

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Șoimului nr. 22, com. Sânpetru, jud. Brașov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Întocmire P.U.Z. - Locuință unifamilială și funcțiuni
complementare (turism, comerț, amenajări sportive)
Jud. Brașov, com. Sânpetru, str. Poarta Câmpului f.n.,
nr. cad. 106333
Proiect nr. 1-26-35

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. - Locuință unifamilială și funcțiuni complementare (turism, comerț, amenajări sportive)
Inițiator:	Bârsan Leontina
Amplasament:	Jud. Brașov, com. Sânpetru, str. Poarta Câmpului f.n., nr. cad. 106333
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-26-35
Data elaborării:	06.2025
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr. 22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Sânpetru, str. Poarta Câmpului f.n., jud. Brașov, identificat prin C.F. nr. 106333, nr. cad. 106333, cu suprafața totală de 12.800mp, în vederea construirii unei locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare (turism, comerț, amenajări sportive).

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe și funcțiuni complementare;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;

- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

1.3. Surse documentare

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Documentația de urbanism faza P.U.G. nr. 36060/2000 aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – Leopea - aprobată cu H.C.L. nr. 23/28.02.2013 (avizată de Consiliul Județean Brașov cu A.U. nr. 123/18.12.2012);
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – Ciociu - aprobată cu H.C.L. nr. 23/25.08.2016 (avizată de Consiliul Județean Brașov cu A.U. nr. 23/15.07.2016);
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – Marieș - aprobată cu H.C.L. nr. 52/28.07.2005 (avizată de Consiliul Județean Brașov cu A.U. nr. 39/19.07.2005);
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – S.C. EQUUS S.R.L. - aprobată cu H.C.L. nr. 24/28.02.2013 (avizată de Consiliul Județean Brașov cu A.U. nr. 15/05.02.2013).

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică
- studiu pedologic

➤ **Date statistice**

Conform Strategiei de dezvoltare durabilă a comunei Sânpetru, jud. Brașov, comuna Sânpetru face parte din regiunea istorică și etnografică din sud-estul Transilvaniei numită Țara Bârsei sau, geografic, Depresiunea Curburii Carpatice.

Amplasamentul este situat în proximitatea aerodromului Sânpetru și conform Strategiei de dezvoltare durabilă a comunei Sânpetru, jud. Brașov, zona este folosită pentru activități de agrement și practicarea parașutismului și parapantismului.

Conform analizei SWOT, prezenta aerodromului în vecinătatea amplasamentului constituie unul dintre punctele favorabile ale analizei, având oportunități privind organizarea de miting-uri aviatice și competiții sportive de profil.

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În imediata vecinătate, au fost aprobate următoarele documentații de urbanism:

- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 23/28.02.2013 (avizat de Consiliul Județean Brașov cu A.U. nr. 123/18.12.2012);
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 23/25.08.2016 (avizat de Consiliul Județean Brașov cu A.U. nr. 23/15.07.2016);

- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 52/28.07.2005 (avizat de Consiliul Județean Brașov cu A.U. nr. 39/19.07.2005);

- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 24/28.02.2013 (avizat de Consiliul Județean Brașov cu A.U. nr. 15/05.02.2013).

În partea de sud-est a terenului reglementat, la o distanță de aprox. 70 m se află o construcție neintabulată.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone de locuință unifamilială și funcțiuni complementare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ Date privind evoluția zonei

Conform documentației de urbanism faza P.U.G. nr. 36060/2000 aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024, terenul studiat este situat în extravilanul localității.

În ultimii 20 ani, în apropierea terenului studiat, au fost aprobate numeroase Planuri Urbanistice Zonale prin urmare, zona este într-o continuă dezvoltare, însă în prezent ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

➤ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Comuna Sânpetru este situată în județul Brașov, Regiunea Centru. Localitatea se află la o distanță de aproximativ 3 km de municipiul Brașov, cu care se învecinează la sud și la vest; în partea de nord se învecinează cu comuna Bod, iar în partea de est cu comuna Hărman. Conexiunea rutieră cu aceste localități este asigurată prin DJ 103, care traversează localitatea, (cu Brașov și Bod), respectiv DJ 108 (cu comuna Hărman). Prin partea de sud a localității trece șoseaua de ocolire a Municipiului Brașov, tronsonul care face legătura între DN 11 și DN 13.

Terenul studiat este amplasat în zona estică a comunei Sânpetru, într-un areal aflat în vecinătatea directă a aerodromului Sânpetru, un reper local important, atât prin prisma funcționalității sale, cât și a valorii sale simbolice. Aerodromul reprezintă un pol de activitate recreativă, găzduind constant evenimente și activități de parașutism, parapantism și alte sporturi aeriene, atrăgând pasionați din întreaga regiune.

Amplasamentul studiat se dovedește a fi oportun pentru dezvoltări compatibile cu funcțiunile existente – în special locuire, servicii cu caracter recreativ și turistic – cu respectarea reglementărilor specifice zonei de protecție aeronautică.

➤ Potențial de dezvoltare

La nivelul localității își desfășoară activitatea un număr de 248 agenți economici, domeniul construcțiilor, cel comercial și al serviciilor fiind cel mai bine reprezentate. În comuna Sânpetru se practică încă agricultura, chiar dacă la o scară relativ redusă. De asemenea, sectorul turismului se află în continuă dezvoltare, având în vedere potențialul de care dispune localitatea și situarea acesteia în vecinătatea municipiului Brașov. Infrastructura tehnico-edilitară este dezvoltată și se află în proces de extindere, vizând ca și obiectiv prioritar acoperirea zonelor rezidențiale nou construite.

Amplasamentul analizat dispune de un potențial real de dezvoltare pentru funcțiuni integrate, precum:

- locuințe unifamiliale, adaptate caracterului natural al zonei;

- spații de cazare și servicii turistice, care pot sprijini turismul sportiv și de agrement;
- comerț local și servicii comerciale, necesare unei comunități în creștere;
- terenuri și facilități pentru activități sportive și recreative în aer liber.

Toate aceste utilizări sunt compatibile cu profilul actual și direcțiile strategice de dezvoltare ale localității Sânpetru, contribuind la o urbanizare echilibrată și sustenabilă, în armonie cu valorile naturale și infrastructura existentă.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în extravilanul comunei Sânpetru, la o distanță de aproximativ 82 m față de intravilanul localității.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- de la nord la nord - vest: DJ113;
- de la nord-vest la sud-vest: str. Poarta Câmpului;
- de la sud-est la nord - est: terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 105612 și nr.cad. 105613, situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic;

➤ Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Terenul este situat în partea de nord-est a comunei, la o distanță de aproximativ 1,6 km de centrul acesteia și Primărie, minim 1,3 km față de magazin/supermarket/parc, 1,1 km de Biserică, etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

➤ Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

Amplasamentul studiat se află la o distanță de aproximativ 300 m față de de aproximativ 500 m față de depozitul de cenușă al C.E.T. Brașov, la aproximativ 500 m față de rezervația naturală Dealul Lempeș, la 50 m față de Aeroclubul "Iosif Silimon" Sânpetru și a Cimitirului Parohiei Evanghelice.

2.4. Circulația

➤ Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează atât din strada Poarta Câmpului (aflată în partea de vest și sud-vest a amplasamentului, cea mai mare parte fiind acoperită cu pietriș și având min. 5,56 m lățime) cât și din DJ113 (aflat în partea de nord a amplasamentului și având un profil transversal de min. 12,50 m din care 5,50 m parte carosabilă asfaltată).

Drumul existent de pe teren, cu o lățime fizică de aproximativ 4,00 m, traversează în prezent suprafața aflată în proprietatea privată a inițiatorului P.U.Z., identificată cu nr. cad.

106333. În cadrul proiectului se propune menținerea traseului pe amplasamentul actual, pentru a păstra continuitatea și coerența circulației, conform situației din teren.

În baza avizului de principiu nr. 70004/13.11.2025 emis de Primăria Comunei Sânpetru, se aprobă realizarea unui schimb de terenuri între beneficiar și UATC Sânpetru, exclusiv pentru suprafața aferentă amprizei drumului cu lățimea de 4,00 m. Prin acest schimb, UATC Sânpetru va ceda o suprafață echivalentă situată vis-a-vis de drumul existent, destinată amenajării unei parcuri private.

Ulterior actualizării geometriei cadastrale și a reglementării stradale, beneficiarul va ceda din suprafața parcelei reglementate diferența necesară pe partea terenului propriu, în vederea asigurării profilului transversal final al străzii, cu lățimea de 11,00 m.

➤ **Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizarea a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Amplasamentul beneficiază de acces facil la rețeaua de transport public, prin apropierea stațiilor de autobuz existente, ceea ce asigură o legătură rapidă și cu centrul localității și cu municipiul Brașov.

DJ113 reprezintă una dintre arterele principale de legătură între comuna Sânpetru și municipiul Brașov, cu trafic crescut, fiind parte integrantă din rețeaua de drumuri județene modernizate. Pe cealaltă latură, strada Poarta Câmpului asigură accesul local către zonele rezidențiale și de agrement, reprezentând o legătură directă cu cartierele în dezvoltare.

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenul reglementat, în suprafață de 12.800 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 106333 nr. cad. 106333) și este liber de construcții.

➤ **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe și funcțiuni complementare.

➤ **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare.

➤ **Aspecte calitative ale fondului construit**

Clădirile din vecinătatea terenului studiat, se află într-o stare medie, spre bună.

➤ **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 1,5 km de amplasament. Conform planurilor de urbanism aprobate, se vor edifica și construcții pentru funcțiuni complementare zonelor de locuit.

➤ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate lipsa funcțiilor complementare care să deservească locuințele existente în zonă.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

• **Apă**

Conform avizului nr. 2567/21.11.2025 emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate face dintr-o nouă rețea de distribuție ce se va brânșa la rețeaua de apă HDPE De 160 mm existentă pe str. Meschendorfer.

• **Canalizare**

Conform avizului nr. 2567/21.11.2025 emis de Compania Apa Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în colectorul de canalizare PVC De 250 mm existent pe str. Meschendorfer, printr-o conductă nouă de canalizare.

• **Telecomunicații**

Conform avizului nr. AFO064674/37373/35055 emis de S.C. Orange România S.A. și condițiilor tehnice emise de S.C. Protelco S.A., investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange.

Soluțiile de de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități.

• **Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocați de circulația rutieră.

La o distanță de min. 260 m, la nord de terenul reglementat, se află un depozit de zgură și cenușă.

➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

➤ **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Comuna Sânpetru, situată în proximitatea municipiului Brașov, prezintă un potențial turistic balnear și recreativ datorită cadrului natural favorabil, poziționării la poalele rezervației naturale Dealul Lempeș și climatului blând. Deși nu dispune de resurse balneare propriu-zise (izvoare minerale sau ape termale), localitatea oferă condiții optime pentru dezvoltarea de servicii wellness, spa și turism de relaxare, valorificând peisajul, liniștea și

accesibilitatea față de marile aglomerări urbane. În acest context, se conturează oportunități pentru amenajări turistice complementare, precum centre de recuperare, trasee de drumeție și facilități de relaxare în aer liber.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform documentației de urbanism faza P.U.G. nr. 36060/2000 aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024, terenul studiat este situat în extravilanul localității, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.3. Modernizarea circulației

➤ Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu handicap)

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării se va realiza atât din str. Câmpului (ce se va moderniza), cât și din drumul privat nou propus, drumuri ce vor fi amenajate pentru trafic greu.

Drumul existent de pe teren, cu o lățime fizică de aproximativ 4,00 m, traversează în prezent suprafața aflată în proprietatea privată a inițiatorului P.U.Z., identificată cu nr. cad. 106333. În cadrul proiectului se propune menținerea traseului pe amplasamentul actual, pentru a păstra continuitatea și coerența circulației, conform situației din teren.

În baza avizului de principiu nr. 70004/13.11.2025 emis de Primăria Comunei Sânpetru, se aprobă realizarea unui schimb de terenuri între beneficiar și UATC Sânpetru, exclusiv pentru suprafața aferentă amprizei drumului cu lățimea de 4,00 m. Prin acest schimb, UATC Sânpetru va ceda o suprafață echivalentă situată vis-a-vis de drumul existent, destinată amenajării unei parcări private.

Ulterior actualizării geometriei cadastrale și a reglementării stradale, beneficiarul va ceda din suprafața parcelei reglementate diferența necesară pe partea terenului propriu, în vederea asigurării profilului transversal final al străzii, cu lățimea de 11,00 m.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ profil transversal tip 1

- se aplică la DJ 113;
- 12,50-13,20 m din care 5,50 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de ambele părți de ampriza drumului (cuprinsă între 3,13 m - 4,28 m);
- declivitate de 0,28° (0,49%) pe o lungime de 368,00 m.

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la str. Poarta Câmpului;
- 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
- declivitate de $0,16^\circ$ (028%) pe o lungime de 126,00 m.

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la calea de acces privată propusă;
- 9,00 m din care 7,00 m parte carosabilă carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de un trotuar de 2,00 m spre zona reglementată;
- declivitate de $0,57^\circ$ (1,00%) pe o lungime de 101,00 m.

➤ **profil transversal tip 4**

- se aplică la calea de acces privată propusă către lot 2;
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de o zonă de parcare de 5,00 m, urmată de un trotuar de 2,00 m pe latura vestică.
- declivitate de $0,12^\circ$ (0,21%) pe o lungime de 48,00 m.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 0% și 2%.

Toate străzile și trotuarele vor avea îmbrăcămintă asfaltică și se vor putea dona către Comuna Sânpetru după ce investiția va fi recepționată.

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:

- 12,00 m din axul străzii pentru profil transversal tip 1;
- 5,00 m de la aliniamentul propus pentru profil transversal tip 2;
- 3,00 m de la limita de proprietate pentru profil transversal tip 4 și tip 3.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform normativului H.G. nr. 525/1996 anexa 5, la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității, astfel:

- pentru locuințe - 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.
- pentru funcțiuni complementare sunt prevăzute 52 de locuri de parcare.
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996.
- spațiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel încât să poată fi instalată o stație dublă de încărcare pentru autoturismele electrice și/sau hibrid plug-in.

Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor populației din zonă, vor respecta distanța de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit, în aceste spații este

interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi vehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații de întreținere auto.

Notă: Costurile aferente realizării drumului privat vor fi suportate de investitor, iar costurile aferente modernizării drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de locuință unifamilială și funcțiuni complementare (turism, comerț, amenajări sportive).

Se vor prevedea zone verzi private amenajate pe fiecare parcelă:

- pentru ZL: minim 30 %, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor,
- pentru ZFC: minim 30%;

Conform Legii nr. 24/2007 art. 10 se vor amenaja minim 151 mp spații verzi publice.

În urma dezmembrării terenului reglementat, vor rezulta 2 parcele construibile + 1 parcelă drum de acces + 1 parcelă spațiu verde public + 1 parcelă zonă parcare privată propusă (parcelă de 790 mp rezultată în urma re poziționării drumului).

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL** – zonă de locuințe individuale izolate
- **ZFC** – zonă de funcțiuni complementare
- **ZVp** – zonă spații verzi publice
- **ZC** - zonă de circulație publică propusă
- **ZPP** – zonă parcare privată propusă
- **ZCP** – alee/stradă de circulație privată propusă

3.4.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale

Categoriile de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator

3.4.3. Indicatori urbanistici**▪ ZL – zonă de locuințe individuale izolate**Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.- teren liber de construcții

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max - teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 0,7

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+1+M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 8,00$ m față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 12,00$ m față de CTA.

Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- 3,00 m;

Retragerea minimă față de limita posterioară

- 35,85 m.

▪ ZFC – zonă de funcțiuni complementareProcent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.- teren liber de construcții

Propus: P.O.T.max.= 50% (25% pentru învățământ)

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max - teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 2

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+2 cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 11,50$ m față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 15,00$ m față de CTA.

Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- 3,00 m, cu excepția lotului 2 unde retragerea posterioara este de minim 35,85 m (m față de spațiul verde public propus

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiuni, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 2567/21.11.2025 emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate face dintr-o nouă rețea de distribuție ce se va brânșa la rețeaua de apă HDPE De 160 mm existentă pe str. Meschendorfer.

Odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 2567/21.11.2025 emis de Compania Apa Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în colectorul de canalizare PVC De 250 mm existent pe str. Meschendorfer, printr-o conductă nouă de canalizare.

Soluțiile de de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități.

➤ **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

Conform avizului nr. AFO064674/37373/35055 emis de S.C. Orange România S.A. și condițiilor tehnice emise de S.C. Protelco S.A., investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare brânșamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitarea de asistență la predare amplasament.

Autorizațiile de construire se vor putea emite după sau concomitent cu realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la rețelele edilitare (echipare edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiilor propuse.

3.6. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații, este obligat să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 106333 nr. cad. 106333 S=12.800 mp).

▪ Circulația terenurilor

Profilul actual al străzii Poarta Câmpului este necorespunzător pentru utilizare, motiv pentru care se propune reconfigurarea amplasamentului aferent acesteia, conform planșei U2 – Plan de reglementări urbanistice – zonificare. Aleea de acces nou propusă în interiorul parcelei va rămâne în proprietate privată.

În baza avizului de principiu nr. 70004/13.11.2025 emis de Primăria Comunei Sânpetru, se aprobă realizarea unui schimb de terenuri între beneficiar și UATC Sânpetru, exclusiv pentru suprafața aferentă amprizei drumului cu lățimea de 4,00 m. Prin acest schimb, UATC Sânpetru va ceda o suprafață echivalentă situată vis-a-vis de drumul existent, destinată amenajării unei parcări private.

Ulterior actualizării geometriei cadastrale și a reglementării stradale, beneficiarul va ceda din suprafața parcelei reglementate diferența necesară pe partea terenului propriu, în vederea asigurării profilului transversal final al străzii, cu lățimea de 11,00 m.

Terenurile ocupate de RED proiectate 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 Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal – Locuință unifamilială și funcțiuni complementare (turism, comerț, amenajări sportive)
Inițiator:	Bârsan Leontina
Amplasament:	Jud. Brașov, com. Sânpetru, str. Poarta Câmpului f.n., nr. cad. 106333
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-26-35
Data elaborării:	06.2025
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr. 22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare (turism, comerț, amenajări sportive), acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor pe zone.

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48[^]1 alin. 5 din Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de

cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47[^]1, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul General de Urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

Pentru orice speță care nu este reglementată în prezentul regulament se aplică prevederile H.G. nr. 525/1996.

Toate restricțiile și condițiile din prezentul regulament limitează modul de construire cu scopul de a proteja următoarele drepturi fundamentale: dreptul la mediu sănătos, dreptul de proprietate privată, viața intimă, familială și privată în conformitate cu legislația actuală.

Prin legislație, conform prezentului regulament, se înțelege oricare din următoarele: Legi, Ordine de Ministru, Hotărâri de Consiliu Local, Normative, Hotărâri de Guvern, Constituție.

Prin prezentul regulament se consideră că o clădire/un material se încadrează în clădiri/materiale permise dacă respectă legislația în vigoare.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 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
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)

- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

3. Domeniul de aplicare

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat și reglementat, situat în extravilanul comunei Sânpetru, str. Poarta Câmpului f.n., jud. Brașov, identificat prin C.F. nr. 106333, nr. cad. 106333, cu suprafața totală de 12.800mp, în vederea construirii unei locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare (turism, comerț, amenajări sportive).

Zona reglementată, ce cuprinde terenul descris mai sus este delimitată:

- de la nord la nord - vest: DJ113;
- de la nord-vest la sud-vest: str. Poarta Câmpului;
- de la sud-est la nord - est: terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 105612 și nr.cad. 105613, situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic;

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, imobilele situate în intravilan se scot definitiv și temporar din circuitul agricol (conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996).

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Amplasamentul studiat se află la cca. 0,7km de pârâul Durbav și conform hărților de risc la inundații, terenul nu este inundabil.

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Art. 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (Legea 137/1995).

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism.

Art. 5. Indicatori urbanistici

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a)
$$P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

b)
$$C.U.T. = \frac{Sd}{Sp}$$

în care:

- P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
- C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
- Sc = suprafața construită la sol a clădirii
- Sd = suprafața desfășurată a clădirii
- Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

Pentru ZL:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max. – teren liber de construcții

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max - teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 0,7

Pentru ZCP:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max. – teren liber de construcții

Propus: P.O.T.max.= 50% (25% pentru învățământ)

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max - teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 2

Art. 6.Circulația terenurilor

În baza avizului de principiu nr. 70004/13.11.2025 emis de Primăria Comunei Sânpetru, se aprobă realizarea unui schimb de terenuri între beneficiar și UATC Sânpetru, exclusiv pentru suprafața aferentă amprizei drumului cu lățimea de 4,00 m. Prin acest schimb, UATC Sânpetru va ceda o suprafață echivalentă situată vis-a-vis de drumul existent, destinată amenajării unei parcări private.

Ulterior actualizării geometriei cadastrale și a reglementării stradale, beneficiarul va ceda din suprafața parcelei reglementate diferența necesară pe partea terenului propriu, în vederea asigurării profilului transversal final al străzii, cu lățimea de 11,00 m.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014):

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 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).

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;

- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;

- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereți vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est. Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, tinte fiind amplasate spre nord.

Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Construcții de agrement

Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului (conform O.G. nr. 43/1997):

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limită dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerea construcțiilor este de:

- min 12,00 m din axul străzii pentru profil transversal tip 1;
- min 5,00 m de la aliniamentul propus pentru profil transversal tip 2.
- min. 3,00 m de la limita de proprietate pentru profil transversal tip 4 și tip 3.

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate.

Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

→ minim 3,00 m, cu excepția lotului 2 unde retragerea posterioară este de minim 35,85 m.

Retragerile minime se vor înscrie în certificatul de urbanism emis pentru fiecare parcelă la faza următoare de proiectare.

Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte. În cazul în care distanța este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejurimile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

În baza avizului de principiu nr. 70004/13.11.2025 emis de Primăria Comunei Sânpetru, se aprobă realizarea unui schimb de terenuri între beneficiar și UATC Sânpetru, exclusiv pentru suprafața aferentă amprizei drumului cu lățimea de 4,00 m. Prin acest schimb, UATC Sânpetru va ceda o suprafață echivalentă situată vis-a-vis de drumul existent, destinată amenajării unei parcuri private.

Ulterior actualizării geometriei cadastrale și a reglementării stradale, beneficiarul va ceda din suprafața parcelei reglementate diferența necesară pe partea terenului propriu, în vederea asigurării profilului transversal final al străzii, cu lățimea de 11,00 m.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

- **profil transversal tip 1**
 - se aplică la DJ 113;
 - 12,50-13,20 m din care 5,50 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de ambele părți de ampriza drumului (cuprinsă între 3,13 m - 4,28 m);
 - declivitate de 0,28° (0,49%) pe o lungime de 368,00 m.

- **profil transversal tip 2**
 - se aplică la str. Poarta Câmpului;
 - 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
 - declivitate de 0,16° (0,28%) pe o lungime de 126,00 m.

- **profil transversal tip 3**
 - se aplică la calea de acces privată propusă;
 - 9,00 m din care 7,00 m parte carosabilă carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de un trotuar de 2,00 m spre zona reglementată;
 - declivitate de 0,57° (1,00%) pe o lungime de 101,00 m.

- **profil transversal tip 4**
 - se aplică la calea de acces privată propusă către lot 2;
 - 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de o zonă de parcare de 5,00 m, urmată de un trotuar de 2,00 m pe latura vestică.
 - declivitate de 0,12° (0,21%) pe o lungime de 48,00 m.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea înbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 0% și 2%.

Art. 2. Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră către toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Autorizația de construire se va elibera doar după asigurarea terenului necesar modernizării drumului (dezlipire și trecere în domeniul public).

Este recomandată utilizarea de materiale permeabile pentru zonele destinate parcajelor și pentru alte suprafețe care permit utilizarea acestui tip de materiale (căi pietonale, platforme, etc.)

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare.

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiuni, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 2567/21.11.2025 emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate face dintr-o nouă rețea de distribuție ce se va brânșa la rețeaua de apă HDPE De 160 mm existentă pe str. Meschendorfer.

Odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 2567/21.11.2025 emis de Compania Apa Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în colectorul de canalizare PVC De 250 mm existentă pe str. Meschendorfer, printr-o conductă nouă de canalizare.

Soluțiile de de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități.

➤ **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

Conform avizului nr. AFO064674/37373/35055 emis de S.C. Orange România S.A. și condițiilor tehnice emise de S.C. Protelco S.A., investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitarea de asistență la predare amplasament.

Costurile aferente extinderilor de rețele edilitare vor fi suportate de către proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații.

Autorizațiile de construire se vor putea emite după sau concomitent cu realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la rețelele edilitare (echipare edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiilor propuse.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

- Regim maxim de înălțime propus pentru ZL

- P+1+M ($H_{\text{maxim}} \text{ cornișă } 8,00 \text{ m}$ față de CTA, $H_{\text{maxim}} \text{ coamă } 12,00 \text{ m}$ față de CTA)

Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

- Regim maxim de înălțime propus pentru ZFC

- P+2 ($H_{\text{maxim}} \text{ cornișă } 11,50 \text{ m}$ față de CTA, $H_{\text{maxim}} \text{ coamă } 15,00 \text{ m}$ față de CTA)

Se permite amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran pe întreaga suprafață a parcelei până la 60 cm față de limitele de proprietate cu condiția asigurării unei suprafețe de minimum 25% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minimum 2,00 m.

Conform normativului P 118-99 subsolul nu este considerat nivel suprateran, prin urmare, acest nivel subteran se poate executa fără a depăși înălțimea maximă admisă a construcției.

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii;

Aspectul va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de rolul social, caracterul general și particularitățile zonei.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise.

Pentru construcții se vor folosi materiale de calitate și 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 construcțiile de tip container metalic sau din panouri sandwich, sau construcțiile cu aspect industrial care intră în contradicție cu caracterul zonei și cu imaginea localității, decât dacă vor fi adaptate la cerințele privind aspectul exterior.

Se va opta pentru folosirea culorilor neutre, a nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale.

Materialele permise sunt cele specifice construcțiilor destinate locuințelor și funcțiilor complementare. Se vor opta pentru folosirea culorilor neutre, a nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale. 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.

Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, dar este permis și un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire. Studiul de fundamentare, lucrare cu caracter științific, va trebui să evidențieze importanța obiectivului care să justifice sporirea expresivității urbane prin crearea unui accent într-o panoramă cu caracter omogen.

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

Acoperișurile vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cuprinse între 25-45 grade. Învelitorile vor fi din țiglă/ tablă profilată tip țiglă obligatoriu mată.

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 aspect de strălucire.

Conținutul reclamelor (sau a altor elemente/sisteme de afișare) nu va contraveni normelor de estetică, civilizație și decență, nu va avea conotații rasiste etc.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu funcțiunea, legislația sau prezentul regulament este interzisă.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 12.800 mp.

În urma dezmembrării terenului reglementat, vor rezulta 5 loturi din care 2 loturi construibile (1 lot pentru locuințe și 1 lot pentru funcțiuni complementare), 1 lot pentru drum de acces, 1 lot pentru spațiu verde public și 1 lot pentru parcare privată propusă (parcelă de 590 mp rezultată în urma re poziționării drumului).

Parcelatele construibile au suprafețe cuprinse între 2800 mp și 7500 mp, iar frontul acestora este cuprins între 52 m și 76 m.

Parcelarea se va realiza conform prezentului P.U.Z. cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996.

Suprafața minimă a unei parcele pentru edificarea construcțiilor este de 2000mp.

Autorizarea executării parcelărilor, pentru a fi construibile în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) lățimea parcelei de minimum 12 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 2000 mp
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus (a, b, c).

Se vor respecta prevederile Legii nr. 350/2001 Anexa 2, indicatori urbanistici: „... dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții”.

7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spații verzi și împrejmuiri

Art.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității, astfel:

- Pentru locuințe - 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.
- Pentru funcțiuni complementare sunt prevăzute 52 de locuri de parcare.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996.
- Spațiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel încât să poată fi instalată o stație dublă de încărcare pentru autoturismele electrice și/sau hybrid plug-in.

Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor populației din zonă, va respecta distanța de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit, în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi vehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații de întreținere auto.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitor, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

Art. 2. Amplasarea mijloacelor de publicitate

Pot fi autorizate lucrări de amplasare panouri publicitare și publicitate luminoasă și pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

Ecranele publicitare, dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor trebuie, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu prezinte riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră. Pe timp de noapte, intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate trebuie să se reducă cu 35%, iar această obligativitate și modul de îndeplinire a acesteia trebuie evidențiat în documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor și publicității luminoase pe clădiri se autorizează numai în baza unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de

verificatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate „rezistență mecanică și stabilitate“, „siguranță în exploatare“ și „securitate la incendiu“, prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții și se reexpertizează tehnic, la fiecare 10 ani de la data emiterii autorizației de construire pentru amplasarea structurii publicitare conform art. 23 alin. 4 și alin. 5 din Legea 185/2013.

Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora.

De-a lungul arterei de centură, strada Câmpului, se pot autoriza lucrări de amplasare a panourilor publicitare, cu acordul administratorului drumului în următoarele condiții: cu distanța de minimum 50,00 m între două panouri publicitare și la minimum 100,00 m față de intersecțiile semaforizate.

Art. 3. Zone verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea zone verzi amenajate pe fiecare parcelă:

- pentru ZL: minim 30 %, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor,
- pentru ZFC: minim 30%;
- conform Legii nr. 24/2007 art. 10 se vor amenaja minim 151 mp spații verzi publice.

Art. 3. Împrejmuiri

Modul de realizare a împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă.

Împrejmuirile opace – necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

Împrejmuirile transparente, decorative sau gard viu – necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,00 m și se poate dubla cu gard viu.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenul reglementat se prevede următoarea zonă funcțională:

• Zonă de locuințe individuale izolate (ZL)

Funcțiuni admise

→ locuință individuală izolată P, P+1 sau P+1+M;

→ anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, magazii pentru ustensile de grădinarit, foșoare, terase acoperite, spații tehnice);

- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit;
- spații verzi private și de recreere;
- alei pietonale și accese auto, locuri de parcare proprii;

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale.

În sensul prezentului regulament, acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă, în cazul persoanelor fizice, un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009 art. 27, iar, în cazul persoanelor juridice, acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
- activități productive poluante sau generatoare de zgomot peste limitele legale, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora;
- depozitare și comerț en-gros;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto, vulcanizări ;
- spălătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane, activități industriale și de producție;
- autobaze;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- ferme zootehnice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- locuințe colective
- depozitare de materiale sau bunuri
- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora

• **Zonă de funcțiuni complementare (ZFC)**

Funcțiuni admise

- spații de cazare și servicii turistice (hotel, motel, pensiune, case de oaspeți, campinguri, bungalow-uri, facilități conexe, restaurant, săli de evenimente) care susțin turismul sportiv, cultural și de agrement;

- comerț local și servicii comerciale de proximitate (magazin alimentar și nealimentar, mini market, librărie, farmacie, coafor, frizerie, service, spălătorie auto, cafenele, restaurante, unități de alimentație publică);
- dotări pentru entertainment, agrement, sport, recreere, în spații acoperite și descoperite;
- terenuri și dotări destinate activităților sportive și recreative în aer liber (piscină, terenuri multifuncționale, piste de alergare, zone verzi amenajate pentru recreere, piste de biciclete, parcuri tematice, sală de fitness, săli de sport, săli de recreere, loc de joacă pentru copii, sali de evenimente);
- funcțiuni complementare compatibile, precum spații administrative, sanitare, de întreținere și depozitare aferente funcțiunii principale;
- amenajări peisagistice, circulații pietonale și auto, parcaje, accese și utilități edilitare aferente zonei;
- învățământ: creșe, grădinițe private (sau in parteneriat – public/privat) cu P.O.T. maxim 25%, parcela va avea minim 2000 mp și se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil.
- anexe (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)

Funcțiuni interzise

- activități poluante, cu risc tehnologic;
- activități industriale și de producție;
- depozitare en-gros;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care își desfășoară activitatea după ora 22:00 și perturbă liniștea publică;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- instalarea de panouri pentru reclame, panouri luminoase de afișaj (display-uri electronice) pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- ferme zootehnice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- locuințe individuale/colective;

• **Zona circulații (ZC)**

Funcțiuni admise

- instalații de iluminat nocturn
- rețele edilitare
- mobilier urban
- trotuare, alei
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare

- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

Funcțiuni interzise

- orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru spațiile publice
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

• **ZVp – spațiu verde public**

Utilizări admise

- spații verzi publice cu acces nelimitat: grădină, spații plantate conform Legii nr. 24/2007;
- amplasare mobilier specific;
- spații pentru administrare și întreținere;
- scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Utilizări interzise

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la momentul depunerii cererii pentru emiterea certificatului de urbanism
- amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor
- orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi amenajate;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

IV. Dispoziții finale și concluzii

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

La emiterea autorizației de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. și ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Sânpetru, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiunilor existente în zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

