

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

o Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar: **ROMER DIETER - NICOLAE**

Proiectant: **S.C. PLANPROIECT S.R.L.
S.C. ANG TOP PROIECT S.R.L.**

Amplasament: **Intravilan comuna Sanpetru, F. Str. F.nr, jud. Brașov**

Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborării: **IUNIE. 2024**

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este întocmire Plan Urbanistic Zonal – **Construire locuința unifamiliala, Fara Strada, F.nr. Comuna Sanpetru**, în conformitate cu **Certificatul de Urbanism nr. 273 din 24.05.2024** și cu tema de proiectare însoțită de către beneficiar.

Conform P.U.G. terenul este încadrat în intravilanul comunei Sanpetru si este proprietate privată a unei persoane fizice.

Zona studiată se întinde pe o suprafață de **5000 mp** și este compusă **dintr-un teren liber de construcții**, aflate în **proprietate privată a persoanei fizice**.

Ca urmare, în cadrul documentației PUZ se vor trata următoarele categorii de probleme:

- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Reconsiderarea zonificării funcționale, cu scopul exprimării în forme specifice a fiecărei subzone studiate pentru o dezvoltare ulterioară echilibrată - condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, materiale de construcție, etc.;
- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;

- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

1.3. Surse de documentare – bază topografică

Principalele documentații care au stat la baza întocmirii prezentului P.U.Z. au fost:

- Ridicare topografică;
- PUZ aprobat cu HCL nr.62/2011
- PUZ aprobat cu HCL nr.115/2019

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Potențial de dezvoltare

Zona studiată se învecinează cu zone locuințe și implicit cu ansambluri de locuințe individuale existente, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 62/2011 și PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 115 / 2019.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat este cuprins în extravilanul comunei Sanpetru și are următoarele vecinătăți:

- Latura S–E : teren privat intravilan
- Latura S–V : drum de exploatare DE 557
- Latura N–V : drum propus prin PUZ aprobat cu HCL 115/2019
- Latura N–E : teren privat intravilan

Terenul studiat dispune de front la drumul de exploatare DE 557 pe o lungime de 16.39 m și în consecință de posibilitatea amenajării a doua accese direct din acesta, corelat cu un drum de incinta propus prin PUZ aprobat cu HCL nr. 115/2019.

Relaționarea zonei cu localitatea

Accesul principal îl reprezintă drumul de exploatare DE 557 și DE 555 cu care terenul studiat se învecinează pe latura S-V și N-E. Relația cu Comuna Sanpetru (DJ 108) se realizează prin drumul DE 557 și DE 555 fiind la o distanță de aprox. 1300 m, care asigură legătura atât cu comuna Sanperu cât și cu mai multe centre urbane din apropiere.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Riscuri naturale

Alunecări de teren

- Terenul studiat prezintă mici denivelări, dar are o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

- Riscuri Antropice

Inundații/ Eroziuni de maluri

Terenul studiat este la o distanță de aprox. 380 m de raul Durbav , care nu prezintă un risc natural, în prezent nu există riscuri antropice.

Terenul se află la o distanță de aprox 860 m cu o zonă industrială (STABILUS) însă aceasta nu a produs efecte în teren astfel nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.

SINTEZA ANALIZEI

Din analiza situației existente în zona studiată reies următoarele concluzii reprezentând atât disfuncționalități, cât și oportunități de dezvoltare:

2.4. CIRCULAȚII

Acces la căile majore de circulație

În ce privește infrastructura de transport în zona studiată se pot observa următoarele:

- Distanța relativ redusă față de centrele urbane apropiate de amplasamentul studiat;
- Acces la o arteră majoră de circulație, drumul județean DJ108, care face legătura cu satul Sanpetru , Drumul Județean DJ 103, Ocolitoare Brașov și drumul național DN11.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Zona studiată este **în prezent liberă de construcții**
- Constatările privind tendințele dezvoltării urbanistice pe un teritoriu mai extins confirmă necesitatea **stabilirii unor reguli de construire** pentru amplasamentul studiat care să vină **în sprijinul unei dezvoltări echilibrate și corelate** cu ansamblul rezidențial existent în zonă.

3. ECHIPAREA EDILITARA

Pentru realizarea și exploatarea construcțiilor vor fi asigurate următoarele utilități :

- Alimentarea energia electrica va fi asigurata prin extindere și racordarea la rețeaua electrica existenta de medie tensiune în baza avizului de amplasament.
- Alimentarea cu apa potabila și canalizare se va face prin extinderea rețelei A-C prin extinderea rețelei de apa și canalizarea existenta din zona .
- Salubritatea- deseurile menajere generate vor fi evacuate pe baza de contract de cu serviciul de salubritate al localitatii.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Construcția se va racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilului propus la utilitati, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte. Costurile de echipare tehnico - edilitara vor fi suportate de catre beneficiari.

4. PROBLEME DE MEDIU

În prezent amplasamentul lotul este liber de construcții și nu prezintă amenajări cu impact asupra mediului.

Propunerile urbanistice pentru acest amplasament nu vor intra în incompatibilitate funcțională cu tendințele deja existente. Intervențiile viitoare vor avea ca prioritate protejarea peisajului actual, alegerea celor mai puțin invazive soluții din perspectiva punerii în opera și exploatarea viitoarelor investiții.

NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI

Obiectivul principal al documentației de urbanism este de reglementare a terenului și atribuirii unei categorii funcționale. Se dorește realizarea unei zone de locuire, printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei.

Distanța relativ redusă față de centrul Comunei Sanpetru și al municipiului Brașov reprezintă un argument important pentru justificarea viitoarei investiții. Zona studiată va beneficia indirect de serviciile și dotările existente din localitățile învecinate.

Rolul acestei documentații este de a crea un cadru coerent pentru realizarea unei locuințe individuale, cu acces la drumul preluat din PUZ aprobat cu HCL nr. 115/2019, cu posibilitatea alocării unor spații pentru **servicii complementare, echipamente publice** aferente unei zone destinate locuirii - ex. comerț alimentar și nealimentar, creșă, grădiniță, loc de joacă etc.

Regulile de construire (regim de înălțime, retrageri, indici de ocupare a terenului etc.) vor contribui la crearea unui fond construit unitar.

Documentația va urmări stabilirea unor reglementări specifice unei zone de locuințe, dotări complementare și servicii cu preluarea reglementărilor și forma parcelelor din documentațiile de urbanism aprobate în zona (PUZ aprobat cu HCL 115/2019)

Mai precis reglementările propuse vor avea în vedere următoarele aspecte:

- O bună relaționare a zonei studiate cu localitatea și centrele urbane din vecinătate.
- Organizarea circulației carosabile și pietonale și rezolvarea accesului din drumul de exploatare DE557, urmărind corelarea drumului de incintă propus prin P.U.Z. cu acesta.
- Prezentarea situației existente și identificarea nevoilor de extindere a rețelor edilitare; soluțiile de extindere a rețelelor de utilități vor fi stabilite de fiecare furnizor în parte în baza unor studii de specialitate, costurile acestora fiind suportate de beneficiarul lucrării.
- Modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.), regim maxim de înălțime, retrageri minime;

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin intermediul temei de proiectare s-au stabilit coordonatele preliminare viitoarei investiții și descrierea soluțiilor de organizare arhitectural – urbanistică.

Astfel, aceste reglementări se referă la:

- *propunerea unei zone funcționale cu reglementări specifice (condiții de construibilitate cf legislației în vigoare - norme sanitare, de protecție la incendii, elemente de estetică urbană etc.)*
ZL - zona de locuințe individuale - unifamiliale;
- *Coordonatele preliminare ale propunerii:*
Regim maxim de înălțime admis: P+E+M;
- *Indici de ocupare propuși (maxim admis): POT- 30% ; CUT- 1.00;*
Aspectul construcției: integrarea în peisajul local prin scara construcțiilor /construcției și materialele utilizate;
- *Regim de aliniere:*

- retragere de min. 5.5m din axul drumului de incintă(cad 107798 si cad 107799)

- retragere de minim 10.0 m din axul drumului DE 557

- *Organizarea circulației carosabile pentru asigurarea accesului din drumul de exploatare DE 557 cu respectarea legislației și normelor specifice, dar și la nivel de incintă a circulației carosabile și pietonale (prevederea unor măsuri cu rol de corelare între construcțiile propuse și circulațiile interioare, amenajarea locurilor de parcare necesare în interiorul incintei și menținerea unor spații verzi, plantate cât mai compact);*
- *identificarea nevoilor de extindere/modernizare a rețelor edilitare sau prezentarea unor soluții prin care noul obiectiv să aibă asigurată echiparea tehnico-edilitară;*

5.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare și a documentațiilor specifice

Studiile de fundamentare realizate au trasat principalele direcții de acțiune care, prin punere în operă, vor crea cadrul unei dezvoltări urbanistice ulterioare optime.

5.2. Prevederi de ordin local

Documentația are ca obiectiv central crearea unei zone de locuințe individuale, respectiv integrarea în arhitectura locala

Documentația va urmări stabilirea unor reglementări urbanistice, în conformitate cu legislația specifică din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului (L 350/2001, HG 525/1997, L50/1991 etc.).

5.3. Valorificarea cadrului natural

În planificarea viitoarelor intervenții se va urmări o bună relaționare cu formele de relief existente și cu integrarea fondului construit .

5.4 . Căile de comunicație – Modernizarea circulației

Accesul în zona studiată va fi astfel proiectat încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

Noile obiective vor avea acces la un drum public cu lățimea carosabilului de l=6,0m racordat la drumurile de exploatare DE 557 și DE 555 propuse spre modernizare.

Circulația pietonală se constituie în trotuar de câte minim 1.00m. Străzile propuse vor avea îmbrăcăminti asfaltice sau din beton cu ciment, trotuarele fiind asfaltate sau cu dale. Lucrările de amenajare a străzilor se vor executa numai după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare.

Descrierea profilelor străzilor propuse se face în Planul de reglementări urbanistice (planșa nr.U03).

Accese carosabile.

- Drumurile de acces existente **DE557** și **DE555** care sunt propuse pt modernizare

prin documentatiile de urbanism aprobate anterior își păstrează profilul. - Latime de **L = 9.00 m** din care carosabil **l = 7.00 m** și trotuare bilaterale de câte **l = 1.00 m**.(profil 1-1)

- Drumul existent nr cad **107798** și **107799** supus modernizării conform Profil 2-2 va avea profilul stradal de latime de **L=8.00m** din care carosabil **l=6.00m** și trotuare bilaterale de câte **l=1.00m**. - preluat din documentatia de urbanism (PUZ) **aprobata cu HCL nr.15/2019.**

ALINIAMENTUL SI ALINEREA CONSTRUCTIILOR DIN AXUL DRUMULUI

Profil drum 1-1

- Aliniamentul va avea distanta din axul drumului de **d= 5.50m**.
- Alinierea constructiei va avea distanta din axul drumului de **d= 10.00m**.

Profil drum 2-2

- Aliniamentul va avea distanta din axul drumului de **d= 4.00m**.
- Alinierea constructiei va avea distanta din axul drumului de **d= 5.50m**.

DISTANTE -LATERALE PENTRU AMPLASAREA CLADIRILOR.

- Sectiunea 1-1 laterala – dreapta - distanta min. **l =5.50m** (DE 557)
- Sectiunea 1-1 laterala-stanga, distanta min. **l=5.00m** (cad 109080)

DISTANTE -POSTERIOARE PENTRU AMPLASAREA CLADIRILOR.

- Sectiunea 2-2 amplasarea constructiei spre latura sud-est distanta min. **d=3.00m**

Parcaje si garaje

Se vor asigura locuri de parcare în incinta proprietății pe platforme betonată prevăzută cu guri de scurgere. Se vor amenaja 2 locuri de parcare in incinta proprietății.

Pe domeniul public se va permite parcare de proximitate cu timp de stationare limitat.

Sistematizare verticală

La întocmirea fiecărui proiect se va urmări o bună scurgere a apelor de suprafață. **Apele pluviale convențional curate**, rezultate de pe acoperișurile construcțiilor, vor fi colectate prin jgheaburi și burlane, urmând să fie evacuate liber pe zonele verzi din jurul acestora. Aceste măsuri sunt completate prin propunerea unui ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică.

5.5. Zonificarea teritoriului – bilant teritorial – Maxim Admis

Caracteristici recomandate ale cladirilor si dimensiuni de parcele:

- se prevede 1 loc de parcare in incinta parcelei - **Sc. < 100 mp;**
- se prevad 2 locuri de parcare in incinta parcelei - **Sc. > 100 mp;**
- regimul de inaltime maxim **P+E+M**
- coeficientul de ocupare a terenurilor P.O.T. = 30%
- coeficientul de utilizare a terenurilor C.U.T. = 1.00
- inaltimea la cornise max. h= 7.00m
- inaltimea la coama max. h=10.00m

Bilanț teritorial extras din planșa U03

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
TEREN ARABIL INTRAVILAN - TEREN STUDIAT	5.000,0	100.00	5.000,0	0.00
MAXIM EDIFICABIL	0.00	0.00	1.500,00	30.00
ZONA VERDE	0.00	0.00	2.000,00	40.00
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	1134.52	22.70
SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC	0.00	0.00	365,48	7.30
TOTAL TEREN STUDIAT / PROPRIETATE	5.000,0	100.00	5.000,00	100.00

5.6. Protectia mediului

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmărește stabilirea principalelor elementelor de regulament cu privire la **organizarea unei zone de locuințe individuale**. Astfel, pentru protecția mediului s-a urmărit realizarea următoarelor deziderate :

- O relaționare cât mai firească în cadrul localității ;
- S-au prevăzut limitări în ce privește folosirea terenului în mod intensiv prin următoarele pârghii care stau la îndemâna urbanistului și autorităților locale :
 - Stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului ;
 - Stabilirea unor aliniamente maxime sau obligatorii ;
 - Menținerea unui procent de min 30%.;
- În ce privește gospodărirea deșeurilor s-au prevăzut următoarele măsuri care fac referire la cele două perioade distincte de realizare a obiectivului:

A. Deșeurile rezultate în perioada de executare a lucrărilor

B. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivului

A. Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pamântul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

B. Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeuri, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietății, de unde vor fi preluate pentru a fi transportate la rampa ecologică a municipiului Brașov, pe baza de contract, de către firme specializate în servicii de salubritate conform codurilor CAEN.

5.7. Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Căile de acces din interiorul zonei, sunt obiective de utilitate publică (străzi, trotuare). Suprafețele necesare acestora vor fi transferate domeniului public. Pentru modernizarea drumului de exploatare DE 557.

6. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General
- corelarea cu tendințele urbanistice existente - documentațiile de urbanism aprobate în vecinătatea amplasamentului studiat din punct de vedere funcțional, circulații și echipare edilitară etc.;
- tipul de proprietate și circulația terenurilor;

Intocmit

arh.Ornstein Emil

REGULAMENTARI AFERENT PUZ

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar: **ROMER DIETER - NICOLAE**

Proiectant: **S.C. PLANPROIECT S.R.L.
S.C. ANG TOP PROIECT S.R.L.**

Amplasament: **Intravilan comuna Sanpetru, F. Str. F.nr, jud. Brașov**

Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborării: **IUNIE. 2024**

I. DISPOZIȚII GENERALE

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism și autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a regulamentului aferent.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate și recomandări specifice la nivelul zonei stabilite în cadrul PUZ.

II. PRESCRIȚII SI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

Prescripții și recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate în raport cu elementele de cadru natural existente, intervențiile propuse urmărind limitarea impactului asupra integrității peisajului natural;

Reguli cu privire la siguranța și la apararea interesului public

• Masuri cu privire la expunerea la riscuri tehnologice - instalațiile tehnico-edilitare și căile de comunicații. Prevenirea și limitarea acestora se va realiza prin reglementări specific.

- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitare;
- Asigurarea compatibilității funcționale;

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

• Stabilirea unei zone edificabile care să contribuie la crearea unui cadru coerent și adaptat peisajului local în curs de formare, dar și în concordanță cu prevederile din certificatul de urbanism;

• Autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

• Se va asigura accesul dintr-un drum public, în cazul de față drumul de exploatare DE 557 si DE 555. Amplasarea construcțiilor față de drumul de acces auto în zonă trebuie să respecte profilele transversal propuse.

Amplasarea constructiilor si a accesului auto se face prin respectarea profilelor caracteristice in functie de categoria straziilor. (vezi planșa U03).

• În cazul unei re parcelari se va avea în vedere asigurarea accesului tuturor parcelelor direct sau prin servitute dintr-un drum public sau alee carosabilă, ambele dimensionate corespunzător.

- Recomandări privind organizarea circulației:

-amenajările la nivelul incintei se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.

-execuția aleilor carosabile și pietonale, precum și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

De asemenea se va ține seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează pe baza studiilor de specialitate (studii de soluție), costurile privind realizarea acestora fiind suportate de către investitor sau beneficiar. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

- Se va avea în vedere amenajarea a unui spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii:

- Se recomandă amenajarea unor spații plantate, ținând cont atât de rolul decorativ al acestora, cât și cel de protecție, urmărind un echilibru optim între spațiile verzi și cele minerale.

- Împrejuririle se vor înscrie în aceeași gramatică ornamentală cu restul construcției.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, fără a mai fi necesară solicitarea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistică a zonei

Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite; se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ – ului.

Măsurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională și spațială a zonei- ZL – zona de locuințe, vor urmări stabilirea unor reglementări specifice al căror efect să contribuie la dezvoltarea armonioasă și controlată a zonei.

ZL– ZONA UNITATILOR DE LOCUIT – LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME REDUS (P+E+M)

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinta unifamiliala individuala – cladire de locuinte pentru o familie;
- spatii verzi amenajate;

- retele edilitare

Conformare si amplasare pe lot:

- Locuinta izolata – cladire de locuinte amplasate izolat, in cadrul unui lot;
- Locuinte cuplate – cladiri de locuinte amplasate pe limita de proprietate si cuplate la calcan.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite amplasarea in cadrul locuintei a serviciilor (cabinete meserii liberale, medicale, farmacii, birouri, mici spatii comerciale) cu conditia ca amplasarea lor sa fie la parterul cladirilor, sa nu depaseasca 20% din ADC in cadrul parcelei studiate, si sa nu genereze trafic intens;

- la faza PAC, 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;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea
- incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de
- activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;

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

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

In zona studiata exista parcele cu forma si dimensiuni diferite.

Lotul minim constructibil pentru locuinta unifamiliala este de 200mp cu front la strada de min. 12,00 m.

Parcelarea, comasarea si reparcelarea se va face conform legislatiei in vigoare cu aprobarea compartimentului tehnic al Primariei si cu respectarea prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta retragerea minima fata de strada, conform profilului stradal caracteristic. dupa cum urmeaza:

1. Alinierea fata de axul DE 557 va fi de 10,00 m.
2. Alinierea fata de drumul privat propus NR. CAD. 107798 va fi de 5.50 m pe partea dreapta pe sensul de circulatie spre DE 555 si 6.50 m pe partea stanga pe sensul de circulatie spre DE 555.

ALINIAMENTUL SI ALINEREA CONSTRUCTIILOR DIN AXUL DRUMULUI

Profil drum 1-1

- Aliniamentul va avea distanta din axul drumului de **d= 5.50m.**
- Alinierea constructiei va avea distanta din axul drumului de **d= 10.00m.**

Profil drum 2-2

- Aliniamentul va avea distanta din axul drumului de **d= 4.00m.**
- Alinierea constructiei va avea distanta din axul drumului de **d= 5.50m.**

DISTANTE -LATERALE PENTRU AMPLASAREA CLADIRILOR.

- Sectiunea 1-1 laterala – dreapta - distanta min. **l=5.50m** (DE 557)
- Sectiunea 1-1 laterala-stanga, distanta min. **l=5.00m** (cad 109080)

DISTANTE -POSTERIOARE PENTRU AMPLASAREA CLADIRILOR.

- Sectiunea 2-2 amplasarea constructiei spre latura sud-est distanta min. **d=3.00m**

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii, respectiv:

- 5.00 m - distante laterale .

- 3.00 m - posterioara

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

In continuarea celor mentionate mai sus, organizarea constructiilor pe aceeasi parcela va avea in vedere:

- valorificarea optima a zonei edificabile aferenta fiecarui lot in parte;
- realizare unui ansamblu unitar - compozitie, scara, finisaje, etc.;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

a.Parcela va avea acces carosabil dintr-o strada cu latime de minim 6.00m.

b.Drumurile si accesele in incinta construita vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe DE 549 ce are profilul reglementat in PUZ 212/2009 (carosabil 2 benzi 3.50 m, trotuar stg/dr.1.50 m).

Accesul la lotul studiat se realizeaza pe DE 557 .Drumul DE 557 se propune a se amenaja cu profilul reglementat in PUZ 53/2011(carosabil 2 benzi 3.50 m, trotuar stg/dr.1.00m)

Drumul privat din incinta ce va asigura accesul direct la loturile studiate se propune pe loturile cu nr. Cad.107799 si nr. Cad. 107798 cu urmatorul profil: trotuar stg/dr 1m , carosabil 2 benzi x 3.00 m, cu 2 sensuri si cu spatiu de intoarcere la capat in DE 555 cu profilul de 2 benzi 3.50 m, trotuar stg/dr.1.00 m pe toata lungimea frontului studiat.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura minim 1 loc de parcare/1 locuinta pentru $Sc < 100$ mp si 2 locuri de parcare pentru $Sc > 100$ mp, la care se va suplimenta un procent de 20% pentru vizitatori in cadrul fiecarui lot.

Nu se admit locuri de parcare orientate perpendicular sau paralel cu strada cu acces direct din carosabil, acestea fiind obligatoriu realizate in incinta dupa linia de aliniament a lotului.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor la strada nu va depasi distanta dintre alinieri, conform hotararii nr. 525 din 27 iunie 1996.

Regimul de inaltime pentru cladirea de locuire va fi de max. **P+E+M**, la care se pot adauga unul sau mai multe nivele la subsol sau demisol.

Inaltimea maxima a cladirii de locuit va fi la coama de maxim **h=10,00 m** de la CTN.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Comunei Sanpetru, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Comunei Sanpetru.

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla zincata, tabla ondulata, plastic ondulat, policarbonat etc.)

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de spații verzi, de min. 20% și dispus cât mai compact în cadrul fiecărei incinte.

Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali, dar și specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

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

Respectarea codului civil.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, cu înălțimea maximă de 1,80 m, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate de lemn.

ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Locuinta unifamiliala in regim de inaltime P+E+M

POT max = 30% , CUT max 1,00

Conform Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008,

- **Procentul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament “reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a constructiei sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita”. (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009)

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.

- **Coeficientul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament “reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, precum si suprafetele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie” (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009).

- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente, avand un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile constructii vor putea mentine coeficientul de utilizare a terenului existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale Regulamentului

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

Nivelul conventional este considerat a avea o inaltime de **3,0 metri**.

ARTICOLUL 16 - Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul de urbanism zonal

1. categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati

- organizarea si amenajarea retelei stradale (cailor de acces private)
 - dezvoltarea infrastructurii edilitare
 - asigurarea locurilor de parcare conform regulamentului
2. categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autoritatii publice locale
- organizarea si amenajarea retelei stradale (cailor de acces publice)
 - statutul juridic si circulatia terenurilor in vederea realizarii cailor de circulatie publice.

Etapizare:

1. etapa 1 - organizarea si amenajarea retelei stradale (cailor de acces publice)
2. etapa 2 – dezvoltarea infrastructurii edilitare si autorizarea investitiilor
- 3. etapa 3 - organizarea si amenajarea retelei stradale (cailor de acces private)**

Intocmit

arh.Ornstein Emil