



Nr. certificat - 4401
ISO 9001:2015



Nr. certificat - 3891
ISO 14001:2015

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Elaborare PUZ – Zonă de locuințe individuale,
colective si funcțiuni complementare
Jud. Braşov, com. Sânpetru, str. Drumul cu
Plopi f.n., nr. cad. 111400
Proiect nr. 7-28-34

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentației:

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. – Zonă de locuințe individuale, colective si funcțiuni complementare
Inițiator:	S.C. TRANSCOMTERRA S.R.L. prin Marica Gabriel
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Sânpetru, str. Drumul cu Plopi f.n., nr. cad. 111400
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	7-28-34
Data elaborării:	01.2025
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Sânpetru, str. Drumul cu Plopi f.n., identificat prin C.F. nr. 111400 nr. cad. 111400, cu suprafața totală de 52293 mp, în vederea construirii de locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;

- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

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

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

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

1.3. Surse documentare

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

- Documentația de urbanism faza P.U.G. nr. 36060/2000, aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024.
- P.U.Z. „Construire locuințe colective și dotări complementare” aprobat cu H.C.L. nr. 86/27.07.2017 (având beneficiar pe Subcetate Apartamente S.R.L.);
- P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe individuale P+2E+M” aprobat cu H.C.L. nr. 61/23.06.2011 (având beneficiar pe Boriceanu Olimpia, Podoleanu A. și alții);
- P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe și dotări complementare” aprobat cu H.C.L. nr. 46/31.05.2007 (având beneficiar pe S.C. STIL BAROC S.R.L.);
- P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe individuale și funcțiuni complementare, str. Drumul cu Plopi” aprobat cu H.C.L. nr. 68/30.05.2017 (având beneficiar pe Grejdan George Nicolae și alții).
- P.U.Z. „Ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere utilități, modernizare drum DE 458” aprobat cu H.C.L. nr. 32/29.03.2016.

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

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

➤ **Date statistice**

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

Comparativ cu datele înregistrate începând cu recensământul din anul 2002 și apoi cu datele din anii 2005-2009, populația localității a înregistrat o creștere constantă și, totodată, semnificativă.

În acest context, a crescut și densitatea locuitorilor în localitate. În anul 2010 mediul local înregistra o densitate de 124,27 locuitori/km² (față de numai 102,04 în anul 2005), cu mult peste media înregistrată în mediul rural la nivelul județului Brașov- 50 locuitori/km². Pe cale de consecință, distanța medie dintre doi locuitori (indicator care face abstracție de realitatea concretă, pornind de la ideea că populația ar fi repartizată uniform în teritoriu) a scăzut de la 118,79 m în anul 2005, la 107,65 m, în 2010.

În contextul creșterii economice înregistrată în perioada 2004-2008 la nivel mondial, România a resimțit aceasta creștere doar în perioada 2007-2008. Această creștere s-a manifestat prin crearea de noi locuri de muncă, generată de reformele economice și de creșterea gradului de încredere a investitorilor, însoțite însă de un deficit extern tot mai mare și de expansiunea creditului. Evoluția mediului economic în comuna Sânpetru se înscrie în aceste tendințe remarcate la nivel național.

Profilul economic al comunei Sânpetru, realizat pe baza cifrei de afaceri, este determinat în principal de activitățile în domeniul industriei (55%), comerțului (32%) și construcțiilor (9%). În încercarea de uniformizare a dezvoltării economice, de respectare a condițiilor de mediu și echilibrare a dezvoltării teritoriale la nivelul zonei metropolitane Brașov, o parte din investițiile actuale dar și din cele viitoare vor fi localizate pe teritoriul localităților limitrofe Municipiului Brașov, cu precădere în apropierea infrastructurii de transport. Acest fapt va genera o dezvoltare economică ce va menține pentru comuna Sânpetru același profil economic și pentru perioada următoare.

În comuna Sânpetru, la 30.06.2010, șiau depus bilanțul contabil un număr de 248 de societăți comerciale dintre care 198 sunt încadrate în categoria micro-întreprinderilor și 50 sunt IMM-uri. Dintre acestea, 31% activează în domeniul comerțului, 30% în domeniul serviciilor, 17% în domeniul industriei prelucrătoare, 16% în domeniul construcțiilor, 1% în domeniul agriculturii și numai 5% în domeniul turismului. Societățile comerciale cu sediul în comuna Sânpetru au declarat o cifră cumulată de afaceri de 207.191.452 lei, conform datelor furnizate de Direcția Generală a Finanțelor Publice Brașov.

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

În vecinătate, au fost aprobate următoarele documentații de urbanism:

- P.U.Z. „Construire locuințe colective și dotări complementare” aprobat cu H.C.L. nr. 86/27.07.2017 (având beneficiar pe Subcetate Apartamente S.R.L.);

- P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe individuale P+2E+M” aprobat cu H.C.L. nr. 61/23.06.2011 (având beneficiar pe Boriceanu Olimpia, Podoleanu A. și alții);

- P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe și dotări complementare” aprobat cu H.C.L. nr. 46/31.05.2007 (având beneficiar pe S.C. STIL BAROC S.R.L.);

- P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe individuale și funcțiuni complementare, str. Drumul cu Plopi” aprobat cu H.C.L. nr. 68/30.05.2017 (având beneficiar pe Grejdan George Nicolae și alții).

- P.U.Z. „Ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare, extindere utilități, modernizare drum DE 458” aprobat cu H.C.L. nr. 32/29.03.2016.

În partea de nord-vest a terenului reglementat, la o distanță de aprox. 35 m se află mai multe construcții cu destinația de locuințe.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone de locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

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

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

➤ **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

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

➤ **Potențial de dezvoltare**

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

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

- locuințe unifamiliale și colective, adaptate caracterului natural al zonei;
- funcțiuni complementare locuirii;
- comerț local și servicii comerciale, necesare unei comunități în creștere;
- terenuri și facilități pentru activități sportive și recreative în aer liber.

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

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în extravilanul comunei Sânpetru, la limita intravilanului localității. Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- de la vest la nord: terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 121159, nr. cad. 121160, nr.cad. 121161, nr.cad. 121162, nr.cad. 121163, nr.cad. 121164, nr.cad. 121165, nr.cad. 121166, nr.cad. 121167, nr.cad. 121168, nr.cad. 121169, nr.cad. 121170, nr.cad. 121171, nr.cad. 121172, nr.cad. 121173, nr.cad. 121174, nr.cad. 121175, nr.cad. 121176, nr.cad. 121177, nr.cad. 121178, nr.cad. 121179, nr.cad. 121180, nr.cad. 121181, nr.cad. 121182, nr.cad. 121183, situate în intravilan, având destinația de locuințe unifamiliale;

- de la nord la nord-est: str. Drumul cu Plopi;

- de la sud-est la sud: terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 110659, nr. cad. 100030, nr. cad. 105680, nr. cad. 109997, nr.cad. 107994, nr.cad. 107452, nr. top. 9723/1/1/5, nr. cad. 105740, nr. top. 9723/1/1/2, nr. cad. 111481 și nr. cad. 110261, situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic;

- la sud: teren proprietate publică nr. cad. 110143 - ampriza centurii ocolitoare Brașov;

- la vest: drum nr. cad. 113442.

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

Terenul este situat în partea de sud-vest a comunei, la o distanță de aproximativ 3 km de centrul acesteia, minim 3,3 km față de Primărie, minim 2,4 km față de magazin/supermarket/parc, 4,2 km de Biserică, etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

Amplasamentul reglementat prin P.U.Z. este situat pe malul drept al pârâului Timiș (cod cadastral VIII-1.50.6.3), în imediata vecinătate a albiei minore, motiv pentru care s-a elaborat un studiu de inundabilitate.

2.4. Circulația

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

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din strada Drumul cu Plopi (drum parțial asfaltat cu lățime cuprinsă între 10,20 și 10,50 m).

2.5. Ocuparea terenurilor

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

În zonă au fost aprobate planuri urbanistice zonale pentru construirea de locuințe individuale și colective, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de locuință, este la aproximativ 35 m.

Terenul reglementat, în suprafață de 52293 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 111400 nr. cad. 111400) și este liber de construcții.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe și funcțiuni complementare conform planurilor de urbanism aprobate.

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

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

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 3 km de amplasament. Conform planurilor de urbanism aprobate, se vor edifica locuințe individuale și construcții pentru funcțiuni complementare zonelor de locuit.

➤ **Asigurarea cu spații verzi**

În prezent, terenul fiind situat în extravilan și liber de construcții, are folosință agricolă (arabil). Prin propunerile P.U.Z. se asigură: minimum 30% spații verzi private amenajate pe fiecare parcelă, respectiv minimum 5% spații verzi publice din suprafața totală a terenului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 art. 10. Spațiile verzi publice se delimitează prin zona funcțională ZV — zonă spații verzi publice și servicii (loturile 34 și 35).

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

Conform studiului de inundabilitate, amplasamentul nu se află într-o zonă cu risc la inundații pentru scenariul analizat.

Revărsările apelor din albia minoră se produc exclusiv în cadrul luncii naturale existentă pe malul stâng. Extinderea laterală a apei este limitată de taluzele naturale ce marchează fruntea teraselor de pe cele două maluri. În interiorul luncii inundabile, modelarea hidraulică evidențiază existența unor microreliefuri (zone ușor înălțate) care prezintă cote superioare nivelului maxim al apei corespunzător debitului $Q1\% = 176,00 \text{ m}^3/\text{s}$. Ca urmare, deși sectorul respectiv este situat în perimetrul general al luncii inundabile, aceste zone mai înalte nu sunt acoperite de apă în scenariul de viitură analizat.

Vitezele de curgere în albia minoră rezultate pentru debitul de viitură $Q1\%$ se încadrează în intervalul 2,76 – 4,49 m/s și corespund unui regim de curgere mixt ($Fr < 1$ și $Fr > 1$).

Pe baza modelării hidraulice realizate pentru debitul de viitură cu probabilitatea de depășire de 1%, rezultă că extinderea maximă a apei rămâne limitată la albia minoră și lunca inundabilă de pe malul stâng, fără a atinge terasa fluvială pe care este amplasat terenul studiat.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor pe amplasament și lipsa funcțiilor complementare care să deservească locuințele existente și propuse din zonă.

2.6. Echipare edilitară

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

• **Apă și canalizare**

Conform avizului emis de Compania Apa Brașov S.A. nr. 2570/21.11.2025, pe str. Drumul cu Plopi există rețea de apă HDPE De 160 mm și colector de canalizare Fd Dn 500 mm.

• **Energie electrică**

Conform adresei nr. 37691/16.12.2025 emisă de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brașov, în zonă există linie electrică aeriană LEA 20 kV.

• **Gaze naturale**

Conform avizului emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nr. 84803-321967854/27.01.2026, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale.

- **Telecomunicații**

Conform avizului emis de Orange România S.A. nr. AFO043861/39543/05.02.2026, în zonă există infrastructura FO Orange.

Conform avizului emis de Digi Romania S.A. nr. 3044256162/05.02.2026, în zonă există infrastructură și/sau rețea Digi Romania.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000 m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

Conform studiului de inundabilitate, amplasamentul nu se află într-o zonă cu risc la inundații.

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

Conform comunicării emise de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov nr. 7352/30.04.2026, imobilul ce face obiectul documentației nu se află în zonă de protecție (monument / ansamblu / sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate. Conform Raportului de evaluare arheologică nr. 729/24.05.2021 emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov, în cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice, trebuie să fie anunțate autoritățile locale, iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

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

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării se va realiza din drumurile de acces propuse, drumuri ce vor fi amenajate pentru trafic greu.

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

- **profil transversal tip 1**
 - se aplică la drumul de acces propus;
 - 9,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de un trotuar de 2,00 m la sud-est.
 - declivitate de 1,19% pe o lungime de 50,50 m.

- **profil transversal tip 2**
 - se aplică la drumul de acces propus;
 - 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
 - declivitate de 0,17% pe o lungime de 477 m.

- **profil transversal tip 3**
 - se aplică la drumul de acces propus;
 - 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de un trotuar de 2,00 m (la est) și două zone verzi de 1,50 m (la est), respectiv 0,5 m (la vest).
 - declivitate de 0,45% pe o lungime de 224 m.

- **profil transversal tip 4**
 - se aplică la drumul cu nr. cad. 113926 și nr. cad. 121286 – Drumul cu Plopi;
 - 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
 - declivitate de 0,45% pe o lungime de 119 m.

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

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

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de:

- minim 5,00 m de la aliniament față de drumul nou propus (profil tip 2-2 și profil tip 3-3) și de minim 7,00 m de la aliniament în dreptul zonei mixte ZM (profil tip 1-1). În dreptul ocolitoarei Brașov retragerea este de minim 35,00 m de la limita de proprietate existentă (minim 24 m de la limita nouă de proprietate);
- minim 6,50 m de la aliniament față de Drumul cu Plopi (profil 4-4).

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform normativului NP 24-97, H.G. nr. 525/1996 anexa 5 și H.C.L. Sânpetru nr. 75/27.05.2021, la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității, astfel:

- pentru locuințe individuale/cuplate: 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp;

- pentru locuințe colective cu regim mic de înălțime s-au prevăzut 199 de locuri de parcare.

- pentru zona mixtă s-au prevăzut 16 locuri de parcare pentru spații comerciale și 20 de locuri pentru locuințe. În afara programului de lucru, parcările prevăzute pentru spațiile comerciale pot fi folosite de vizitatori și de locatari.

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

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare.

Se vor prevedea zone verzi private pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor și minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

În urma dezmembrării terenurilor reglementate, vor rezulta 33 parcele construibile + 2 parcele spațiu verde public + drum de acces.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – zonă de locuințe individuale izolate
- **ZL2** – zonă de locuințe individuale cuplate
- **ZL3** – zonă de locuințe colective cu regim mic de înălțime
- **ZL4** – zonă de locuințe colective cu regim mic de înălțime
- **ZM** – zonă mixtă: la parter spații comerciale, la etaj locuințe
- **ZV*** – zonă spații verzi publice și servicii
- **ZC** - zonă circulație propusă

* Se permit următoarele funcțiuni:

- construcții de cultură: expoziții, muzee, săli de reuniune, teatru, centru cultural, interactiv, cinematograful;

- construcții de învățământ: învățământ preșcolar grădiniță cu P.O.T. maxim 25% și se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, învățământ școlar

- construcții de sănătate: cabinete medicale, clinici de stat, dispensar, farmacii;

- construcții de agrement: sală de sport (fitness), cluburi sportive, terenuri de sport, loc de joacă pentru copii.

- clădiri administrative publice

- parcări supraterane

Autorizarea clădirilor cu funcțiuni de servicii publice se va obține numai dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- imobilele nu vor fi împrejmuite sau cel mult împrejmuirea va fi gard viu cu Hmax=1 m;

- imobilele să fie în proprietate publică sau co-proprietate publică.

3.4.2. Bilant teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan		100	52293	100.00
Total			100.00	52293	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte individuale izolate (ZL1)	subzona aferenta constructiilor	30.00	2898	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	30.00	2898	
3		subzona aferenta circulatiilor private	40.00	3864	
Total zona de locuinte individuale izolate (ZL1)			100.00	9660	18.47
4	Zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)	subzona aferenta constructiilor	30.00	336.3	
5		subzona aferenta spatiilor verzi private	30.00	336.3	
6		subzona aferenta circulatiilor private	40.00	448.4	
Total zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)			100.00	1121	2.14
7	Zona de locuinte colective cu regim mic de inaltime (ZL3)	subzona aferenta constructiilor	30.00	4726.2	
8		subzona aferenta spatiilor verzi private	30.00	4726.2	
9		subzona aferenta circulatiilor private	40.00	6301.6	
Total zona de locuinte colective cu regim mic de inaltime (ZL3)			100.00	15754	30.13
10	Zona de locuinte colective cu regim mic de inaltime (ZL4)	subzona aferenta constructiilor	30.00	2885.4	
11		subzona aferenta spatiilor verzi private	30.00	2885.4	
12		subzona aferenta circulatiilor private	40.00	3847.2	
Total zona de locuinte colective cu regim mic de inaltime (ZL4)			100.00	9618	18.39
13	Zona mixta: la parter spatii comerciale, la etaj locuinte (ZM)	subzona aferenta constructiilor	40.00	1316.4	
14		subzona aferenta spatiilor verzi private	30.00	987.3	
15		subzona aferenta circulatiilor private	30.00	987.3	
Total zona mixta: la parter spatii comerciale, la etaj locuinte (ZM)			100.00	3291	6.29
16	Zona circulatie publica propusa (ZC)		100.00	8886	16.99
17	Zona spatii verzi publice (ZV)		100.00	3963	7.58
Total			100.00	52293	100.00

3.4.3. Indicatori urbanistici

▪ **ZL1 – zonă de locuințe individuale izolate**

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

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

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

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S+P+1 cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 7,00$ m față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 11,00$ m față de CTA

▪ **ZL2 – zonă de locuințe individuale cuplate**

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

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

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

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S+P+1 cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 7,00$ m față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 11,00$ m față de CTA

▪ **ZL3 – zonă de locuințe colective**

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

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

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

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 1,2

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S+P+2+M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 10,00$ m față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 14,00$ m față de CTA

▪ **ZL4 – zonă de locuințe colective**

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

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

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

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 1,5

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S+P+3 cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 13,00$ m față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 17,00$ m față de CTA

▪ **ZM – zonă mixtă: la parter spații comerciale, la etaj locuințe**

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

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

Propus: P.O.T.max.= 40%

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 1,8

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S+P+3+R/M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 14,50$ m față de CTA,
 $H_{\max. \text{ coamă}} = 18,00$ m față de CTA.

▪ **ZV – zonă spații verzi publice și servicii publice**

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

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

Propus: P.O.T.max.= 25% – clădiri de utilitate publică
P.O.T.max.= 10% – loc de joacă

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 0,8 – clădiri de utilitate publică
C.U.T.max.= 0,1 – loc de joacă

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: – clădiri de utilitate publică: max. S+P+2+R/M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 14,00$ m față de CTA și $H_{\max. \text{ coamă}} = 16,00$ m față de CTA.
– loc de joacă: max. P cu $H_{\max} = 4,00$ m față de CTA.

Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa fie pod mansardat si sa se înscrie în volumul unui acoperis cu panta de minim 30 grade si maxim 45 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Se admit demisoluri. Suprafața nivelului demisol nu se va lua în considerare la calculul coeficientului de utilizare teren, dacă acesta va avea caracter tehnic (parcaje, spații tehnice, spații de depozitare).

Nu se va lua 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.

Conform normativului P 118-1/2025, subsolul nu este considerat nivel suprateran, prin urmare, acest nivel subteran se poate executa fără a depăși înălțimea maximă admisă a construcției.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- pentru ZL1: minim 2,00 m față de latura dinspre nord-est și minim 5,00 m față de latura dinspre sud-vest;
- pentru ZL2: clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage minim 2,00 m față de latura dinspre nord-est pentru lotul nr. 19 (pentru lotul nr. 20 se aplică retragerile față de căile de circulație);
- pentru ZL3: minim 5,50 m;
- pentru ZL4: minim 3,00 m față de limita nord-vest și minim 5,50 m față de limita sud-est;
- pentru ZM: minim 8,00 m pentru latura dinspre sud-est și latura din sud-vest.

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 6,00 m pentru ZL1, ZL2, ZL3
- minim 5,50m pentru ZL4

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00 m de la aliniament față de drumul nou propus (profil tip 2-2 și profil tip 3-3) și de minim 7,00 m de la aliniament în dreptul zonei mixte ZM (profil tip 1-1). În dreptul ocolitoarei Brașov retragerea este de minim 35,00 m de la limita de proprietate existentă (minim 24 m de la limita nouă de proprietate);
- minim 6,50 m de la aliniament față de Drumul cu Plopi (profil 4-4).

Între fațadele cu ferestre ale imobilelor de pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu sub 3,00 m, pentru a permite întreținerea lor, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3,00 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu apă se va realiza din conducta HDPE De 160 mm existentă pe str. Drumul cu Plopi conform avizului emis de Compania Apa Brașov S.A. nr. 2570/21.11.2025.

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

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

Evacuarea apelor uzate se va realiza în colectorul de canalizare Fd Dn 500 mm existent pe str. Drumul cu Plopi conform avizului emis de Compania Apa Brașov S.A. nr. 2570/21.11.2025

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă conform avizului nr. 2570/21.11.2025 emis de Compania Apa Brașov S.A.

Evacuarea apelor pluviale se va face conform avizului de gospodărire a apelor emis de S.G.A. Brașov.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform adresei nr. 37691/16.12.2025 emisă de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brasov, în zonă există linie electrică aeriană LEA 20 kV.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea „Echipare edilitară faza P.U.Z.”.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție.

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

Conform avizului emis de Orange România S.A. nr. AFO043861/39543/05.02.2026, în zonă există infrastructura FO Orange.

Conform avizului emis de Digi Romania S.A. nr. 3044256162/05.02.2026, în zonă există infrastructură și/sau rețea Digi Romania.

În scopul protejării infrastructurii de telecomunicații se poate solicita asistența tehnică la predarea de amplasament.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Conform avizului emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nr. 84803-321967854/27.01.2026, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale.

Încălzirea imobilelor se va face cu energie electrică, gaz sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

3.6. Protecția mediului

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

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

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

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

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

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 111400 nr. cad. 111400 S=52.293 mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenul proprietate privată destinat spațiilor verzi publice și cel destinat drumurilor de acces, va trece în domeniul public.

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

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

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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena





S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Elaborare PUZ – Zonă de locuințe individuale,
colective si funcțiuni complementare
Jud. Braşov, com. Sânpetru, str. Drumul cu
Plopi f.n., nr. cad. 111400
Proiect nr. 7-28-34

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. – Zonă de locuințe individuale, colective si funcțiuni complementare
Inițiator:	S.C. TRANSCOMTERRA S.R.L. prin Marica Gabriel
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Sânpetru, str. Drumul cu Plopi f.n., nr. cad. 111400
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	7-28-34
Data elaborării:	01.2025
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

Introducere

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

I. Dispoziții generale

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

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

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului

de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48¹ alin. 5** din **Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

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

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014) modificat și completat de Ordinul MS nr. 994/2018

- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

Legislația complementară:

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat și reglementat, situat în extravilanul comunei Sânpetru, str. Drumul cu Plopi f.n., înscris în C.F. nr. 111400 nr. cad. 111400 în suprafață de 52.293mp.

Zona reglementată, ce cuprinde terenul descris mai sus, este situată în extravilanul comunei Sânpetru, str. Drumul cu Plopi f.n. și este delimitată:

- de la vest la nord: terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 121159, nr. cad. 121160, nr.cad. 121161, nr.cad. 121162, nr.cad. 121163, nr.cad. 121164, nr.cad. 121165, nr.cad. 121166, nr.cad. 121167, nr.cad. 121168, nr.cad. 121169, nr.cad. 121170, nr.cad. 121171, nr.cad. 121172, nr.cad. 121173, nr.cad. 121174, nr.cad. 121175, nr.cad. 121176, nr.cad. 121177, nr.cad. 121178, nr.cad. 121179, nr.cad. 121180, nr.cad. 121181, nr.cad. 121182, nr.cad. 121183, situate în intravilan, având destinația de locuințe unifamiliale;
- de la nord la nord-est: str. Drumul cu Plopi.
- de la sud-est la sud: terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 110659, nr. cad. 100030, nr. cad. 105680, nr. cad. 109997, nr.cad. 107994, nr.cad. 107452, nr. top. 9723/1/1/5, nr. cad. 105740, nr. top. 9723/1/1/2, nr. cad. 111481 și nr. cad. 110261, situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic.
- la sud: teren proprietate publică nr. cad. 110143 - ampriza centurii ocolitoare Brașov.

- la vest: drum nr. cad. 113442.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

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

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

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

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

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

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

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

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

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

Conform studiului de inundabilitate, amplasamentul nu se află într-o zonă cu risc la inundații pentru scenariul analizat.

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Conform planșei U04-Plan suprapunere planșă aferentă "Actualizare P.U.Z.- Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav", terenul analizat se află în zona II R=4347 m.

Pe terenul reglementat și în vecinătatea acestuia se instituie următoarele zone de protecție și siguranță cu interdicție de construire, conform planșei U2 — Plan reglementări urbanistice și avizelor obținute:

(a) pentru linia electrică aeriană LEA 20 kV existentă — zonă de protecție și siguranță de 12,00 m stânga-dreapta față de axul liniei electrice,

(b) pentru conducta de aducțiune OL Dn 500 mm care traversează marginal terenul — zonă de protecție cu interdicție de construire de 10,00 m stânga-dreapta față de axul conductei, conform avizului Companiei Apa Brașov S.A. nr. 2570/21.11.2025;

(c) pentru linia electrică aeriană LEA 0,40 kV proiectată — zonele de protecție se vor stabili la faza D.T.A.C. conform proiectului tehnic și avizului operatorului de distribuție. În aceste zone sunt interzise orice construcții, plantații înalte sau lucrări care ar putea afecta funcționarea în siguranță a rețelelor; se va asigura accesul neîngrădit al operatorilor pentru lucrări de întreținere, exploatare și intervenție în caz de avarie. Se va respecta Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019 privind aprobarea Normei tehnice „Condiții tehnice de proiectare și execuție a liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1000 V” și prevederile din legislația apelor pentru rețelele de aducțiune.

Art 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare).

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Art. 5. Indicatori urbanistici

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

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

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

în care:

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

▪ **ZL1 – zonă de locuințe individuale izolate**

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

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

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

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 0,6

▪ **ZL2 – zonă de locuințe individuale cuplate**

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

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

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

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 0,6

▪ **ZL3 – zonă de locuințe colective**

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

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

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

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 1,2

▪ **ZL4 – zonă de locuințe colective**

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

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

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

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 1,5

▪ **ZM – zonă mixtă: la parter spații comerciale, la etaj locuințe**

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

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

Propus: P.O.T.max.= 40%

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 1,8

▪ **ZV – zonă spații verzi publice și servicii publice**

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

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

Propus: P.O.T.max.= 25% – clădiri de utilitate publică
P.O.T.max.= 10% – loc de joacă

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 0,8 – clădiri de utilitate publică
C.U.T.max.= 0,1 – loc de joacă

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenul proprietate privată destinat spațiilor verzi publice și cel destinat drumurilor de acces, va trece în domeniul public.

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

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

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

(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).

Pentru locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

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

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

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

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00 m de la aliniament față de drumul nou propus (profil tip 2-2 și profil tip 3-3) și de minim 7,00 m de la aliniament în dreptul zonei mixte ZM (profil tip 1-1). În dreptul ocolitoarei Brașov retragerea este de minim 35,00 m de la limita de proprietate existentă (minim 24 m de la limita nouă de proprietate);

- minim 6,50 m de la aliniament față de Drumul cu Plopi (profil 4-4).

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

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

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- pentru ZL1: minim 2,00 m față de latura dinspre nord-est și minim 5,00 m față de latura dinspre sud-vest;
- pentru ZL2: clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage minim 2,00 m față de latura dinspre nord-est pentru lotul nr. 19 (pentru lotul nr. 20 se aplică retragerile față de căile de circulație);
- pentru ZL3: minim 5,50 m;
- pentru ZL4: minim 3,00 m față de limita nord-vest și minim 5,50 m față de limita sud-est;
- pentru ZM: minim 8,00 m pentru latura dinspre sud-est și latura din sud-vest.

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 6,00 m pentru ZL1, ZL2, ZL3
- minim 5,50m pentru ZL4

Retragerile minime se vor înscrie în certificatul de urbanism.

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

Terenurile libere de construcții rezultate vor fi amenajate cu zone verzi sau circulații interioare.

Edificabilul parcelei:

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

Amenajabilul parcelei:

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

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);
- b) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare
- h) anexe gospodărești provizorii cu obligativitatea respectării următoarelor condiții

cumulative:

- toate anexele gospodărești (existente și propuse) de pe parcelă, cumulativ, să nu depășească suprafața desfășurată de maxim 50 mp.
- înălțimea va fi de maxim 3,20m
- se va respecta Codul Civil.

Notă: Se interzice schimbarea de destinație a anexelor gospodărești amplasate în amenajabilul parcelei.

Anexele gospodărești pot fi garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, foisor, magazie pentru ustensile de grădinărit.

Conform Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, art. 59, anexele care nu respectă reglementările din documentația de urbanism se vor desființa.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

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

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

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

- **profil transversal tip 1**
 - se aplică la drumul de acces propus;
 - 9,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de un trotuar de 2,00 m la sud-est.
 - declivitate de 1,19% pe o lungime de 50,50 m.

- **profil transversal tip 2**
 - se aplică la drumul de acces propus;
 - 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
 - declivitate de 0,17% pe o lungime de 477 m.

- **profil transversal tip 3**
 - se aplică la drumul de acces propus;
 - 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de un trotuar de 2,00 m (la est) și două zone verzi de 1,50 m (la est), respectiv 0,5 m (la vest).
 - declivitate de 0,45% pe o lungime de 224 m.

- **profil transversal tip 4**
 - se aplică la drumul cu nr. cad. 113926 și nr. cad. 121286 – Drumul cu Plopi;
 - 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
 - declivitate de 0,45% pe o lungime de 119 m.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită

accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

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

Art. 2. Accesele pietonale

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

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

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

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

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

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

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

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

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

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

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

Alimentarea cu apă se va realiza din conducta HDPE De 160 mm existentă pe str. Drumul cu Plopi conform avizului emis de Compania Apa Brașov S.A. nr. 2570/21.11.2025.

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

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

Evacuarea apelor uzate se va realiza în colectorul de canalizare Fd Dn 500 mm existent pe str. Drumul cu Plopi conform avizului emis de Compania Apa Brașov S.A. nr. 2570/21.11.2025

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă conform avizului nr. 2570/21.11.2025 emis de Compania Apa Brașov S.A.

Evacuarea apelor pluviale se va face conform avizului de gospodărire a apelor emis de S.G.A. Brașov.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform adresei nr. 37691/16.12.2025 emisă de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brașov, în zonă există linie electrică aeriană LEA 20 kV.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea „Echipare edilitară faza P.U.Z.”.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție.

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

Conform avizului emis de Orange România S.A. nr. AFO043861/39543/05.02.2026, în zonă există infrastructura FO Orange.

Conform avizului emis de Digi Romania S.A. nr. 3044256162/05.02.2026, în zonă există infrastructură și/sau rețea Digi Romania.

În scopul protejării infrastructurii de telecomunicații se poate solicita asistența tehnică la predarea de amplasament.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Conform avizului emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nr. 84803-321967854/27.01.2026, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale.

Încălzirea imobilelor se va face cu energie electrică, gaz sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Art. 1. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 52293 mp.

În urma dezmembrării terenului reglementat, vor rezulta 35 loturi:

- 18 loturi pentru ZL1
- 2 loturi pentru ZL2
- 11 loturi pentru ZL3
- 1 lot pentru ZL4
- 1 lot pentru ZM
- 2 loturi pentru ZV

Parcelatele au suprafețe cuprinse între 500 mp și 10000 mp.

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

Suprafața minimă a unei parcele pentru edificarea de locuințe este de 500 mp.

Autorizarea executării parcelărilor (pentru ZL1 și ZL2), pentru a fi construite în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) lățimea parcelei de minimum 12 m;
- b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

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

Art. 2. Înălțimea construcțiilor

▪ **ZL1 – zonă de locuințe individuale izolate**

Propus: max. S+P+1 cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 7,00$ m față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 11,00$ m față de CTA

▪ **ZL2 – zonă de locuințe individuale cuplate**

Propus: max. S+P+1 cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 7,00$ m față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 11,00$ m față de CTA

▪ **ZL3 – zonă de locuințe colective**

Propus: max. S+P+2+M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 10,00$ m față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 14,00$ m față de CTA

▪ **ZL4 – zonă de locuințe colective**

Propus: max. S+P+3 cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 13,00$ m față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 17,00$ m față de CTA

▪ **ZM – zonă mixtă: la parter spații comerciale, la etaj locuințe**

Propus: max. S+P+3+R/M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 14,50$ m față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 18,00$ m față de CTA.

▪ **ZV – zonă spații verzi publice și servicii**

Propus: – clădiri de utilitate publică: max. S+P+2+R/M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 14,00$ m față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 16,00$ m față de CTA.

– loc de joacă: max. P cu $H_{\max} = 4,00$ m față de CTA.

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

Conform normativului P 118-1/2025 subsolul nu este considerat nivel suprateran, prin urmare, acest nivel subteran se poate executa fără a depăși înălțimea maximă admisă a construcției.

Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

Astfel, prin proporțiile corecte ale volumului și elementele construcțiilor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor, se vor respecta următoarele:

- Se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.;
- Acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau 4 ape, cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- Sunt interzise soluții de acoperire din tablă metalică, cu excepția sistemelor de țigle metalice;
- Panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- Nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru) și se interzic toate accentele în aceste tonalități;
- Nu sunt admise soluții de învelire care prezintă accente verticale de tip minaretă, turn, etc.;
- Nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cele din vecinătatea construcției;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit valoros existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- Se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori, pastelate, nestridente (alb, crem, bej etc.);
- Fațadele pot avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieli, cu zugrăveli lavabile albe sau pastelate crem, bej, gri sau gri pal;
- Nu se vor utiliza pentru fațadă panouri metalice sau din material plastic ori vitraje din sticlă colorată în masă cu tonuri violente;

- Nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluții cromatice, tehnici de construire și armonii, care să derive din tradiția locală;
- Materiale finisaje admise: tencuieli pe bază de var, tencuieli decorative, tencuieli mozaicate pentru socluri. Se admit plăcile de tip cărămidă aparentă, lemn sau piatră naturală, materiale compozite de calitate ridicată;
- Volumetria va fi echilibrată, cât mai simplă, fără forme distorsionate.
- Acoperișurile pot fi de tip șarpantă sau de tip terasă necirculabilă, respectiv de tip terasă circulabilă verde;
- Învelitorile vor fi obligatoriu mate.

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

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

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

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

Art.1. Parcaje

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

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

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

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform normativului NP 24-97, H.G. nr. 525/1996 anexa 5 și H.C.L. Sânpetru nr. 75/27.05.2021, la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității, astfel:

- pentru locuințe individuale izolate/cuplate: 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100mp
- pentru locuințe colective cu regim mic de înălțime s-au prevăzut 199 de locuri de parcare.
- pentru zona mixtă s-au prevăzut 16 locuri de parcare pentru spații comerciale și 20 de locuri pentru locuințe. În afara programului de lucru, parcarile prevăzute pentru spațiile comerciale pot fi folosite de vizitatori și de locatari.

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 2. Amplasarea mijloacelor de publicitate

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

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

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor și publicității luminoase pe clădiri se autorizează numai în baza unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de verificatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate „rezistență mecanică și stabilitate“, „siguranță în exploatare“ și „securitate la incendiu“, prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții și se reexpertizează tehnic, la fiecare 10 ani de la data emiterii autorizației de construire pentru amplasarea structurii publicitare conform art. 23 alin. 4 și alin. 5 din Legea 185/2013.

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

Art. 3. Zone verzi și plantate

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

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

Se vor prevedea zone verzi private pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor și minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de retragere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Art. 3. Împrejmuiri

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

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

Gardurile spre stradă ale clădirilor vor fi transparente pe înălțimea de maxim 2,00 m, vor putea avea soclu opac de circa 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu.

Gardurile dintre proprietăți, precum și cel posterior vor fi, de regulă, din motive de securitate, opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m.

Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință din beton, zidărie sau lemn, conform tradiției locale, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

Împrejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

Se recomandă împrejurimi tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.

Aspectul exterior al împrejurimilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

Nu se admite folosirea sub nicio formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată, tablă, azbociment, plastic ondulat etc.

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenul reglementat se prevăd următoarele zone funcționale:

• Zonă de locuințe individuale (ZL1, ZL2)

Funcțiuni admise

- locuințe individuale, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) - S+P+1;
- anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, magazii pentru ustensile de grădinarit, foișoare, terase acoperite, spații tehnice);
- locuințe semicolective (cel mult 2 unități locative cuprinse în aceeași construcție);
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme geotermale, pompe de căldură mici, obiective deservind exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

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

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (ateliere de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp arie desfășurată construită și 100 mp arie construită, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aiba program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

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

Funcțiuni interzise

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 22:00 și perturbă liniștea publică;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice) pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție, ferme zootehnice;
- locuințe colective

- **Zonă de locuințe colective cu regim mic de înălțime (ZL3, ZL4)**

Funcțiuni admise

- locuințe colective cu regim mic de înălțime (ZL3 – max. S+P+2+M, ZL4 – max. S+P+3, conform indicatorilor urbanistici stabiliți);
- activități economice la domiciliu, care nu generează trafic suplimentar și nu afectează confortul locuirii.
- dotările aferente (spații pentru servicii, comerț de proximitate, activități profesionale individuale) vor fi amplasate obligatoriu la parter, cu acces direct din spațiul public, fără a afecta funcționalitatea locuințelor; aceste funcțiuni vor fi prevăzute cu accese distincte față de circulația rezidențială și vor beneficia de locuri de parcare dedicate, în conformitate cu normele urbanistice și de trafic în vigoare (magazine, farmacii, minimarker, cofetărie, cabinete medicale, birouri);
- locuințe colective cu partiu special, care includ spații comerciale, pentru profesii liberale, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, cu condiția să aibă un grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20);
- se permit activități care nu afectează în nici un fel spațiile exterioare destinate exclusiv rezidenților;
- servicii financiar-bancare;
- asistență medicală furnizată privat – cabinete medicale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- anexe aferente locuirii colective: parcaje acoperite, copertine, spații pentru biciclete, spații de depozitare, foisoare;
- boxe, spații tehnice, stații de încărcare electrice, adăposturi protecție civilă;
- parcaje la sol și subsol;
- spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, alei pietonale și carosabile de incintă;

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

- se permite schimbarea destinației apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și

practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, sediu firmă etc.;

- se permite schimbarea de destinație a apartamentelor de la parterul blocurilor în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.
- spații pentru servicii de proximitate, situate exclusiv la parterul imobilelor (ex: salon cosmetic, birouri, servicii IT), cu program limitat și fără impact semnificativ asupra traficului;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele doar la parterul blocurilor.

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

Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale de tip supermarket, hipermarket, showroom;
- funcțiuni care generează trafic important de persoane și mărfuri;
- activități cu program prelungit după ora 22:00 și care perturbă liniștea;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto, vulcanizări, spălătorii auto;
- depozitari de materiale re folosibile;
- stații de betoane;
- autobaze;
- ferme zootehnice;
- platforme de pre colectare vizibile din circulațiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice) pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.

• **Zonă mixtă: la parter spații comerciale, la etaj locuințe (ZM)**

Funcțiuni admise

- locuințe colective S+P+3+R/M;
- spații comerciale și servicii de proximitate situate la parterul clădirilor;
- alimentație publică de tip cafenea, bistro, cofetărie, fără producție industrială;
- birouri și servicii profesionale;
- cabinete medicale fără spitalizare;
- spații pentru activități culturale, educaționale sau recreative de mici dimensiuni;
- parcaje subterane, supraterane sau la sol, aferente funcțiilor;
- spații verzi amenajate, curți interioare, pasaje pietonale;

→ spații tehnice și anexe aferente.

Funcțiuni admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor învecinați

- restaurante de mici dimensiuni;
- săli de fitness, studiouri de dans, after-school;
- clinici medicale cu program extins;

Funcțiuni interzise

- activități industriale sau de producție;
- supermarketuri, hipermarketuri, centre comerciale de mari dimensiuni;
- funcțiuni care generează trafic intens de marfă;
- activități cu program prelungit după ora 23:00;
- activități poluante sau cu risc tehnologic;
- stații de carburanți;
- stații de betoane;
- autobaze;
- depozitare en-gros;
- depozitarea substanțelor inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice) pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.

• **Zonă de circulație publică (ZC)**

Funcțiuni admise

- instalații de iluminat nocturn
- rețele edilitare
- mobilier urban
- trotuare, alei
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

Funcțiuni interzise

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

- **Zonă spații verzi publice și servicii (ZV)**

Funcțiuni admise

- Construcții de cultură: expoziții, muzee, săli de reuniune, teatru, centru cultural, interactiv, cinematograf;
- Construcții de învățământ: învățământ preșcolar grădiniță cu P.O.T. maxim 25 % și se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, învățământ gimnazial;
- Construcții de sănătate: cabinete medicale, clinici de stat, dispensar, farmacii;
- Construcții de agrement: sală de sport (fitness), cluburi sportive, terenuri de sport, loc de joacă pentru copii;
- Clădiri administrative publice;
- Parcări supraterane;
- Anexe ce deservește strict funcțiunea de învățământ;
- Centru educațional;
- After-school;
- Curte de recreație;
- Amenajări pentru jocuri sportive;
- Spații verzi;
- Servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor în vârstă de până la 3 ani (creșă)
- Grădiniță
- Spații plantate, arbori;
- Terenuri de sport;
- Spații amenajate pentru recreere;
- Scurturi, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Autorizarea clădirilor cu funcțiuni de servicii publice se va obține numai dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Imobilele nu vor fi împrejmuite sau cel mult împrejmuirea va fi gard viu cu $H_{max} = 1 \text{ m}$;
- Imobilele să fie în proprietate publică sau co-proprietate publică

Funcțiuni interzise

- Orice alte utilizări în afară de cele menționate la funcțiuni permise;
- 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 de locuire
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Activități de industrie poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor.
- 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;

→ Amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.

IV. Dispoziții finale și concluzii

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

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

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

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

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

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

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



Întocmit:
Arh. Fintina Elena