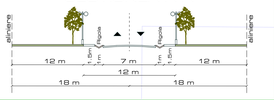
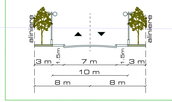
Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)

ILUSTRARE URBANISTICA

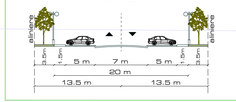
SECTIUNEA A-A



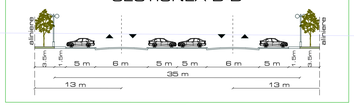
SECTIUNEA B-B



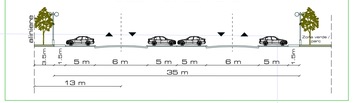
SECTIUNEA C-C



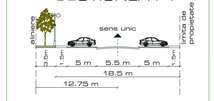
SECTIUNEA D-D



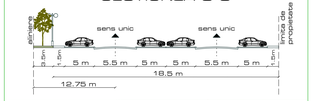
SECTIUNEA E-E

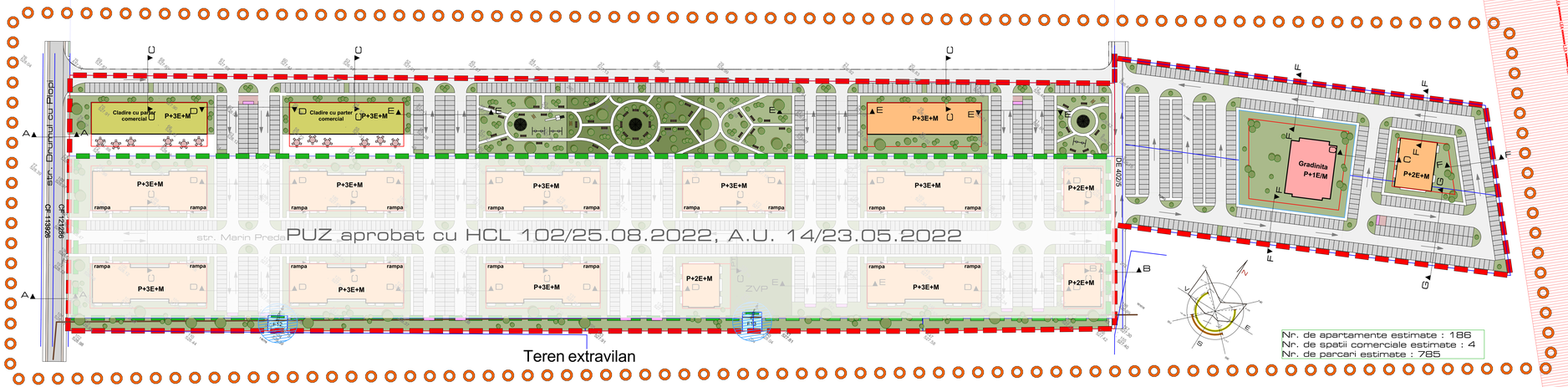


SECTIUNEA F-F



SECTIUNEA G-G





Nr. de apartamente estimate : 186
Nr. de spatii comerciale estimate : 4
Nr. de parcari estimate : 785

LEGENDA

LIMITE

- Zona studiata
- Limita extindere PUZ
- Limita PUZ aprobat
- Parcelare existenta
- Aliniere propusa

REGLEMENTARI

- Locuinte colective
- Locuinte colective cu parter comercial
- Gradinita
- Spatiu verde amenajat/parc
- Zona verde de folosinta publica
- Conducta ANIF
- LEA 400 kV Bradu - Brasov
- Zona protectie LEA 400 kV
- Zona edificabil
- Foraj apa
- Zona protectie sanitara foraj apa
- Carosabil
- Trotuar
- Circulatii propuse
- Rigola propusa
- Parcari
- Spatiu colectare deseuri
- Spatii verzi plantate

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	SUBZONE	EXISTENT mp	EXISTENT %	EXISTENT POT	EXISTENT CUT	PROPUS mp	PROPUS %	PROPUS POT max	PROPUS CUT max	REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	36448.00 din care :	CONSTRUCTII	0	0	0 %	0	3299.32	9.05	30 %	1.4	S+P+3E+M
		SPATIU VERDE AMENAJAT / PARC	0	0	---	---	11057.23	30.34	---	---	---
		CAROSABIL	0	0	---	---	7303.99	20.10	---	---	---
		TROTUARE	0	0	---	---	4863.66	13.34	---	---	---
		PARCARI	0	0	---	---	9812.50	26.92	---	---	---
		ZONA DESERVIRE COMUNALA	0	0	---	---	91.30	0.25	---	---	---
ZONA INVATAMANT	8740.00	CONSTRUCTII	0	0	0 %	0	685.00	25.00	25 %	0.6	S+P+1E/M
		SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0	---	---	2055.00	75.00	---	---	---
ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA	2083.00		0	0	---	---	2083.00	100.00	10 %	0.1	P
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	41251.00						41251.00	---	---	---	---

Primaria Comunei Sanpetru
Data anunţului: 10.09.2025 (ziua/luna/anul)

CONSULTAREA ASUPRA ELABORARII PROPUNERILOR PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M, RESPECTIV P+2E+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (PUZ APROBAT CU HCL 102/25.08.2022, AU 14/23.05.2022)

Iniţiator: SC SUBCETATE APARTAMENTE SRL

Elaborator: AS PROIECT SRL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primariei Comunei Sanpetru, str. Republicii, nr.655,
în perioada 10.09.2025 - 25.09.2025, intre orele : 9-16
(ziua/luna/anul) (ziua/luna/anul)

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA:

- .....
- .....
- .....
(metoda/scopul/data, ora/ locul, durata)

Răspunsul la observaţiile transmise va fi comunicat prin posta.
(modul în care va fi pus la dispoziţia publicului, data şi perioada)

Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea publicului: tehnician urbanism Ana-Barbu Gentiana, responsabil Serviciu Urbanism Primaria Comunei Sanpetru.
Adresa str. Republicii, nr.655, telefon 0268360028,e-mail urbanism@sanpetru.ro

AS PROIECT SRL
RO 15789329 J08/1926/03.10.2003
BRASOV tel:07 44 33 11 44 Fax 0268540038

Denumirea lucrarii: Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, AU 14/23.05.2022)
Adresa: str. Marin Preda, nr. FN, com. Sanpetru, jud. Brasov.
Beneficiar: SUBCETATE APARTAMENTE SRL

PROIECTAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN	Continutul plansei: ILUSTRARE URBANISTICA	FAZA: PUZ
DESENAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN		SCARA: 1:1000
SEF PROIECT	ARH. ALEXA SEBASTIAN	DATA: 18.06.2024 PR.NR.: 3	PLANSA: U 03

INCADRARE IN ZONA

Teren ce se va repozitiona.

AMPLASAMENT

Victuar Tennis Sânpetru

Biserica Ortodoxă Sf. Ier. SPIRIDON și Sf. Pr...

Subcetate City

Amenajare Spații Verzi Brașov

Pizza Antonio Sanpetru

AUTO KRON Centru Inchirieri Platforme...

Casa Tita

Cofetaria SPLENDID

Casa Petri

Queen Mary

Casa Aryan

103

spre Sanpetru

Intretinere spatii verzi Brasov

Tractări auto Brașov Lejak's

Tractari camioane Lejak's

Centura Brasov

E574

VULCANIZARE CAMIOANE+...

Ecovilla Residence

Hotel Stop

Vulcanizare Geo

Plametco

spre Brasov

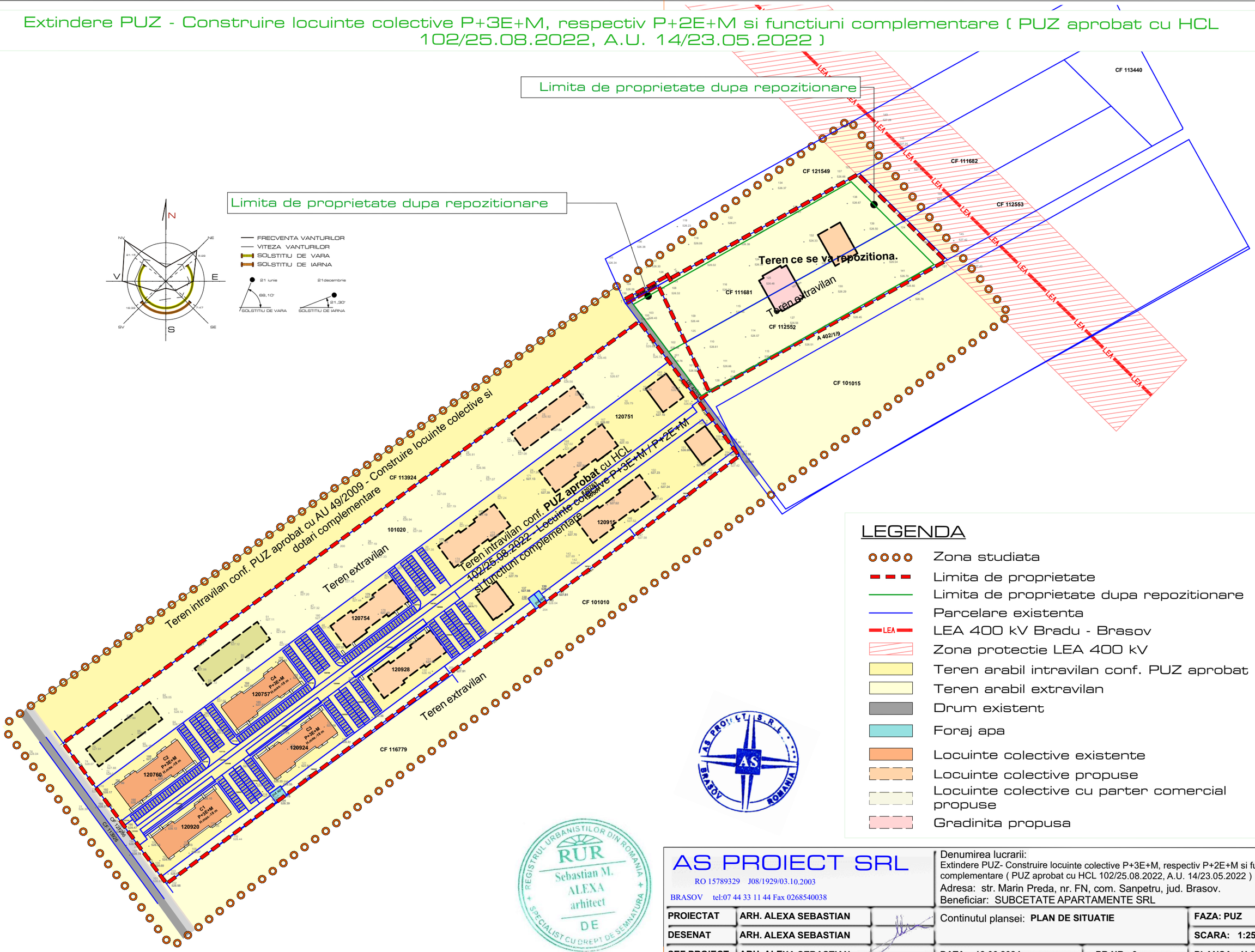
Timiș

AS PROIECT SRL RO 15789329 J08/1929/03.10.2003 BRASOV tel:07 44 33 11 44 Fax 0268540038		Denumirea lucrarii: Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, AU 14/23.05.2022) Adresa: str. Marin Preda, nr. FN, com. Sanpetru, jud. Brasov. Beneficiar: SUBCETATE APARTAMENTE SRL	
PROIECTAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN	Continutul plansei: **INCADRARE IN ZONA**	FAZA: PUZ
DESENAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN		SCARA:
SEF PROIECT	ARH. ALEXA SEBASTIAN	DATA: 18.06.2024 PR.NR.: 3	PLANSA: U 01

Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)

Limita de proprietate dupa repozitionare

Limita de proprietate dupa repozitionare



LEGENDA

- Zona studiata
- Limita de proprietate
- Limita de proprietate dupa repozitionare
- Parcelare existenta
- LEA 400 kV Bradu - Brasov
- Zona protectie LEA 400 kV
- Teren arabil intravilan conf. PUZ aprobat
- Teren arabil extravilan
- Drum existent
- Foraj apa
- Locuinte colective existente
- Locuinte colective propuse
- Locuinte colective cu parter comercial propuse
- Gradinita propusa

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Sebastian M. ALEXA
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

AS PROIECT SRL
RO 15789329 J08/1929/03.10.2003
BRASOV tel:07 44 33 11 44 Fax 0268540038

Denumirea lucrarii:
Extindere PUZ- Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)
Adresa: str. Marin Preda, nr. FN, com. Sanpetru, jud. Brasov.
Beneficiar: SUBCETATE APARTAMENTE SRL

PROIECTAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN		Continutul plansei: **PLAN DE SITUATIE**		FAZA: PUZ
DESENAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN				SCARA: 1:2500
SEF PROIECT	ARH. ALEXA SEBASTIAN		DATA: 18.06.2024	PR.NR.: 3	PLANSA: U 02

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **„ Extindere PUZ – Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022) ”**

Amplasament : str. Marin Preda, nr.FN, com. Sanpetru, jud. Brasov

Beneficiar : Subcetate Apartamente SRL

Proiectant: As Proiect SRL arh. ALEXA SEBASTIAN

Data intocmirii documentatiei 3/18.06.2024

1.2. Obiectul lucrarii

Prezentul Plan Urbanistic Zonal defineste normele ce vor sta la baza întocmirii documentaţiei pentru obţinerea autorizaţiei de **Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare** pe care beneficiarul intenţionează sa le construiască in jud. Brasov, com. Sanpetru, str. Marin Preda, nr. FN. Prezentul PUZ se va realiza ca extindere a PUZ-ului de locuinte colective si functiuni complementare, aprobat cu HCL 102/25.08.2022, AU 14/23.05.2022. Se In partea de sud-vest a terenului se afla un cartier de locuinte colective , ceea ce face ca functiunea propusa sa fie compatibila cu cea existenta. Prezenta documentatie se va corela cu documentatiile de urbanism aprobate in zona.

Lucrarea se elaboreaza pentru a raspunde prevederilor Legii 350/2001 modificata si completata, privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Obiectivele lucrarii constau in:

_ stabilirea modului de utilizare a terenurilor din extravilan propus;

_ precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite si amenajate; dimensionarea, funcţionalitatea si aspectul arhitectural al construcţiilor;

_ integrarea si armonizarea noilor construcţii cu cadrul natural, construit existent si amenajarea celor menţinute;

_ echiparea cu utilitati edilitare;

_ evidentierea posibilitatilor de dezvoltare a comunei

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Concomitent întocmirii documentaţiei P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice si studiul geotehnic pentru zona studiata.

- Baza topografica avizata de Oficiul Judeţean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braşov.
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutie

S-au stabilit direcţiile de dezvoltare ale municipiului in condiţiile dreptului de proprietate si al interesului public.

2.2. Relatii in teritoriu

Incadrarea in reteaua de localitati

Terenurile au o forma regulata in plan, fara denivelări importante, sunt situate in extravilanul comunei Sanpetru. Accesul la amplasament se face din strada Marin Preda.

Terenurile sunt in proprietatea persoanei juridice Subcetate Apartamente SRL si a persoanelor fizice Seche Ion si Seche Valeria, conform extrase CF101020, CF 103302, CF 107911, CF 107912, CF 108507, CF 111681, CF 112552 si CF 121550 avand categoria de folosinta : arabil.

Suprafata de teren pentru care s-a solicitat Certificatul de urbanism si care va fi reglementata este de 41251 mp. Suprafata studiata va cuprinde si terenurile reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022. Suprafata totala PUZ in urma extinderii este 85396 mp.

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este delimitat la nord-vest de teren arabil intravilan avand CF 113924 cu functiunea de locuinte colective si dotari complementare aprobate prin PUZ cu AU 49/2009, la sud- vest strada Drumul cu Plopi avand CF 113926 si terenul cu CF 121286, la sud-est teren arabil extravilan nr. 116779, nr. cad. A 402/1/9 ci CF 101015 iar la nord-est de terenurile arabile extravilan cu CF 111682 si CF 112553.

Pentru o identificare mai buna a terenului si a vecinătăţilor care sunt proprietăţi private s-a realizat o documentaţie topografica, avizata de Oficiul Judeţean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braşov.

Incadrarea in teritoriul administrativ

Coordonatele perimetrului de exploatare, in sistem STEREO 70, sunt prezentate in tabelul din ridicarea topografica si in plansa U02.

2.3. Circulatie

Accesul la amplasamentul studiat se va realiza din strada Marin Preda care are acces direct din strada Drumul cu Plopi care este principala cale de circulatie din zona amplasamentului.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat are o suprafaţa de 41251 mp, conform extrase CF101020, CF 103302, Cf 107911, CF 107912, CF 108507, CF 111681, CF 112552 si CF 121550, din care se propune :

- Zona de locuinte colective si functiuni complementare ZLc.
- Zona invatamant. Zi.
- Zona verde de folosinta publica. Zvp.

2.5. Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

Conform avizului nr. 276/13.02.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa potabila se poate face din reteaua de distributie HDPE De 160 mm din str. Drumul cu Plopi, prin bransamentul existent.

Canalizarea menajera

Conform avizului nr. 276/13.02.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare Fd Dn 400 mm existent pe str. Marin Preda.

Distrigaz

Conform avizului nr. 65501-320.776.927/17.02.2025 eliberat de Distrigaz Sud Retele, exista o retea de distributie gaze naturale CD PE DN 125 mm pe str. Drumul cu Plopi si pe str. Marin Preda (pe o distanta de aprox. 200 m) si in curs de executie pe str. Marin Preda (pe o distanta de 185 m). Noile constructii se vor racorda la reteaua de gaz existenta.

Orange Romania SA

Conform avizului nr. AFO915114/20881/19353/13.02.2025 eliberat de Orange Romania SA, exista retele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi si la intrarea pe str. Marin Preda.

DIGI Romania SA

Conform avizului nr. 43/21.02.2025 eliberat de Digi Romania SA, exista retele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi. Noile constructii se vor racorda la reteaua existenta.

2.6. Probleme de mediu

Lucrarea propusa, datorita respectării tuturor normelor de protecţie a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deşeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăţilor de salubritate.

2.7. Disfunctionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Zona ce urmeaza a se reglementa este libera in proportie de 100%.
- Nu exista o reţea stradala moderna.
- Nu exista spatii verzi amenajate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Studii de fundamentare

Având in vedere studiile efectuate pana acum pentru zona studiata, menţionam:

- Au fost prevăzute parcări in interiorul parcelei.
- Conform PUG Sanpetru, terenul este situat in extravilanul comunei Sanpetru.
- Baza topografica avizata de Oficiul Judeţean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braşov.
- Studiu geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG-ului

Propunerile PUG privind evolutia posibila a comunei Sanpetru au avut in vedere urmatoarele:

- dezvoltarea demografica a comunei;
- dezvoltarea economica a comunei;
- ridicarea nivelului urban al comunei;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor masuri care sa reduca in limite admise efectele surselor de poluare.

3.3. Cadrul natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural. Totuşi noile construcţii ce se vor realiza trebuie sa se înscrie in zona, atât prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafeţele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecţie se vor stabili in funcţie de categoria construcţiilor.

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100 mp .

Se propune realizarea de spatii verzi de folosinta publica de 5% din suprafata de extravilan a terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatii carosabile

Accesul la constructiile propuse se face din str. Marin Preda ce face legatura cu str. Drumul cu Plopi.

S-au mentinut profilele stradale reglementate in PUZ-ul aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022, si anume :

- drum cu profilul stradal A-A, cu un carosabil de 7 m, rigola 1m pe ambele parti si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal B-B, cu un carosabil de 7 m si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal C-C, cu un carosabil 7 m, parcare 5 m pe ambele parti si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal D-D compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, 2 parcari 2X5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.

Pe terenul ce se reglementeaza in prezenta documentatie PUZ s-au preluat profilele stradale A-A, B-B, C-C, D-D si s-au propus urmatoarele profile stradale :

- drum cu profilul stradal E-E compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, 2 parcari 2X5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- drum cu profilul stradal F-F, cu un carosabil de 5.5 m (sens unic), parcari 5 m pe ambele parti si trotuare de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal G-G compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 5.5 m – sens unic , 2 parcari 2X5 m, carosabil 5.5 m – sens unic, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.

Organizarea circulaţiei se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Toate străzile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.

Se vor respecta conditiile impuse prin HCL Sanpetru nr. 139/29.11.2022.

Intersecţiile intre străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

Alcătuirea pofilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacitaţii de circulaţie al străzilor), STAS 10.14416 (Calculul capacitaţii de circulaţie a intersecţiilor de străzi),Ordonanţa Guvemului nr. 43/1997. Intersecţiile intre străzi vor fi amenajate corespunzător.

Nu se impun lucrări de sistematizare verticala, insa sunt necesare lucrări care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulaţie propuse;
- o buna scurgere a apelor de suprafaţa;
- sa se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiţii de eficienta si estetica.

Circulatii pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specific de deplasare. (latimea minima de 1.5 m)

Este recomandata utilizarea de materiale permeabile pentru zonele destinate parcajelor si pentru alte suprafete care permit utilizarea acestui tip de materiale (cai pietonale, platforme , etc)

Exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Conform avizului nr. 276/13.02.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa potabila se poate face din reteaua de distributie HDPE De 160 mm din str. Drumul cu Plopi, prin bransamentul existent.

Canalizarea menajera

Conform avizului nr. 276/13.02.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare Fd Dn 400 mm existent pe str. Marin Preda.

Distrigaz

Conform avizului nr. 65501-320.776.927/17.02.2025 eliberat de Distrigaz Sud Retele, exista o retea de distributie gaze naturale CD PE DN 125 mm pe str. Drumul cu Plopi si pe str. Marin Preda (pe o distanta de aprox. 200 m) si in curs de executie pe str. Marin Preda (pe o distanta de 185 m). Noile constructii se vor racorda la reteaua de gaz existenta.

Orange Romania SA

Conform avizului nr. AFO915114/20881/19353/13.02.2025 eliberat de Orange Romania SA, exista retele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi si la intrarea pe str. Marin Preda.

DIGI Romania SA

Conform avizului nr. 43/21.02.2025 eliberat de Digi Romania SA, exista retele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi. Noile constructii se vor racorda la reteaua existenta.

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

Costurile aferente realizarii retelelor edilitare necesare functionarii ansamblului, a lucrarilor de infrastructura necesara dezvoltarii urbanistice intra integral in sarcina investitorului in cazul in care administratia publica locala nu dispune de fonduri pentru realizarea lor.

3. 6. Protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale. Apele de suprafaţa vor fi colectate de rigole, apele menajere ale construcţiilor vor fi canalizate.

Se va pastra o zona de protectie sanitare de 20m fata de forajele existente F12 si F13.

Se vor respecta normele de sanatate publica.

Deşeurile uzate menajere ale construcţiilor vor fi colectate saptamanal de firme specializate. Nu este cazul refacerii peisagistice.

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecţie a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deşeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăţilor de salubritate. Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura. In caz contrar vor fi obligaţi sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apăra asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligaţii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
- Depozitarea deşeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafeţe pentru spatii verzi si aliniamente plantate de protecţie.

Pentru spatiile verzi amenajate in jurul construcţiilor se propun plantaţii joase – gazon decorativ, plantaţii florale si arbuşti decorativi.

3.7. Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor

Suprafata totala a zonei reglementate este de 41251 mp, din care, prin propunerile făcute in prezenta documentaţie, situaţia juridica a terenurilor se va prezenta astfel:

- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri ce aparţin domeniului public.

3.8. Reglementari urbanistice. Bilant teritorial

Conform Certificatului de Urbanism, beneficiarul propune **„ Extindere PUZ – Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)”.** S-au prevăzut spatii pentru parcare si spatii verzi pentru realizarea zonelor de protecţie.

Beneficiarul doreste ca pe terenul studiat sa construiasca un ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare. Pentru ZLc – Zona locuinte colective si functiuni complementare s-au propus 4 locuinte colective dintre care primele doua de la str. Drumul cu Plopi vor avea parter comercial. Pentru Zi - Zona invatamant s-a propus 1 gradinita. S-au estimat un numar de 186 apartamente , 2 spatii comerciale si 785 parcari. Prin urmare constructiile ce urmeaza a se construi nu desfasoara activitati poluante, nu produc zgomot, nu afecteaza solul, aerul, sanatatea populatiei. Deseurile menajere vor fi colectate de firma de salubritate. Nu se impun masuri speciale de protectie a mediului.

BILANT TERITORIAL			EXISTENT				PROPUS				REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	SUBZONE	mp	%	POT	CUT	mp	%	POT max	CUT max	
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	38448.00 din care :	CONSTRUCTII	0	0	0 %	0	3299.32	9.05	30 %	1.4	S+P+3E+M
		SPATIU VERDE AMENAJAT / PARC	0	0	—	—	11057.23	30.34	—	—	—
		CAROSABIL	0	0	—	—	7323.99	20.10	—	—	—
		TROTUARE	0	0	—	—	4863.56	13.34	—	—	—
		PARCARI	0	0	—	—	9512.50	26.92	—	—	—
		ZONA DESERVIRE COMUNALA	0	0	—	—	91.30	0.25			
ZONA INVATAMANT	2740.00 din care :	CONSTRUCTII	0	0	0 %	0	685.00	25.00	25 %	0.5	S+P+1E/M
		SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0	—	—	2055.00	75.00	—	—	—
ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA	2063.00		0	0	—	—	2063.00	100.00	10 %	0.1	P
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	41251.00						41251.00	—	—	—	—

ZLc – Zona de locuinte colective si functiuni complementare

S-a propus realizarea a 4 blocuri de locuinte colective. Primele doua blocuri de la str. Drumul cu Plopi vor avea parter comercial. Regimul de inaltime este P+3E+M.

Pentru fiecare apartament se va asigura cate 1.2 locuri de parcare.

Functiuni admise

- locuinţe colective cu maxim P+2E+M (se admit subsoluri).
- locuinţe colective cu maxim P+3E+M (se admit subsoluri).
- locuinţe colective cu maxim P+3E+M, cu parter comercial (se admit subsoluri).
- echipamente publice specifice zonei
- locuinte cu partiu obisnuit
- locuinte cu partiu special care includ spatii comerciale, pentru profesiuni liberale, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite

domenii si alte servicii profesionale, cu conditia sa aibă un grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 şi 20);

- se permit activitati care nu afecteza în nici un fel spațiile exterioare destinate exclusiv rezidenților;
- servicii financiar-bancare
- asistenta medicala furnizata privat – cabinete medicale
- servicii sociale, colective si personale
- sedii ale unor organizatii politice , profesionale, etc.
- sport si recreere in spatii acoperite
- parcaje la sol si subsol
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate scuaruri, gradina de cartier, parc.

Functiuni admise cu conditionari

- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, sediu firma, etc.;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul blocurilor in destinatii cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele doar la parterul blocurilor.
- sport si recreere in spatii acoperite.

Functiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care isi desfasoara activitatea dupa ora 22:00 si perturba linistea publica.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- constructii provizorii de orice natura; cu excetia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului.
- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producție
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice
- depozitari de materiale refolosibile

- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari
- spalatorii chimice
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice etc.);

Subzona Circulatii pietonale si carosabile

Functiuni admise

- Instalatii de iluminat nocturn;
- retele edilitare;
- trotuare, alei;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive;

Functiuni interzise

- orice interventii, constructii care contravin normelor in vigoare pentru zonele de circulatie
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice)

Subzona Spatiu verde amenajat (de incinta) Zv

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecţie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar mărimea lor nu trebuie sa fie mai mica de 30% din suprafaţa terenului.

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100 mp .

Spatiile verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori si arbusti ormanentali, dar si specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei.

Sunt interzise speciile de plante straine, invasive sau care pot crea disconfort.

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepţia subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult

0,60 metri faţă de cota terenului din situaţia anterioară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere de 18 m din axul strazii cu profil stradal A-A.
Se impune o aliniere de 8 m din axul strazii cu profil stradal B-B.
Se impune o aliniere de 13.5 m din axul strazii cu profil stradal C-C.
Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal D-D.
Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal E-E.
Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal F-F.
Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal G-G

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de acesta.

Linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepţia subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor, balcoanelor şi a teraselor.

Autorizarea executari construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor si recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale.

Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei va fi de H/2 la cornisa a constructiilor.

Parcari

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

Parcarile sunt permise in afara circulatiilor publice.

Pentru fiecare apartament se va asigura cate 1.2 locuri de parcare.

Parcarile trebuiesc amplasate la o distanta minima de 5ml fata de ferestrele camerelor de locuit.

Regimul de inaltime

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri şi număr de niveluri convenţionale înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime minim pentru locuinte colective si functiuni complementare este P (maxim 3m la streasina fata de CTA).

Regimul de inaltime maxim pentru locuinte colective si functiuni complementare pentru P+2E+M.

- H cornisa - maxim 12 m fata de CTA.
- H coama– maxim 15 m fata de CTA.

Regimul de inaltime maxim pentru locuinte colective si functiuni complementare pentru P+3E+M.

- H cornisa - maxim 15 m fata de CTA.
- H coama– maxim 18 m fata de CTA.

Cladirile pot avea subsoluri.

Se va respecta Normativul pentru proiectarea mansardelor la cladiri de locuit NP-064-02.

P.O.T. – C.U.T

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 30 % iar coeficientul de utilizare a terenului 1.4

POT = 30 %
CUT = 1.4

Aspectul exterior al cladirilor

Executarea noilor construcţii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine funcţiunii si nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcţiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradicţie cu aspectul general al zonei si depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, sunt interzise.

Pentru construcţii se vor folosi materiale de calitate si durabile.

Materiale permise :

- zidărie de cărămida, pereti portanti, planşee din beton, structura pe cadre.
- finisaje - zugrăveli, lemn, placaje din piatra naturala
- pentru învelitori se vor folosi fie şarpante din lemn cu învelitoare din ţigla, din tabla vopsita, fie acoperis tip terasa;
- tamplarie PVC

Materiale interzise :

- invelitoarea cu asbociment si/sau tabla zincata.
- piatra falsa, caramida falsa, lemn fals.
- folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materiale de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)

Imprejmuirea

Este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca si in cazul aspectului exterior al construcţiilor.

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 m.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea inaltimi de maxim 2.00 – 2.20 metri.

Zi - Zona invatamant

Functiuni admise

- servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor în vârstă de până la 3 ani (cresa)
- gradinita
- centru educational.
- after school.
- curte de recreatie
- amenajari pentru jocuri sportive
- spatii verzi

Functiuni admise cu conditionari – cu respectarea prevederilor RGU

- anexe ce deservesc strict functiunea de invatamant.

Functiuni interzise

- orice fel de alte construcţii în afara celor cu funcţiune specifică sau conexă pentru învăţământ;

Alinierea Clădirilor

Se impune o aliniere de 13.5 m din axul strazii cu profil stradal C-C.

Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal F-F.

Conform Notificarii Asistentei de Specialitate emisa de catre Directia de Sanatate Publica Brasov nr.1264/A/26.07.2022, pentru unitatile de invatamant trebuie sc respectate conditiile legale privind distantele fata de cladirile de locuit , spatiul verde, retrafgerea fata de calea de acces, etc.

Autorizarea executari construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor si recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale .

Regimul de inaltime

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri şi număr de niveluri convenţionale înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime minim pentru constructii de invatamant este P (maxim 3m la streasina).

Regimul de inaltime maxim pentru constructii de invatamant este P+1E/M. H cornisa - maxim 7m fata de CTA.

H coama – maxim 10 m fata de CTA.

Cladirile pot avea subsoluri/mansarde.

P.O.T. – C.U.T

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 25 % iar coeficientul de utilizare a terenului 0.6

POT = 25 %

CUT = 0.6

Zvp - Zona verde de folosinta publica

Se impune realizarea de spatii verzi publice de 5% din suprafata terenului extravilan care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Functiuni admise

- spatii plantate, arbori;
- terenuri de sport;
- spatii amenajate pentru recreere;
- scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

Functiuni interzise

- se interzic oriceschimbari ale functiunilor spatiilor verzi amenajate;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.
- Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatiilor locale abilitate;

P.O.T. – C.U.T

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 10 % iar coeficientul de utilizare a terenului 0.1

POT = 10 % (numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip)

CUT = 0.1 (numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip)

Regimul de inaltime

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri şi număr de niveluri convenţionale înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime maxim este P (maxim 5m la cornisa).

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Printre masurile luate in considerare se înscrie realizarea unor investiţii etapizate astfel:

- Realizarea unor proiecte specifice pentru drumuri.
- Realizarea unor proiecte pentru infrastructura edilitara.
- Proiectarea tuturor obiectivelor propuse.

Pe baza documentaţiei de fata, aprobata, a avizelor de utilitati, deja obţinute, precum si a celorlalte aprobări si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Comunei Sanpetru, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obţinerea autorizaţiei de construire.

Prezenta documentaţie respecta in totalitate prevederile si recomandările Planului Urbanistic General aprobat, si scoate in evidenta faptul ca obiectivele propuse vor ridica standardul de calitate al serviciilor existente in zona.

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Sebastian M. ALEXA
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Intocmit,
Arh. Alexa Sebastian

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic Zonal

Extindere PUZ – Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022) ”
Comuna Sanpetru, str. Marin Preda, nr.FN, jud. Brasov
CF101020, CF 103302, Cf 107911, CF 107912, CF 108507, CF 111681, CF 112552 si CF 121550

SC SUBCETATE APARTAMENTE SRL

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesa de baza in aplicarea P.U.Z întărind si detaliind reglementările P.U.Z.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Prescripţiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborarii REGULAMENT LOCAL DE URBANISM. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 rep., modificata si completata cu Ord.167/N/2000 MLPAT, HG 525/96.
- Reglementările cuprinse in P.U.G. si prescripţiile Regulamentului cuprins in P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2004.
- PUG Comuna Sanpetru aprobat cu HCL nr.46/2002 prelungit cu HCL 8/2024 si PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022.

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor.

El explica si detaliază sub forma unor prescripţii si recomandări Planul Urbanistic Zonal in vederea urmăririi si aplicării acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentaţii s-a făcut in baza certificatului de urbanism numărul 20/21.01.2025, eliberat de Primaria Comunei Sanpetru.

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

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor si la apărarea interesului public.

Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale reţelelor de canalizare, ale cailor de comunicaţie si a altor asemenea lucrări de infrastructuri, este interzisa.

Art. 2 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor, care prin natura si destinaţia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale .

Art. 3 Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcţiilor, care prin dimensiunile sau destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depăşesc posibilităţile financiare si tehnice ale administraţiei publice locale si ale investitorilor interesaţi care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

b) Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea utilitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile aferente realizarii retelelor edilitare necesare functionarii ansamblului, a lucrarilor de infrastructura necesara dezvoltarii urbanistice intra integral in sarcina investitorului.

Art. 4 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei si funcţiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentaţie de urbanism.

S-a propus ca aceasta zona sa fie :

- Zona de locuinte colective si functiuni complementare ZLc.
- Zona invatamant. Zi.
- Zona verde de folosinta publica. Zvp.

Art. 5 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita pe zone functionale:

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului POT si a coeficientului de utilizare a terenului CUT prin raportarea suprafeţei ocupate la sol si respectiv suprafaţa desfăşurata a construcţiilor la suprafaţa aferenta acestora.

A rezultat:

ZLc – Zona locuinte colective si functiuni complementare

POT = 30%

CUT = 1.4

Zi - Zona invatamant

POT = 25%

CUT = 0.6

Zvp - Zona verde de folosinta publica

POT = 10%

CUT = 0.1

Art. 6 Lucrări de utilitate publica

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisa.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrarile de utilitate publica ce se vor realiza sunt : strazi (ce cuprind atat partea de carosabil cat si partea de pietonal), retele de apa, retele de canalizare, retele electrice, retele gaz, retele telecomunicatii.

Art. 7 Lucrari de protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale. Apele de suprafaţa vor fi colectate de rigole, apele menajere ale construcţiilor vor fi canalizate.

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecţie a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deşeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăţilor de salubritate. Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura. In caz contrar vor fi obligaţi sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apăra asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligaţii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
- Depozitarea deşeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafeţe pentru spatii verzi si aliniamente plantate de protecţie.

Pentru spatiile verzi amenajate in jurul construcţiilor se propun plantaţii joase – gazon decorativ, plantaţii florale si arbuşti decorativi.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executari construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor si recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale .

Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

- Construcţii si instalaţii aferente drumurilor publice, de servire, de întreţinere si de exploatare;
- Parcaje, garaje;
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, tehnice, electrice si de telecomunicaţii si infrastructuri;

Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protecţie ale drumurilor, delimitate conform H.G. 43 /1997 si a aliniamentului propus.

Art. 3 Amplasarea fata de aliniere

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Se impune o aliniere de 18 m din axul strazii cu profil stradal A-A.
Se impune o aliniere de 8 m din axul strazii cu profil stradal B-B.
Se impune o aliniere de 13.5 m din axul strazii cu profil stradal C-C.
Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal D-D.
Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal E-E.
Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal F-F.
Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal G-G

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de acesta conform plansei de ilustrare urbanistica.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 Accese carosabile

Lucrările privind circulaţia rutiera trebuie sa respecte Planul Urbanistic General, atât ca alcătuire a reţelei de străzi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, distanta intre intersecţii si tipul intersecţiei. Se va tine seama de standardul pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6.

Amplasarea construcţiilor fata de arterele de circulaţie va respecta profilurile transversale ale acestora si aliniamentul propus.

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenţia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizaţiei speciale de construire.

Pentru locuinte si functiunile complementare se vor asigura :

- Accese carosabile.
- Accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stins incendii.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucţionate de mobilier urban si trebuie sa fie păstrate libere in permanenta.

Accesul la constructiile propuse se face din str. Marin Preda ce face legatura cu str. Drumul cu Plopi.

S-au mentinut profilele stradale reglementate in PUZ-ul aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022, si anume :

- drum cu profilul stradal A-A, cu un carosabil de 7 m, rigola 1m pe ambele parti si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal B-B, cu un carosabil de 7 m si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal C-C, cu un carosabil 7 m, parcare 5 m pe ambele parti si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal D-D compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, 2 parcari 2X5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.

Pe terenul ce se reglementeaza in prezenta documentatie PUZ s-au preluat profilele stradale A-A, B-B, C-C, D-D si s-au propus urmatoarele profile stradale :

- drum cu profilul stradal E-E compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, 2 parcari 2X5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- drum cu profilul stradal F-F, cu un carosabil de 5.5 m (sens unic), parcari 5 m pe ambele parti si trotuare de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal G-G compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 5.5 m – sens unic , 2 parcari 2X5 m, carosabil 5.5 m – sens unic, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- Toate străzile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.
- Intersecţiile intre străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

Organizarea circulaţiei se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Art. 2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale propuse vor avea o latime de 1.5m . (s-au mentinut profile stradale preluate din PUZ-urile aprobate in imediata apropiere conform conditiilor impuse in certificatul de urbanism 20/21.01.2025).

Art. 3 Stationarea autovehiculelor

Conform Regulamentului Local de Urbanism staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 1 Racordarea la reţelele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executării construcţiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării la reţelele de apa, electricitate si canalizare.

Art. 2 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate ale acestora intra integral in sarcina investitorului.

Art. 3 Proprietatea publica asupra reţelelor edilitare

Reţelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte retele de utilitati sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.

Reţelele de pe domeniul public, indiferent de modul de finanţare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale construcţiilor

Art.1 Inaltimea constructiilor

ZLc – Zona locuinte colective si functiuni complementare

Regimul de inaltime minim pentru locuinte colective si functiuni complementare este P (maxim 3m la streasina fata de CTA).

Regimul de inaltime maxim pentru locuinte colective si functiuni complementare pentru P+2E+M. (H cornisa - maxim 12 m fata de CTA; H coama– maxim 15 m fata de CTA)

Regimul de inaltime maxim pentru locuinte colective si functiuni complementare pentru P+3E+M. (H cornisa - maxim 15 m fata de CTA; H coama– maxim 18 m fata de CTA)

Cladirile pot avea subsoluri.

Zi - Zona invatamant

Regimul de inaltime minim pentru constructii de invatamant este P (maxim 3m la streasina fata de CTA).

Regimul de inaltime maxim pentru constructii de invatamant este P+1E/M (maxim 7m la cornisa fata de CTA si 10m la coama fata de CTA).

Cladirile pot avea subsoluri/mansarde.

Art.2 Aspectul exterior al construcţiilor

Executarea noilor construcţii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine funcţiunii si nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcţiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradicţie cu aspectul general al zonei si depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, sunt interzise. Pentru construcţii se vor folosi materiale de calitate si durabile.

Construcțiile, atât cele principale cât și anexele, vor avea o arhitectură contemporană, de factură modernă sau reinterpretări ale arhitecturii tradiționale, care va exprima caracterul programului (locuire, etc), fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale specifice altor zone geografice. Nu sunt admise construcțiie de tip container metalic sau din panouri sandwich, sau construcțiile cu aspect industrial care intră în contradicție cu caracterul zonei și cu imaginea localității, *decat daca vor fi adaptate la cerintele privind aspectul exterior.*

Paleta de culori: alb, nuanțe bej, gri, verde, oliv, galben, portocaliu, cărămiziu, maro, negru,

Culori interzise: roșu, galben citron, roz, albastru, violet

Sunt interzise culorile tari, saturate, stridente, contrastante. Se va opta pentru folosirea culorilor neutre, a nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale. Sunt permise accente de culoare saturata, maxim 10% din suprafața fațadelor, in cazul arhitecturii de factura moderna.

Materiale finisaje admise: tencuieli pe bază de var, tencuieli decorative, tencuieli mozaicate pentru socluri. Se admit placările de tip cărămidă aparentă, lemn sau piatră naturală, materiale compozite de calitate ridicată. Balustradele de protecție vor fi din elemente de lemn, metal, sticla clara (exclus inox, balustri beton).

Volumetrie – volumetria va fi echilibrată, cât mai simplă, fără forme distorsionate, unghiuri proeminente, sau forme cilindrice. Construcțiile vor fi proiectate la scara locului, în armonie și prin raportare cu cele existente. Construcțiile cu gabarit mare (peste 200mp – suprafata construita) se vor dispune în sistem pavilionar.

Tip de acoperiș – șarpantă. Acoperișurile vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cuprinse între 25-45 grade. Este permis parțial acoperișul de tip terasă circulabilă sau terasă verde (înierbată) -sub 30% din totalul suprafeței învelitorii. Învelitorile vor fi din țiglă/ tabla profilata tip tigla în culorile maro, brun închis, negru, gri închis, cărămiziu, sau tablă fălțuită negru/gri antracit, obligatoriu mate. Nu se admit învelitorile din tablă zincată, șindrilă bituminoasă, etc. Sunt interzise culorile stridente pentru învelitori: roșu, albastru, verde, etc, învelitori cu aspect lucios, sau cu efect de stralucire.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejmuiri.

Art.1 Parcaje

Pentru locuinte se va asigura 1.2 locuri de parcare iar pentru functiuni complementare necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform H.G. 525/1996 in functie de activitatea ce se va desfasura.

Parcarile sunt permise doar in afara circulatiilor publice.

Art.2 Spatii verzi

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecţie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar mărimea lor nu trebuie sa fie mai mica de 30% din suprafaţa terenului.

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100 mp .

Se propune realizarea de spatii verzi de folosinta publica de 5% din suprafata terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia realizării acestor spatii verzi plantate.

Art.3 Împrejmuiri

Este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;

împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca si in cazul aspectului exterior al construcţiilor.

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 m

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea inaltimi de maxim 2.00 metri.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse următoarele zone funcţionale

Terenul studiat are o suprafaţa de 41.251 mp, conform extras CF CF101020, CF 103302, CF 107911, CF 107912, CF 108507, CF 111681, CF 112552 si CF 121550 din care se propun:

- Zona de locuinte colective si functiuni complementare ZLc.
- Zona invatamant. Zi.
- Zona verde de folosinta publica. Zvp.

Reglementari urbanistice propuse :

ZLc – Zona locuinte colective si functiuni complementare

Functiuni admise

- locuinţe colective cu maxim P+2E+M (se admit subsoluri).
- locuinţe colective cu maxim P+3E+M (se admit subsoluri).
- locuinţe colective cu maxim P+3E+M, cu parter comercial (se admit subsoluri).
- echipamente publice specifice zonei
- locuinte cu partiu obisnuit
- locuinte cu partiu special care includ spatii comerciale, pentru profesiuni liberale, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, cu conditia sa aibă un grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 şi 20);
- se permit activitati care nu afecteza în nici un fel spațiile exterioare destinate exclusiv rezidenților;
- servicii financiar-bancare
- asistenta medicala furnizata privat – cabinete medicale
- servicii sociale, colective si personale
- sedii ale unor organizatii politice , profesionale, etc.
- sport si recreere in spatii acoperite
- parcaje la sol si subsol
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate scuaruri, gradina de cartier, parc.

Functiuni admise cu conditionari

- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, sediu firma, etc.;

- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul blocurilor in destinatii cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele doar la parterul blocurilor.
- sport si recreere in spatii acoperite.

Functiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care isi desfasoara activitatea dupa ora 22:00 si perturba linistea publica.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- constructii provizorii de orice natura; cu excetia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului.
- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producție
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice
- depozitari de materiale refolosibile
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari
- spalatorii chimice
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice etc.);

<u>Zi - Zona invatamant</u>

Functiuni admise

- servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor în vârstă de până la 3 ani (cresa)
- gradinita
- centru educational.
- after school.
- curte de recreatie
- amenajari pentru jocuri sportive
- spatii verzi

Functiuni admise cu conditionari – cu respectarea prevederilor RGU

- anexe ce deservesc strict functiunea de invatamant.

Functiuni interzise

- orice fel de alte construcţii în afara celor cu funcţiune specifică sau conexă pentru învăţământ;

Zvp - Zona verde de folosinta publica

Se impune realizarea de spatii verzi publice de 5% din suprafata terenului extravilan care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Functiuni admise

- spatii plantate, arbori;
- terenuri de sport;
- spatii amenajate pentru recreere;
- scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

Functiuni interzise

- se interzic oriceschimbari ale functiunilor spatiilor verzi amenajate;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.d
- Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatiilor locale abilitate;

6. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor funcţionale

Zona - circulaţii pietonale si carosabile

Date de recunoaştere

- Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este delimitat la nord-vest de teren arabil intravilan avand CF 113924 cu functiunea de locuinte colective si dotari complementare aprobate prin PUZ cu AU 49/2009, la sud- vest strada Drumul cu Plopi avand CF 113926 si terenul cu CF 121286, la sud-est teren arabil extravilan nr. 116779, nr. cad. A 402/1/9 ci CF 101015 iar la nord-est de terenurile arabile extravilan cu CF 111682 si CF 112553.
- Accesul la amplasamentul studiat se va realiza din strada Marin Preda care are acces direct din strada Drumul cu Plopi care este principala cale de circulatie din zona amplasamentului.

Tipul de proprietate al terenului

- proprietate particulara

Propuneri

- se propune construirea de locuinte colective si functiuni complementare.

Tipul de proprietate a terenului

- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri ce aparţin domeniului public.

7. Concluzii

Pe baza documentaţiei de fata, aprobata, se poate solicita certificatul de urbanism si se poate trece la elaborarea proiectului in vederea obţinerii autorizaţiei de construire.

Întocmit,
arh. Alexa Sebastian