



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN
REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E”

Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Str. F.S. Nr. F.N., terenuri
indetificate cu Nr.Cad.: 111680, 111679, 104233, 104232

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E”
Amplasament:	Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Str. F.S. Nr. F.N., terenuri indetificate cu Nr.Cad.: 111680, 111679, 104233, 104232
Suprafata teren:	15.584 mp
Beneficiari:	Mirică Andreea-Raluca, Mirică Mihaela, Pittel Minerva-Iuliana
Proiectant de specialitate:	S.C. Urban Wise SRL
Proiect Nr. :	919/2024
Data:	februarie 2026



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din:

ZL - Zonă locuințe individuale ;

ZCS – Zonă comerț și servicii;

ZV – Zonă verde;

ZC– Zonă căi de comunicații.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

ZL – Zonă locuințe individuale

- locuințe individuale în regim de construire izolat;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, anexe gospodaresti, anexe de tip foisor, spații plantate, împrejurimi.

ZCS – Zonă comerț și servicii

- funcțiuni și echipamente publice, asistență socială, servicii medicale;
- servicii la nivel de cartier;
- servicii sociale, colective și personale;
- centre de studiu și formare profesională;
- spații comerciale;
- dotări complementare locuirii: mic comerț, servicii manufacturiere: reparații uz casnic, depanare electrocasnice;
- servicii profesionale: cabinet de medicină generală, veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traduceri, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier/ birou de proiectare/ expertizare/ design, birou de topografie/ cadastru/ cartografie, atelier de artă, etc.;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate: scuaruri, grădină de cartier;
- spații verzi amenajate.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

ZV– Zonă verde

Pentru spațiile verzi tip fâșie de vegetație cu suprafață totală de 161,68 mp (o fâșie de 80,34 mp și o fâșie de 81,34 mp):

- spații plantate: plantații înalte, medii și joase;
- mobilier urban.

Pentru spațiul verde tip scuar cu suprafață de 620,8 mp:

- spații plantate: plantații înalte, medii și joase;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în aer liber;
- edicule, grupuri sanitare și componente ale amenajării peisagere;
- sistem de circulații pietonale (alei și platforme) din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- amenajări pentru sport, joc și odihnă cu caracter strict sezonier;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, loisir – caracter provizoriu/ sezonier sau diverse perioade.

ZC– Zonă căi de comunicații

- circulații pietonale și rutiere;
- mobilier urban și alte echipamente specifice circulațiilor pietonale și rutiere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZL – Zonă locuințe individuale

- se admit funcțiuni complementare locuirii și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale cu următoarele condiții:
 - funcțiunea complementară locuirii să nu depășească 200 mp ADC;
 - să nu genereze transporturi grele;
 - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - să nu aibă program prelungit peste orele 21:00;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se permite amplasarea unor anexe gospodărești cu condiția ca acestea să nu depășească o suprafață de 50 mp și înălțimea maximă să nu fie mai mare decât înălțimea parterului locuinței individuale;
- Se permite amplasarea panourilor publicitare sau a elementelor de semnalistică independente sau adosate construcțiilor pentru funcțiunile complementare locuirii cu condiția ca acestea să nu depășească suprafața de 2 mp și înălțimea maximă de 3 m. Amplasarea acestora se va face obligatoriu în incinta proprie
- Construcțiile cu regimul de înălțime P pot avea subsol/ demisol sau mansarda (S+P, D+P, S+P+M și P+M).



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

ZCS – Zonă comerț și servicii

- se permit instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, electrocasnice, croitorie, marochinărie, tapițerie, sau alte activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele;
- se permit servicii sau echipamente de sănătate și asistență socială, cu condiția realizării ariilor de protecție sau restricție la interiorul proprietății și neafectării caracterului preponderent rezidențial al zonei;

ZV– Zonă verde

Pentru spațiile verzi tip fâșie de vegetație cu suprafață totală de 161,68 mp (o fâșie de 80,34 mp și o fâșie de 81,53 mp) și pentru spațiul verde tip scuar cu suprafață de 620,8 mp:

- se admite accesul auto doar cu condiția ca acesta să fie ocazional și doar pentru întreținerea spațiilor plantate/ aleilor pietonale sau a altor echipamente specifice din interiorul zonelor verzi.
- Se permite amplasarea panourilor publicitare sau a elementelor de semnalistică independente cu condiția ca acestea să nu depășească suprafața de 2 mp și înălțimea maximă de 3 m.

ZC– Zonă căi de comunicații

- se permite desfășurarea unor activități de tip târguri sau evenimente stradale cu condiția ca acestea să se desfășoare conform legislației în vigoare ținând cont de trafic.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal și parcelării aprobate conform planșei de reglementari U04, nu se vor admite subparcelări sau alipiri ale parcelelor.

ZL – Zonă locuințe individuale

- Locuințe colective, locuințe individuale înșiruite și locuințele individuale cuplate;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Sunt interzise orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor pluviale;
- Sunt interzise funcțiuni industriale;
- Sunt interzise anexe pentru creșterea animalelor;
- Sunt interzise activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

- Construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora;
- Dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- Se interzice acoperișul tip terasă;
- Orice alte utilizări care nu sunt incluse în Articolul 1 - Utilizări admise sau în Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;

ZCS – Zonă comerț și servicii

- Sunt interzise funcțiunile de locuire de orice tip (individuală/ colectivă);
- Sunt interzise activități productive poluante, depozitare en-gros, depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice, depozitare materiale re folosibile, surse de poluare chimică, obiective care prin natura lor produc poluare de orice fel cum ar fi: parcaje auto de mai mult de cinci mașini, benzinării spălătorii auto, ateliere de reparații auto, mecanice;
- Sunt interzise activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste cinci autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Sunt interzise construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor;
- Se interzice amplasarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Se interzice dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Sunt interzise orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise funcțiunile agro-industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z.;
- Vor fi strict interzise dotări de mari gabarite tip malluri;
- Se interzice acoperișul tip terasă;
- Orice alte utilizări care nu sunt incluse în Articolul 1 - Utilizări admise sau în Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

ZV– Zonă verde

Pentru spațiile verzi tip fâșie de vegetație cu suprafață totală de 161,68 mp (o fâșie de 80,34 mp și o fâșie de 81,34mp):

- Nu se admite construirea;
- Orice alte utilizări care nu sunt incluse în Articolul 1 - Utilizări admise sau în Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări.

Pentru spațiul verde tip scuar cu suprafață de 620,8mp:

- Orice alte utilizări care nu sunt incluse în Articolul 1 - Utilizări admise sau în Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări.

ZC– Zonă căi de comunicații

- Orice alte utilizări care nu sunt incluse în Articolul 1 - Utilizări admise sau în Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

ZL – Zonă locuințe individuale

- Suprafețele parcelelor sunt cuprinse între 501,63 mp și 532 mp;
- Parcelele au forme regulate, cu deschideri la strada cuprinse între 13,52 m și 23,16 m, iar adâncimea acestora este cuprinsă între 22,65 m și 22,72 m.

ZCS – Zonă comerț și servicii

- Se propun două parcele, a câte 900 mp fiecare;
- Parcelele au forme regulate, cu deschideri la strada cuprinse între 20 m și 45,35 m.
- Conformarea parcelelor se va face conform planșei U04-Reglementări Urbanistice.

ZV– Zonă verde

- Suprafața fâșiilor de vegetație bilaterale dispuse perimetral accesului principal propus din DJ 103 în noul ansamblu este în suprafață totală de 161,68 mp și este compusă dintr-o fâșie de vegetație de 80,34 mp și dintr-o fâșie de vegetație de 81,34 mp;
- Spațiul verde de tip scuar are suprafața de 620,8 mp și are o formă regulată.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZL – Zonă locuințe individuale

- Regimul minim obligatoriu de aliniere este de 5 m fata de limita de proprietate (aliniament), respectiv 9,5 m fata de axul drumului din incinta nou creat;
- Exceptie fata de retragerea minima fata de aliniament va fi doar pentru garaje cu regim de inaltime parter, care pot fi amplasate pe aliniament.

ZCS – Zonă comerț și servicii

- Regimul minim de aliniere este de 5 m fata de limita de proprietate (aliniament) la DJ 103;
- Regimul minim de aliniere este de 3 m fata de limita de proprietate (aliniament) la intrare fata de drumul din incinta, respectiv de 5 m, conform plansei U 04- Reglementari urbanistice.

ZV– Zonă verde

Pentru spațiile verzi tip fâșie de vegetație cu suprafață totală de 161,68 mp (o fâșie de 80,34 mp și o fâșie de 81,34 mp):

- Nu este cazul- nu este permisa construirea.

Pentru spațiul verde tip scuar cu suprafață de 620,8 mp:

- Retragera minimă obligatorie a construcțiilor este de 5 m fata de limita de proprietate (aliniament), respectiv 9,5 m fata de axul drumului din incinta nou creat.

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

ZL – Zonă locuințe individuale

- Cladirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m față de o latura și de 3,5 m față de cealaltă latura;
- Cladirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct) dar nu mai puțin 5 m;
- Constructiile de tip garaj, foisor, zona de gratar se vor putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3 m la cornisa, calculata de la cota terenului amenajat.

ZCS – Zonă comerț și servicii

- Cladirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct) dar nu mai puțin de 5 m.
- Nu este cazul de reglementarea retragerilor fata de limita posterioara, caci parcelele dispun doar de retrageri fata de aliniament si fata de limitele laterale.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

ZV– Zonă verde

Pentru spațiile verzi tip fâșie de vegetație cu suprafață totală de 161,68 mp (o fâșie de 80,34 mp și o fâșie de 81,34mp):

- Nu este cazul- nu este permisă construirea.

Pentru spațiul verde tip scuar cu suprafață de 620,8 mp:

- Construcțiile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct) dar nu mai puțin de 3 m.
- Nu este cazul de reglementarea retragerilor față de limita posterioară, căci parcela dispune doar de retrageri față de aliniament și față de limitele laterale.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

ZL – Zonă locuințe individuale și ZCS – Zonă comerț și servicii

- Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, se va face cu respectarea distanței egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013).
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, în cazul fatadelor cu goluri sau balcoane va fi la o distanță de H/2 din înălțimea clădirii mai înalte;
- Pentru distanțe mai mici decât cele menționate, dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii mai înalte (4 m), se vor realiza studii de însorire, conform ORDINULUI NR. 119 DIN 04.02.2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Conform normelor PSI, distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă, nu va fi mai mică de 3,50 m.

ZV– Zonă verde

Pentru spațiile verzi tip fâșie de vegetație cu suprafață totală de 161,68 mp (o fâșie de 80,34 mp și o fâșie de 81,34 mp):

- Nu este cazul- nu se permite construirea.

Pentru spațiul verde tip scuar cu suprafață de 620,8 mp:

- Amplasarea construcțiilor, unele față de altele, pe aceeași parcelă va fi la o distanță de H/2 din înălțimea construcției celei mai înalte;
- Distanța dintre echipamentele, instalațiile și structurile usoare va fi de minim 2 m pentru a permite accesul pietonal către acestea sau amenajarea spațiilor verzi care le vor separa;



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ZC– Zonă căi de comunicații

- Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din Drumul județean 103 identificat cu nr. Cad. 114372, situat la vestul terenurilor, care în prezent are un profil transversal de 20 m și care dispune de circulație carosabilă cu dublu sens, cu câte o bandă de circulație pentru fiecare sens de mers de 3,25 m fiecare, acostamente bilaterale de 3,75 m, respectiv 4 m și spații verzi neamenajate cu dimensiunea de 2,5 m pe partea stângă a carosabilului și 3,25 m pe partea dreaptă a carosabilului.
- Drumul județean DJ 103 este propus spre reglementarea secvențelor drumului în cadrul aceleiași gabarit actual de 20 m, luând în considerare documentațiile de urbanism PUZ aprobate în vecinătate.
Astfel, noul profil al drumului județean va dispune de partea carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu câte o bandă pe sens de 3,5 m fiecare, de o fâșie verde de vegetație pe latura vestică a drumului de 2,5 m, trotuare bilaterale de 2,5 m fiecare și o bandă de decelerare de 4 m preluată din soluția P.U.Z.-ului vecin aprobat cu HCL nr.85/31.07.2024 situat pe latura nordică a prezentei investiții PUZ, pe terenul identificat cu nr.cad. 108552. Banda de decelerare este propusă să înceapă din zona terenului care a generat P.U.Z. și să se conecteze cu banda de decelerare propusă prin P.U.Z.-ul vecin, astfel încât să fie asigurat accesul către ambele investiții fără să se blocheze circulația de pe DJ 103.
- Drumul județean 103 conectează arealul studiat cu comuna Bod la nord (la 3,43 km de limita terenurilor care au generat P.U.Z.) și la sud cu intravilanul comunei Sânpetru și ulterior cu municipiul Brașov (la 4,31 km de limita terenurilor care au generat P.U.Z.).
- În interiorul ansamblului nou propus se reglementează circulația carosabilă și pietonală prin realizarea unui drum de incintă care asigură accesul către parcelele propuse din DJ 103 și implicit accesul către drumul colector adiacent canalului CC1, amplasat pe latura estică a ansamblului, adiacent canalului CC1.
- Drumul de incintă cu acces din și către DJ 103 dispune de un profil transversal de 9 m, cu parte carosabilă de 6 m cu dublu sens, cu câte o bandă pe sens a câte 3 m fiecare și trotuare bilaterale de 1,5 m fiecare.
- Drumul colector propus, amplasat pe limita estică adiacent canalului canalul CC1, are un profil transversal de 8,5 m, cu parte carosabilă de 6 m cu dublu sens, cu câte o bandă pe sens a câte 3 m fiecare, trotuar de 1,5 m pe partea stângă a carosabilului și acostament de 1 m dispus pe partea dreaptă a carosabilului, paralel cu canalul CC1. Drumul colector propus prin P.U.Z. „Construire locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat prin HCL nr.85/31.07.2024 este continuat în cadrul investiției și se continuă de-a lungul canalului CC1 pentru a oferi viitoarelor investiții din zona o alternativă de deplasare pentru DJ 103.
- Drumul reglementat prin prezentul PUZ se va dezmembra și se va ceda către domeniul public la stadiu de îmbracaminte asfaltică.
Suprafața destinată drumurilor de acces, aferentă zonei ZC- Zonă căi de comunicații necesară de cedat domeniului public cu titlu gratuit este de 3.716,6 mp.



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea și parcare autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor rezultate, în afara circulațiilor carosabile și pietonale publice.

ZL – Zonă locuințe individuale

- Se va asigura un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp;
- Se vor asigura 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;
- Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor în cadrul proprietății și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse;
- Se va respecta o distanță de 5 m între parcări și ferestrele camerelor de locuit;
- Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor vor respecta distanța de minimum 5 m de la ferestrele camerelor de locuit. În aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea de activități de reparații de întreținere auto;

ZCS – Zonă comerț și servicii

- Organizarea interioară a parcelei va avea în vedere menținerea unei suprafețe destinate parcării autovehiculelor, poziționată aferent căilor de acces și dimensionată în raport cu necesitățile investiției propuse, conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, anexa 5-Parcaje, Punctul 5.3- Constructii comerciale, 5.3.1, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează :
- Pentru numărul de locuri de parcare necesar se va respecta un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- Se va respecta o distanță de 5 m între parcări și ferestrele camerelor de locuit ale construcțiilor amplasate pe parcelele vecine;

ZV– Zonă verde

- Este interzisă staționarea autovehiculelor de orice tip în interiorul zonelor ZV.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZL – Zonă locuințe individuale și ZCS – Zonă comerț și servicii

- RH max = P+1E (H. max. coamă = 12 m; H.max. cornișă = 8 m, măsurati de la cota terenului amenajat);
- Construcțiile cu regimul de înălțime P pot avea subsol/ demisol sau mansarda (S+P, D+P, S+P+M și P+M).
- Pentru a nu afecta siguranța zborului, se stabilesc următoarele restricții construcțiilor propuse pe amplasamentul ales:
 - imobilul definit de punctele topo 49÷52 la înălțimea maximă de 7,17 m
 - imobilul definit de punctele topo 53÷56 la înălțimea maximă de 7,14 m.
 - Imobilele definite de punctele topo 1÷48 și 57÷80 se realizează la înălțimea maximă solicitată de 12 m

ZV– Zonă verde

Pentru spațiile verzi tip fâșie de vegetație cu suprafață totală de 161,68 mp (o fâșie de 80,34 mp și o fâșie de 81,34 mp):

- Nu este cazul-nu se permite construirea.

Pentru spațiul verde tip scuar cu suprafață de 620,8 mp:

- RH max = P (H. max. coamă = 7 m; H. max. cornișă = 5 m, măsurati de la cota terenului amenajat)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZL – Zonă locuințe individuale și ZCS – Zonă comerț și servicii

- Volmetria va fi echilibrată, specifică programului de locuire;
- Acoperișurile vor fi tip șarpantă și vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante care nu vor depăși 60 de grade;
- Nu se admit acoperișurile în terasă circulabilă/necirculabilă;
- Aspectul exterior al clădirilor se va integra obligatoriu în particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- Nu se admit acoperișurile în terasă circulabilă/necirculabilă;

Materiale admise:

- Se vor folosi materiale tradiționale precum: țiglă ceramică, olane, cărămidă, piatră, lemn,etc.
- Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj;
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică pentru acoperișurile înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- Învelitorile vor fi executate din materiale durabile (țiglă).



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

Materiale interzise:

- se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale și materialele care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător;
- este interzisă realizarea unor imitații de materiale naturale sau plaje cu materiale nenaturale pe fațadele clădirilor propuse;
- Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă.
- Se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul țesutului tradițional al comunei Sânpetru.

Culori

- Pentru învelitorile acoperișurilor se interzic alte culori decât nuanțe de brun - roșcat. Se interzice folosirea culorilor și nuanțelor stridente atât pentru finisarea fațadelor, cât și pentru tâmplăriile exterioare.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice;
- Se recomandă ca pe lângă culorile naturale ale materialelor să se folosească nuanțe neutre, de pământ sau pastelate, la finisarea fațadelor, specifice tencuielilor și zugrăvelilor tradiționale (pigmenți minerali).
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;

ZV – Zonă verde

Pentru spațiile verzi tip fâșie de vegetație cu suprafață totală de 161,68 mp (o fâșie de 80,34 mp și o fâșie de 81,34 mp):

- Nu este cazul- Nu este permisă construirea.

Pentru spațiul verde tip scuar cu suprafață de 620,8 mp:

- Aspectul exterior al clădirilor va reflecta destinația clădirii;
- Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- Aspectul exterior al clădirilor se va integra obligatoriu în particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate dar și cu amenajarea peisagistică.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZL – Zonă locuințe individuale, ZCS – Zonă comerț și servicii și ZV – Zonă spații verzi

Rețelele se pot realiza în următorul mod:

- Se va respecta HCL nr. 139/29.11.2022.
- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente dacă acestea există;
- Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei publice de distribuție a apei potabile la care ulterior fiecare parcelă se va branșa;

-



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

- Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea rețelei publice existente de canalizare la care ulterior fiecare parcelă se va racorda;
- Racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiata si stabilirea sursei de alimentare (a punctelor de racordare) se va concretiza la faza DTAC;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare;
- Autorizarea executarii obiectivelor propuse prin PUZ se va face dupa sau concomitent cu autorizarea executarii lucrarilor de infrastructura mentionate mai sus (drumuri, utilitati), necesare functionarii;
- Toate costurile aferente echipării edilitare pentru ansamblul propus și lucrările de infrastructură rutieră vor fi suportate de proprietarii terenurilor.
- Colectarea si depozitarea deseurilor se va face prin colectare selectiva, pe categorii de deseuri, in europubele amplasate pe platforme betonate in interiorul proprietatii, de unde vor fi preluate pentru a fi transportate la rampa ecologica, pe baza de contract, de catre firme specializate in servicii de salubritate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZL – Zonă locuințe individuale

- Se va asigura un procent minim de 30 % de spații verzi in interiorul fiecărei parcele propuse;
- Se recomandă 20 mp spatiu verde / cap de locuitor;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se vor înierba și planta;
- Conform Codului Civil, art. 613, in lipsa unor dispozitii cuprinse in lege, arborii trebuie saditi la o distanta de cel putin 2 metri de linia de hotar, cu exceptia acelora mai mici de 2 metri, a plantatiilor și a gardurilor vii;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

ZCS – Zonă comert și servicii

- Se va asigura un procent minim de 35 % de spații verzi in interiorul fiecărei parcele propuse;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se vor înierba și planta.
- Conform Codului Civil, art. 613, in lipsa unor dispozitii cuprinse in lege, arborii trebuie saditi la o distanta de cel putin 2 metri de linia de hotar, cu exceptia acelora mai mici de 2 metri, a plantatiilor și a gardurilor vii;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

ZV– Zonă verde

Pentru spațiile verzi tip fâșie de vegetație cu suprafață totală de 161,68 mp (o fâșie de 80,34 mp și o fâșie de 81,34 mp):

- Se va asigura un procent de 100 % de spații verzi.

Pentru spațiul verde tip scuar cu suprafață de 620,8 mp:

- Se va asigura un procent minim de 85% de spații verzi;
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei pietonale și platforme va fi plantat cu arbori;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înnierbate sau amenajate peisagistic.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și alei;
- Pentru toate tipurile de spații verzi, Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie săditi la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZL – Zonă locuințe individuale și ZCS – Zonă comerț și servicii

- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- Împrejmuirile spre stradă vor fi opace sau semiopace, vor avea înălțimea de maxim 2 m, compuse dintr-un soclu opac de 0,60 m și o parte superioară realizată din fier sau lemn și dublate de un gard viu;
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, și vor avea înălțimea de max. 2,50 m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

ZV– Zonă verde

- Împrejmuirile acestor zone, acolo unde este cazul, se pot realiza cu garduri transparente de maxim 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu sau pot fi realizate sub forma unor garduri joase, cu borduri sau garduri vii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ZL – Zonă locuințe individuale

- P.O.T. max= 30%

ZCS – Zonă comerț și servicii

- P.O.T. max= 40%

ZV– Zonă verde

- P.O.T. max= 15%



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ZL – Zonă locuințe individuale

- C.U.T. max = 0,6 ADC/mp

ZCS – Zonă comerț și servicii

- C.U.T. max = 0,8 ADC/mp

ZV– Zonă verde

- C.U.T. max = 0,15 ADC/mp

Data, februarie 2026

Proiectant General

S.C. Urban Wise S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectant

urb. Ana-Gabriela Zarif

Intocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif