

VOLUMUL 2

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

AFERENT

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ÎMPREJMUIRE ȘI  
UTILITĂȚI”**

---

*NC 110849 ȘI NC 110850, COMUNA SÂNPETRU, JUDEȚUL BRAȘOV*

**IULIE 2025**

## LISTĂ SEMNĂTURI

Beneficiar	<b>Paoli Matei-Ștefan pentru Matei Elena și Hlipcă Vasilica și Hlipcă Gheorghe-Vasile</b>
Proiectant	<b>Urbanize S.R.L.</b> 
Coordonator	<b>urb. Mihai Necula</b> 
Proiectat	<b>urb. Ana-Maria Anghel</b>
Desenat	<b>urb. Ana-Maria Anghel</b>
Faza	<b>Plan Urbanistic Zonal</b>
Revizia	<b>Iulie 2025</b>

## Cuprins

<b>I. Dispoziții generale .....</b>	<b>5</b>
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism .....	5
2. Baza legală a elaborării .....	5
3. Domeniul de aplicare .....	7
<b>II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor .....</b>	<b>8</b>
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	8
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	8
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	9
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii.....	9
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	9
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	9
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații și zone verzi și împrejurări .....	10
<b>III. Zonificarea funcțională .....</b>	<b>10</b>
11. Unități și subunități funcționale .....	10
Funcțiune dominantă .....	10
Funcțiuni complementare permise .....	11
<b>IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale .....</b>	<b>11</b>
12. „Li” – Zona pentru locuire individuală.....	11
Articolul 1. Utilizări permise .....	11
Articolul 2. Utilizări permise cu condiții .....	11
Articolul 3. Utilizări interzise .....	12
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	12
Articolul 5. Parcelarea.....	12
Articolul 6. Regimul juridic .....	13
Articolul 7. Amplasarea față de aliniament.....	13
Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor .....	13
Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	14
Articolul 10. Circulații și accesuri .....	14
Articolul 11. Parcaje.....	15
Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	15
Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor .....	16
Articolul 14. Condiții de echipare edilitară.....	16
Articolul 15. Spații libere și spații plantate .....	18
Articolul 16. Împrejurări .....	18
Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului.....	19
Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului .....	19
13. „SP” – Zona pentru spații verzi de folosință publică.....	19
Articolul 1. Utilizări permise .....	19
Articolul 2. Utilizări permise cu condiții .....	19
Articolul 3. Utilizări interzise .....	19
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	19

Articolul 5. Parcelarea.....	19
Articolul 6. Regimul juridic .....	20
Articolul 7. Amplasarea față de aliniament.....	20
Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor .....	20
Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	20
Articolul 10. Circulații și accesuri .....	20
Articolul 11. Parcaje.....	20
Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	20
Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor .....	20
Articolul 14. Condiții de echipare edilitară.....	20
Articolul 15. Spații libere și spații plantate .....	20
Articolul 16. Împrejmuiri .....	20
Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului.....	21
Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului.....	21
<b>14. „C” – Zona pentru căi de comunicație .....</b>	<b>21</b>
Articolul 1. Utilizări permise .....	21
Articolul 2. Utilizări permise cu condiții .....	21
Articolul 3. Utilizări interzise .....	21
Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	22
Articolul 5. Parcelarea.....	22
Articolul 6. Regimul juridic .....	22
Articolul 7. Amplasarea față de aliniament.....	22
Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor .....	22
Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	22
Articolul 10. Circulații și accesuri .....	23
Articolul 11. Parcaje.....	24
Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	24
Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor .....	24
Articolul 14. Condiții de echipare edilitară.....	24
Articolul 15. Spații libere și spații plantate .....	24
Articolul 16. Împrejmuiri .....	24
Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului.....	24
Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului.....	24
<b>V. Unități teritoriale de referință .....</b>	<b>25</b>
<b>VI. Anexă.....</b>	<b>26</b>
Definirea unor termeni.....	26

## I. Dispoziții generale

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) aferent Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

1.2. PUZ împreună cu RLU aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorilor cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. RLU aferent PUZ „Zonă de locuințe individuale, împrejurire și utilități”, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Comunei Sânpetru.

1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din prezenta documentație, fără acordul scris al societății proiectante.

### 2. Baza legală a elaborării

2.1. RLU aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Planul Urbanistic General al Comunei Sânpetru;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților Indicativ NP 133-2013
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;

- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin Ordonanța de urgență nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărâre nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;
- Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul M.S. nr. 976/1998 pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- Regulamentul (CE) nr. 852/2004 privind igiena produselor alimentare;
- H.G. nr. 924/2005 privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Normativul AND 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- Ordinul MT și MI nr. 1112/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11.2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra activității de urbanism.

### 3. Domeniul de aplicare

3.1. Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de execuție pentru obiectivul „Zonă de locuințe individuale, împrejmuire și utilități” pe imobilele având NC/CF 110849 și 110850 în suprafață cumulată de 13.533 mp, situate în extravilanul comunei Sânpetru, județul Brașov.

3.2. *Zona studiată* figurată în partea desenată reprezintă zona delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției, estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente și posibilității/fezabilității integrării propunerilor din vecinătate asupra imobilului PUZ și viceversa. Zona studiată nu impune intervenții sau propuneri urbanistice asupra imobilelor din interiorul său, cu excepția imobilului PUZ și a drumurilor aparținând domeniului public.

3.3. *Zona reglementată* este echivalentă cu *zona PUZ* și reprezintă zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea desenată (la momentul actual NC 1108494 și NC 110850, S = 13.533 mp).

3.4. Intervențiile propuse pe domeniul public, respectiv lucrările de utilitate publică (modernizări de drumuri și altele asemenea) sunt orientative și neobligatorii, acestea necesitând reglementare integrată, integrală și distinctă conform alin. (2) al art. 16 din HG 525/1996.

3.5. Prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilelor având NC/CF 110849 și 110850.

3.6. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile.

3.7. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care excedează zona PUZ, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării. În aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv.

---

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

---

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

4.1. Imobilul PUZ nu este afectat de lucrări de îmbunătățiri funciare.

4.2. Imobilul PUZ nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. De asemenea, pe amplasament și în proximitatea acestuia nu există spații publice și/sau spații verzi publice valoroase cu caracter istoric.

4.3. Imobilul PUZ nu este localizat în interiorul siturilor arheologice conform Listei Monumentelor Istorice sau Repertoriului Arheologic Național și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice, a ansamblurilor și siturilor arheologice. De asemenea, nu există imobile sau parcelări cu valoare cultural-istorică.

4.4. Nu au fost identificate vestigii cu specific arheologic nici la suprafața solului nici în cadrul sondajelor efectuate.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

5.1. Autorizațiile de construire în vederea executării lucrărilor se emit numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor solicitate.

5.2. Imobilul PUZ nu este afectat de zonele de siguranță și protecție ale drumurilor naționale, județene sau comunale.

5.3. Imobilul PUZ nu este afectat de alte zone de siguranță sau protecție ale infrastructurii de transport rutier, feroviar, naval sau aerian.

5.4. Imobilul PUZ este afectat în partea vestică pe direcția nord-vest – sud-est de o rețea electrică LEA 20kV care impune un culoar de trecere de 24 m.

5.5. Se interzice amplasarea unităților noi generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip „Seveso”).

5.6. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții aferente.

5.7. Conversiile funcționale totale sau parțiale se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările permise și permise cu condiții.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

6.1. Se vor respecta retragerile edificabilului față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale loturilor reglementate prin PUZ, conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”* și articolelor prezentului RLU.

6.2. În accepțiunea prezentului RLU, prin termenul „aliniament” se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

6.3. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje, zonele de accesuri în/din incintă, zonele verzi, echipamentele tehnico-edilitare, totemurile publicitare și bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului, acestea fiind obiective complementare activității de bază, poziționarea și dimensionarea acestora variind în funcție de valorile sale finale.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

7.1. Accesurile principale se vor realiza din circulațiile publice din partea de est și vest, respectiv din DE 32 și DE 20, printr-o arteră de circulație nouă care va face legătura între cele două.

7.2. Investițiile se vor putea realiza cu condiția asigurării unor accesuri carosabile principale de minim 10,00 metri lățime (carosabil de 7,00 m cu trotuare de 1,50 m stânga-dreapta) din circulațiile publice.

7.3. Prin același profil de drum se asigură accesurile autospecialelor de intervenție.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

8.1. Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor electrice, conform legislației în vigoare și avizelor obținute.

8.2. În vederea racordării la rețelele tehnico-edilitare publice se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale acestora, conform legislației în vigoare.

8.3. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare precum conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută pe cât posibil în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

8.4. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

8.5. Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

9.1. Reglementările PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilelor având numerele cadastrale 110849 și 110850.

9.2. Ulterior aprobării PUZ se permite dezmembrarea loturilor aferente fiecărui UTR conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”* și cu respectarea regulilor de construire din prezentul RLU.

9.3. În urma unor eventuale operațiuni de re poziționare și rectificare a imobilului PUZ se admit ușoare actualizări cadastrale și de suprafețe.

9.4. Se admit alipiri în vederea realizării unei singure investiții dacă se respectă condițiile de construibilitate.

9.5. Prezenta investiție se va dezvolta sub forma unui ansamblu de locuințe individuale (izolate și cuplate) cu regim redus de înălțime rezultând circa 18 loturi, a căror UTR va fi împărțită în 2 cvartale distincte (nord și sud) separate de calea de comunicație rutieră și pietonală, ansamblul beneficiind de toate dotările necesare unei funcționări coerente și adaptate nevoilor viitorilor locuitori (zone verzi, zone verzi de loisir, căi de comunicație rutieră, parcaje în incintă, racordare la rețelele edilitare, conectivitate în teritoriu, etc.).

### **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații și zone verzi și împrejurii**

10.1. În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „zone verzi” se înțelege „zonele verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice”, dacă nu se specifică altfel.

10.2. Zonele verzi private amenajate în incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- perimetral în jurul clădirilor, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol;
- în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

10.3. Spațiile verzi publice sunt considerate spații verzi de folosință publică și sunt identificate prin zona funcțională distinctă „SP”.

10.4. Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maximă de 1,80 m, iar spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi maxime de 2,00 m.

## **III. Zonificarea funcțională**

### **11. Unități și subunități funcționale**

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane care se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la care se adaugă funcțiuni complementare celei principale.

11.2. Prevederile prezentului RLU sunt aplicabile numai împreună cu prevederile actelor normative conexe în vigoare.

11.3. Pentru zona reglementată prin PUZ (imobilele NC 110849 și NC 110850, S = 13.533 mp) se constituie următoarele Unități Teritoriale de Referință:

#### **Funcțiune dominantă**

- ❖ „Li” – Zona pentru locuire individuală

### Funcțiuni complementare permise

- ❖ „SP” – Zona pentru spații verzi de folosință publică
- ❖ „C” – Zona pentru căi de comunicație

## IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

### 12. „Li” – Zona pentru locuire individuală

Suprafață UTR = 10.593 mp.

#### Articolul 1. Utilizări permise

- locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acesteia: garaje, filigorii, foșoare, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare;
- anexele care deserve locuința se vor autoriza ulterior/concomitent cu realizarea investiției principale – locuința;
- autorizarea anexelor care deserve locuința este permisă doar simultan cu sau după autorizarea locuinței principale, dar nu anterior acesteia, în conformitate cu fazarea lucrărilor prevăzute în documentația tehnică;
- circulații pietonale, parcaje, zone verzi, zonă colectare selectivă deșeuri.

#### Articolul 2. Utilizări permise cu condiții

##### Funcțiuni admise cu condiționări cu respectarea HG 525/1996 și cu acordul vecinilor:

- servicii complementare locuirii, permise exclusiv la parterul locuințelor:
  - comerț alimentar și nealimentar;
  - cabinete individuale de avocatură și asistență juridică;
  - cabinete individuale de contabilitate;
  - birouri și ateliere de proiectare și design;
  - birouri individuale de consultanță;
  - ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari;
  - laboratoare individuale de tehnică dentară;
  - ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
  - after-school în regim privat;
  - cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară;
  - loc de joacă acoperit;
  - saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
  - servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

**Condiții pentru realizarea acestor obiective (atât echipamente publice, cât și servicii complementare):**

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare exclusiv în interiorul clădirii.

**Notă:**

- la faza DTAC (Documentație Tehnică pentru Obținerea Autorizației de Construire), se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența HGR nr. 1739/2006, cu modificările și completările aduse prin HGR nr. 19/2014.

**Articolul 3. Utilizări interzise**

- sunt interzise locuințele colective, locuințele înșiruite și locuințele cuplate;
- sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; de asemenea, sunt interzise lucrările care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor pluviale;
- sunt interzise funcțiunile industriale;
- sunt interzise anexele pentru creșterea animalelor;
- sunt interzise activități poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- sunt interzise construcțiile provizorii de orice natură, cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, însă numai în condițiile aprobării acestora;
- este interzisă dispunerea în intersecții a panourilor luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

**Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- pentru ca o parcelă să fie considerată construibilă, se vor respecta cumulativ următoarele condiții:
  - suprafața minimă a parcelei construibile: 500 mp;
  - front la stradă minimum 12,00 m;
  - adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
  - sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă în totalitate condițiile de mai sus.
- după aprobarea Planului Urbanistic Zonal, în urma parcelării terenurilor conform PUZ nu se vor admite subparcelări/dezlipiri;
- se vor admite alipiri în vederea realizării unei singure investiții, iar alipirea respectă condițiile cumulative.

**Articolul 5. Parcelarea**

- din suprafața prezentului UTR se vor dezmembra loturile aferente zonelor de locuințe individuale în suprafață de minim 500 mp fiecare;
- ulterior aprobării PUZ și dezmembrării UTR se vor putea realiza investițiile solicitate.

## Articolul 6. Regimul juridic

- prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra UTR „Li” rezultat în urma dezmembrării acesteia;
- PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile;
- restul imobilelor aflate în zona studiată și care excedează zona reglementată/imobilul PUZ, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării;
- în aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv;

## Articolul 7. Amplasarea față de aliniament

- se va respecta retragerea edificabilului de 5,00 m față de aliniament, respectiv de 10 m din axul drumului de incintă și de 11 m din axul DE 32, conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- construcțiile de tip garaj, foișor, se vor putea amplasa la 60 cm față de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul notarial al vecinilor, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,00 m la cornișă, calculată de la cota terenului amenajat;
- linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta;
- în cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejuririlor, acceselor, balcoanelor și a teraselor neacoperite.

## Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se va respecta retragerea edificabilului de 4,00 m față de limitele laterale și de 5,00 m față de limita posterioară ale parcelelor conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- amplasarea construcțiilor trebuie să respecte normele de siguranță la incendiu, asigurând distanțe corespunzătoare pentru a preveni propagarea focului de la o clădire la alta și pentru a facilita accesul echipelor de intervenție, conform normativelor în vigoare la data solicitării autorizației de construire;
- construirea clădirilor se permite în limita edificabilului, iar distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc;

### **Edificabilul parcelei:**

- 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 POT-ului admis;

### **Amenajabilul parcelei:**

- amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădiri și limitele parcelei;

**Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:**

- instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- împrejuririle parcelei;
- alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- zone plantate.

**Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă****Amplasarea construcției în interiorul parcelei:**

- distanța între clădiri va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire.
- În conformitate cu art. 3 alin. 1 al Capitolului I „Norme de igienă referitoare la zonele de locuit” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o perioadă de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- „(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);”
- alineatul 2 al art. 3 arată că 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 (per a contrario, studiul nu este necesar când distanța este mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte);
- Notă: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la limita de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

**Articolul 10. Circulații și accesuri**

- imobilul PUZ este construibil numai dacă are asigurată o cale de acces de minim 10,00 m lățime dintr-o circulație publică;
- se vor crea accesuri carosabile și pietonale din DE32 și DE20;
- străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare;
- în scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare precum conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau

alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută pe cât posibil în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;

- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehiculele ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- soluțiile tehnice definitive de racordare la drumurile publice se vor stabili la fazele ulterioare de proiectare, fără a fi necesară întocmirea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- se permite realizarea accesurilor principale și secundare din circulațiile publice aflate pe domeniul public;
- dimensionarea prospectele drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță;
- accesul autovehiculelor va fi restricționat pentru autovehicule peste 3,5 tone pe perioada de exploatare, cu excepția autospeciialelor de aprovizionare și a celor de intervenție în caz de urgență;

**Sunt admise:**

- autoturismele, mijloacele de transport în comun, mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare (limitate la un tonaj maxim și un orar specificat ulterior), motocicletele, vehicule acționate de om;

**Sunt strict interzise:**

- vehiculele tractate pe cale animalieră, vehiculele ce depășesc tonajul maxim admis în zonă.

### Articolul 11. Parcaje

- locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:
  - o un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp;
  - o două locuri de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mare de 100 mp, la care se adaugă un loc de parcare pentru vizitatori.
- locurile de parcare vor fi dimensionate conform normelor legale în vigoare și corelate cu destinația funcțiunii deservite;
- locurile de parcare se vor autoriza odată cu investiția de bază;
- acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare cu respectarea condițiilor avizelor obținute.

### Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul de înălțime maxim este de P+1E+M;
- înălțimea maximă a clădirilor (de la CTA) este de 8,00 m la cornișă și 11,00 m la coamă (pentru construcțiile cu regimul de înălțime P+1E+M) și de 3,00 m la cornișă și 7,00 m la coamă (pentru construcțiile cu regimul de înălțime P);

- se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent;
- se va respecta normativul pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit, indicativ NP-064-02;
- clădirile pot avea subsoluri;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se poate face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

### **Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor**

- clădirile noi trebuie să se integreze în caracterul general al zonei și să se armonizeze cu clădirile învecinate, atât din punct de vedere al arhitecturii, cât și al finisajelor;
- pentru fațade se admit numai materiale durabile, cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj;
- nu se admite acoperișul tip terasă;
- învelitorile vor fi executate din materiale durabile, de tip țiglă;
- este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă;
- culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei;
- se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau închise pentru orice element al construcției;
- se va urmări un aspect unitar al întregii zone, prin folosirea aceluiași limbaj arhitectural, aceleași tipuri de finisaje a fațadelor iar numărul culorilor folosite la nivelul întregii zone nu vor fi mai mult de 5;
- executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al 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;
- 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.

### **Articolul 14. Condiții de echipare edilitară**

- se vor asigura: alimentarea cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de energie electrică, iluminat public stradal, prin extinderea rețelelor existente, pe cheltuiala proprietarilor tabulari;
- se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022;

- autorizațiile de construire vor putea fi emise numai după realizarea prealabilă a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism privind:
  - o drumurile de acces;
  - o rețelele de utilități (echiparea edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse;
- autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de asumarea obligației, de către investitorii interesați, de a realiza integral lucrările de echipare edilitară aferente;
- drumul din incintă se va putea dona către Comuna Sânpetru doar la stadiul conform HCL nr. 139 din 29.11.2022, având echipare edilitară completă;
- pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare în zona studiată cu avizul administratorilor rețelelor respective și cu respectarea normativelor în vigoare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se poate face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;
- se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile;
- instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;
- se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor;
- construcțiile se vor brânși/racorda la rețeaua de distribuție energie electrică, de distribuție apă potabilă și canalizare menajeră și se vor da în folosință doar după punerea în funcție a acestora;

**Deșuri menajere:**

- deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract;
- în ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare;
- se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere);
- 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;
- sunt interzise depozitarea de produse sau deșuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător;

- fiecare proprietar va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere.

### **Articolul 15. Spații libere și spații plantate**

- procentul minim de zonă verde amenajată în incintă este de 30%, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor;
- se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă, respectând Codul Civil, art. 613, potrivit căruia:
  - o arborii trebuie să fie plantați la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția arborilor de sub 2 metri înălțime, a plantațiilor decorative și a gardurilor vii;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
  - o perimetral în jurul clădirilor, cu rol de protecție față de vecinătăți;
  - o în jurul zonelor de parcare;
  - o în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol;
  - o în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

### **Articolul 16. Împrejmuiri**

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;
- pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor;
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 m;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2,00 m;
- împrejmuirea parcelei se va realiza cu respectarea aliniamentului stabilit prin documentația de urbanism;
- spre domeniul public, se recomandă utilizarea de împrejmuiri semi-transparente sau verzi (gard viu), care să nu afecteze vizibilitatea și integrarea în peisajul urban;
- gardul viu (gardul verde) va avea o înălțime maximă de 1,80 m și va fi compus din specii vegetale perene, de preferință native sau adaptate zonei;
- în cazul în care împrejmuirea constă într-un soclu opac (zidărie/beton), acesta nu va depăși 0,60 m, restul fiind realizat din elemente vegetale sau panouri decorative transparente/permeabile vizual (ex. fier forjat, lemn distanțat, plasă metalică decorativă etc.);
- spre vecinătăți, împrejmuirile pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,00 m, realizate din materiale durabile și cu un aspect estetic corespunzător;
- nu se admit împrejmuiri provizorii sau din materiale necorespunzătoare (ex. tablă ondulată, plasă de sârmă nefinisată, lemn brut deteriorat etc.);
- este interzisă amplasarea de împrejmuiri a elementelor publicitare, a țepilor metalici sau a altor dispozitive cu caracter periculos.

**Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului**

- POT maxim = 30%;
- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a zonelor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare și a echipamentelor publicitare se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul POT.

**Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului**

- CUT maxim = 0,90;
- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a zonelor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare, a echipamentelor publicitare, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul CUT.

**13. „SP” – Zona pentru spații verzi de folosință publică**

Suprafață UTR = 758 mp.

**Articolul 1. Utilizări permise**

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

**Articolul 2. Utilizări permise cu condiții**

- nu este cazul.

**Articolul 3. Utilizări interzise**

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi amenajate;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- este interzisă schimbarea destinației acestor categorii de spații.

**Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- UTR este reprezentată de două loturi compacte amplasate în extremitatea de vest.

**Articolul 5. Parcelarea**

- nu este cazul.

#### **Articolul 6. Regimul juridic**

- nu este cazul.

#### **Articolul 7. Amplasarea față de aliniament**

- nu este cazul.

#### **Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- nu este cazul.

#### **Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- nu este cazul.

#### **Articolul 10. Circulații și accesuri**

- nu este cazul.

#### **Articolul 11. Parcaje**

- nu este cazul.

#### **Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- $R_h = P$ ;
- H maxim la cornișă = 5,00 m.

#### **Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor**

- nu este cazul.

#### **Articolul 14. Condiții de echipare edilitară**

- nu este cazul.

#### **Articolul 15. Spații libere și spații plantate**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. vor fi înierbate și plantate;
- suprafața minimă zone verzi pe lot 90%.

#### **Articolul 16. Împrejuriri**

- se stabilesc la fazele ulterioare de proiectare;
- aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul celorlalte UTR.

**Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului**

- POT maxim = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

**Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului**

- CUT maxim = 0,10 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

**14. „C” – Zona pentru căi de comunicație**

**Suprafață UTR = 2.182 mp.**

**Articolul 1. Utilizări permise**

- instalații de iluminat nocturn;
- rețele edilitare;
- trotuare, alei;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive;
- organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă;
- intersecțiile între străzi vor fi amenajate și semnalizate corespunzător;
- alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (Calculul capacității de circulație al străzilor), STAS 10.144/6 (Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvernului nr. 43/1997;
- se vor asigura:
  - o declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
  - o buna scurgere a apelor de suprafață;
  - o să se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică.

**Articolul 2. Utilizări permise cu condiții**

- nu este cazul.

**Articolul 3. Utilizări interzise**

- orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru zonele de circulație;
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- parcaje aferente obiectivelor investiționale amplasate pe domeniul public.

**Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- investițiile se vor realiza pe UTR „C” dezlipite din imobilele NC 110849 și NC 110850 din care se scad zonele aferente celorlalte UTR;
- UTR „C” străbate zona PUZ pe mijloc și rezultă o lotizare pe două rânduri.

**Articolul 5. Parcelarea**

- UTR „C” include spațiul necesar modernizării DE32 și DE20 la gabaritele specificate prin Avizul de Oportunitate nr. 41707/10.07.2025;
- ulterior aprobării PUZ și dezmembrării UTR se vor putea realiza investițiile solicitate;
- se permite dezmembrarea zonei aferente căii principale de acces în incintă și zonele necesare modernizării DE32 și DE20 în vederea cedării către domeniul public.

**Articolul 6. Regimul juridic**

- prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra UTR „C” rezultat în urma dezmembrării acestuia;
- PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile;
- restul imobilelor aflate în zona studiată și care excedează zona reglementată/imobilul PUZ, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul avizării/aprobării/autorizării; în aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare la momentul respectiv;
- imobilul PUZ este în proprietate privată și vor fi necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic din proprietatea privată în domeniul public pe zonele afectate de căile de acces în vederea realizării conexiunii cu căile de comunicații rutiere și pietonale publice;
- restul căilor de comunicație prezentate în partea desenată și care excedează imobilul PUZ au caracter sugestiv, nu fac obiectul prezentului PUZ, nu exprimă punctul de vedere al proprietarilor respectivi și nu creează obligații sau angajamente pentru administrația publică/prorietari/beneficiari/inițiatori/investitori/etc.

**Articolul 7. Amplasarea față de aliniament**

- nu este cazul;

**Articolul 8. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- nu este cazul.

**Articolul 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- nu este cazul.

## Articolul 10. Circulații și accesuri

### Circulații pietonale:

- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;
- pe terenul studiat se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public;
- se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor;
- accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri;
- accesele pietonale pe drumul din incintă vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;

### Circulații carosabile:

- accesul se va reglementa până la un drum public, arteră colectoare (stradă de categoria a III-a), care să preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și să le dirijeze spre străzile de legătură sau spre magistrale;
- se va preciza dacă aceste drumuri pot susține o dezvoltare a zonei în direcția locuirii;
- drumul care face parte din zona studiată va fi dezmembrat și cedat către domeniul public, urmând a fi realizat conform HCL 139/2022;

### Se vor respecta următoarele profiluri transversale (conform Avizului de Oportunitate nr. 41707/10.07.2025):

- Profil transversal (DE32):
  - o 2 benzi de circulație de 3,50 m
  - o trotuare bilaterale de 1,00 fiecare
  - o zonă verde de 1,50 m pe ambele părți
  - o lățime totală tramă stradală: 12 m
- Profil transversal (drum nou propus):
  - o 2 benzi de circulație de 3,50 m
  - o trotuar de 1,50 m pe partea dreaptă
  - o trotuar de 1,50 m pe partea stângă
  - o supralărgire la capăt pentru zona de întoarcere
  - o lățime totală tramă stradală: 10 m
- Profil transversal (DE20):
  - o 2 benzi de circulație de 3,50 m
  - o trotuare bilaterale de 1,00 m fiecare
  - o zonă verde de 0,50 m pe ambele părți
  - o lățime totală tramă stradală: 10 m.
- se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022;

### Sunt admise:

- autoturismele, mijloacele de transport în comun, mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare (limitate la un tonaj maxim și un orar specificat ulterior), motocicletele, vehicule acționate de om;

### Sunt strict interzise:

- vehiculele tractate pe cale animalieră, vehiculele ce depășesc tonajul maxim admis în zonă.

**Articolul 11. Parcaje**

- nu este cazul.

**Articolul 12. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- nu este cazul.

**Articolul 13. Aspectul exterior al clădirilor**

- nu este cazul.

**Articolul 14. Condiții de echipare edilitară**

- în scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare precum conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută pe cât posibil în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;
- prin excepție de la prevederile articolului precedent, cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructura asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană;
- în zona drumului public se pot autoriza conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest tip.

**Articolul 15. Spații libere și spații plantate**

- nu este cazul.

**Articolul 16. Împrejuriri**

- nu este cazul.

**Articolul 17. Procentul de ocupare a terenului**

- nu este cazul.

**Articolul 18. Coeficientul de utilizare a terenului**

- nu este cazul.

## V. Unități teritoriale de referință

14.1. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, unitate teritorială de referință („UTR”) reprezintă o „subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”.

14.2. Se constituie noi Unități Teritoriale de Referință:

### ❖ „Li” – Zona pentru locuire individuală

- Regim de înălțime maxim propus:
  - P+1E+M
  - H maxim clădiri la cornișă/coamă = 8,00 m/11,00 m
- Indicatori urbanistici propuși:
  - POT maxim = 30%
  - CUT maxim = 0,00
  - Zone verzi minim = 30%

### ❖ „SP” – Zona pentru spații verzi de folosință publică

- Regim de înălțime maxim propus:
  - P
  - H maxim clădiri = 5,00 m
- Indicatori urbanistici propuși:
  - POT maxim = 10%
  - CUT maxim = 0,10
  - Spații verzi minim = 90%

### ❖ „C” – Zona pentru căi de comunicație



Întocmit

urb. Mihai Necula

urb. Ania-Maria Anghel

## VI. Anexă

### Definirea unor termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

**ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională.

**ALINIAMENT** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT.

**COMERȚ** = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: centre comerciale regionale, supermagazine/hipermagazine, mari magazine, centre comerciale locale, magazine populare, comerț specializat, stații – service, alte spații comerciale.

**COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

**COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

**INDICATORI URBANISTICI** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform *Legii 350/2001*)

- **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota  $\pm 0.00$  și streășina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

**PARCELĂ** = porțiune de teren precis delimitată, destinată unei anumite utilizări.

**SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

**UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”)** = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

**ZONE VERZI** = zonele verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* și *OUG 195/2005 privind protecția mediului*.

**ZONA REGLEMENTATĂ** = zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea scrisă și în partea desenată.

**ZONA STUDIATĂ** = zonă delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției și a estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente care o compun.