratii atat pe durata executiei cat si pe durata de exploatare a investitiei.

Prevederi preliminare:

a) In timpul executiei constructorul se va angaja sa respecte Normele de diminuare a efectelor asupra mediului aferente obiectivului, care prezinta urmatorii parametrii:

o pubele degajabile;

o zgomot generat de utilajele de constructii;

o procesul de gestionare a deseurilor;

o evacuarea apelor uzate;

o evacuarea dejectiilor;

o curatirea pneurilor utilajelor inainte de intrarea pe drumurile publice;

o identificarea materialelor de constructii periculoase de tip asbest, vopseluri pe baza de plumb, etc. si inlocuirea acestora cu materiale de calitate nepericuloasa;

o protejarea traficului pietonal;

o aplicarea normelor de protectia mediului si respectarea normelor de protectie a muncii.

b) Vegetatia, ecosistemele terestre sau acvative nu sunt afectate in nici un fel de realizarea obiectivului proiectat.

Deseurile vor fi colectate selectiv, in europubele si containere pe platformele amenajate in apropierea obiectivelor vor fi preluate in mod periodic de firme specializate. Obiectivul de investitie nu constituie factor poluant.

Lucrarile de constructii fiind de natura civila / drumuri, de categorie normala „C” –conf. H.G. nr. 766/1997, nu vor prezenta nici un pericol de poluare asupra mediului.

c) Zona adiacenta suprafetei studiate va fi amenajata cu plantatii de arbori si arbusti, covoare de gazon, etc.

d) Amplasamentul propus cu destinatia de zona de locuinte, nu prezinta un factor important de poluare asupra mediului inconjurator, nivelul de noxe generate de traficul auto, zgomot, vibratii, etc., fiind minime.

-extinderea impactului –nu este cazul;

-magnitudinea si complexitatea impactului –mica;

-probabilitatea impactului –mica;

-durata, frecventa si reverseibilitatea impactului –continua pe durata de existenta a obiectivului / variabila in functie de perioada din zi sau noapte / reversibila;

-masuri de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului –evacuare a apelor menajere prin tuburi PPR catre sistemul de canalizare proiectat. Apele pluviale de pe acoperisurile imobilelor vor fi dirijate prin burlane catre spatiile verzi existente pe amplasament;

-natura transfrontiera a impactului –nu este cazul;

SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA IN MEDIU:

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se va face in reseaua de canalizare pluviala propusa si se vor pastra intr-un bazin de retentie. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin scocuri si burlane si eliberate la nivelul solului.

Apele pluviale de pe partile carosabile, trotuare si parcuri, vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere de tip Geiger, cu deposit de nisip si namol, intr-o retea de canalizare pluviala PVC KG Dn 250-315mm, epurate intr-un separator de nisip si hidrocarburi petroliere, cu descarcare in bazinul de retentie propus, apa din bazin folosindu-se la irigarea zonelor verzi. .

2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

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

4. Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deeurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

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

6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, avand distante corespunzatoare fata de constructii (cu respectarea OMS 119/2014). Acestea vor fi amplasate suprateran, cu cate trei guri de colectare selectiva.

Gestionarea deeurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deeurilor, aprobată cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deeurilor , respectiv colectarea deeurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deeurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deeurile, inclusiv deeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Proprietarul va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deeurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiate, se inscriu in prevederile HG 525/1996. Prin masurile ce se vor prevedea in continuare in cadrul documentatiei P.U.Z., se doreste o ridicare a standardului de viata si confort pentru localitatea Sanpetru.



Intocmit: urb. Gabriela Micioiu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Judetul BRASOV – SANPETRU-EXTRAVILAN INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

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

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

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

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

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, arabil extravilan

BRATOVEANU CORINA GEORGETA SI ALTII

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant :

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.

DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza reglementarii urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si execută in conditiile prevăzute de lege.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentatia de fata este intocmita pentru – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **30 din 12.01.2023**, eliberat de Primaria Sanpetru.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3.DOMENIUI DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in impartirea zonei studiate in zone functionale ,proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării constructiilor pe orice categorie de terenuri, in cadrul zonei studiate.

In cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zonele functionale ZL-zona de locuinte individuale in regim de construire izolat si ZV-zona verde publica.

- Pe teren se remarca prezenta unor linii de inalta tensiune, fata de care se vor respecta zonele de protectie cu interdictie de construire, conform plansei de reglementari urbanistice.

4.CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUG SANPETRU, PUZ aprobat cu HCL 34/2019

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

ZL – zona de locuinte individuale

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale in regim de construire izolat, garaje si anexe

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG525/1996 si cu acordul vecinilor:

Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul locuintelor

-comert alimentar si nealimentar; cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;

-after-school in regim privat;

-cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;

-loc de joaca acoperit;

-Saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;

-Servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii încălțăminte.

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

-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

-activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.

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

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.

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

-Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;

-Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICILE ACTUALE ALE PARCELELOR PROPUSE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima parcele- 400 mp
- front stradal de minim de 14.00m
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pe terenul studiat s-a propus un nr. de 26 de parcele pentru constructii de locuinte, cu suprafete cuprinse intre 478.00mp si 537.00mp si front stradal de cca 16.00m, cu o adancime a parcelei de cca 29.00m-31.00m.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea va fi de minim 8,50m din axul drumului de exploatare
- Fata de drumul propus pe terenul reglementat, minim 8.50m din ax

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **Fata de limitele laterale**, se va respecta, intre constructie si limita de proprietate, o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m (pentru regim minim de inaltime)
- **Fata de limita posterioara**, se va pastra o distanta de minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m.
- Se admite construirea de garaje sau pergole pe aliniament, ca parte integranta din imprejmuire.
- Se admite construirea de anexe, foisoare, la 60cm fata de limita de proprietate, sau pe limita de proprietate, cu acordul notarial al vecinilor

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, de minim 5.00m (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum si a normelor sanitare in vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 si a Ordinului nr. 119/2014, in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, ventilare etc, de minim H max la cornisa a constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 5.00m.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

In cadrul acestei investitii se vor realiza :

- constructii de locuinte in regim izolat
- alei pietonale
- imprejmuire proprietate

Se propune realizarea unui acces carosabil din drumul de exploatare la care are front terenul reglementat, care va fi si drumul principal al propunerii, ce se va amenaja pana la limita zonei de protectie fata de retea LEA 110Kv.

Profilul transversal propus este de Tip2, conform plansei de reglementari urbanistice. De asemenea, este propusa modernizarea drumului de exploatare, corelat cu PUZ-urile aprobate anterior, cu profil stradal Tip1, conform plansei de reglementari urbanistice.

Pentru modernizarea drumului public, in vederea dimensionarii corespunzatoare desfasurarii traficului, o suprafata de circa 215.00mp din terenul reglementat, se va ceda domeniului public.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale si carosabile, dimensionate in conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.

In amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulatiilor carosabile si pietonale, se recomanda:

-finisajul circulatiei - astfel rezolvat incat sa asigure siguranta utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentari -ex.alunecare)

-utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor constructii (texturi, cromatica);

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel: 1 loc de parcare [Suprafata utila S_{100mp} , 2 locuri de parcare/ Suprafata utila $> 100mp$.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni in parte din dotarilor complementare (admise si admise cu conditionari), exceptand locuintele individuale, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de inaltime maxim: P+1+M
- Regim de inaltime minim: P
- Hmax cornisa=7.00m
- Hmax coama=10.00m

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; - aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Costurile de echipare tehnico - edilitara vor fi suportate de catre investitorii PUZ-ului.

Rețele propuse se vor realiza in lungul drumurilor existente si/ sau a celor propuse.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenajarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se va mentine un procent de 30% spatii verzi-pentru zona de locuinte, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

La capatul terenului studiat sunt propuse zone verzi publice, ce reprezinta 5% din suprafata terenului ce face obiectul PUZ.

Aceste spatii verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mesteacan, stejar etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale- spatii plantate etc.).

ART.14: IMPREJMURI

Imprejmirile pot fi transparente sau opace, cu inaltimea maxima de 1,80 m, in functie de necesitatile specifice. Se recomanda ca imprejmuirea la strada sa fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii. Imprejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Tratamentul arhitectural al imprejmirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela. Se interzic imprejmirile din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

P.O.T. = 30%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

C.U.T.=0.9

ZV - Zona spatii verzi publice

SECTIUNEA I - UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Spatii plantate, libere de constructii, care nu impiedica vizibilitatea pe drum sau creaza dificultati in ce priveste utilizarea si accesibilitatea drumului de exploatare (ex. inzapeziri), circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;

Nota: Toate amenajarile realizate in aceasta zona vor tine cont de prevederile OG 43/ 1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu e cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise sau admise cu conditionari enumerate mai sus.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu e cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

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

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura accesul din circulatiile publice existente.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Nu e cazul.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenjarile propuse (indicare specii propuse, spatii minerale- spatii plantate etc.).

Se recomanda utilizarea speciilor locale de plante, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMURI

Nu e cazul.

ARTICOLUL 15 - REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Nu e cazul.



Grahm
Intocmit: urb. Gabriela Micioiu