

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE CĂI DE ACCES Jud. Brașov, Comuna Sânpetru - CF 104890, 104892, 104893, 104902 CU nr. 22 | 21.01.2025, care continua CU 712|15.12.2021

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. întărind și detaliind reglementările P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	Elaborare PUZ Construire locuințe individuale și creare căi de acces
Amplasament	Jud. Brașov, Comuna Sânpetru CF 104890, 104892, 104893, 104902
Beneficiar	ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA
Proiectant Proiect numărul Faza de proiectare	S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L. 266 21.10.2022 PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
Certificat de urbanism	22 21.01.2025, care continua CU 712 15.12.2021
Suprafața teren	20000 m ²

DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la: modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată.

RLU explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia pentru întreaga zonă studiată.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

Documentația de față este întocmită pentru

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREAREA CĂII DE ACCES

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării R.L.U. stau:

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

Elaborarea prezentei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism 712 | 15.12.2021, eliberat de Primăria Comunei Sanpetru.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în UAT Sanpetru, având o suprafață de 20000 m², situat între drumurile de exploatare De589/5 și De589/7, identificată prin CF 104890, 104892, 104893, 104902.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul ce face obiectul P.U.Z..

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03 - Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

- PUG Sanpetru
- PUZ aprobat cu HCL 26 | 28.02.2013, PUZ aprobat cu HCL 11 | 31.01.2008

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor Zone functionale propuse, indicatori urbanistici

Aspecte compozitionale și functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite.

Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni incompatibile cu zonificarea propusa în cadrul PUZ – ului.

Masurile de promovare a lucrarilor și operatiunilor urbanistice necesare pentru organizarea functională și spatiaa a zonei vor urmari stabilirea unor reglementari specifice al caror efect sa contribuie la dezvoltarea armonioasa și controlata a zonei.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse următoarele unitati funcționale:

ZL - Zona locuinte

ZL - zonă locuințe

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 70 / - 6. NOV. 2025

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

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

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

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

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și productie.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr. 1739/2006, modificat cu HGR nr. 19/2014 și HGR 571/2016.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele menționate la punctul 1 și 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Sunt interzise funcțiunile industriale – depozitare și producție, activități poluatoare, dotări incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

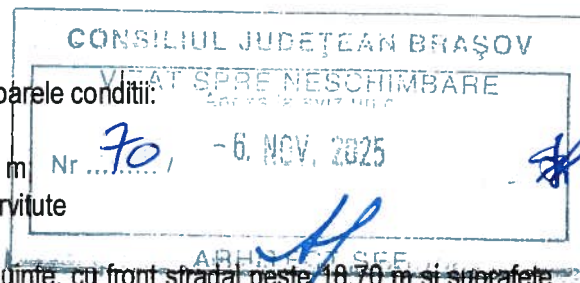
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

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



Pe terenul studiat, sunt propuse 40 de parcele pentru locuințe, cu front stradal peste 18.70 m și suprafețe între 350 m² și 450 m², pe care se vor amplasa construcții în regim de construire izolat sau cuplat.

Nu este permisă reparcelarea. În cazul intenției de edificare a unei construcții cu funcțiune complementară (de tip dotare — servicii, comerț de proximitate etc.), se admite alipirea a două parcele învecinate, o singură dată, cu condiția respectării limitelor edificabilului și a indicatorilor urbanistici stabiliți prin prezentul PUZ.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniament, pentru a permite realizarea și amenajarea de accesuri auto și pietonale în incintă și în imobilele propuse. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- construcțiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 2.00 m, inclusiv cele amplasate pe colț.
- construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3.00 m la cornisa, calculată de la cota terenului amenajat.

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

Pentru construcții izolate

- Retrageri față de limitele laterale - Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va face cu respectarea următoarelor distanțe:
 - față de limita de vest a parcelei: se va păstra o distanță egală sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 2.00 m.
 - față de limita de est a parcelei: se va păstra o distanță egală sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 2.00 m.

Nota: Respectarea distanțelor față de limitele laterale de proprietate asigură respectarea între două clădiri alăturate a unei distanțe mai mari decât înălțimea construcției mai înalte.

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

Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioara a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la aceasta linie. Orice derogare de la distanța minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

Pentru construcții în regim cuplat

- Locuințele se vor cupla pe o latura.
- Retragera minima fata de limita laterala opusa constructiei va fi de egala sau mai mare cu jumatate din înalțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.50 m, pentru accesul masinilor de interventie.
- Distanța dintre constructia cuplata și alte cladiri amplasate pe terenurile alaturate trebuie să fie minim înalțimea constructiei celei mai înalte.
- Retrageri fata de limitele posteriore - Amplasarea constructiei fata de limitele posteriore, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai puțin de 2.00m.

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

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

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela, se va face cu respectarea distanței egale cu înalțimea cladirii celei mai înalte.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Amplasamentul studiat se afla în V drumului principal în zona (Strada 13 Decembrie), la aproximativ 1500 m de acesta. Accesul se realizează dinspre V, din Strada 13 Decembrie - Strada Safirului - Strada Narciselor - drumuri de exploatare. O a doua cale de acces se prezinta la SE, din Strada Hărmanului, prin Strada Ciceu, respectiv Strada Narciselor, ambele drumuri de pământ, modernizate în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior, parte integrantă din proiectele de modernizare a infrastructurii rutiere.

Accesurile se realizează pe De589/5 și De589/7, ambele drumuri de pamant, propuse pentru modernizare în documentatiile PUZ învecinate, aprobate anterior.

Terenurile studiate prezintă front de aprox. 50 m către ambele drumuri de exploatare, fiind deservit deci de drumuri publice ce au legătura cu artere de circulație majore.

În contextul dezvoltării zonei periurbane, extinderea comunei Sânpetru se realizează spre Brașov, în zona aflată la sud de centura ocolitoare, fiind susținută de noi documentații urbanistice pentru realizarea de locuințe și funcțiuni complementare. În prezent această zonă se confruntă cu o conectivitate redusă, accesul spre terenurile studiate fiind limitat la drumuri de exploatare și trasee nemodernizate, iar legăturile cu rețeaua principală de transport sunt existente, însă deficitare. Traficul este preluat în principal de drumul de pământ De589/5 (drum aflat în UAT Sânpetru, la limita acestuia cu UAT Brașov), De 589/7 (aflat la N terenurilor studiate) și de alte trasee locale insuficient adaptate pentru cerințele actuale de mobilitate.

Dezvoltarea rapidă a zonei de locuințe a determinat autoritățile locale să demareze elaborarea documentațiilor tehnice pentru amenajarea a două noi accese în comuna Sânpetru - modernizarea străzii Narciselor și implementarea unor noi accese care vor îmbunătăți conexiunile dintre Sânpetru, DN11 și centura Brașov. În acest sens, Primăria Sânpetru și Primăria Brașov colaborează pentru implementarea acestor soluții, menite să îmbunătățească conectivitatea și să integreze noile dezvoltări rezidențiale în rețeaua de transport. Aceste intervenții vor contribui la fluidizarea traficului, creșterea accesibilității și dezvoltarea coerentă a zonei de Nord-Est a municipiului Brașov și a comunei Sânpetru.

Circulațiile vor urmări o schemă coerentă care să asigure relația între zona principală de acces (accesul din drumul public) și imobilul/imobilele propuse.

În acest sens lucrarea propune modernizarea drumurilor de acces din SE (De589/5 – drum de pamant) în NV (De589/7 – drum de pamant) și realizarea drumului de incintă, în vederea accesului la obiectivele proiectate.

Profilele propuse:

- profil 1-1: De589/7 - drum de pamant – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare bilaterale de 1.50 m pe fiecare parte – total profil stradal 10.00 m.
- profil 2-2: De589/5- drum de pamant – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare bilaterale de 1.50 m pe fiecare parte – total profil stradal 10.00 m.
- profil 3-3: drum de incintă: profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m, zona verde de utilitate publică bilaterală de 1.50 m și trotuare bilaterale de 1.50 m - total profil stradal 13 m.

Profilele stradale sunt prezentate în planșa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Circulațiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile în funcție de categoria fiecăruia, conform profilelor propuse în planșa U03.

Accesurile și aleile în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulantei.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesurile pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectivă de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poziționa rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zonă.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

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

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Pentru locuințe, numărul de locuri de parcare se va calcula astfel: un loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 m², 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 m².

Atunci când parcarile sunt așezate la nivelul solului, se va respecta o distanță de 5m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.

Este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.50 to, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea de reparații de întreținere auto.

Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare se va respecta maximul prevăzut în HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

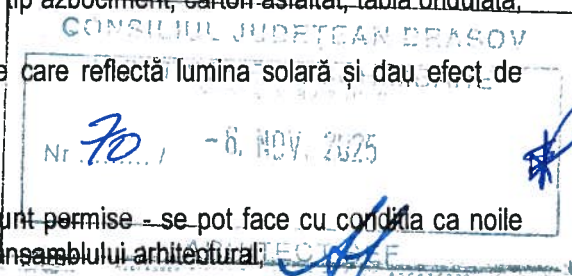
Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

- Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+E+M
- Regim minim de înălțime P
S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda
- Hmax cornișă - 8.00 m, Hmax coama | atic - 10.00 m (de la cota terenului natural)
cota maximă admisă 552.60 m (542,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile); conform aviz AACR 29708/2025

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară după cum urmează:

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";
- orice construcție nouă, sau modificare a unei existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de construcție precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tablă ondulată, tablă lucioasă, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de strălucire.
- se admit învelitori de tip șarpantă și terasă.
- pentru pereții exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- înlocuirea sau extinderea imobilelor - acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea înprejmuiri estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente, amenajate în afara drumului de acces sau a părții carosabile a străzilor laterale, la interiorul proprietății.



ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizată prezintă rețea centralizată de alimentare cu apă și canalizare și rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât se propun soluțiile de bransare la rețelele existente.

Pe terenul studiat, în urma reparațării, sunt propuse 40 de parcele pentru locuințe, pe care se vor amplasa construcții în regim de construire izolat, pe o suprafață de max 35 % din suprafața terenului studiat.

Astfel, rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcțiile proiectate.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului construcțiilor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitară, extinderi rețele și bransamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații.

Alimentare cu apă

Sursa de apă a zonei este rețeaua de apă HDPE De 160 mm, existentă în zona pe Strada Ciceu, conform aviz de principiu nr. 1909/2023, emis de Compania Apa Brașov - la o distanță de 176.75 m de amplasamentul studiat.

Măsurarea consumurilor de apă, se va realiza prin intermediul contoarelor de apă, ce se vor monta în căminele de bransament, amplasate la limita de proprietate aferentă fiecărei construcții.

Extinderea rețelei de apă până la amplasamentul studiat (176.75 m) se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

3.5.2. Evacuarea apelor uzate

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

- conform aviz nr. 1909/29.08.2023, emis de Compania Apa Brașov, rețeaua de canalizare menajeră cea mai apropiată ce are capacitatea de a prelua debitul suplimentar se află pe strada Narciselor, zona IUS, la o distanță de 1017.34 m de amplasamentul studiat. Primăria Brașov are în intenție extinderea rețelei de canalizare menajeră pe strada Narciselor, obiectiv aflat în prezent la faza Studiu de Fezabilitate.

Pentru preluarea apelor uzate menajere de la următoarele construcții, rețeaua de canalizare menajera trebuie extinsă pentru tot PUZ-ul studiat.

Extinderea rețelei de canalizare se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ

Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la rețelele de canalizare în baza unei documentații avizate de Compania Apa Brașov.

Extinderea rețelei de canalizare până la amplasamentul studiat (1017.34 m) se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

- Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și conducte, cu descărcare la nivelul zonei verzi amenajate;
- Apele pluviale impurificate provenite de pe zonele de circulație publică vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit, trecute printr-un separator de hidrocarburi, urmând ca apele epurate să fie stocate într-un bazin de stocare din Polstif (V = 50 mc), amplasat în zona verde optimă ca poziție pentru preluare gravitațională a canalizării pluviale, urmând ca apele colectate să fie utilizate la irigarea spațiilor verzi (cu ajutorul unui sistem de pompare).

3.5.3. Energie electrică

Rețelele electrice din zona vor prelua investiția propusă, conform aviz **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010230128688 / 10.01.2023** și documentație specifică.

Extinderea rețelei electrice până la amplasamentul studiat se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ, se va face respectându-se următoarele normative și condiții de coexistență față de instalațiile electrice proiectate: Ord ANRE nr. 239 / 2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice și Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. E1929-03 (întocmit de SC ENERGOSIG SRL) din lucrarea Echipare edilitară faza PUZ nr. 1929/2023, vizat spre neschimbare de SDEE Brașov și COR mt și Brașov Mun.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.

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

Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza DTAC.

3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz favorabil nr 46704/319.753.806/14.03.2024BG, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL **nu deține rețea de distribuție** (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Lucrările propuse **nu afectează** rețeaua de distribuție gaze naturale.

3.5.5. Colectarea și depozitarea deșeurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract.

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

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

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

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșuri 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).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 35% din suprafața parcelelor, dispus cât mai compact în cadrul incintei și 20 m²/locuitor, raportat la întreaga suprafață reglementată. Terenul liber, aferent fiecărui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Aceste zone verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, 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 (indicarea speciilor propuse, zonarea spațiilor minerale - spații plantate etc.).

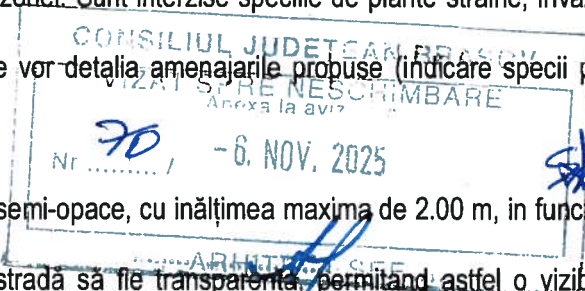
ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m, în funcție de necesitățile specifice.

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasa de sarmă, plăci aglomerate de lemn.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 30 %

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 0.78

Sef proiect

Arh. Urb. Ioana Daniel

Intocmit

Arh. Cristina Clem

Arh. Urb. Stroia Andreea

