Elaborare PUZ - Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

LEGENDA

- _Limite:
- limita zonei studiate prin PUZ
- limita teren ce face obiectul prezentului PUZ teren CF 111284
- limita UAT (UAT Sanpetru - UAT Bod)
- UAT Bod
- retrageri minime ale cladirilor
- _Funcțiuni:
- terenuri nereglementate - extravilan **arabil**
- ZF11 ZONA LOCUINTE
- edificabil maxim pentru regim de inaltime minim
- **POT maxim = 30 % | CUT maxim = 1.00**
- Rh = S(D)+P+E+M, h max 10.00 m
- cota abs.max. 538,70 m (*conform aviz AACR 22051/11*
- ZF14 ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA
- parcelare propusa
- _Circulații și accesuri:
- circulație auto - DCL 623 (DJ103) Sânpetru-Bod
- drum exploatare - De658 - drum de pământ (limite cadastrale / aparținând UAT Bod)
- reglementare De658, conform PUZ aprobat cu HCL
- amprenta De23 existent (limite cadastrale)
- drum exploatare De23 - UAT Sanpetru propus spre modernizare
- drum de incinta
- acces auto / acces pietonal
- **Zone de protecție și siguranță**
- zonă de protecție și siguranță LEA 20Kv (12 m)
- limită restricție de construire LEA 20Kv (12m de o parte și de alta a axului LEA 20Kv)

BILANT TERITORIAL

	existent		propus	
	mp	procente	mp	procente
Suprafata teren	31809	100%	31809	100%
ZL - Zona locuinte			24199.33	
edificabil propus			7259.80	30.00%
Circulatii pietonale, carosabile, parcaje			8469.76	
Circulatii max in int. parcelelor			8469.76	35.00%
S teren cedat pt. profile drumuri			6013.40	
Suprafata zone verzi				
Zv - zone verzi de folosinta publica (min 5%)			1596.63	6.40%
Zv - procent minim in interiorul parcelarii ZL			8469.76	35.00%
Extravilan arabil	31809	100%	0.00	0%

INDICATORI URBANISTICI

ZL

POT max 30 %

CUT max 1.00

Rh max S(D)+P+E+M

Hmax cornisa - 8.00 m, Hmax coama | atic - 10.00 m (de la CTA)

Zona verde min. 35% din suprafata parcelelor de locuinte

Zona verde de utilitate publica - min. 5% din suprafata terenului nereglementat

PRIMARIA COMUNEI SANPETRU
Data anuntului:09.octombrie.2025

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR ETAPA a III a - ELABORARE PROPUNERI FINALE

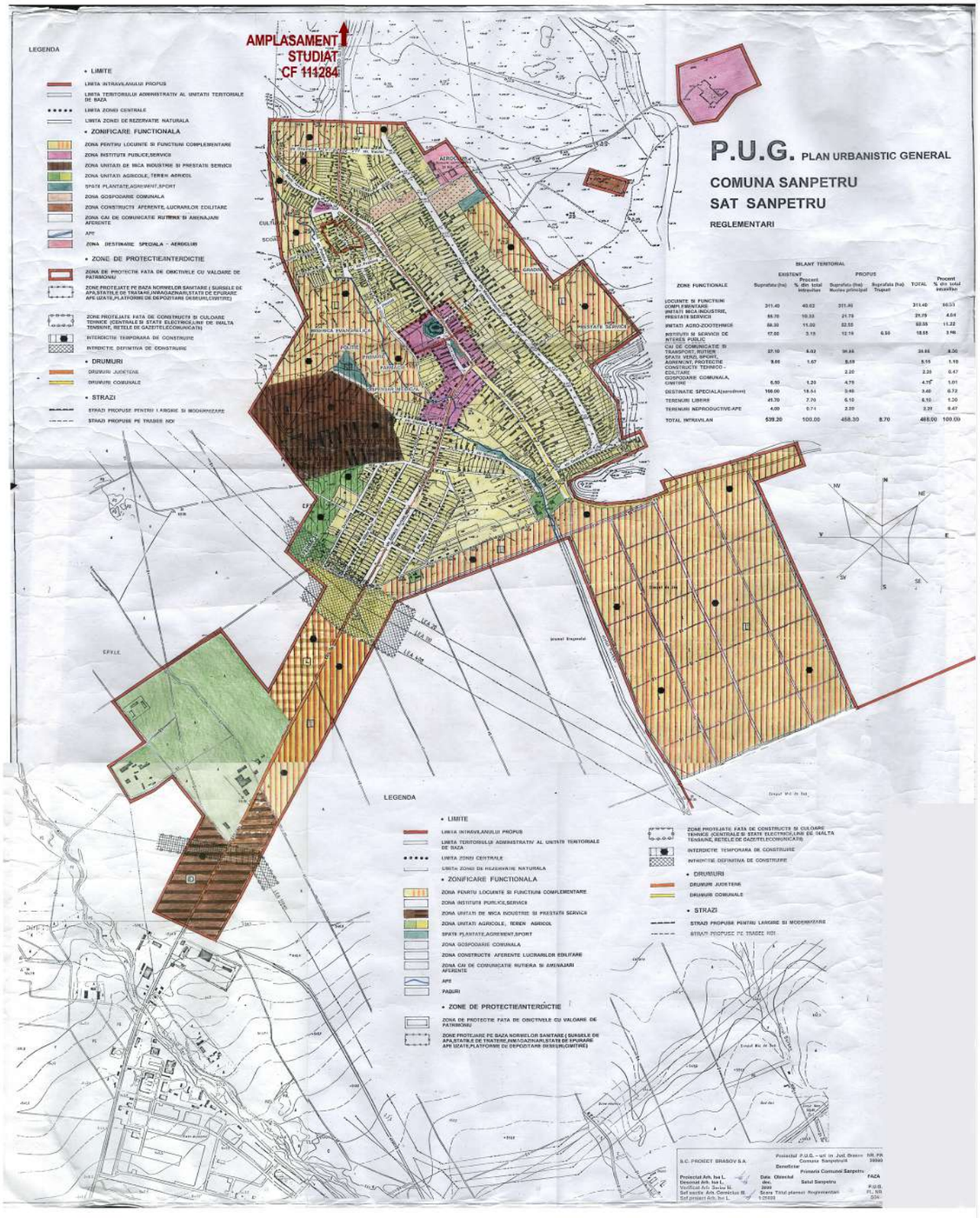
Initiator:
IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU
Elaborator:
STONE ARCHITECTURE S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVATII asupra documentelor expuse/disponibile la sediul **Primariei Comunei Sanpetru** in perioada 09.octombrie- 30.octombrie.2025

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului:
responsabil Serviciu Urbanism Primaria Comunei Sanpetru.

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

Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare.



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

S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L.
Brasov, Str. Albatrosului Nr.13 | Tel. 0722363004 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: **IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU**
CU Nr. 179 | 17.03.2025

Proiect nr. **267**|21.10.2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana		1:1000	
PROIECTAT	Urb.arh. Stroia Andreea		DATA EMITERE	
DESENAT	Urb.arh. Stroia Andreea		10.09.2025	

Titlu proiect: **Introducere in intravilan și construire locuințe individuale**
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 111284

Faza **P.U.Z.**

Titlu plansa: **Plan de încadrare în zonă. Corelare cu documentațiile existente.**

Plansa nr. **U01.1**

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

Denumire beneficiar:
IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov
CF 111284

SITUAȚIE EXISTENTĂ

LEGENDA

Limite:

- limita zonei studiate prin PUZ
- limita teren ce face obiectul prezentului PUZ CF 111284
- limita UAT Sanpetru - Bod
- UAT Bod
- zona locuinte reglementata prin PUZ - teren intravilan
- zona nereglementata - extravilan arabil

Circulatii si accesuri:

- circulatie existenta auto - DCL 623 (DJ103) Sanpetru-Bod (limite cadastrale)
- drum exploatare - De658 - drum de pamant (limite cadastrale) - UAT Bod
- drum exploatare De23 - drum de pamant (limite cadastrale) - UAT Sanpetru

TEREN EXTRAVILAN ARABIL
UAT BOD
CF 104157

PUZ APROBAT - LOCUINTE
UAT BOD

LIMITA UAT

DE23

DE658

DJ 103 (DCL623)

229.78

75.71

79.93

289.26

145.67

nr.cad: 111284

CF 105275 Sanpetru; Nr. cad: 105275 ;

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA
S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L. Brasov, Str. Albatrosului Nr.13 | Tel. 0722363004 | ioana@stonearchitecture.ro				Beneficiar: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU CU Nr. 179 | 17.03.2025 — Proiect nr. 267|21.10.2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect: Introducere in intravilan și construire locuințe individuale, Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 111284 — Faza P.U.Z.
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana		1:1000	
PROIECTAT	Urb.arh. Stroia Andreea		DATA EMITERE	Titlu plansa: Situație existentă — Plansa nr. U02
DESENAT	Urb.arh. Stroia Andreea		10.09.2025	

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

Denumire beneficiar:
IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov
CF 111284

REGLEMENTARI URBANISTICE
Zonificare funcțională

LEGENDA

_Limite:

- limita zonei studiate prin PUZ
- limita teren ce face obiectul prezentului PUZ
  teren CF 111284
- limita UAT (UAT Sanpetru - UAT Bod)
  UAT Bod
- retrageri minime față de aliniament

_Funcțiuni:

- terenuri nereglementate - extravilan **arabil**
- ZF11 **Zonă locuințe**
  edificabil maxim pentru regim de înălțime minim
  POT maxim = 30 % | CUT maxim = 1.00
  Rh = S(D)+P+E+M, h max 10.00 m
  cota abs.max. 538,70 m (*conform aviz AACR 22051/11.08.2025*)
- ZF14 **Zonă verde de folosință publică**
- parcelare propusă

_Circulații și accesuri:

- circulație auto - DCL 623 (DJ103) Sânpetru-Bod - dom. public
- drum exploatare - De658 - drum de pământ - dom. public
  (limite cadastrale / aparținând UAT Bod)
  reglementare De658, conform PUZ aprobat cu HCL
- amprenta De23 existent (limite cadastrale) - dom. public
- drum exploatare De23 (UAT Sanpetru)
  propus spre modernizare
- drum de incinta
  acces auto / acces pietonal

Zone de protecție și siguranță

- zonă de protecție și siguranță LEA 20Kv (12 m)
- limită restricție de construire LEA 20Kv (12m de o parte și de alta a axului LEA 20Kv)

BILANT TERITORIAL

	existent		propus	
	mp	procente	mp	procente
Suprafata teren	**31809**	100%	**31809**	100%
ZL - Zona locuinte			**24199.33**	
edificabil propus			7259.80	30.00%
Circulatii pietonale, carosabile, parcaje			8469.76	
Circulatii max in int. parcelelor			8469.76	35.00%
S teren cedat pt. profile drumuri			**6013.40**	
Suprafata zone verzi				
Zv - zone verzi de folosinta publica (min 5%)			1596.63	6.40%
Zv - procent minim in interiorul parcelarii ZL			8469.76	35.00%
Extravilan arabil	**31809**	100%	0.00	0%

INDICATORI URBANISTICI

ZL

POT max 30 %

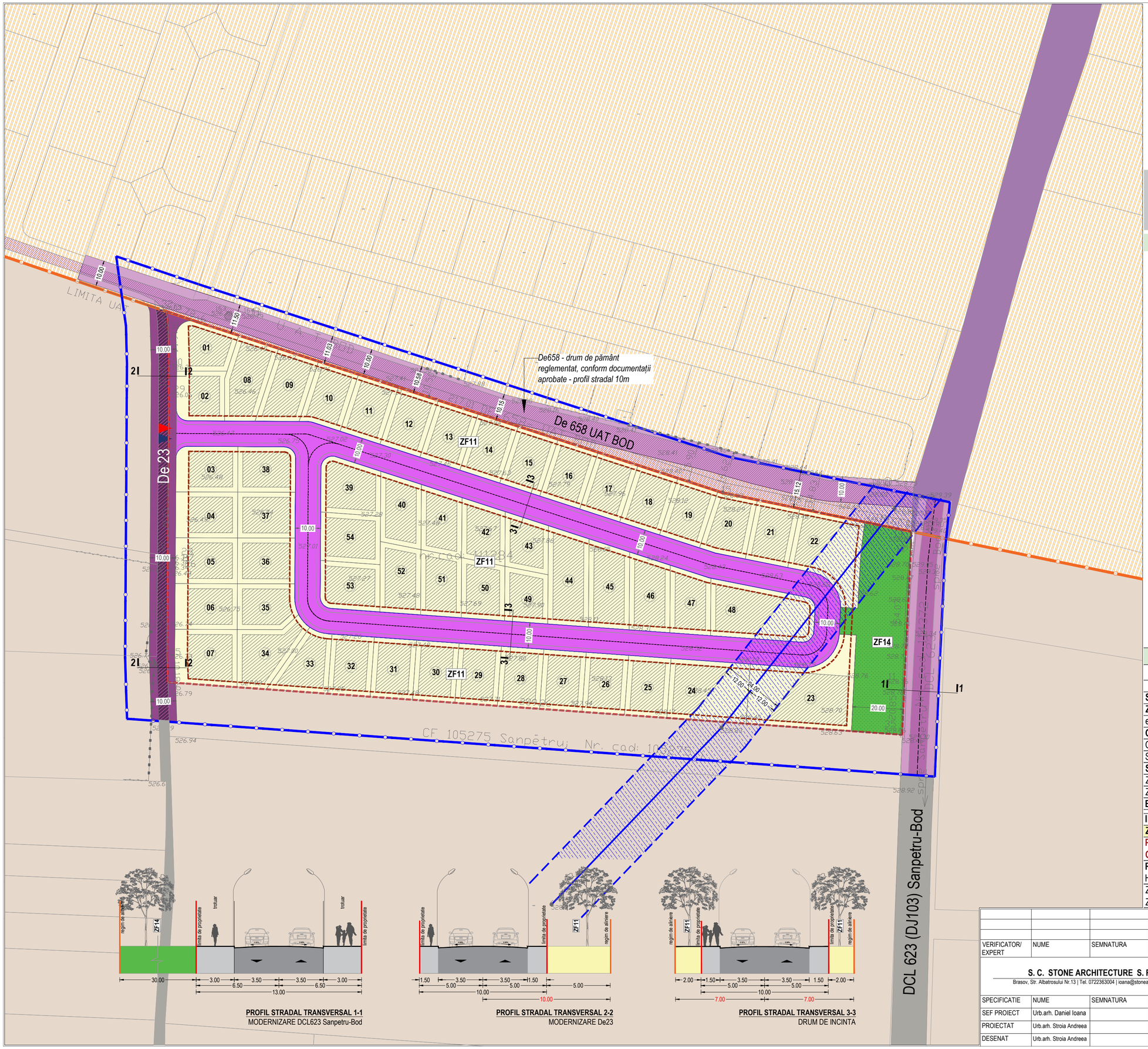
CUT max 1.00

Rh max S(D)+P+E+M

Hmax cornisa - 8.00 m, Hmax coama | atic - 10.00 m (de la CTA)

Zona verde min. 35% din suprafata parcelelor de locuinte

Zona verde de utilitate publica - min. 5% din suprafata terenului nereglementat



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 1-1
MODERNIZARE DCL623 Sanpetru-Bod

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 2-2
MODERNIZARE De23

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 3-3
DRUM DE INCINTA

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

S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L.
Brasov, Str. Albatrosului Nr.13 | Tel. 0722363004 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: **IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU**
CU Nr. 179 | 17.03.2025

Proiect nr. **267**|21.10.2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	1:1000
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana			
PROIECTAT	Urb.arh. Stroia Andreea		DATA EMITERE	10.09.2025
DESENAT	Urb.arh. Stroia Andreea			

Titlu proiect: **Introducere in intravilan și construire locuințe individuale**
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 111284

Faza: **P.U.Z.**

Titlu plansa: **REGLEMENTARI URBANISTICE**
Zonificare funcțională

Plansa nr. **U03.1**

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

Denumire beneficiar:
IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov
CF 111284

REGLEMENTARI URBANISTICE
Ilustrare urbanistică orientativă

LEGENDA

_Limite:

- limita zonei studiate prin PUZ
- limita teren ce face obiectul prezentului PUZ
  teren CF 111284
- limita UAT (UAT Sanpetru - UAT Bod)
  UAT Bod
- retrageri minime ale cladirilor

_Funcțiuni:

- terenuri nereglementate - extravilan **arabil**
- ZF11 — ZONA LOCUINTE
  edificabil maxim pentru regim de inaltime minim
  POT maxim = 30 % | CUT maxim = 1.00
  Rh = S(D)+P+E+M, h max 10.00 m
  cota abs.max. 538,70 m (*conform aviz AACR 22051/11.08.2025*)
- ZF14 — ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA
- parcelare propusa

_Circulații și accesuri:

- circulație auto - DCL 623 (DJ103) Sânpetru-Bod
- drum exploatare - De658 - drum de pământ
  (limite cadastrale / aparținând UAT Bod)
- reglementare De658, conform PUZ aprobat cu HCL
- amprenta De23 existent (limite cadastrale)
- drum exploatare De23 - UAT Sanpetru
  propus spre modernizare
- drum de incinta
  acces auto / acces pietonal

Zone de protecție și siguranță

- zonă de protecție și siguranță LEA 20Kv (12 m)
- limită restricție de construire LEA 20Kv (12m de o parte și de alta

BILANT TERITORIAL

	existent		propus	
	mp	procente	mp	procente
Suprafata teren	**31809**	100%	**31809**	100%
ZL - Zona locuinte			**24199.33**	
edificabil propus			7259.80	30.00%
Circulatii pietonale, carosabile, parcaje			8469.76	
Circulatii max in int. parcelelor			8469.76	35.00%
S teren cedat pt. profile drumuri			**6013.40**	
Suprafata zone verzi				
Zv - zone verzi de folosinta publica (min 5%)			1596.63	6.40%
Zv - procent minim in interiorul parcelarii ZL			8469.76	35.00%
Extravilan arabil	**31809**	100%	0.00	0%

INDICATORI URBANISTICI

ZL

POT max 30 %
CUT max 1.00
Rh max S(D)+P+E+M
Hmax cornisa - 8.00 m, Hmax coama | atic - 10.00 m (de la CTA)
Zona verde min. 35% din suprafata parcelelor de locuinte
Zona verde de utilitate publica - min. 5% din suprafata terenului nereglementat

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

S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L.
Brasov, Str. Albatrosului Nr.13 | Tel. 0722363004 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: **IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU**
CU Nr. 179 | 17.03.2025

Proiect nr. **267|21.10.2022**

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana		1:1000
PROIECTAT	Urb.arh. Stroia Andreea		DATA EMITERE
DESENAT	Urb.arh. Stroia Andreea		10.09.2025

Titlu proiect: **Introducere in intravilan și construire locuințe individuale**
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 111284

Faza **P.U.Z.**

Titlu plansa: **REGLEMENTARI URBANISTICE**
Ilustrare urbanistică orientativă

Planșa nr. **U03.2**

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 1-1
MODERNIZARE DCL623 Sanpetru-Bod

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 2-2
MODERNIZARE De23

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 3-3
DRUM DE INCINTA

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

Denumire beneficiar:
IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov
CF 111284

RETELE EDILITARE

LEGENDA

Limite:

- limita zonei studiate prin PUZ
- limita teren ce face obiectul prezentului PUZ
  teren CF 111284
- limita UAT
  UAT Sanpetru - UAT Bod
- UAT Bod
- retrageri minime ale cladirilor

Functiuni:

- terenuri invecinate, reglementate prin PUZ - intravilan
  zona de locuinte si functiuni complementare
  terenuri nereglementate - extravilan **arabil**

ZL
- LOCUINTE
  edificabil maxim pentru regim de inaltime minim
  POT maxim = 30 % | CUT maxim = 1.00
  Rh = S(D)+P+E+M
- spatii verzi amenajate / private - grădini
  zone deseuri menajere

Zv
- ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA
- parcelare propusa

Circulatii si accesuri:

- drumuri publice propuse spre modernizare
  cf. PUZ aprobate si drum de incinta
- amprenta drumuri existente

Lucrari existente

- A — A — *Artera de apa Sanpetru-Bod*
- Apa — *Retea de distributie apa in curs de executie*

Lucrari propuse

- Apa — *Extindere retea de distributie apa PEHD De110 mm*
- *CV1, CV2* — *Camine de vane*
- *Hidrant exterior suprateran*
- M — M — *Extindere retea de canalizare menajera gravitationala*
- CP — *Retea de canalizare pluviala*
- *SH* — *Separator de produse petroliere Q=30 l/s*
- *BR* — *Bazin de retentie ape pluviale V=50 mc*

- LEA 20kV existenta - gestiunea DEER Brasov
- LEA 20kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- LEA 20kV ce se demonteaza - gestiunea DEER Brasov
- LES 20kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- Tub de protectie LES 20kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- LES 0,4 kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- Tub de protectie LES 0,4 kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- PT 20/0,40kV proiectat, in anvelopa beton/metal - gestiunea DEER Brasov
- Cutie de distributie 0,4 kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- Stalp de beton m.t. existent - gestiunea DEER Brasov
- Stalp de beton m.t. proiectati - gestiunea DEER Brasov
- Stalp de beton m.t. ce se demonteaza - gestiunea DEER Brasov
- Drum asfaltat existent / propus - domeniu public
- Zona de protectie si siguranta LEA 20 kV

De658 - drum de pământ reglementat, conform documentații aprobate - profil stradal 10m

artera de apa PEHD Da315 mm existenta

De 658 UAT BOD

DCL 623 (DJ103) Sanpetru-Bod

CF 105275 Sanpetru, Nr. cad: 105275

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

S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L.
Brasov, Str. Albatrosului Nr.13 | Tel. 0722363004 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: **IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU**
CU Nr. 179 | 17.03.2025

Proiect nr. **267**|21.10.2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	1:1000
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana			
PROIECTAT	Urb.arh. Stroia Andreea		DATA EMITERE	10.09.2025
DESENAT	Urb.arh. Stroia Andreea			

Titlu proiect: **Introducere in intravilan și construire locuințe individuale**
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 111284

Faza **P.U.Z.**

Titlu plansa: **Rețele edilitare**

Plansa nr. **U04**

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Introducere în intravilan și construire locuințe individuale

Denumire beneficiar:
IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov
CF 111284

REGIM JURIDIC

LEGENDA

Limite:

- limita zonei studiate prin PUZ
- limita teren ce face obiectul prezentului PUZ
  teren CF 111284
- limita UAT
  UAT Sanpetru - UAT Bod
- UAT Bod

Zonificare

- drumuri existente -
  aflate in domeniul public
- terenuri proprietate privata a
  persoanelor fizice si juridice

Circulatia terenurilor

- terenuri aflate in proprietate privata ce urmeaza a fi trecute in
  domeniul public odata cu modernizarea cailor de circulatie

LIMITA UAT

De 23

De 658 UAT BOD

DCL 623 (DJ103) Sanpetru-Bod

nr.cad: 111284

CF 105275 Sanpetru; Nr. cad: 105275 ;

289.26

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA
S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L. Brasov, Str. Albatrosului Nr.13 | Tel. 0722363004 | ioana@stonearchitecture.ro				Beneficiar: IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU CU Nr. 179 | 17.03.2025 — Proiect nr. 267|21.10.2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Titlu proiect: Introducere in intravilan și construire locuințe individuale, Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 111284 — Faza P.U.Z.
SEF PROIECT	Urb.arh. Daniel Ioana		1:1000	
PROIECTAT	Urb.arh. Stroia Andreea		DATA EMITERE 10.09.2025	Titlu plansa: Regim juridic — Plansa nr. U05
DESENAT	Urb.arh. Stroia Andreea			

MEMORIU GENERAL PUZ

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii	**Elaborare PUZ** **Introducere în intravilan și construire locuințe individuale**
Amplasament	**Jud. Brașov, Comuna Sanpetru** **CF 111284**
Beneficiar	**IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU**
Proiectant Proiect numarul Faza de proiectare	**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.** **267 | 21.10.2022** **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**
Certificat de urbanism	**179 | 17.03.2025, care continuă CU 82 | 08.02.2022**
Suprafata teren	**31809 m^2**

Capacitati proiectate:
S teren care a generat PUZ - CF 111284 - 31809 m^2

ZL - Zona locuinte

- POTmax= 30 %
- CUTmax = 1.00
- Rh=S(D)+P+E+M

1.2. Obiectul documentatiei PUZ

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 179 | 17.03.2025 emis de Primaria Comunei Sanpetru**, care continuă CU 82 | 08.02.2022, ca raspuns a solicitarii investitorilor de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinata locuirii si functiunilor complementare, mai ales ca zona studiata se dezvolta in acest sens, fiind deja realizate ansambluri de locuinte individuale in imediata vecinatate.

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

- introducerea in intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei de locuinte si functiuni complementare.
- schimbarea destinatiei zonei din zona terenuri agricole in zona de locuinte si functiuni complementare.
- stabilirea de reglementari specifice zonei referitoare la: organizarea / modernizarea retelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a cailor de circulatii auto in incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajarilor si plantatiilor.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului, regimul de inaltime si inaltimea maxima in conformitate cu vecinatatile, destinatia si activitatile admise.
- insertia in tesut urban a unui ansamblu de locuinte individuale si dotari complementare.

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

- Crearea de locuinte cu un maxim de confort.
- Taxe şi impozite plătite către bugetul local
- Poziţionare şi accesibilitate foarte bune, in proximitatea orasului Brasov.
- Crearea unui cartier, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar si functional, comuna Sanpetru fiind in continua dezvoltare.
- Crearea de zone de recreere şi eventuale zone comerciale.
- Crearea de legaturi de trafic.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism nr. 179 | 17.03.2025, cu preluare avize (care continuă CU 82 | 08.02.2022 emis de Primaria Comunei Sanpetru).
- Documentatie PUG Comuna Sanpetru

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

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

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei
Pentru zona studiata nu s-a intocmit pana in prezent niciun proiect de investitie.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul pentru care urmeaza a se realiza investitia se afla in extravilanul comunei Sânpetru, la N localitatii. Accesul se realizează dinspre sud, prin De23 (aflat în UAT Sânpetru). Terenul nu beneficiază de acces direct din DCL623 (DJ103 – drumul de legatura dintre Comuna Sanpetru și Comuna Bod), aflată la E parcelei studiate.

Teritoriul studiat este delimitat:

- la E: DCL623 (DJ103) - drum asfaltat - domeniu public
- la N: limita UAT Sânpetru-Bod și De658 - drum de pământ - domeniu public (aparținând UAT Bod) - reglementat conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior
- la V: De23 - drum de pământ - domeniu public
- la S: teren aflat in proprietate privata – extravilan agricol, identificat cu CF105275.

Fondul construit al zonei este reprezentat în mare parte de locuinte individuale, mai putin prezente fiind functiunile de comert si servicii. Ponderea mare in zona este a terenului neconstruit, nefolosit in prezent sau utilizat ca teren agricol. Drept urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiata documentatia de fata prevede construirea de locuinte si functiuni complementare cu regim maxim de inaltime S(D)+P+E+M.

Terenul analizat nu a fost anterior ocupat de construcții, fiind o zonă needificată. Dezvoltarea urbană a acesteia s-a produs după anul 1990, prin extinderea localității spre nord, majoritatea documentațiilor de urbanism aferente fiind elaborate ulterior acestei perioade.

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinatatilor

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

Nu exista vegetatie cu potential peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investitia de fata.

Spre latura de E, peisajul este reprezentat de dealul Lempes.

2.2. Incadrare in teritoriu

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat - in suprafata totala de 31809 m^2 - este proprietatea beneficiarului **Iordache Ionut Dezideriu.** Acesta se afla in extravilanul comunei Sanpetru (UAT Sanpetru), la N localitatii, la limita cu UAT Bod - aflat la N.

Perimetrul studiat prezinta un front la drumul comunal DCL623 (DJ103) si 2 fronturi la doua drumuri de exploatare, la N - De658 – drum de pamant (UAT Bod) si la V De23 - drum de pamant. Accesul principal pe amplasament se realizeaza dinspre sud, din De23 (aflat în UAT Sânpetru), iar terenul nu beneficiază de acces din DCL623 (DJ103 – drumul de legatura dintre Comuna Sanpetru si Comuna Bod), aflată la E parcelei studiate.

Terenul studiat este delimitat la E de DCL623, la N de De23 (drum reglementat conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior), la V De23 si la S – teren aflat in proprietate privata – extravilan agricol, identificat cu CF105275.

In partea de S terenul se invecineaza cu teren extravilan arabil – nereglementat.
In partea de N dezvoltarea urbanistica are specificul zonei de locuire ce apartine UAT Bod. Limita de N a terenului reprezinta limita dintre UAT Sanpetru si UAT Bod.

Terenurile nu se afla in zona protejata de arhitectura sau arheologica. Fata de biserica cu valoare arhitecturala, din centrul comunei Sanpetru, terenul se afla la o distanta de aproximativ 2000.00m.

2.3. Elemente ale cadrului natural
Date geomorfologice şi litologice

Terenul are o suprafata de 31809 m^2 iar forma in plan este trapezoidala. Deschiderea terenului spre E este de aproximativ 80 m, iar spre V de aproximativ 145 m. Terenul are o lungime de aproximativ 290 m.

Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de deal. Mai mult, se remarca apropierea zonei studiate cu dealul Cetății–Lempeș, o arie protejată de interes național (rezervație naturală de tip botanic - datorită vegetației xerofile apărute în perioada postglaciară) – aproximativ 500 m.

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

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

Riscuri naturale

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Date din studiul geotehnic

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

Terenul nu prezinta probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

Monumente ale naturii

In zona studiata nu sunt monumente ale naturii.

2.4. Cai de comunicatie si CIRCULATIA in zona

Accesul se realizează dinspre sud, din De23 (aflat în UAT Sânpetru), în legătură cu trama de circulație a localității Sânpetru. Terenul este deservit deci de drumuri publice ce au legatura cu artere de circulatie majore.

Terenul nu beneficiază de acces direct din DCL623 (DJ103 – drumul de legatura dintre Comuna Sanpetru si Comuna Bod), aflată la E parcelei studiate.

2.5. Ocuparea terenurilor
Analiza fondului construit existent - analiza situatiei existente
Destinatia constructiilor

În apropierea zonei studiate este prezentă în principal de funcțiunea de locuire.

Se remarca lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de invatamant, sport sau spatii verzi amenajate.

În zona studiata, raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului liber. Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru extinderea comunei in aceasta directie. In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie si buna.

Cu exceptia DCL623 – drum asfaltat, care face legatura între Comuna Sanpetru si Comuna Bod, zona este lipsita in acest moment de o infrastructura de strazi, cele existente fiind in majoritatea lor strazi de pamant.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.
Vecinatati:

- la E: DCL623 (DJ103) - drum asfaltat - domeniu public
- la N: limita UAT Sânpetru-Bod și De658 - drum de pământ - domeniu public (aparținând UAT Bod) - reglementat conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior
- la V: De23 - drum de pământ - domeniu public
- la S: teren aflat in proprietate privata – extravilan agricol, identificat cu CF105275.

In momentul actual terenul studiat este liber de construcții.

DIFUNCTIONALITATI:
- terenul care a generat PUZ-ul este liber de constructii, fiind ocupat de vegetatie spontana
- se remarca lipsa zonelor verzi publice
- se remarca lipsa zonelor verzi amenajate
- se remarca lipsa dotarilor complementare pentru viitoarele cartiere de locuinte, ce urmeaza a se dezvolta in zona.

PUNCTE TARI:
- accesibilitatea zonei studiate.
- vecinatatea cu zone de locuinte mici si medii.

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate
INDICATORI CONFORM PUG Sanpetru
Zona analizată nu este cuprinsă în intravilanul reglementat prin PUG Sanpetru, fiind clasificată ca teren extravilan, fără reglementări urbanistice aprobate.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, în zona extinsă a amplasamentului studiat există rețele de apă, canalizare și energie electrică, gestionate de operatorii locali. Nu există rețea de distribuție gaze naturale.

Echiparea edilitară a zonei se va asigura prin racordare, prin extinderea rețelelor publice și implementarea soluțiilor tehnice rezultate din studiile de fezabilitate și avizele furnizorilor de utilități, urmând a fi detaliată la fazele ulterioare de proiectare.

2.7. Probleme de mediu

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul PUZ este liber de construcţii, neintretinut si prezinta doar vegetaţia spontană.
Acesta nu prezinta surse de poluare pentru mediu.

Fondul construit existent, intr-un procent foarte redus este reprezentat de locuinte. Pe amplasamentul studiat se propun locuinte si functiuni complementare, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.
Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Sursa de poluanti pentru apa subterana sau de suprafata, pentru sol si subsol o pot constitui apele menajere provenite de la cladirile propuse, in situatia in care nu sunt evacuate controlat.

Masurile pentru evitarea acestei situatii constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugata la interior si din PVC la exterior, imbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea conditiilor de montare) pentru canalizare, livrate in santier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde sa rezulte conformitatea cu utilizarea finala;
- evacuarea debitelor de canalizare menajera in retelele de canalziare menajera existenta, prin tuburi PVC tip KG cu descarcare prin camine individuale in colectoarele stradale de canalziare.
- dirijarea apelor pluviale de pe constructii catre zonele joase ale ampalsamentului.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu Ordinul nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ, precum și cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de urbanism, investiția a fost adusă la cunoștința publicului prin afișarea panoului de consultare la Avizierul Primăriei Comunei Sânpetru și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată au fost informați prin etapele de informare, luând la cunoștință despre dezvoltarea viitoare.

În acest context, cea mai potrivită funcțiune a terenului studiat este cea de locuințe și funcțiuni complementare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale documentatiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul acestei zone a fost precedat de studierea fondului construit in ultimii ani in zona si al documentatiilor elaborate anterior. Unul dintre scopurile propuse ale documentaţiei de faţă este şi asigurarea dotarilor complementare si asigurarea suprafeţelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux coerent al circulaţiei carosabile şi pietonale.

Scopul documentatiei de fata este realizarea unei zone cu functiunea de locuire si dotari complementare, printr-un proiect de urbanizare controlat si integrat in coeficientii urbanistici ai zonei si nu in ultimul rand, realizarea unor constructii cu valoare ambientala.

In sensul dezvoltarii zonei de locuințe, terenul studiat este oportun pentru iesirea din circuitul agricol si schimbarea categoriei de folosinta in curti constructii.

3.2. Prevederi ale PUG Sanpetru

Conform PUG Sanpetru, terenul se afla într-o zona **terenuri agricole,** în partea de N a localitatii. Terenul nu este reglemetat urbanistic.

Prin prezenta documentatie se doreste schimbarea destinatiei zonei, conform PUG, din zona terenuri agricole aflate în extravilan in **zona locuințe si functiuni complementare.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

O particularitate importanta din punct de vedere al cadrului natural este rezervatia naturala Dealul Lempes, aflat in E zonei studiate, la aproximativ 500 m.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul propus urmează a se realiza dinspre sud, din De23 (aparținând UAT Sânpetru). Terenul nu beneficiază de acces din DCL623 (DJ103 – drumul de legatura dintre Comuna Sanpetru si Comuna Bod), aflată la E parcelei studiate.

Solutii proiectate

Propunerile de modernizare a circulatiei au urmarit obtinerea unor profile corespunzatoare din punct de vedere tehnic a noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu localitatea cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor.
- realizarea unei retele stradale care sa asigure circulatia facila a autoutilitarelor de pompieri.
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe.
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonal reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unr profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

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

in conditii de eficienta si estetica

În acest sens lucrarea propune modenizarea drumurilor de acces existente, prin preluarea profilelor reglementate în documentațiile de urbanism aprobate anterior și condițiile avizului de oportunitate 25453 / 27.12.2022, respectiv în E (DCL623/DJ103 – drum asfaltat) și în V (De23 – drum de pământ), precum și realizarea drumului de incintă, în vederea realizării accesului la obiectivele proiectate.

Profilele propuse:

- profil transversal 1-1: DCL 623 (DJ103) – drum asfaltat – Sânpetru Bod – profil transversal cu 2 benzi de circulatie de 3.50 m și trotuare bilaterale de 3.00 m – total profil stradal 13.00 m.
- profil transversal 2-2: De23 - drum de pământ – profil transversal cu 2 benzi de circulatie de 3.5 m și trotuare bilaterale de 1.50 m – total profil stradal 10.00 m, reglementat prin documentatiile de urbansim aprobate anterior.
- profil transversal 3-3: drum de incintă proiectat: profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.50 m și trotuare bilaterale de 1.50 m – total profil stradal 10.00 m.

Profilele stradale sunt prezentate in plansa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Parcaje

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

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

Pentru locuințe normarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii, se va face conform indicelui de minim 1 loc de parcare / unitate locativa.

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

Pentru celelalte funcțiuni / destinații de dotări complementare, necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfașurată în fiecare obiectiv construit și de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire.

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

Circulatii pietonale

Pe terenurile studiate vor fi amenajate alei pietonale care vor asigura legătura directă cu domeniul public. Trotuarele aferente drumului de incintă vor avea o lățime minimă de 1,50 m, dimensionată astfel încât să permită circulația în condiții de accesibilitate, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcţiilor. Programe, funcţionalitate, volumetrii.

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

Terenul urmeaza a fi impartit în 60 de parcele, dintre care: 1 pentru realizarea profilelor stradale propuse și drumul de incintă proiectat, 1 pentru zona verde de utilitate publică și pentru utilități și 58 de parcele pentru construire de locuinte si functiuni complementare.

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia in o unitate teritoriala de referinta:

Z11 – ZONA LOCUINTE – **25387.21 m²**, dintre care **perimetru edificabil -** zona destinata constructiilor, cu suprafata de **7616.16 m²** (30%), delimitat prin retrageri laterale si posterioare de minim 2.00 m, retragere de minim 2.00 m fata de limita de proprietate la strada – drum de incinta (corelat cu inaltimea constructiilor si pozitionarea locurilor de parcare), restul terenului neocupat de constructii fiind amenajat cu spatii verzi, trasee pietonale, parcari si alte amenajari.

ZONA ACCESULUI SI A CIRCULATIEI CAROSABILE DE INCINTA – pe laturile de NE si V sunt prevazute accesurile auto si pietonale – acces din drumuri publice reglementate prin documentatiile de urbanism aprobate anterior sau care urmeaza a se reglementa. Drumul de incinta strabate parcela pe directie longitudinala, de la NE la V, facilitand accesul pe intreaga suprafata.

Teren propus in vederea modernizarii drumului - pentru realizarea profilelor stradale propuse prin prezenta documentatie - se va ceda suprafata de **6013.40 m²**, reprezentand terenul necesar pentru realizarea profilelor stradale si circulatia de incinta.

Zonficarea terenului studiat este prezentata in plansa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Functiuni admise

- locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat, garaje si anexe.
- functiuni comerciale si servicii.

Dotari complementare admise cu conditionari (cu respectarea HG 525/1996 si HGR1739/2006) centre comerciale, comert alimentar si nealimentar, servicii de turism – cazare, cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta), centre de zi pentru copii sau varstnici, locuri de joaca acoperite, ateliere de arta, studiouri fortografice, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

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

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.
- acordul vecinilor cu locuinte pentru functiune.
- respectarea HG525/1996.

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

Utilizari interzise

- Orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului

ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- **Regim de inaltime maxim propus S(D)+P+E+M**
- **Regim minim de inaltime P**
  S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda
  Hmax cornisa = 8.00 m, Hmax coama | atic = 10.00 m (de la cota terenului natural)

Conform aviz AACR 22051/11.08.2025: Respectarea înălţimii maxime a zonelor edificabile de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 538,70 m (528,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);

- **POT max 30%**
- **CUT max 1**
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 35.00 %

Regimul de construire

- Se propune un regim de construire izolat sau cuplat.

Pe terenul studiat, sunt propuse 58 de parcele pentru locuinte, cu front stradal peste 12.00 m si suprafete intre 300 m^2 si 1100 m^2, pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat sau cuplat, o parcelă pentru zona de utilitate publica si o parcela pentru zona verde de utilitate publică și o parcelă pentru drum.

Suprafata minima de zone verzi de utilitate publica va fi de minim 5% din terenul reglementat.

Suprafata minima de zone verzi pe cap de locuitor, va fi de minim 20.00 m^2, conform Legii 24/2007, raportat la intreg ansamblul propus.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Retrageri minime fata de caile de circulatie

ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- constructiie de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal
  - fata de DCL 623 (DJ103) Sanpetru-Bod, aflat in E terenului studiat – minim 20.00 m de la aliniament.
  - fata de De23, aflat in V terenului studiat – 5.00 m de la aliniament (respectiv 10 m din axul drumului reglementat).
  - fata de drumul de incinta – 2.00 m de la aliniament (respectiv 7.00 m din axul drumului propus).
- constructiile de garaje si anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe linia de proprietate sau pe aliniament, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3.00 m la cornisa, calculati de la cota terenului natural.

Retrageri minime fata de limitele de proprietate
ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**
  Pentru constructii izolate
    - Retrageri fata de limitele laterale - Amplasarea constructiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea urmatoarelor distante:
        - fata de limita de vest a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2.00 m.
        - fata de limita de est a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2.00 m.

      Nota: *Respectarea distantelor fata de limitele laterale de proprietate asigura respectarea intre doua cladiri alaturate a unei distante mai mari decat inaltimea constructiei mai inalte.*
    - Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

      Nota: *Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de hotar. Distanta, si în cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pâna la aceasta linie. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.*

  Pentru constructii in regim cuplat
    - Locuintele se vor cupla pe o latura.
    - Retragerea minima fata de limita laterala opusa constructiei va fi de egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.50 m, pentru accesul masinilor de interventie.
    - Distanta dintre constructia cuplata si alte cladiri amplasate pe terenurile alaturate trebuie sa fie minim inaltimea constructiei celei mai inalte.
    - Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

  Constructiile de tip garaj, foisor, zona gratar se vor putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3.00 m la cornisa, calculati de la cota terenului natural.

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

BILANT TERITORIAL				
	existent	**procent**	**propus**	**procent**
Suprafata teren	**31809**	**100%**	**31809**	**100%**
ZL - Zona locuinte			**24199.33**	
Constructii - edificabil			7259.80	**30.00 %**
Suprafata circulatii auto si pietonale				
S max circulatii in interiorul parcelelor ZL			8469.76	**35.00 %**
S teren pt. drum propus spre modernizare si circulatii de incinta			6013.40	
Suprafata spatii verzi				
Zona verde de folosinta publica – **minim 5%** cf. Lg. 24/2007			1596.63	**6.40%**

Zone verzi in interiorul parcelelor ZL – **minim 30 %**			8469.76	**35.00 %**
Teren arabil	**31809**	**100%**	**0**	**0%**

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere al echipării edilitare, în zona extinsă a amplasamentului studiat există rețele de apă, canalizare și energie electrică, gestionate de operatorii locali. Nu există rețea de distribuție gaze naturale.

Echiparea edilitară a zonei se va asigura prin racordare, prin extinderea rețelelor publice și implementarea soluțiilor tehnice rezultate din studiile de fezabilitate și avizele furnizorilor de utilități, urmând a fi detaliată la fazele ulterioare de proiectare.

Pe terenul studiat sunt propuse 56 de parcele, dintre care: 1 pentru realizarea profilelor stradale propuse și drumul de incintă proiectat, 1 pentru zona verde de utilitate publică și pentru utilități și 54 de parcele pentru construire de locuinte si functiuni complementare.

Astfel, viitoarele rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcțiile proiectate. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționata de asigurarea accesului construcțiilor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitara, extinderi rețele si branșamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații.

3.5.1. Alimentare cu apă

În zona amplasamentului studiat, Compania Apa Brașov are în întreținere și administrare rețea de apă. Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se va realiza prin extinderea rețelei de apă existentă în zonă, conductă HDPE Dn 160 mm, conform avizului de principiu condiționat nr. 1108/27.05.2024, emis de către Compania Apa Brașov S.A. Extinderea rețelei de apă se va realiza din conductă HDPE Dn 110 mm, L=480 m pe drumul de exploatare DE 23 și drumul de incintă, din grija și cheltuiala beneficiarului P.U.Z.-ului.

Măsurarea consumurilor de apa, se va realiza prin intermediul contoarelor de apa, ce se vor monta in căminele de branșament, amplasate la limita de proprietate a aferente fiecărei construcții. Extinderea rețelei de apă se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

3.5.2. Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare PVC-KG Dn 250 mm, aflată pe DJ103, conform avizului nr. 1108/27.05.2024, emis de către Compania Apa Brașov S.A., prin extindere cu conductă PVC-KG Dn 250 mm, L=970 m pe domeniul public și accesele carosabile de pe amplasament, prin grija și cheltuiala beneficiarului P.U.Z.-ului.

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

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

- apele convențional curatele provenite de pe acoperișurile construcțiilor - se vor colecta prin jgheaburi și burlane, cu descărcarea la nivelul zonei verzi amenajate;
- apele impurificatele provenite de pe căile de acces - vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială din conductă PVC-KG Dn 315 mm, L=280 m, trecute printr-un separator de hidrocarburi tip ACO Oleopator G NS30 dimensionat pentru Q=30 l/s și descărcate într-un bazin de retenție cu V=50 mc, de unde apa, prin pompare, este utilizată la irigarea spațiilor verzi.

3.5.3. Energie electrică

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

racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de soluție, conform aviz AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010240201934 / 17.06.2024 si documentație specifica.
Cea mai apropiată rețea electrică de distribuție se află pe str. Ciceu, la o distanță de 569.82 m + 596.71 m (total 1.16 km) de amplasamentul studiat.
Extinderea rețelei electrice se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.
Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planul vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov si COR mt jt, din lucrarea nr. 356/2024 „Echipare edilitara faza PUZ" întocmita de SC ONIK SISTEM SRL .

Conform aviz AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDIȚIONAT Nr. 7010221228063 / 09.05.2025 emis de DEER Sucursala Brașov, atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia *act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC),* conform planului vizat de SDEE.

Parcela studiata este traversata de LEA 20kV ex. st. Bod - PA 90 Conexiuni Sânpetru, între stâlpii nr. 201 și nr. 202, poziționați pe terenurile adiacente, în apropiere de amplasamentul studiat. Operatorul de Retea – DEER Sucursala Brasov este de acord cu amplasamentul propus conditionat de realizarea lucrărilor necesare indeplinirii condițiilor de coexistență din avizul menționat.

Pentru LEA 20 kV zona de protectie si siguranta este egala cu 24 m (12 m stanga; 12 m dreapta fata de axul LEA) pe toata lungimea traseului

În zona de protectie si siguranta se instituie restrictii si interdictii, in scopul asigurarii functionarii normale a capacitatii energetice si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului din vecinatate. In culoarul de trecere de 24 m al LEA 20 kV nu se vor amenaja parcări (conform Art. 3.19.1(1) Ordinul ANRE Nr. 239/2019). Părţile metalice ale gardului amplasate în interiorul zonei de siguranță și protecție vor fi legate la pământ (Art. 1.1.(7) din Anexa Nr. 6 la norma, Masuri de siguranta si de protectie).

Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu plansa nr.E1937-02 vizata spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR MT JT.

3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz favorabil nr 55680/320125121/20.08.2024, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Racordarea va fi posibilă numai ulterior, în baza planurilor de dezvoltare a rețelei și conform studiilor tehnice avizate.

3.5.5. Colectarea si depozitarea deșeurilor

Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract.

Gestionarea deșeurilor trebuie sa se facă in condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobata cu modificări si completări prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare si interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, in locuri neautorizate.
Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzător.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor rezultate in urma activităților industriale propuse vor fi amenajate in spatii special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevăzute cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi întreținute in permanenta stare de curățenie.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.
Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

3.6. Regim juridic, regim tehnic si circulatia terenurilor

Terenul reglementat in PUZ este proprietate privata a beneficiarului, iar domeniul public este reprezentat de circulatiile carosabile existente.
Circulatia terenurilor este reprezentata de propunerea de intrare in domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumurilor existente – De23 si a drumului de incinta, in suprafata totala de **4386.01 m²,** precum si a zonelor verzi de folosinta publica, in suprafata totala de **2035.78 m²,** reprezentand **6.40 %** din terenul reglementat.
In ceea ce priveste regimul tehnic, reglementarile sunt urmatoarele: se va introduce in intravilan terenul aferent zonei de locuinte si functiuni complementare si suprafata pentru circulatii auto si pietonale si zonele verzi de folosinta publica, in total **25387.21 m².**

IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita, folosita ca teren agricol.
Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire si functiuni complementare (comert, servicii) nu exista riscul ca prin activitatea desfasurata 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, conform OMS 119/2014 si 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.
- Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

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

Vor fi prevăzute spaţii verzi amenajate şi zone verzi de protecţie, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susţinute de prezentul PUZ nu vor avea consecinţe negative asupra mediului. Se propune si amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren neconstruit.
Suprafata minima de zona verde propusa pt zona de locuinte va fi de minim 30%.
Procentul de minim 5% zone verzi publice, cf Lg. 24/2007 se va regasi grupat in cadrul unei parcele dispuse pe latura de E a terenului studiat.
Se va respecta o suprafata de zona verde de 20 mp / locuitor, cf. Lg. 24/2007

- Protectia calitatii apelor

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

- Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centralale 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.

- Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

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

- 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.

- Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

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

- Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, 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.
Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere se va avea in vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanţă de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie, conform prevederilor OMS 119/2014.
Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Norme de igiena referitoare la zonele de locuit

La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:
a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie
b) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;
Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Distanta dintre cladiri va fi de minim inaltimea celei mai inalte la cornisa.

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin elaborarea documentației **PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat.
Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiata.

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996.
Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona locuinte si functiuni complementare se va aduce un plus de valoare in patrimoniului local si zonal de centre de interes pentru comert si servicii.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției
Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privati.
Toate categoriile de costuri ce implica implementarea PUZ detaliata mai sus (cost proiectare/executie -costurile privind construirea, amenajarea terenului, realizarea accesurilor carosabile, racordul la infrastructura edilitară) vor fi suportate integral de initiatorii PUZ.

Sef proiect | Intocmit
Urb. Arh. Ioana Daniel

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE Jud. Brasov, Comuna Sânpetru - CF 111284 CU nr. 82 | 08.02.2022

Regulamentul General de Urbanism (R.LU.) 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.
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 DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii	**Elaborare PUZ** **Introducere în intravilan și construire locuințe individuale**
Amplasament	**Jud. Brașov, Comuna Sanpetru** **CF 111284**
Beneficiar	**IORDACHE IONUȚ DEZIDERIU**
Proiectant Proiect numarul Faza de proiectare	**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.** **267	21.10.2022** **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**
Certificat de urbanism	**179	17.03.2025, care continuă CU 82	08.02.2022**
Suprafata teren	**31809 m²**

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la: modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare şi utilizare a construcţiilor pe zona studiată .
RLU explica si detaileaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia pentru intreaga zona studiata.
Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

Documentatia de fata este intocmita pentru
ELABORARE P.U.Z. PENTRU
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii R.L.U. stau:

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

Elaborarea prezentei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism 179 | 17.03.2025, eliberat de Primaria Comunei Sanpetru.
Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor ce vor fi amplasate pe suprafaţa de teren aflata in UAT Sanpetru, având o suprafaţă de 31809 m^2, situat la N localitatii, adiacent DCL623 – drumul de legatura dintre Comuna Sanpetru si Comuna Bod, identificată prin CF 111284.
Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenul ce face obiectul P.U.Z..
Zonificarea funcţională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinaţia construcţiilor şi funcţiunea dominantă a zonei şi este prezentată în planşa U03 - Reglementări urbanistice.
Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUG Sanpetru
- PUZ aprobat cu HCL 50 | 29.09.2016
- PUZ aprobat cu aviz unic CJ 262 | 2008

- PUZ aprobat cu HCL 41 | 29.05.2019
- PUZ aprobat cu HCL 32 | 06.06.2019
- PUZ aprobat cu HCL 33 | 06.06.2019.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
Tipuri admise de ocupare si utilizare a terenurilor
Zone functionale propuse, indicatori urbanistici
Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei:

- Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite.
- Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni incompatibile cu zonificarea propusa în cadrul PUZ – ului.
- Masurile de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice necesare pentru organizarea functională si spatiala a zonei vor urmari stabilirea unor reglementari specifice al caror efect sa contribuie la dezvoltarea armonioasa si controlata a zonei.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA
In zona studiata sunt propuse următoarele unitati funcţionale:
ZF11 - Zona locuințe

ZF11 - Zona locuințe

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale in regim de construire izolat si/sau cuplat, garaje si anexe
- functiuni comerciale si servicii

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, cu respectarea HG 525/1996 si acordul vecinilor cu locuinte.

- centre comerciale;
- comert alimentar si nealimentar;
- servicii de turism – cazare;
- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- centre de zi pentru copii sau varstnici,
- locuri de joaca acoperite,
- ateliere de arta,
- studiouri fortografice,
- laboratoare individuale de tehnica dentara,
- ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte.

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

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 si HGR 571/2016.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizari decat cele mentionate la punctul 1 si 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 – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

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

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei: 350 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute

Pe terenul studiat, sunt propuse 58 de parcele pentru locuinte, cu front stradal peste 12.00 m si suprafete intre 300 m^2 si 1100 m^2, pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat sau cuplat, o parcelă pentru zona de utilitate publica si o parcela pentru zona verde de utilitate publică și o parcelă pentru drum.

Se admite comasarea a maxim doua parcele de locuinte.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- constructiie de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 5.00 m, inclusiv cele amplasate pe colt – față de drumul de la V (DE23)
- constructiie de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 2.00 m, inclusiv cele amplasate pe colt – față de drumul de incintă.
- constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3.00 m la cornisa, calculati de la cota terenului amenajat.

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

Pentru constructii izolate

- Retrageri fata de limitele laterale - Amplasarea constructiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea urmatoarelor distante:
    - fata de limita de vest a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2.00 m.

- fata de limita de est a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2.00 m.

Nota: *Respectarea distantelor fata de limitele laterale de proprietate asigura respectarea intre doua cladiri alaturate a unei distante mai mari decat inaltimea constructiei mai inalte.*

- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

Nota: *Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de hotar. Distanta, si în cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pâna la aceasta linie. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.*

Pentru constructii in regim cuplat

- Locuintele se vor cupla pe o latura.
- Retragerea minima fata de limita laterala opusa constructiei va fi de egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.50 m, pentru accesul masinilor de interventie.
- Distanta dintre constructia cuplata si alte cladiri amplasate pe terenurile alaturate trebuie sa fie minim inaltimea constructiei celei mai inalte.
- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

Constructiile de tip garaj, foisor, zona gratar se vor putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3.00 m la cornisa, calculati de la cota terenului amenajat.

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

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Se va respecta Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1, art. 3, alin. 1 și 2, (1) *Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.* (2) *În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).*

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulatiile vor urmări o schemă coerenta care să asigure relatia intre zona principală de acces (accesul din drumul public) si imobilul/imobilele propuse.

Circulatiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile in functie de categoria fiecaruia, conform profilelor propuse in plansa U03.

Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

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

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigură accesurile pietonale si carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani faţa de anul de referinţă.

Toate străzile se vor marca şi semnaliza conform normativelor in vigoare.

În carosabil şi în spaţiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza reţele de utilităţi doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
Execuţia lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentaţie se poate face etapizat, funcţie de ritmul de execuţie a obiectivelor din zona.
În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica);

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
Conform Regulamentului Local de Urbanism, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulaţiilor publice.
Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.
De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.
Pentru locuinte, numarul de locuri de parcare se va calcula astfel: un loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 m^2, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 m^2, la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori.
Atunci cand parcarile sunt asezate la nivelul solului, se va respecta o distanta de 5m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.
Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.50 to, autobuzele, remorcile etc, precum si realizarea de reparatii de intretinere auto.
Pentru celelalte functiuni/destinatii de dotari complementare se va respecta maximul prevazut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
Înălțimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

- Regim de inaltime maxim propus S(D)+P+E+M
- Regim minim de inaltime P
  S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda
- Hmax cornișă - 8.00 m, Hmax coamă | atic - 10.00 m (de la cota terenului amenajat)
  cota abs.max. 538,70 m (conform aviz AACR 22051/11.08.2025)

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină 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 aspunde 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 azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)

- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de strălucire.
- se admit învelitori de tip șarpanta și terasă.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- 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.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la retelele edilitare publice existente în zonă, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor la utilitati, cu repectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Echiparea edilitară se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 35% din suprafata parcelelor, dispus cat mai compact in cadrul incintei si 20 m^2/locuitor, raportat la intreaga suprafata reglementata. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Aceste zone verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

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

ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu inălțimea maxima de 2.00 m, in functie de necesitatile specifice.

Se recomanda ca împrejmuirea la stradă să fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii. Imprejmuirea la strada nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Se interzic imprejmuirile din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.

SECTIUNEA II: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 30 %

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.00

Sef proiect | Intocmit
Urb. Arh. Ioana Daniel