

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR DE PLAN URBANISTIC ZONAL-etapa a III-a

Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE; com. SANPETRU, jud. BRASOV, EXTRAVILAN, STR. De290/1

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.

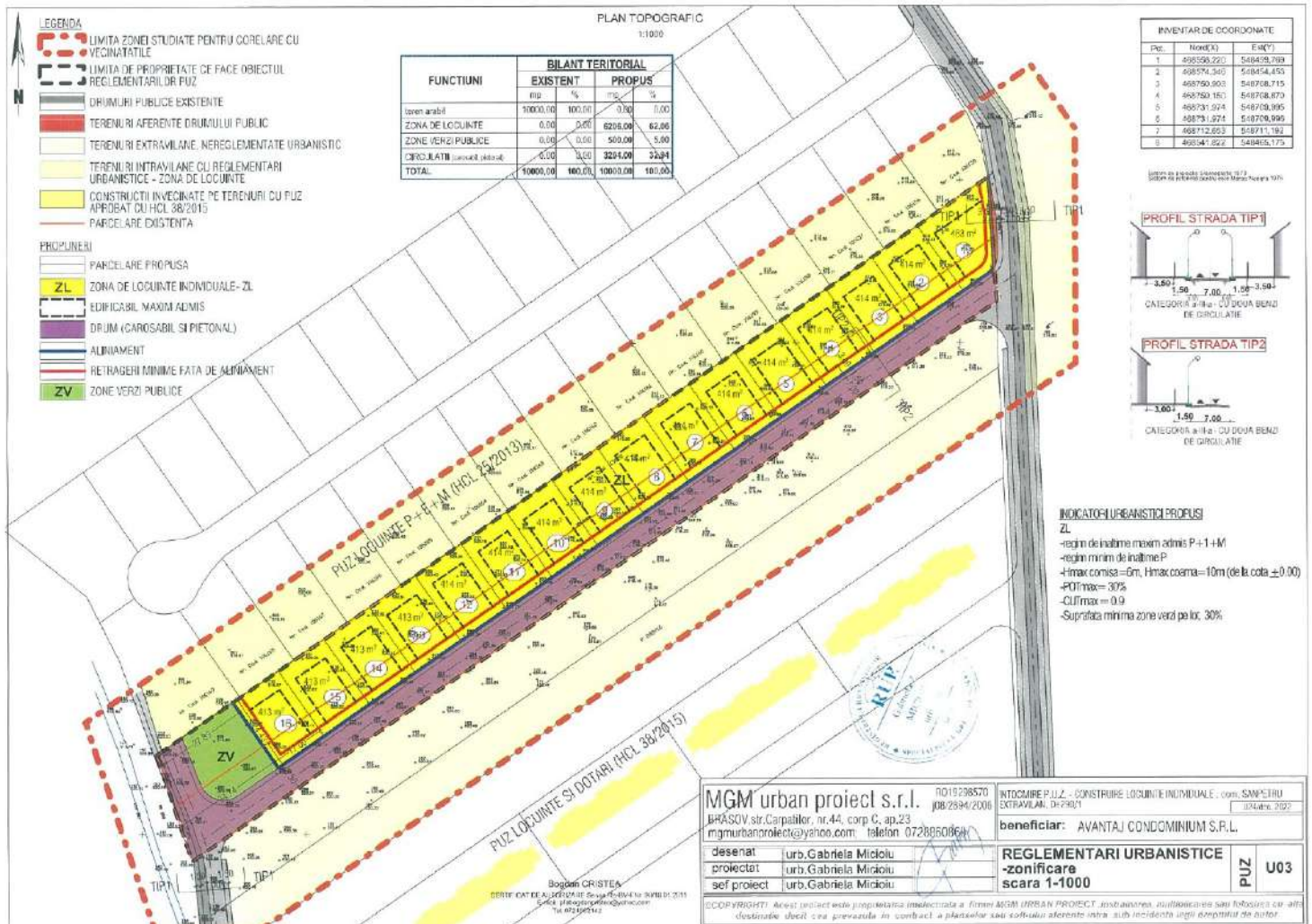
Initiator: AVANTAJ CONDOMINIUM s.r.l.
Elaborator: MGM URBAN PROIECT s.r.l.

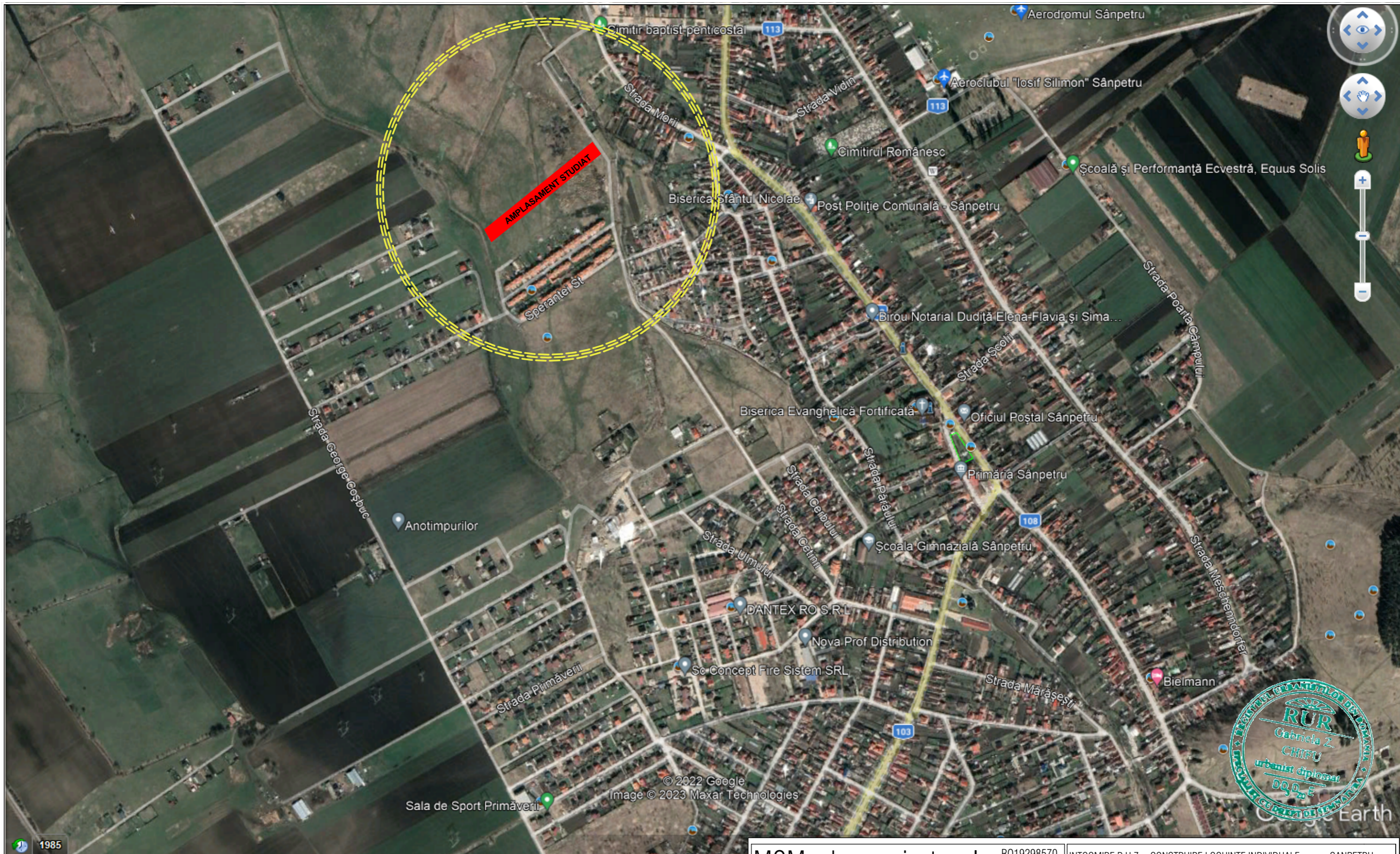
PUBLICUL ESTE INVITAT SA CONSULTE DOCUMENTATIA DISPONIBILA LA SEDIUL PRIMARIEI SAU PE SITE-UL ACESTEIA SI SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI privind propunerile din planului urbanistic zonal, in perioada

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: aprobarii documentatiei PUZ
Raspunsul la observatiile transmise, va fi comunicat prin posta.





1985






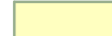
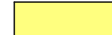


© 2022 Google
Image © 2023 Maxar Technologies

MGM urban proiect s.r.l.		RO19298570 j08/2894/2006	INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1
BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868			U24/dec. 2022
beneficiar: AVANTAJ CONDOMINIUM S.R.L.			
desenat	urb. Gabriela Chifu		INCADRARE IN ZONA scara 1-2500
proiectat	urb. Gabriela Chifu		
sef proiect	urb. Gabriela Chifu		
			PUZ U01

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



LEGENDA

-  LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATILE
-  LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
-  DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
-  TERENURI AFERENTE DRUMULUI PUBLIC
-  TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
-  TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
-  CONSTRUCTII INVECINATE PE TERENURI CU PUZ APROBAT CU HCL 38/2015
-  PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
-  PARCELARE EXISTENTA

PLAN TOPOGRAFIC

1:1000

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	468558.220	548459.769
2	468574.346	548454.453
3	468750.903	548708.715
4	468750.150	548708.870
5	468731.974	548709.995
6	468731.974	548709.996
7	468712.653	548711.192
8	468541.822	548465.175

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de referinta pentru cote Marea Neagra 1975



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, De290/1 U24/dec. 2022

beneficiar: AVANTAJ CONDOMINIUM S.R.L.







desenat	urb. Gabriela Chifu		SITUATIA EXISTENTA scara 1-1000	PUZ	U02
proiectat	urb. Gabriela Chifu				
sef proiect	urb. Gabriela Chifu				

©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.

Bogdan CRISTEA
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Ro-BV-FNr. 98/18.01.2011
E-mail: pfabogdan@cristea@yahoo.com
Tel: 0724502142

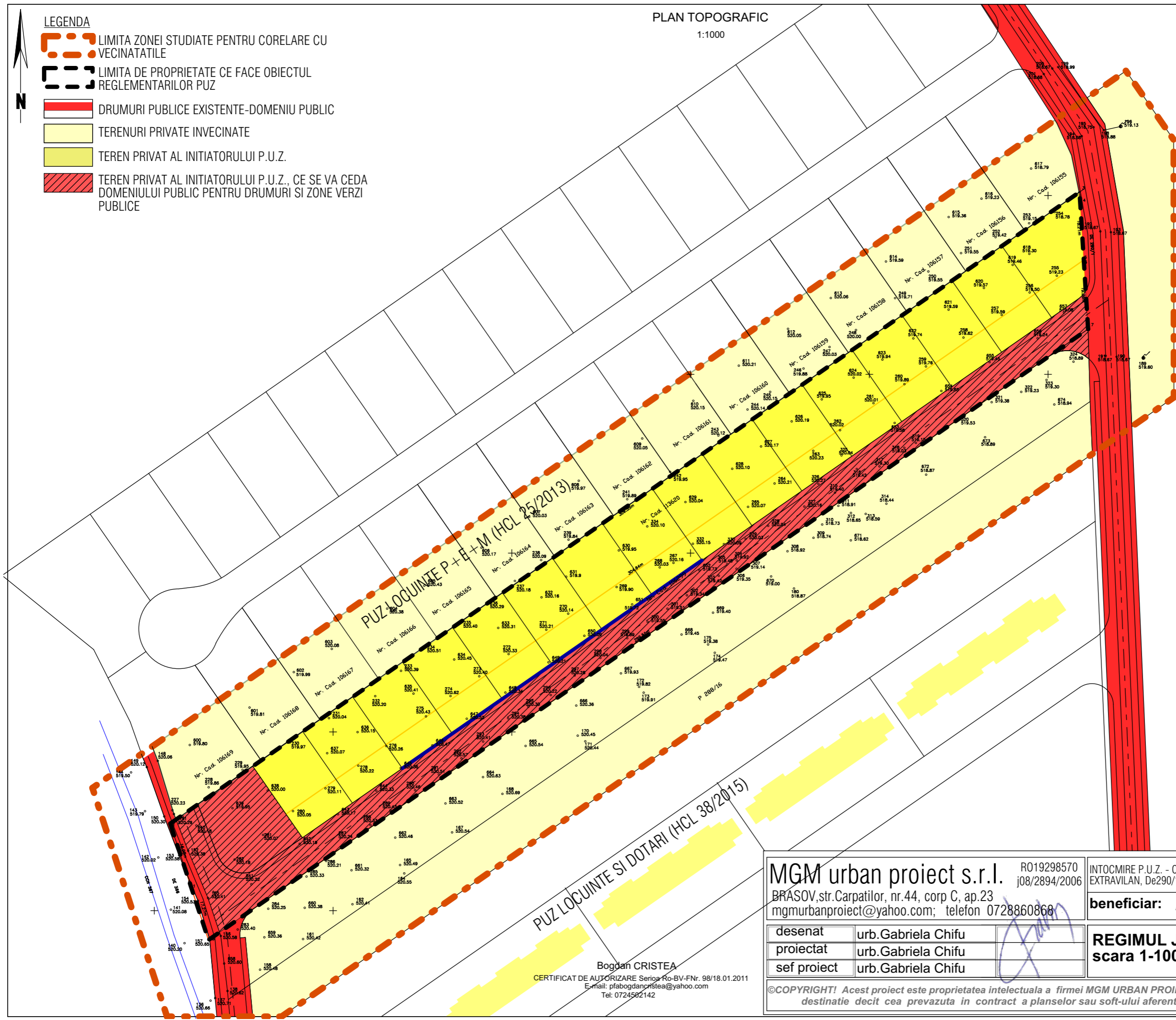
PLAN TOPOGRAFIC
1:1000

LEGENDA

-  LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATILE
-  LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
-  DRUMURI PUBLICE EXISTENTE-DOMENIU PUBLIC
-  TERENURI PRIVATE INVECINATE
-  TEREN PRIVAT AL INITIATORULUI P.U.Z.
-  TEREN PRIVAT AL INITIATORULUI P.U.Z., CE SE VA CEDA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU DRUMURI SI ZONE VERZI PUBLICE

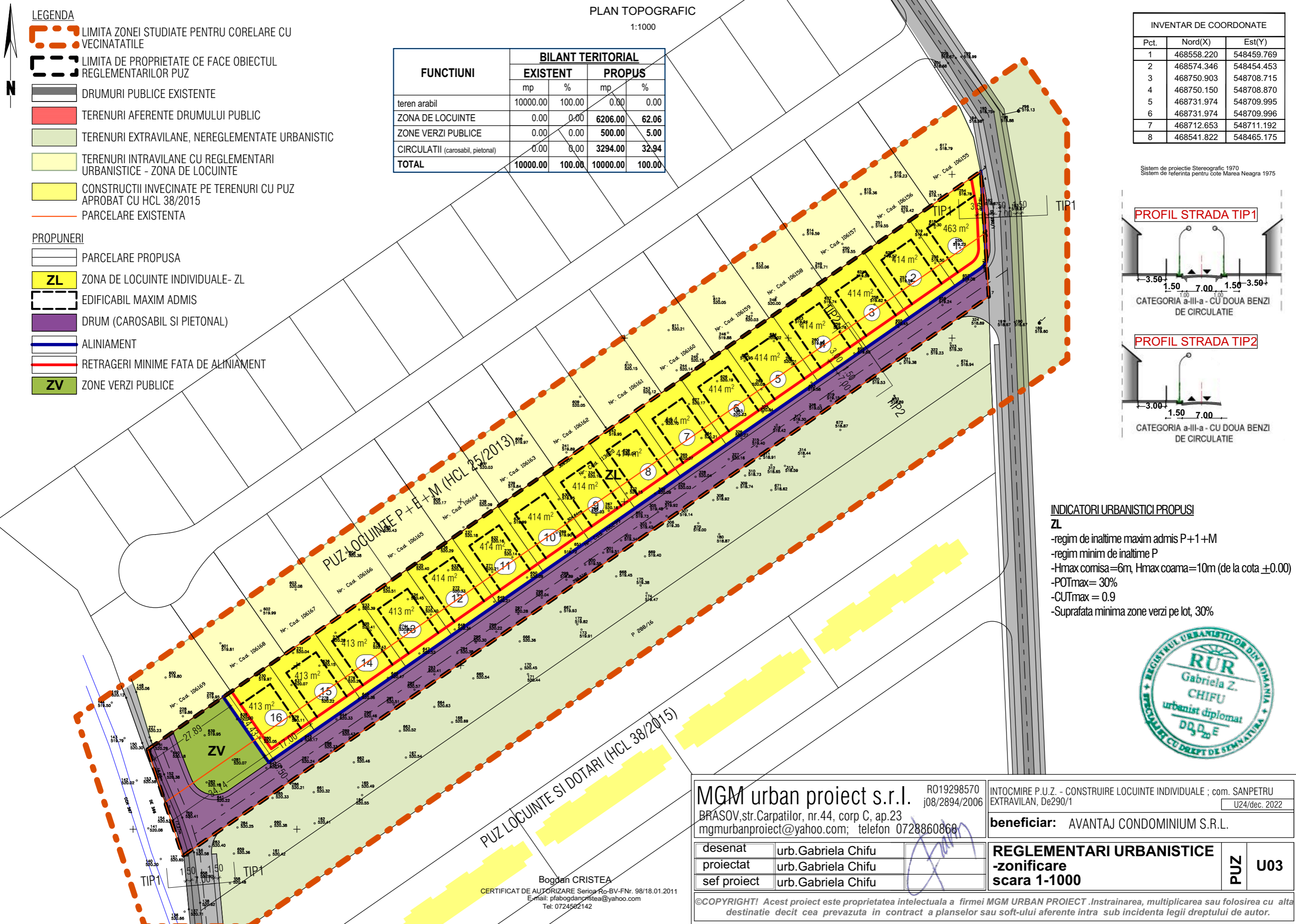
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	468558.220	548459.769
2	468574.346	548454.453
3	468750.903	548708.715
4	468750.150	548708.870
5	468731.974	548709.995
6	468731.974	548709.996
7	468712.653	548711.192
8	468541.822	548465.175

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de referinta pentru cote Marea Neagra 1975



MGM urban proiect s.r.l. BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868		RO19298570 / 08/2894/2006 INTCOMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1 U24/dec. 2022	
		beneficiar: AVANTAJ CONDOMINIUM S.R.L.	
desenat proiectat sef proiect	urb. Gabriela Chifu urb. Gabriela Chifu urb. Gabriela Chifu	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 decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.			

Bogdan CRISTEA
 CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Ro-BV-FNr. 98/18.01.2011
 E-mail: pfabogdancristea@yahoo.com
 Tel: 0724502142



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATILE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- TERENURI AFERENTE DRUMULUI PUBLIC
- TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
- CONSTRUCTII INVECINATE PE TERENURI CU PUZ APROBAT CU HCL 38/2015
- PARCELARE EXISTENTA

PROPUNERI

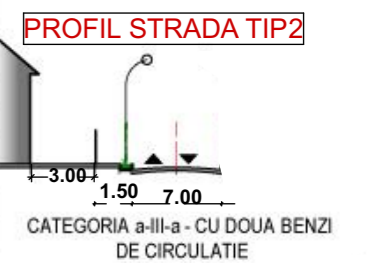
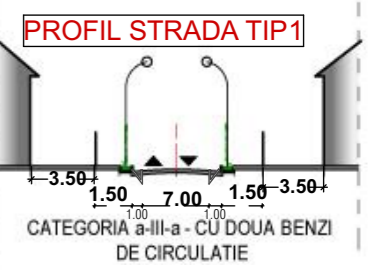
- PARCELARE PROPUSA
- ZL ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE- ZL
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL)
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
- ZV ZONE VERZI PUBLICE

PLAN TOPOGRAFIC
1:1000

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	10000.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	6206.00	62.06
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	500.00	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	3294.00	32.94
TOTAL	10000.00	100.00	10000.00	100.00

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	468558.220	548459.769
2	468574.346	548454.453
3	468750.903	548708.715
4	468750.150	548708.870
5	468731.974	548709.995
6	468731.974	548709.996
7	468712.653	548711.192
8	468541.822	548465.175

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de referinta pentru cote Marea Neagra 1975



INDICATORI URBANISTICI PROPUIS

- ZL**
- regim de inaltime maxim admis P+1+M
- regim minim de inaltime P
- Hmax comisa=6m, Hmax coama=10m (de la cota ±0.00)
- POTmax= 30%
- CUTmax = 0.9
- Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%



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

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU
EXTRAVILAN, De290/1 U24/dec. 2022

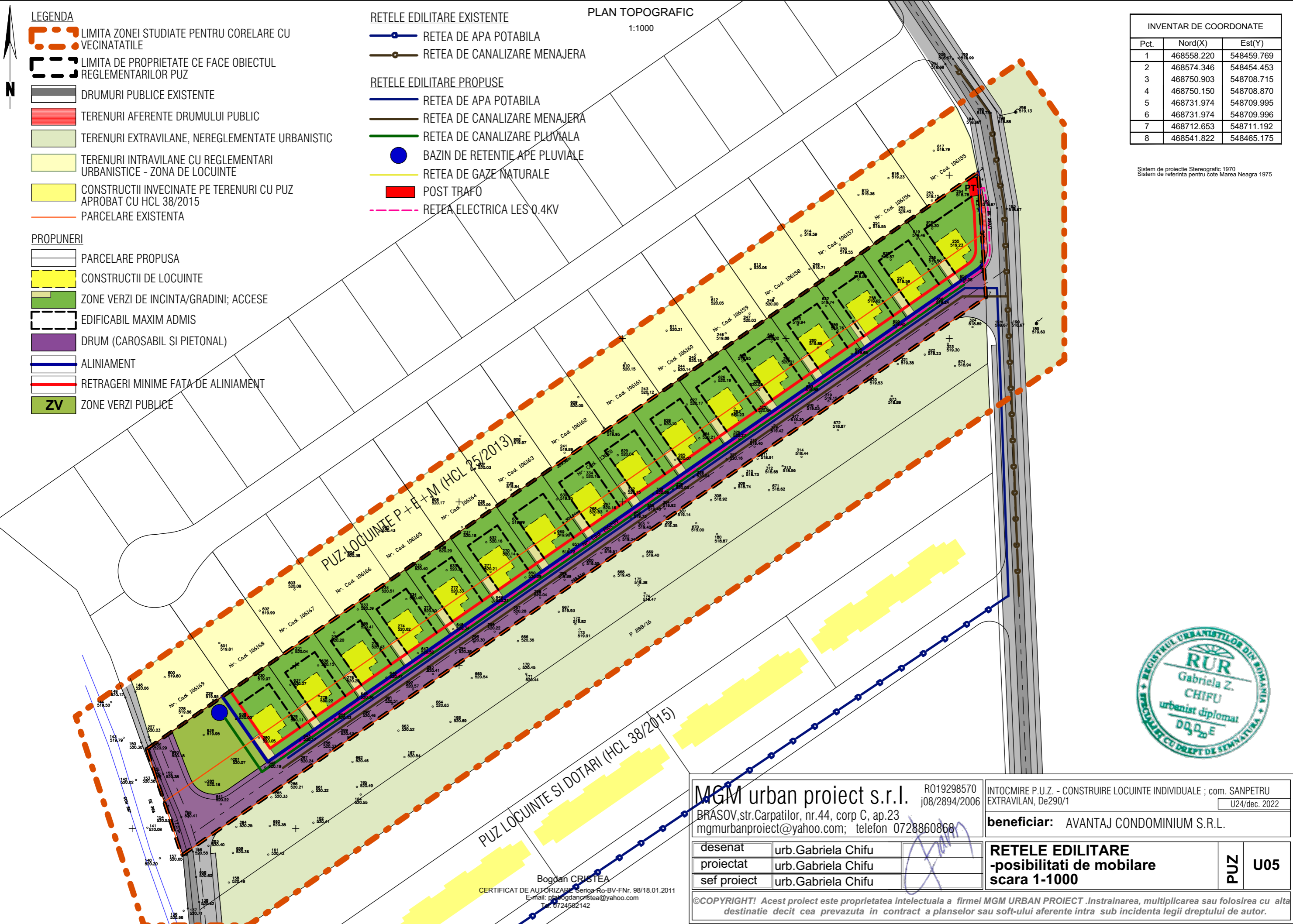
beneficiar: AVANTAJ CONDOMINIUM S.R.L.

desenat	urb. Gabriela Chifu
proiectat	urb. Gabriela Chifu
sef proiect	urb. Gabriela Chifu

REGLEMENTARI URBANISTICE	PUZ	U03
-zonificare scara 1-1000		

Bogdan CRISTEA
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Ro-BV-FNr. 98/18.01.2011
E-mail: pfabogdancristea@yahoo.com
Tel: 0724502142

©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.



MEMORIU GENERAL P.U.Z.
Judetul BRASOV – SANPETRU-EXTRAVILAN
INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
De 290/1, com. SANPETRU, EXTRAVILAN

INTRODUCERE**DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

Denumirea lucrării:

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, extravilan-De 290/1

Initiator:

AVANTAJ CONDOMINIUM S.R.L.

Faza de proiectare:

ELABORARE PUZ

Proiectant :

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

Capacitati proiectate:

- S teren REGLEMENTAT: 10000.00mp
- Teren proprietate particulara, conform CF nr. 106299, CF nr. 113620

OBIECTUL P.U.Z.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor amplasare a unor locuinte si a unor dotari complementare :

- stabilirea de reglementari specifice functiunii de locuire si dotari complementare;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si zonele verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;

Terenurile ce au generat PUZ-ul, au o suprafata de 10000.00mp, delimitate după cum urmează :

- La Nord– PROPRIETATI PRIVATE-ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE
- La Sud – PROPRIETATI PRIVATE NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- La Vest –DRUM PUBLIC De366
- La Est – DRUM PUBLIC De290/1

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, în vecinătatea unor zone deja dezvoltate cu aceiași funcțiuni
- Crearea unui cartier, cu toate dotările necesare, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, localitatea Sanpetru fiind în continuă dezvoltare
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-zona Tractorul Coresi din mun. Brașov
- Dezvoltarea zonelor de recreere și comunitare (zone verzi amenajate, locuri de joacă)

Categorii de costuri:

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

Costurile privind amenajarea 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 Brașov, oras 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 facil către centrul Brașovului, către centura ocolitoare și către ieșirea spre București.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere 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, cu nr. 185/14.03.2022
- 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 terenul reglementat, nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Sanpetru, în zona nordică a localității, fiind poziționată la nord de Centrura Brașovului, având front la De290/1 și De366-propuse pentru modernizare, conform PUZ aprobat în vecinătate. Zona este predominant ocupată de terenuri parcelate pentru locuire individuală. În vecinătatea limitei estice a parcelei există zone pe care s-au întocmit și aprobat anterior PUZ-uri pentru locuire individuală și semicolectivă.

Zona este în curs de transformare și există o tendință pentru introducerea terenurilor în intravilan și dezvoltarea unei zone rezidențiale. De asemenea, în cadrul PUZ-urilor aprobate anterior s-a studiat

modernizarea drumului de acces DE 290/1, care face legatura cu strada Morii. Profilul drumurilor a fost preluat si implementat si in PUZ-ul studiat.

Toate Puz-urile invecinate sunt strict pentru ansambluri de locuinte si nu includ alte functiuni care sa implice zone de protectie fata de locuire.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Suprafata studiata este de 10000 mp si este amplasata in extravilanul loc. Sanpetru, intr-o zona aflata in curs de dezvoltare ca zona rezidentiala, dar care totodata se pozitioneaza in apropierea strazii Morii. Asa cum se observa din plansele anexate, dezvoltarea zonei este conditionata de rezolvarea circulatiilor auto si pietonale din zona, care trebuie supuse procesului de modernizare, pentru a asigura un trafic corespunzator, respectiv pentru a facilita si fluentiza accesul in zona.

INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul are suprafata de 10000.00mp, este proprietate a beneficiarilor care au solicitat intocmirea documentatiei de fata si este amplasata pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii Sanpetru, zona strazii Morii.

Terenul, conform PUG Sanpetru, nu este reglementat urbanistic, nu este incadrat in zona de protectie arhitecturala sau in sit arheologic.

Terenul studiat, este delimitat astfel:

- La Nord– PROPRIETATI PRIVATE-ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE
- La Sud – PROPRIETATI PRIVATE NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- La Vest –DRUM PUBLIC De366
- La Est – DRUM PUBLIC De290/1

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

DATE GEOMORFOLOGICE ŞI LITOLOGICE

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

CIRCULATIA

Accesul la teren se face din De290/1, propus pentru modernizare in dreptul terenurilor reglementate prin prezentul PUZ, in corelare cu documentatiile urbanistice aprobate invecinate, avand legatura cu De366, de asemenea, propus pentru modernizare.

OCUPAREA TERENURILOR

Se remarca, in vecinatatea terenului studiat, lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, spatii verzi, dotari turistice.

PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind reprezentata de locuinte.

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.

RETELE EDILITARE

In zona studiata, sunt retele de apa potabila, retele de canalizare menajera si retele electrice.

DOTARI HIDROEDILITARE – conf. aviz. Comp. apa Brasov, nr. 232/09.02.2023

- alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se poate face printr-o retea de distributie noua ce se va racorda in conducta HDPE De 110 mm existenta in zona (conf. plan de situatie anexat).
1. evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza printr-o noua retea de canalizare ce se va racorda la colectorul menajer Dn 315 mm existenta in zona (conf. plan de situatie anexat).
 2. **este interzisa deversarea apelor pluviale in colectorul de canalizare existent.**
 3. traseul retelelor de apa si canalizare este orientativ; pentru stabilirea exacta in teren a conductei de refulare canalizare se vor efectua sondaje prin grija si pe cheltuiala dvs., in prezenta reprezentantilor Companiei Apa Brasov - Sector Exterioare (tel. 0268335650 / 0268407705/ fax 0268407731).
 4. **se va respecta distanta de min. 3,0 m intre conducta de refulare si viitoarele constructii.**

Retele de electricitate

Pe terenurile studiate se va amenaja un post trafo, de la care va porni o retea electrica LES 0.4Kv, catre viitoarele obiective.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR****Situatia existenta**

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

- Terenurile apar inscrise in CFca terenuri arabile extravilane

Situatia propusa

- *Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele de locuinte*
 - *Terenul in suprafata totala de 10000.00mp, este propus pentru parcelare, rezultand un numar de 16 loturi cu suprafete cuprinse intre 413.00mp si 463.00mp (propunere facuta pentru constructii in regim de construire izolat), o zona amenajata pentru a completa drumul de acces propus pe terenul invecinat din partea de vest si o zona verde publica*
 - *Investitia propusa se va realiza pe cheltuiala investitorilor privati; de asemenea, costurile pentru extinderea retelelor edilitare si a drumului de acces, vor fi in sarcina investitorilor privati*
- Pentru zona de locuinte individuale si dotari complementare ce se propune pe terenul studiat , respectand HG 525, indicatorii urbanistici maximi ce ii propunem sunt: POT=30%, CUT 0.9, regimul maxim de inaltime max P+1+M, Hmax cornisa: 6.00m, Hmax coama=10.00m, iar retragerea cladirilor va fi de min. 3.00m fata aliniamentul propus; regimul de construire va fi izolat.

Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	10000.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	6206.00	62.06
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	500.00	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	3294.00	32.94
TOTAL	10000.00	100.00	10000.00	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 spatilor 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.

CIRCULATIA

In cadrul acestei investitii se vor realiza :

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

De asemenea se propune modernizarea drumurilor de exploatare De 290/1 si De366, (conform planului de Reglementari Urbanistice U03 si U03'), corelandu-se prin prezenta documentatie, dimensiunea drumului de exploatare, cu documentatiile PUZ aprobate in zona si in imediata vecinatate .

Profilul transversal propus pentru drumul de acces de pe terenul studiat, este cu latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuare de 1.50m pe partea cu parcelele propuse.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata

Asigurarea locurilor de parcare

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 pentru localitatea Sanpetru, de 1.2 locuri de parcare/ unitate locativa.

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

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

- zona de locuinte individuale ZL
- zona destinata circulatiilor
- zona destinat spatiilor verzi publice-ZV

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim maxim de inaltime P+1+M ; Hmax cornisa: 6.00m, Hmax coama=10.00m
- Regim minim de inaltime: P; Hmax cornisa: 3.00m, Hmax coama=7.00m

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- Pe terenul studiat se va respecta o retragere de minim 3.00m fata de aliniamentul propus. Viitoarele cladiri se vor putea retrage fata de aceasta, in limita edificabilului admis.
Fata de limitele laterale, limitele minime vor fi:
Pentru regimul de construire izolat
-se va respecta, intre constructie si limitele de proprietate, o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m.
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

ZONE VERZI

Prin propunerea de amenajare a terenului, se va respecta si Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007), prin realizarea minimului de 20.00 mp de spatiu verde/ persoana. De asemenea, se propune o suprafata de minim 5% de spatii verzi publice ce se vor amenaja ca spatii de recreere comunitare.

Suprafata minima de zone verzi, pentru fiecare parcela, va fi de minim 30%.

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR-indici maximi propusi

- | <u>P.O.T.maxim</u> | <u>C.U.T. maxim</u> |
|--------------------|---------------------|
| • 30% | 0.9 |

RETELE EDILITARE

Se vor face bransamente la retelele de apa, canalizare si energie electrica, cu costuri suportate de investitori privati, fara de care, nu se vor putea obtine autorizatii de construire.

4. Regimul juridic

Terenul ramane proprietate particulara a beneficiarilor, exceptand suprafata de teren, ce se va ceda pentru acces carosabil, pietonal, pentru modernizarea drumurilor de exploatare si pentru zona verde publica.

5. 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 fiecarei parcele.

Zone verzi Prin propunerea de amenajare a terenului, se va respecta si Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007), prin realizarea minimului de 20.00 mp de spatiu verde/ persoana. De asemenea, se propune o suprafata de minim 5% de spatii verzi publice ce se vor amenaja ca spatii de recreere comunitare.

Suprafata minima de zone verzi, pentru fiecare parcela, va fi de minim 30%.

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in retea de canalizare existenta in zona, prin extinderea acesteia. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi inainte de a fi evacuate in bazinul de retentie ape pluviale.

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 deseurilor 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, in pubele ecologice, ce vor fi golite, saptamanal, in baza contractelor incheiate cu forma de salubritate.

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

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

Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

6. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996 si respecta conditiile impuse de Certificatul de Urbanism.

Intocmit,
urb. Gabriela Micioiu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Judetul BRASOV – SANPETRU-EXTRAVILAN

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

De 290/1, com. SANPETRU, EXTRAVILAN

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:

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, extravilan-De 290/1

Initiator:

AVANTAJ CONDOMINIUM S.R.L.

Faza de proiectare:

ELABORARE PUZ

Proiectant :

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

Capacitati proiectate:

- S teren REGLEMENTAT: 10000.00mp
- Teren proprietate particulara, conform CF nr. 106299, CF nr. 113620

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, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordantă 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 autorizează 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. **185 din 14.03.2022**, eliberat de Primaria Sanpetru.

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

3. DOMENIUL 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.

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 si dotari complementare

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:

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 întreținere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- Servicii de deservire a locuirii: curatatorie 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 12.00m
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pe terenul studiat s-a propus un nr. de 16 de parcele pentru constructii de locuinte, cu suprafete cuprinse intre 413.00mp si 463.00mp si front stradal cu dimensiuni intre 12.00 si 17.00m, cu o adancime a parcelei in jur de 24.00m.

Reguli alipiri/ dezlipiri:

Ulterior aprobarii PUZ, nu se admit alte subparcelari, fata de propunerea de parcelare din prezentul PUZ.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- Pe terenul studiat se va respecta o retragere de minim 3.00m fata de aliniamentul propus. Viitoarele cladiri se vor putea retrage fata de aceasta, in limita edificabilului admis.

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

Fata de limitele laterale, limitele minime vor fi:

Pentru regimul de construire izolat

-se va respecta, intre constructie si limitele de proprietate, o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m.

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

De asemenea se propune modernizarea drumurilor de exploatare De 290/1 si De366, (conform planului de Reglementari Urbanistice U03 si U03'), corelandu-se prin prezenta documentatie, dimensiunea drumului de exploatare, cu documentatiile PUZ aprobate in zona si in imediata vecinatate .

Profilul transversal propus pentru drumul de acces de pe terenul studiat, este cu latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuare de 1.50m pe partea cu parcelele propuse.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**Asigurarea locurilor de parcare**

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 pentru localitatea Sanpetru, de 1.2 locuri de parcare/ unitate locativa.

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

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 maxim de inaltime P+1+M ; Hmax cornisa: 6.00m, Hmax coama=10.00m
- Regim minim de inaltime: P; Hmax cornisa: 3.00m, Hmax coama=7.00m

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 inprejmuiri 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;
- nu se admit acoperisuri de tip terasa;
- suprafata nivelului mansardei nu va depasi 60% din suprafata nivelului etajului curent.

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.

Prin propunerea de amenajare a terenului, se va respecta si Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007), prin realizarea minimului de 20.00 mp de spatiu verde/ persoana. De asemenea, se propune o suprafata de minim 5% de spatii verzi publice ce se vor amenaja ca spatii de recreere comunitare.

Aceste spatii verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mestecan, 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 - IMPREJMUIRI

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.



Intocmit: Urb. Gabriela Micioiu

**PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA
INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.
INTOCMIRE P.U.Z.
-CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE -
Comuna Sanpetru-str. De290/1**

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii:

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, extravilan-De 290/1

Initiator:

AVANTAJ CONDOMINIUM S.R.L.

Faza de proiectare:

ELABORARE PUZ

Proiectant :

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

Capacitati proiectate:

- S teren REGLEMENTAT: 10000.00mp
- Teren proprietate particulara, conform CF nr. 106299, CF nr. 113620

Capacitati proiectate:

- *Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele de locuire individuala si dotari complementare*
- *Investitia propusa se va realiza pe cheltuiala initiatorilor PUZ*
- *Costurile ce vor fi suportate de administratia publica locala, sunt cele legate de intretinerea drumurilor publice existente*
- *Costurile pentru extinderea utilitatilor vor fi suportate de beneficiarii prezentei documentatii*

Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare (pubelele se vor amplasa in incinta proprietatii si vor fi preluate de firma de salubritate contractata, saptamanal, din fata portilor si a locuintelor.

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei.

Se va solicita certificat de urbanism pentru construirea obiectivelor, se vor obtine avizele aferente certificatului de urbanism si vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC si detaliile de executie. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

De asemenea, se va solicita certificate de urbanism pentru bransarea la utilitati.

Autorizatiile de construire se vor putea emite dupa realizarea, in prealabil, a operatiunilor reglementate prin documentatia de urbanism, cu privire la drumuri, accese, retele-extinderea retelei de apa si canalizare, necesare pentru buna deservire a functiunilor propuse.

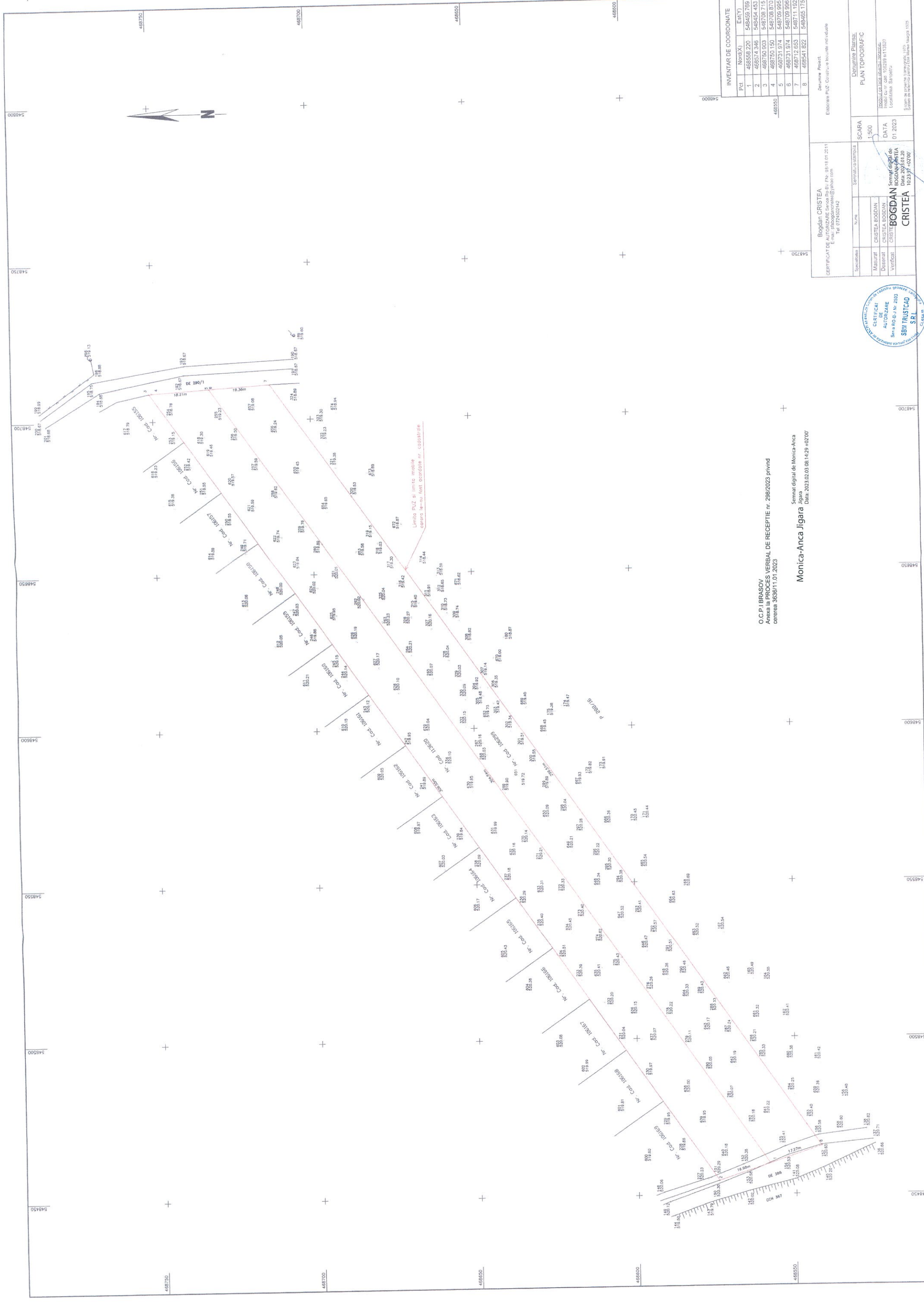
Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor. La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice. In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

Pentru a nu afecta calitatea vietii apersoanelor din cladirilor existente, se vor lua masuri eficiente de control a prafului si emisiilor aplicate pentru fiecare activitate generatoare de praf desfășurată pe șantier.



Intocmit,
Urb. Chifu Gabriela



INVENTAR DE COORDONATE

Poi	Nord(X)	Est(Y)
1	468558.220	548458.769
2	468574.346	548454.453
3	468750.003	548708.715
4	468750.150	548708.870
5	468731.974	548709.956
6	468731.974	548709.956
7	468712.653	548711.132
8	468541.822	548465.175

Bogdan CRISTEA
 Certificat de
 E-mail: zaboogdan@sigpba.com
 Tel: 0724502142

Serviciu de
 Semnalizare
 Bogdan CRISTEA
 Serviciu de
 Semnalizare
 Bogdan CRISTEA
 Serviciu de
 Semnalizare
 Bogdan CRISTEA

SCARA: 1:500
 DATA: 01.2023
 Localitate: Sâmbet
 Localitate: Sâmbet
 Localitate: Sâmbet

Denumire Planșă:
 PLAN TOPOGRAFIC



O.C.P. I BRASOV
 Anexa la PROCES VERBAL DE RECEPTIE nr. 296/2023 privind
 centena 3636/11.01.2023
 Monica-Anca Jigara
 Semnal digital de Monica-Anca
 Jigara
 Data: 2023.02.03 08:14:29 +02'00'