

Societatea Comerciala
URBAN OLIVER SRL
Sf. Gheorghe

Proiect nr. 01 / 2019
PUZ "Construire locuință, anexă, împrejmuire și podet"
sat Sanpetru. com. Sanpetru, jud Brasov

PROIECT NR.01/2019

- **Denumirea lucrarii:** PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință, anexă, împrejmuire și podet
- **Amplasament:** jud. Brasov, Sânpetru, corn. Sanpetru.
- **Beneficiar:** Moraru Vasile Ciprian
- **Proiectant general:** S.C. URBAN OLIVER S.R.L. Sf. Gheorghe
- **Faza:** P.U.Z.

Lista de semnaturi

- **urbanism:** arh Ritti Oliver.....

Sf. Gheorghe
Aprilie 2021



BORDEROU

- **Piese scrise:**

- Foaie de capat, lista de semnături
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Aviz de oportunitate nr.8/10.09.2018
- Extrase carte funciara
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent PUZ
- Fisa de reglementari
- Avize si acorduri

- **Piese desenate:**

- Plan de incadrare cu distante fata de monumente istorice U-00
- Plan de incadrare cu PUZ-urile adiacente autorizate U-00-01
- Plan de incadrare in zona U-01
- Situatia existenta U-02
- Reglementari urbanistice - zonificare U- 03
- Reglementari urbanistice – propunere mobilare U- 03-01
- Reglementari echipare edilitara U-04
- Proprietate asupra terenurilor U-05

MEMORIU DE PREZENTARE

I. DESCRIEREA PLANULUI

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere:

1. **Denumirea lucrarii:** PLAN URBANISTIC ZONAL Construire locuință, anexă, împrejmuire și podet
2. **Amplasament:** jud. Brasov, Sânpetru, corn. Sanpetru.
3. **Beneficiar:** Moraru Vasile Ciprian
4. **Proiectant general:** S.C. URBAN OLIVER S.R.L. Sf.Gheorghe
5. **Faza:** P.U.Z.

5.2. Obiectul lucrarii:

Obiectul lucrarii de fata consta in analizarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona vistica a comunei Sanpetru, o zona in plina dezvoltare in ceea ce priveste functiunea rezidentiala.

Obiectivul de investirii, in suprafata totala de 5000 mp, se afla pe teritoriul cadastral al comunei Sanpetru, in extravilanul localitatii, pe traseul DE438 (UAT SANPETRU). Obiectivul este amplasat pe malul drept al canalului de desecare CCN437.

Necesitatea intocmirii PUZ-ului de fata a rezultat din urmatoarele considerente:

- reglementarea zonei: terenul agricol in extravilan a pierdut interesul pentru folosinta initiala
- introducerea in intravilan a terenurilor agricole din extravilan, ca intregirea zonei de locuinte

- stabilirea exacta a dimensiunii terenului ce va fi introdus in intravilan
- utilizarea terenului in zona de constructie pentru locuinte mici,individuale si functiuni complementare compatibile
- stabilirea amplasamentelor viitoarelor constructii si amenajari
- rezolvarea circulatiei adecvate functiunii propuse
- rezolvarea echiparii tehnico edilitare
- rezolvarea accesului peste canalul de irigatii
- stabilirea indicilor urbanistici, a regimului de aliniere, inaltime, etc.
- se va extinde intravilanul si nu se impun reglementari de servituti

Avand in vedere politica de dezvoltare urbana a comunei, in care optiunile populatiei joaca un rol important, prin Certificatul de urbanism emis s-a considerat necesar elaborarea unui Plan urbanistic zonal care sa rezolve problemele amintite.

1.3. **Surse de documentare – baza topografica:**

La baza elaborarii PUZ-ului de fata au stat urmatoarele:

- planul de amplasament si delimitare a imobilelor-pus la dispozitie de beneficiari
- plan de situatie-ridicare topografica in sistem de proiectie stereo 70-sc.1:1000-executat prin grija beneficiarilor
- studiu geotehnic executat prin grija beneficiarului
- prescriptiile UTR-ului zonei din PUG-ul comunei
- studiul zonei limitrofe si a PUZ-urilor aprobate din zona:
- Planul de Amenajarea Teritoriului Judetului Brasov", elaborat de URBAN PROIECT Bucuresti, 1995-1997;
- PUG-ul comunei Sanpetru pr. Nr. 36060/2000 aprobat cu HCL.nr.46/2002,;
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1.Evolutia zonei

In ultimii ani se observă o tendință de dezvoltare a turismului si a zonelor rezidențiale in acest teritoriu si in cele invecinate acestuia, cum ar fi Harman, Prejmer, Teliu etc.

Ca atare se retin urmatoarele concluzii si propuneri:

- evolutia istorica,economica si culturala a comunei ii confera o pozitie deosebita in cadrul judetului
- dezvoltarea economica a comunei vizeaza cresterea numarului de locuri de munca in sectorul tertiar
- in vederea realizarii locuintelor solicitate de populatie se prevede reparcelarea terenurilor existente in intravilan si extinderea acestora in zonele propice pentru locuire
- modernizarea circulatiei rutiere existente si realizarea de noi trasee de circulatie
- modernizarea si extinderea retelelor echiparii tehnico edilitare
- pentru obtinerea unui tesut urban coerent,armonios se propun intocmirea unor PUZ-uri si PUD-uri pentru diversele zone de interes ale localitatii

2.2.Incadrare in localitate

- Pe latura estica a continuarii strazii Drumul cu Plopi sau drumul de exploatare De 438 se afla parcele de diferite dimensiuni ale unor proprietari, majoritatea fara constructii. Terenurile fiind in extravilan. Se observa o tendinta de extindere a intravilanului in aceasta directie, recent fiind aprobate mai multe PUZ-uri pentru zone rezidentiale.

-
- Zona studiata se prezinta astfel: parcela este a unui singur beneficiar : persoana fizica.
 - Extrasul de carte funciara este mentionat in certificatul de urbanism si va fi anexat prezentei documentatii
 - S total propus pentru reglementare = 2000 mp
S total zona studiata = 5000 mp
 - Zona studiata are urmatoarele vecinatati:
 - la sud-est: teren arabil in extravilan
 - la sud-vest : drumul de acces De 438, denumit si Drumul cu Plopi
 - la nord-vest : terenuri arabile in extravilan
 - la nord-est : canal de irigatii

2.3.Elemente ale cadrului natural, construit

- Terenul se afla din punct de vedere morfologic in Depresiunea Brasovului. Formele de relief sunt reprezentate de campuri acumulative, pe alocuri cu exces de umiditate. In structura geologica se gasesc depozite coezive si depozite necoezive. Terenul este plat si folosit ca teren agricol.
- Terenul studiat este situat la altitudinea medie de 540 m deasupra nivelului Mării Negre.
- Clima este temperat continentală cu veri relativ calde si umede si cu ierni geroase. Vânturile dominante sunt: vara dinspre sud si vest, iarna dinspre nord-est. Adâncimea de îngheț se afla la -1,10 m.
- Zona se încadrează din punct de vedere seismic in zona "D".

2.4.Circulatia

- Terenul studiat este accesibil in partea sud-vestică de pe un drum de exploatare.

-
- Drumul este semimodernizat: fara imbracaminte asfaltica, utilitati:apa rece, electricitate , canalizare in curs de executie
 - La sud-est si nord- est de amplasament se afla canale de irigatii

2.5.Ocuparea terenurilor

- Pe terenul studiat nu se afla constructii:

POT = 0,0% CUT = 0,00

2.6.Echipare tehnico-edilitara

- In prezent terenul nu dispune de nici o dotare tehnico-edilitara, pe drumul D438 exista retea de apa, linie electrica aeriene si canalizare in curs de executie.

2.7.Probleme de mediu

- Zona este nepoluata și nu este nici expusa unor riscuri naturale cu exceptia cutremurelor.
- Pentru parcela nou propusa se va asigura acces carosabil, pietonal si retele tehnico edilitare

2.8.Optiuni ale populatiei

Dorinta unanima a autoritatii locale (exprimat prin Certificatul de urbanism si Aviz de oportunitate) si a populatiei in zona, privind organizarea zonei, a relevat urmatoarele necesitati:

- asigurarea unor suprafete pentru construirea unor locuinte individuale,cu regim mic de inaltime si dotari aferente care se incadreaza in tesutul existent in apropiere
- pastrarea caracterului de “cartier gradina”prin preluarea elementelor caracteristice zonelor limitrofe

- rezolvarea circulației fluente din și în zona
- rezolvarea dotărilor tehnico – edilitare necesare
- Administrația publică locală sprijină înființarea de noi gospodării care vor stopa evoluția negativă a ratei de creștere a numărului populației din această comună

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma sintetizării concluziilor studiilor de fundamentare

anterioară, concomitent cu PUZ-ul de față se trag următoarele concluzii:

- Suprafața studiată este de 5250 mp, compusă din:
 1. Parcela efectivă de sistematizat
 $S = 2000$ mp (proprietate privată) propuse pentru reglementare. (introducere în intravilan)
 2. Drumuri, zona drumului, canal irigații, în adiacența terenurilor studiate (domeniul public)
 $S \text{ aprox.} = 250$ mp
 3. Teren ce se păstrează în extravilan $S = 3000$ mp (proprietate privată)
- Ca și consecință a studiilor efectuate concomitent cu elaborarea documentației de față privind organizarea zonei, principalele reglementări propuse în cadrul prezentului PUZ ar fi:
- introducerea terenului agricol din extravilan în intravilan ca zonă de locuințe mici și funcțiuni complementare
- parcelarea zonei pentru construcții de locuințe mici și dotări “de cartier”

- stabilirea limitelor construibile pentru locuinte
- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale
- stabilirea modului de utilizare a terenului, respectiv POT si CUT

3.2.Prevederi ale avizului de oportunitate

- Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti
zona de locuinte mici si functiuni complementare
 - constructii: locuinte individuale mici
 - zona de circulatii: drumuri, parcare, pietonale
 - zona spatii verzi
 - lucrari tehnico edilitare
- Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)
 - reglementarea se va trata intr-un singur UTR
 - zona locuinte mici si functiuni complementare
 - POT max. = 30% CUT max. = 0,50
 - regim de inaltime max. : P+1+M
 - alinierea constructiilor: se va stabili prin PUZ
 - edificabilul: se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil si a normelor de insorire
 - se vor prevedea si locuri de parcare publice
 - echipare tehnico- edilitara: se vor executa prin extinderea si racordarea la retelele stradale existente
 - se va avea in vedere necesitatea instalarii de retele de telecomunicatii electronice
 - pentru transportul auto, capacitatea de transport a drumurilor/ strazilor sau aleilor propuse va fi analizata prin

PUZ, in functie de incarcari(tonajul) estimate pentru auto de categorie medie sau grea, dupa caz

- toate lucrarile de infrastructura cad in sarcina investitorului
- la alegerea aliniamentului constructiei s-a avut in vedere distanta fata de aleile de circulatie, de mediul construit din vecinatate.
- Corelarea documentatiei de urbanism cu planurile urbanistice aprobate in zona.

3.3.Valorificare cadrului natural

Cadrul natural se prezinta sub 2 aspecte specifice:

- terenuri agricole: arabil,
- prin sistematizarea propusa se doreste crearea unei zone rezidentiale,

3.4. Modernizarea circulatiei

Terenul este accesibil pe partea sa de vest de pe un drum de exploatare. In aceste conditii constructia propusa va avea acces carosabil si pietonal direct din acesta strada, propusa spre modernizare, respectand zona de protectie a acesteia. In acest sens se va construi un podet peste canalul existent

- Rezolvarea circulatiei in zona studiata se bazeaza pe:
 - existenta drumului semimodernizat (De 438)
- Luand in considerare situatia existenta se propun urmatoarele:
 - preluarea profilului stradal (De438) reglementat prin PUZ-ul aprobat nr 2/2017, aflat la nordul parcelei
- Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala pentru :
- racordarea parcelei la drumul de acces prin podet
- realizarea unor volumetrii echilibrate, adaptate la teren

3.5. Zonificare functionala,reglementari,bilant teritorial,indici urbanistici

3.5.1. Organizare arhitectural – urbanistica

Criteriile principale ale organizarii arhitectural-urbanistice ale zonei au fost urmatoarele:

- reglementarea zonei: terenuri agricol extravilan
- parcelarea terenului in teren de constructie pentru locuinte mici,individuale: isolate si functiuni complementare anexe de tip urban si dotari aferente
- stabilirea amplasamentelor viitoarelor constructii si amenajari
- rezolvarea circulatiei adecvate functiunii propuse
- rezolvarea echiparii tehnico edilitare

3.5.2. Zonificarea teritoriului

Se doreste realizarea unei singure zone functionale(ZL): zona de locuinte individuale mici P+1+M, amplasate izolat si functiuni complementare, anexe de tip urban dotari „de cartier” circulatii, zone verzi, utilitati tratata intr-un singur UTR

Limita PUZ se extinde astfel:

S (zona efectiv sistematizata = parcela beneficiar) = 5000 mp

S (cu drum, zona drumuri, rezerva in adiacenta terenului) = aprox 250 mp
(domeniul public existent)

Bilant teritorial

Bilant teritorial se prezinta astfel:

Suprafata totala a terenului studiat: 5.000,0 mp

Bilant teritorial existent

Destinatia terenului	ha	%
----------------------	----	---

Teren arabil in extravilan	0,50	100
TOTAL LOT CF 106410	0,50	100

Bilant teritorial conform extras de carte funciara nr 106410 Sanpetru:

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Arabil in extravilan	5000	100	3000	60
Zona rezidentiala in intravilan	0	0	2000	40
TOTAL CF 106410	5000	100	5000	100

Bilant teritorial suprafata introdusa in intravilan este de 2000 mp astfel :

	ZONIFICARE FUNCTIONALA	suprafata (mp)	%
	ZONA CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA		
	construcții propuse	600	30
	spațiu verde propus	700	35
	circulatii auto si pietonale propuse	700	35
	TOTAL suprafata introdusa in INTRAVILAN	2000	100

3.5.3.Regimul de inaltime

- Reg imul de inaltime maxim a constructiilor s-a stabilit in functie de :
- necesitatea functionala rezultata din destinatia cladirilor
- necesitati compositionale
- reglementari obligatorii din avizul de oportunitate

- regimul de inaltime maxim: $P+1+M$
- Inaltimea la streasina nu va depasi 10m fata de cota naturala a terenului(preferabil 5m)
- Inaltimea maxima a coamei va fi 14m(preferabil 10m)

3.5.4 Regimul de aliniere

- Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere a constructiilor au fost:
 - asigurarea conditiilor optime de insorire
 - respectarea Codului Civil si a distantelor de interventie
 - regimul de inaltime al constructiilor
 - orientarea terenurilor
 - asigurarea vizibilitatii in intersectii
- Constructiile noi se vor incadra in limitele edificabilului propus, marcate pe plansa U 03 ,cu respectarea distantelor fata de vecinatati si anume:
 - alinierea la drum : 6,70 de la limita de proprietate sau 15,50 m din axul strazii
 - distanta de la limitele de proprietate dintre vecini = jumatatea inaltimii la streasina (h) a constructiilor, min 2,0 m si conform Codului Civil la nord si est si 6,10 la sud (conform plansa U-03),
 - min. $h/2$ distanta intre cladiri.

3.5.5. Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului(POT) si coeficientul de utilizare a terenului(CUT)

Pentru fiecare parcela in parte comparativ expus aceste valori se prezinta astfel:

existent	propus
POT = 0,00%	POT max.= 30%
CUT = 0	CUTmax. = 0,50

3.6Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

- alimentarea cu apa: bransamente propuse din reseaua stradala, De438

3.6.2Canalizare menajera si pluviala

- Canalizarea menajera si pluviala prin bransamente propuse din reseaua stradala, De 438
- Canalizarea pluviala : apele meteorice se vor conduce prin sisteme inchise spre santul de pe marginea drumului- deocamdata

3.6.4.Alimentarea cu gaz metan

- Nu exista alimentare cu gaz metan in zona

3.6.5.Alimentarea cu energie electrica

- alimentarea cu energie electrica de la reseaua stradala aeriana existenta pe De 438, prin bransamente subterane(pe baza propunerii Electrica SA)

3.6.6Alimentarea cu energie termica

- incalzirea si prepararea apei calde cu centrale termice proprii pe baza de energie electrica ,combustibil solid, lichid, energii alternative

3.6.7Telecomunicatii

- telecomunicatii electronice din retele stradale

3.6.8Gospodaria comunala

- Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in tomberoane inchise, amplasate in incinte si golite periodic pe baza contractului cu firma de salubritate
- Toate lucrarile de infrastruktura cad in sarcina investitorului

3.7.Protectia mediului

Ca concluzie la studiul de fundamentare privind problemele de mediu se propun urmatoarele:

- activitatea de locuire propusa pentru zona nu este generatoare de deseuri si substante toxice
- toate obiectivele propuse vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apa potabila centralizata
- apele uzate vor fi colectate,conduse si adunate in sisteme inchise,impermeabile
- refacerea peisagistica dupa terminarea lucrarilor:amenajari de spatii verzi prin plantatii de arbori,arbusti si gazon verde.

3.8Obiective de utilitate publica

3.8.1Lista obiectivelor de utilitate publica

- circulatii carosabile, pietonale
- retele tehnico edilitare

3.8.2.Tipul de proprietate a terenurilor

- este marcat pe plansa 05

3.8.3Circulatia terenurilor

Prin prezentul PUZ nu se prevad treceri de teren din proprietate privata a beneficiarilor in domeniul public conform plansa 05

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- In vederea stabilirii categoriilor de interventii,a reglementarilor si

restrictiilor impuse, in prezenta documentatie s-au propus urmatoarele:

- introducerea in intravilan a terenului agricol din extravilan pe baza PUZ-ului de fata
- incadrarea zonei in Planul Urbanistic General
- stabilirea suprafetelor de teren construibile, locul regimul de aliniere, inaltimea constructiilor propuse, indicile urbanistici
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
- modalitatea de echipare cu utilitati
- stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor
- Masurile necesare in perioada urmatoare:
 - restrictie de construire pana la avizarea PUZ-ului de fata
 - elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate pentru constructiile si amenajarile propuse

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in regulamentul aferent PUZ, care se utilizeaza corelat si completat cu prevederile pieselor scrise si desenate ale lucrarii de fata.

Conform raportului arheologic intocmit pentru terenul studiat, existenta unor vestigii cu caracter arheologic este putin probabila, dar daca cu prilejul saparii fundatiilor vor fi descoperite vestigii arheologice, se vor anunta autoritatile locale, lucrarile se vor intrerupe pana la salvarea informatiilor si recuperarea materialului arheologic de catre specialistii in domeniu.

Dupa oblinerea avizelor indicate in avizul Comisiei Tehnice Judetene de Amenajarea Teritoriului si Urbanismului cu aprobarea PUZ de catre Consiliul Local al Comunei Sânpetru, se poate solicita autorizatia de construire



Intocmit
Arh. Riti Oliver

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica si detalia sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea aplicarii acesteia. Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru intreaga zona, prescriptii si recomandari specifice pentru fiecare zona in parte.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism al Comunei Sanpetru
- Reglementari cuprinse in PUG si PUZ anterior pentru zona ce face obiectul PUZ .Odata aprobat impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul RLU se aplica pentru PLAN URBANISTIC ZONAL-
"Construire locuință, anexă, împrejmuire și podet" sat Sanpetru. com. Sanpetru
JUD. Brasov

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- Se vor respecta regulile prescrise de RGU, sectiunea 1 art.4
- Lucrarile propuse vor avea in vedere protejarea cadrului natural si cel construit, marirea calitatii acestora
- In cadrul functiunii stabilite prin PUZ se vor dezvolta numai activitati ce pot coexista in parametrii optimi de protectia mediului: apa, aer, sol, subsol, asezari umane, in conditiile descrise in memoriul de prezentare PUZ

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

- Constructiile propuse nu sunt generatoare de riscuri tehnologice, iar zona studiata nu este expusa la riscuri naturale, tehnologice
- Toate lucrarile de amenajare si construire se vor desfasura cu respectarea legilor si normelor tehnice in vigoare
- Reparcelarea de tip urban va respecta RGU cu respectarea traectoriei drumurilor publice , parcela avand acces carosabil direct din strada

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT:

Se vor respecta amplasamentele si indicii urbanistici cuprinse in plansa de reglementari- zonificare PUZ, si detailat in fisa de reglementari

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor:

- Accesele obligatorii la parcele vor respecta prevederile RGU art.25,26, anexa4 pct 4.1.1.
- Lucrarile legate de caile de comunicatie in zona vor respecta prevederile PUG siPUZ corelat cu programul de constructii si amenajari in zona,respectand normele tehnice cuprinse in standardele si normative:
- realizarea arterelor carosabile pe traseul si gabaritele preconizate(latimi, raze de racordare, etc.)
- rezolvarea celorlalte componente ale arterelor pentru functionare corecta(rigole, trotuare, sistematizare verticala, etc.)
- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale in incinta in mod fluent si nederanjant circulatiei din zona
- in afara unui eventual garaj se propune amenajarea a min. 1-2 locuri de parcare in interiorul incintei,din care macar unu poate fi acoperit
- Parcela va avea acces carosabil si pietonal din drumul public, conform plansei reglementari- zonificare si descrierii din memoriul de prezentare

Parcarile si circulatiile in interiorul parcelelor vor fi definitive la faza AC

8. Reguli cu privire la echipare edilitara:

- Lucrarile de echipare edilitara vor respecta amplasamentele din plansele de reglementari si se vor executa pe baza unor proiecte de specialitate cu

respectarea normelor si prescriptiilor in vigoare

- Conform RGU, art.29, toate rețelele edilitare intra in proprietatea publica indiferent de modul de finantare

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

- Se vor respecta regulile cuprinse in plansele desenate si memoriu de prezentare, detaliate in fisa reglementari
- Se respecta RGU, sectiunea 4 art.30
- Mobilarea prezentata pe plansa de reglementari urbanistice este una optionala

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi: sunt cuprinse in fisa de reglementari anexata

- Se respecta RGU, sectiunea 5-art.34, 35, anexa 5 pct.5.1.1., anexa 6 pct.8

III.Zonificare functionala

11. Unitati si subunitati functionale

În cadrul zonei studiate s-a stabilit o singură zonă funcțională: ZL-zonă de locuințe mici cu funcțiunile complementare : anexe de tip urban, circulație, rețele tehnico-edilitare, zone verzi, etc., tratată într-un singur UTR

S (efectiv sistematizata)=2000 mp

S drumuri, zone verzi, canal de irigație în vecinătatea amplasamentului = aprox 250 mp

Zona functionala va fi tratata in detaliu in fisa de reglementari alaturata.



FISA DE REGLEMENTARI

1.Denumirea zonei:

Zona functionala de locuinte mici (ZL)alcatuit din:

- functiunea principala:constructii de locuinte individuale izolate cu regim mic de inaltime,amplasate pe lot individual
- functiuni complementare :servicii nepoluante: anexe de tip urban, mobilier urban, circulatii, zone verzi, lucrari tehnico-edilitare, gradini
- dotari de interes public: accese carosabile și pietonale (podet), dotari tehnico-edilitare

2.Date de recunoastere

- Suprafata terenului(parcela beneficiar)efectiv sistematizata = 2000 mp
- Tipul de proprietate:proprietate privata a persoanelor fizice si juridice enumerate in anexa nr.1

Delimitare a zonei:

- la sud-vest:drum de exploatare modernizat
- la nord-vest si sud est: limita de proprietate -arabil in extravilan
- la nord est : teren arabil ramas in extravilan

3. Constructii existente:

Nu sunt

- POT existent = 0,%
- CUT existent = 0,0

4.Propuneri

4.1.Pacelare propusa

Prin sistematizarea de fata se propune parcelarea zonei in:

- Parcela pentru constructii de locuinte individuale izolate functiuni complementare
- S total parcele destinate locuintelor 2000 Mp

4.2. Constructii si amenajari propuse pe parcelele destinate locuintelor

- case de locuit individuale P+1+M
- anexe de tip urban: garaj, CT, depozit, incluse in volumetria locuintelor sau in constructii independente
- amenajarea parcelelor cu circulatii carosabile, parcare, terase, spatii verzi, mobilier de gradina
- utilitati tehnico-edilitare
- imprejmui

4.3. Regimul de inaltime al constructiei

- case de locuit individuale P+1+M
- inaltimea maxima la cornisa: 10m (preferabil 5m)
- inaltimea maxima a coamei: 14 m (preferabil 10m)

4.4 Reglementari ale zonei: aliniamente, distante

Alinierea constructiilor si distante fata de vecini au fost stabilite pe plansa U-03

4.5 Indici de utilizare a terenului la nivelul incintelor construibile

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,50

4.6 Materiale folosite

- Materialele de constructii ale cladirilor propuse vor fi de cele durabile cu finisaje de tip naturale: caramida, piatra, lemn, acoperis sarpanta cu invelitoare tigla, tigle metalice sau sindrila, cu unghiuri de 25-60° sau acoperis terasa
- Arterele de circulatie rutiera, parcajele vor avea strat de uzura din piatra sau asfaltica. Aleile pietonale vor fi realizate din lespezi din piatra, piatra de rau, calupuri beton

4.7. Parcaje se propun in interiorul incintei: 1-2 bucati din care unul poate fi acoperit.

4.8. Garaje: pentru 1-2 autoturisme incluse in volumetria casei sau separat

4.9 Delimitari incinta

- Se doreste delimitarea incintei spre arterele de circulatie, care va fi de maxim 1,80 m inaltime de la cota amenajata a terenului, preferabil din materiale naturale: piatra, caramida, lemn, fier forjat sau gard viu.
- Delimitarea incintelor spre vecini: cu gard de max. 2,00 m inaltime din aceleasi materiale sau plasa metalica

4.10 Plantatii, zone verzi

- Plantatiile de tip arbori sau arbusti nu vor crea obturari la caile de circulatie
- Curtile se pot amenaja cu plantatii de arbori, arbusti, covoare florale, iarba, iar gradinile cu pomi fructiferi si altele

5. Restrictii

Nu se admite:

- construirea in zona pana la elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate
- constructii sau amenajari straine programului general al zonei
- depozitarea rezidurilor si deseurilor in incinta decat in locuri special amenajate (platforme inconjurate, containere inchise)
- derogari de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri bine justificate cu avizul compartimentului de specialitate al Consiliului Local Sanpetru.

