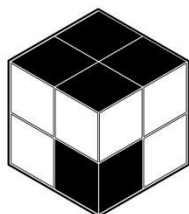


FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.:	78/2021
Denumirea proiectului:	ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CF 112534, CF 112626, CF 112625, CF 112533, com. Sanpetru, jud. Brasov
Faza:	PUZ
Beneficiar:	GHIMBASAN LIVIA
Proiectant general:	SC MLOAD STUDIO SRL

Director: arh. Lóránt Molnár
sef proiect: arh. Lóránt Molnár



BORDEROU

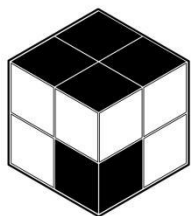
A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism aferent PUZ
- Certificat de urbanism nr. 27 din 06.02.2020
- Extrase CF nr. 112534, 112626, 112625, 112533
- PAD dezmembrari
- Extrase CF nr. 114832, 114833, 116224, 116227, 116530, 116531, 116543, 116544

B. PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in zona U-00
- Plan de situatie - Situatiia existenta U-01
- Plan de situatie - Reglementari urbanistice U-02
U-03
- Plan retele edilitare AC-01
- Plan mobilare teren U-05
- Perspective mobilare teren U-06
- Perspective mobilare teren U-07

Intocmit,
Arh. Lóránt Molnár



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

CF 112534, 112626, 112625, 112533, com. Sanpetru, jud. Brasov

Proiectant: **S.C. MLOAD STUDIO S.R.L.**

Proiect nr.: **78/2021**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: **Elaborare PUZ - construire locuinte individuale**

Beneficiar: **Ghimbasan Livia**

Adresa: **CF 112534, 112626, 112625, 112533, com. Sanpetru, jud. Brasov**

Proiectant general: **MLOAD STUDIO SRL**

Data elaborarii: **martie 2021**

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei- program**

In urma solicitarii realizate de catre dna. Ghimasan Livia, Primaria comnei Sanpetru a emis un certificat de urbanism prin care se solicita elaborarea unui PUZ pentru construire locuinte individuale. Terenul studiat se intinde pe o suprafata de 21397 mp si are destinatia conf. PUG Sanpetru de terenuri agricole in extravilan.

Prin elaborarea acestui PUZ se vor avea in vedere:

- introducerea zonei studiate in intravilanul localitatii

- zonificarea functionala a terenurilor se propune a se compune din:

 Z_L - Zona de locuinte individuale si functiuni asociate locuirii

 Z_C - Zona de circulatii auto si pietonale

 Z_V - Spatii verzi publice

- organizarea retelei stradale si stabilirea de reglementari privind circulatia auto si pietonala, cu asigurarea accesului in caz de urgente pentru

autovehiculele de interventie si cu asigurarea accesului auto si pietonal pentru fiecare parcela in parte

- organizarea urbanistic-architecturala a parcelelor propuse destinate locuirii, reglementarea aspectului exterior al acestora si pozitia pe teren
- indici si indicatori urbanistici, cu determinarea POT, CUT, regimuri de aliniere, retrageri minime fata de limitele de proprietate si regimul de inaltime maxim admis
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in zona studiata, imobilele studiate fiind pozitionate in extravilanul localitatii
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- amenajarea unor spatii verzi cu caracter public (min 5% din suprafata totala a terenurilor studiate)
- masuri de protectie a mediului
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii
- functiunea si aspectul architectural al constructiilor si amenajarilor propuse
- parcaje amenajate in incinta proprietatii
- stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi pentru parcelele propuse pentru locuinte
- stabilirea conditiilor minime pentru dimensionarea parcelelor in vederea autorizarii directe

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Terenul studiat se intinde pe o suprafata de 21397 mp si este pozitionat in extravilanul loc. Sanpetru, in zona sudica a acesteia. In prezent, zona studiata si vecinatatile acesteia sunt ocupate de teren arabil, neconstruit. De asemenea, pe strada Ciceu, din care se realizeaza accesul, exista alte PUZ-uri in vecinatate, aprobate anterior, pentru locuire.

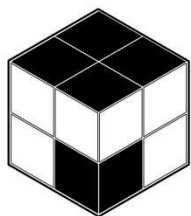
Se observa asadar o tendinta de dezvoltare a zonei, cu parcelarea terenurilor arabile si introducerea lor in intravilan.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

Conform PUG Sanpetru, zona studiata este cuprinsa in zona de terenuri agricole situate in extravilan.

In prezent, in vecinatatea loturilor studiate exista 4 PUZ-uri aprobate anterior pentru locuinte individuale (HCL 222/9.10.2008, HCL 116/01.07.2008, HCL 228/13.12.2007, HCL 229/13.12.2007). Toate Puz-urile invecinate sunt strict



pentru parcelare teren in vederea dezvoltarii unor ansambluri de locuinte individuale si nu includ alte functiuni care sa implice zone de protectie fata de locuire.

In cadrul PUZ-urilor aprobate anterior s-a studiat modernizarea drumului de acces (strada Ciceu), precum si a DE 574/1, DE561/2, drumuri care delimiteaza zona studiata la sud si nord. Profilele drumurilor au fost preluate si implementate si in PUZ-ul studiat.

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ**

Concomitent cu PUZ se vor elabora:

- documentatia topografica si identificarea cadastrala a terenurilor studiate
- studiu geotehnic
- alte studii de teren cerute de catre organele emitente de avize si acorduri conform Certificatului de urbanism.

- **Date statistice**

Vecinatatea zonei studiate este predominant ocupata de terenuri agricole si zone rezidentiale cu locuinte individuale.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Pentru zona studiata nu s-a intocmit niciun proiect de investitie.

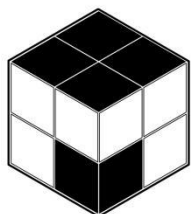
2. Stadiul actual

2.1. Evolutia zonei

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata este situata in extravilanul comunei Sanpetru, in zona sudica a localitatii, fiind positionata la sud de Centrura Brasovului, respectiv aproape de cartierul Triaj al mun. Brasov. Zona este predominant ocupata de terenuri agricole, si terenuri parcelate pentru locuire. In vecinatatea limitei V a parcelei exista 4 zone pe care s-au intocmit si aprobat anterior PUZ-uri pentru locuire.

Zona este in curs de transformare si exista o tendinta pentru introducerea terenurilor in intravilan si dezvoltarea unei zone rezidentiale. De asemenea, in cadrul PUZ-urilor aprobate anterior s-a studiat modernizarea drumurilor de acces DE 574/1 si DE 561/2 care fac legatura cu strada Ciceu. Profilul drumurilor a fost preluat si implementat si in PUZ-ul studiat.



In prezent, in vecinatatea loturilor studiate exista 4 PUZ-uri aprobate anterior pentru locuinte individuale [HCL 222/9.10.2008, HCL 116/01.07.2008, HCL 228/13.12.2007, HCL 229/13.12.2007]. Toate Puz-urile invecinate sunt strict pentru ansambluri de locuinte si nu includ alte functiuni care sa implice zone de protectie fata de locuire.

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

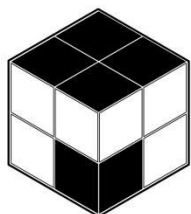
Zona studiată este delimitată la V de terenuri agricole și parcele pe care s-a întocmit PUZ pentru construire ansamblu de locuinte unifamiliale, la N de DE574/1, la S de DE561/2, iar la E de terenuri arabile extravilane, libere de construcții.

Suprafața studiată este de 21397 mp și este amplasată în extravilanul loc. Sanpetru, într-o zonă aflată în curs de dezvoltare ca zonă rezidențială, dar care totodată se poziționează în apropierea Centurii Brașovului și a cartierului Triaj al mun. Brașov.

Așa cum se observă din planșele anexate, dezvoltarea zonei este condiționată de rezolvarea circulațiilor auto și pietonale din zonă, care trebuie supuse procesului de modernizare, pentru a asigura un trafic corespunzător, respectiv pentru a facilita și fluentiza accesul în zonă.

Potential de dezvoltare , disfuncții (riscuri, oportunități)

Puncte tari: <ul style="list-style-type: none">- amplasamentul studiat este poziționat în apropierea intravilanului- terenul este în prezent liber de construcții- există acces auto și pietonal pe teren din DE 574/1 și DE 561/2, cu legătură directă cu strada Ciceu, propusă pentru modernizare- în zonă există alte PUZ-uri aprobate anterior cu funcțiunea de locuire	Puncte slabe: <ul style="list-style-type: none">- dezvoltarea zonei implică aglomerarea traficului care necesită o soluționare adecvată a arterelor de circulație
Oportunități: <ul style="list-style-type: none">- datorită faptului că terenurile sunt libere de construcții și sarcini, dezvoltarea zonei este mai facilă- drumurile de exploatare existente în zonă permit realizarea unor artere de	Riscuri: <ul style="list-style-type: none">- Prezența sumară și neadecvată a infrastructurii din zonă terenului studiat poate duce la o aglomerare a zonei- terenurile studiate sunt în



circulatie care sa permita accesul pe teren de pe doua laturi (N si S) si fluidizarea traficului pe teren - vecinatatile zonei studiate asigura un cadru linistit si adecvat locuirii	extravilan si sunt cu caracter agricol astfel incat implica o serie de lucrari suplimentare pentru asigurarea retelelor de utilitati necesare
--	---

2.2. Incadrarea in localitate

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiată se afla în apropierea limitei sudice a intravilanului, cu acces din str. Ciceu, drum care porneste din strada Poarta Campului.

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.**

Zona studiată poate fi accesată dinspre strada Ciceu, respectiv prin cele două drumuri existente la N și S: DE 574/1, 561/2. Toate drumurile menționate trebuie modernizate.

În interiorul zonei studiate nu există suprafețe care să aparțină domeniului edilitar, sau care să deservească alte institutii publice.

2.3. Elemente ale cadrului natural

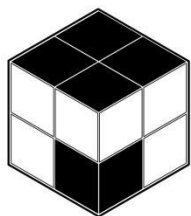
- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Zona studată este poziționată pe un teren cu declivități reduse, care nu implică existența unor riscuri naturale.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere**

Drumul principal de acces la zona studiată este strada Ciceu, respectiv cele două drumuri de exploatare. care în prezent nu sunt amenajate corespunzător.



- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Pentru a solutiona adecvat circulatia rutiera si pietonala in zona este necesara modernizarea strazii Ciceu si a DE 574/1, respectiv DE 561/2, conform PUZ-uri aprobat anterior.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiate**

Terenurile studiate sunt terenuri arabile libere de constructii, iar in imediata vecinatate de asemenea se gasesc terenuri libere, fie agricole, fie terenuri pe care a fost intocmit PUZ in vigoare pentru locuire.

In prezent, in vecinatatea loturilor studiate exista 4 PUZ-uri aprobate anterior pentru locuinte individuale [HCL 222/9.10.2008, HCL 116/01.07.2008, HCL 228/13.12.2007, HCL 229/13.12.2007]. Toate Puz-urile invecinate sunt strict pentru ansambluri de locuinte si nu includ alte functiuni care sa implice zone de protectie fata de locuire.

- **Relationari intre functiuni**

Terenurile aflata in vecinatate au destinatia de terenuri agricole sau zone pe care s-au intocmit si aprobat anterior documentatii de urbanism pentru construirea de locuinte.

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

Zona este libera de constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

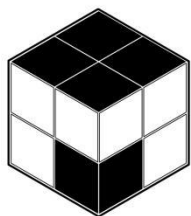
Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Terenurile studiate sunt zone verzi cu destinatia de terenuri agricole.



- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**
Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Terenurile studiate pot fi accesate in prezent, auto si pietonal, doar prin intermediul unor drumuri de exploatare neamenajate corespunzator.

2.6. Echipare edilitara

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii**
Nu este cazul.

- **Principale disfunctionalitati**

Pe terenurile studiate nu exista retele edilitare.

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural - cadru construit**

Terenurile sunt libere de constructii.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu exista riscuri naturale in zona.

Terenul studiat este amplasat la 150 m fata de Centura Brasovului, la 320 m fata de statia electrica, la aprox. 2.4 km fata de depozitul de deseuri FIN-ECO, la aprox. 4 km fata de depozitul de deseuri CET Brasov si la aprox. 5 km fata de statia de monitorizare a calitatii aerului BV4. Astfel, zona studiata respecta prevederile HG nr. 349/2005 privind distantele de protectie dintre pozitia zonelor locuite existente sau planificate si corpul depozitului pentru depozitele de deseuri nepericuloase is periculoase [minim 1000 m].

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

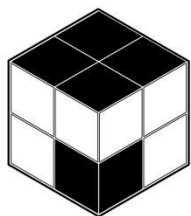
Terenurile studiate sunt lipsite de retele edilitare.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu este cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz**

Nu este cazul.



3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Prevederi ale PUG

Conform PUG Sanpetru zona studiata se afla in zona terenurilor agricole situate in extravilan.

Conform HG 525 pentru aprobare RGU si tinand cont ca zona propusa este una de locuinte individuale cu regimul maxim de inaltime S+P+E (Hmax cornisa = 8 m, Hmax coama = 10 m), se stabileste un POT maxim de 35%, CUT maxim de 1.00, si un regim obligatoriu de aliniere de 4.0 m de la limita de proprietate fata de limita de proprietate la strada pentru strazile interioare, 5.0 m fata de limita de proprietate (10 m din ax) fata de strazile propuse pentru modernizare, conform Cod Civil pentru retragerile fata de limitele laterale, min. 3.0 m fata de limita posterioara de proprietate.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Terenurile studiate nu prezinta declivitati semnificative.

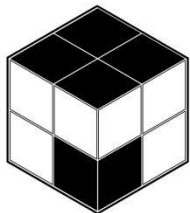
3.3. Modernizarea circulatiei

- **Organizarea circulatiei**

In zona studiata se propun realizarea unui drum cu sens dublu care sa asigure accesul auto la toate parcelele propuse. Carosabilul va avea latimea de 7.00 m cu o banda de circulatie pe fiecare sens. Se va asigura astfel si accesul autovehiculelor de interventie in situatii de urgenta. **Parcajele se vor asigura in incinta fiecarei parcele, cuprinzand minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta, amenajate la sol sau sub forma de garaje. Parcajele la sol vor respecta distanta minima de 5.00 m fata de ferestrele aferente camerelor de locuit. Toate accesele auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).**

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

Drumul propus va avea trotuare (1.00 m) pe ambele laturi.




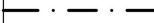













- **Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati)**

Circulatia pietonala se va realiza pe trotuarele amenajate in profilul strazilor propuse. Declivitatea terenului nu ridica probleme legate de accesibilitate. Se vor amenaja treceri de pietoni corespunzator, iar in dreptul trecerilor se vor executa rampe care sa faca legatura intre cota trotuarului si cota drumului.

3.4. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se vor propune trame stradale care sa respecte legislatia si normativele in vigoare, rezultand zone cu urmatoarele functiuni:

LEGENDA:			
	Zona studiata		Limita proprietati studiate
	Limite cadastrale		Ax drum
	Strazi existente propuse pentru modernizare - aprobate anterior		
VECINATATI			
	Teren arabil extravilan		Eroare cadastrala - teren ce necesita repositionare
	PUZ locuinte individuale - aprobate anterior		
ZONA STUDIATA			
	Parcelar propus		
	Z _L - Zona locuinte individuale si functiuni asociate locuirii		
	C _C - Strazi propuse		Regim de aliniere
	Z _V - Spatii verzi publice		Retrageri fata de limitale laterale si posterioara
	Zona constructibila propusa		

In conformitate cu cerintele temei de proiectare zona studiata se va compune din trei zone functionale: zona de locuinte individuale si functiuni asociate locuirii, zona de spatii verzi publice si zona de circulatii auto si pietonale.

Z_L - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI ASOCIATE LOCUIRII

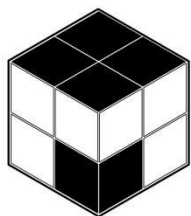
Cuprinde cladiri individuale cu destinatia de locuire si functiuni asociate locuirii.

Regim de inaltime, POT, CUT:

S+P+E (H_{maxim} la cornisa = 8 m, H_{maxim} la coama = 10 m)

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1.00



Constructiile propuse vor respecta in mod obligatoriu regimul de aliniere de 4.00 m fata de strazile interioare, respectiv 5.00 m fata de limita de proprietate (10 m din ax) fata de strazile propuse pentru modernizare.

Fata de limitele laterale se vor respecta retragerile conform Cod Civil.

Fata de limita posterioara a parcelei se va respecta retragerea minima de 3.00 m.

Pentru realizarea constructiilor propuse se impune utilizarea materialelor durabile (metal, panouri metalice, tamplarii din aluminiu, zidarie, beton etc). Se interzice utilizarea placajelor care folosesc imitatii ale materialelor de construire ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals. Este interzisa folosirea la exterior a materialelor fabricate pentru interior si materialelor precare (tip azbociment, profile plastice ondulate etc).

Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente etc.

Terasele si platformele vor avea parapeti din lemn, sticla, fier forjat sau zidarie plina. Se interzice utilizarea materialelor din inox sau mase plastice.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul acestora se integreaza in aspectul general al zonei deja construite

La amenajarea spatiilor verzi se va tine cont de amplasarea arborilor de talie mica astfel incat sa nu umbreasca obiectivul si cladirile vecine, se vor alege specii de foioase care sa nu produca fructe ce pot afecta curatenia incintei. Arborii se vor amplasa astfel incat sa poata fi toaletati ocazional. Arbustii si plantele florale vor fi specii rezistente fara spini sau fructe. Zonele verzi amenajate vor fi inierbate, sau amenajate ca gradini de legume sau flori.

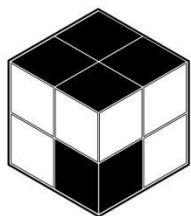
Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau cele care pot crea disconfort sau speciile de arbori mari.

Se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei.

Se accepta realizarea urmatoarelor tipuri de imprejmuiri:

- imprejmuirilor opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20 m, atat la strada, cat si pe limitele laterale si posterioare.



BILANT TERITORIAL COMPARATIV

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Z _L -zona locuinte individuale si functiuni asociate locuirii	-	-	16 606	77.61
Z _V - Spatii verzi publice	-	-	1 075	5.02
C _C -zona circulatii	-	-	3 716	17.37
Teren arabil	21 397	100	-	-
Total zona studiata	21 397	100	21 397	100

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentare cu apa**

Se propune extinderea retelei publice de alimentare cu apa pentru a deservi zona studiata. Imobilele care se vor construi, se vor racorda la aceasta retea. Pe zona destinata spatiilor verzi publice se va asigura alimentarea cu instalatii de apa potabila.

- **Canalizare**

Se propune extinderea retelei publice de canalizare pentru a deservi zona studiata, urmand ca toate constructiile viitoare sa fie racordate la aceasta retea.

Pe zona destinata spatiilor verzi publice se vor amenaja WC- uri publice.

- **Alimentare cu energie electrica**

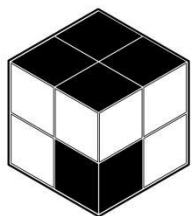
Se propune extinderea retelei de energie electrice pe zona studiata, astfel incat sa fie posibil racordul tuturor imobilelor viitoare.

- **Alimentare cu caldura**

Incalzirea si apa calda menajara pentru fiecare imobil viitor se va realiza individual, prin metoda aleasa de fiecare utilizator in parte (centrale termice individuale pe lemne, gaz sau electrice etc).

- **Alimentare cu gaze naturale**

Se propune extinderea retelei de gaze naturale existente in apropiere astfel incat sa fie posibil pe viitor racordul imobilelor care urmeaza a se realiza in zona studiata.



- **Telecomunicatii**

Se propune extinderea rețelei de telecomunicatii pe zona studiata, astfel incat sa fie posibil racordul tuturor imobilelor viitoare.

- **Gospodarire comunala**

Nu este cazul.

3.6. Protectia mediului

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Pentru constructiile propuse se vor realiza studii privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata, in functie de fezibilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator, pentru a reduce sursele de poluare si a asigura cerintele minime de performanta energetica.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate sunt doar cele menajere rezultate din functiunea de locuire, care vor fi colectate intr-o retea de canalizare dezvoltata in zona studiata si care va face parte din reteaua publica.

- **Canalizarea pluviala**

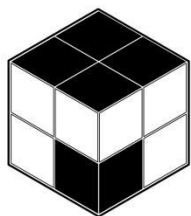
Apele pluviale provenite de pe constructii se vor colecta prin jgheaburi si burlane iar apele se vor descarca liber la sol.

Apele pluviale, impurificate, provenite de pe caile de circulatii si drumuri, se vor colecta in sistem centralizat, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi petroliere si descarcate intr-un bazin de retentie dimensionat corespunzator. Apa din acest bazin va fi utilizata pentru udarea spatiilor verzi.

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. In acest sens se vor respecta urmatoarele prevederi:

- deseurile vor fi colectate selectiv



- nu sunt prevazute zone comune de depozitare a deseurilor pentru locuintele individuale. Fiecare gospodarie in parte se va organiza independent, apoi gunoiul va fi ridicat de catre o firma de salubritate, dupa un program stabilit in baza unor contracte obligatorii.
- pentru zona destinata spatiilor verzi publice se va amenaja o zona de colectare selectiva a gunoiului. In acest sens se va amenaja o platforma destinata depozitarii recipientelor de colectare, amenajata la minimum 10 m de ferestrele locuintelor, imprejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare.
- dimensiunile recipientelor in ambele cazuri vor fi stabilite pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia in functie de firma de salubritate care va deservi zona
- recipientele de colectare selectiva vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi**

Se vor realiza toate lucrarile necesare, impuse de catre institutiile competente si legislatia in vigoare pentru asigurarea relationarii corespunzatoare cu canalele existente in interiorul si in vecinatatea zonei studiate.

Spatiile libere si neocupate de accese, constructii, trotuare, vor fi amenajate ca spatii verzi. Autorizatia de construire va contine pe cat posibil obligativitatea mentinerii sau creerii de spatii verzi amenajate (cu plante mici si mijlocii, cu pomi fructiferi sau alt tip de arbori specii locale, gard viu sau plantatii de aliniament etc).

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Pe zona studiata se vor amenaja zone verzi conform prevederilor Legii 24 din 2007.

In interiorul zonei studiate se propune realizarea unui spatiu verde public destinat comunitatii, traversat de drumul interior propus.

Suma totala a suprafetelor zonelor verzi publice respecta procentul de minimum 5% din suprafata totala a terenurilor studiate.

Pe parcelele destinate locuirii, zonele ramase neamenajate cu circulatii auto sau pietonale, respectiv neconstruite, vor fi amenajate ca zone verzi private. Acestea vor fi plantate si intretinute corespunzator. Fiecare proprietar in

parte este obligat sa asigure integritatea, refacerea si ingrijirea spatiilor verzi aflate in proprietatea sa.

Pentru protectia si conservarea spatiilor verzi, persoanele fizice si persoanele juridice au urmatoarele obligatii:

- sa nu arunce niciun fel de deseuri pe teritoriul spatiilor verzi;
- sa respecte regulile de aparare impotriva incendiilor pe spatiile verzi;
- sa nu produca taieri neautorizate sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului, distrugerii ale musuroaielor naturale, cuiburilor de pasari si adaposturilor de animale, ale constructiilor si instalatiilor utilitare si ornamentale existente pe spatiile verzi;
- sa nu diminueze suprafetele spatiilor verzi propuse.

Plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate. Toate parcajele vor avea obligatoriu plantat cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu.

Se vor planta specii locale, adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

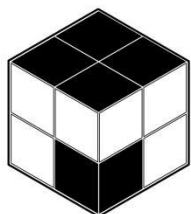
In conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, in zona amenajata ca zona verde publica se va prevedea spatiu ingradit pentru cainii de companie, cu modalitati adecvate de colectare a dejectiilor acestora. Se vor amenaja banci si spatii amenajate pentru picnic.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**
Nu este cazul.

- **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**
Nu este cazul.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**
Nu este cazul.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelor edilitare majore**
Nu este cazul.



3.7. Obiective de utilitate publica

Suprafata totala a terenurilor studiate este de 21397 mp din care 3716 mp vor fi trecuti in domeniului public, reprezentand circulatii auto si pietonale. De asemenea, se va amenaja un spatiu verde cu caracter public pe o suprafata de 1075 mp.

Suprafetele de teren proprietate privata care sunt necesare a fi cedate pentru modernizare drumuri existente vor fi detaliate in faza urmatoare de proiectare.

4. Concluzii - masuri in continuare

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu atat in cerintele temei de proiectare, cat si in prevederile PUG.

- **Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Tramele stradale propuse au caracter de obligativitate conform plansei U03 anexate si permit parcelarea terenurilor astfel incat fiecare lot sa aiba acces carosabil direct din strada, conditie obligatorie de constructibilitate pentru o parcela.

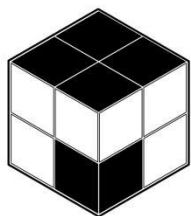
Pentru asigurarea conditiilor necesare programului de locuire este necesara solutionarea echiparii edilitare a terenurilor. Astfel, la faza urmatoare de proiectare, se va urmari totodata dezvoltarea retelelor edilitare pe teren.

- **Prioritati de interventie**

Pentru dezvoltarea zonei studiate este necesara in primul rand modernizarea drumurilor de acces, DE 574/1 si DE 561/2 si realizarea parcelarii terenurilor studiate, respectiv a zonelor destinate circulatiilor auto si pietonale publice si a parcelor de locuinte sau zona verde publica.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

Prezentul memoriu are rolul de a asigura parametri necesari integrarii zonificarilor propuse in contextul existent si precizarea reglementarilor necesare pentru a face posibila realizarea obiectivelor propuse.



**-load
studio**

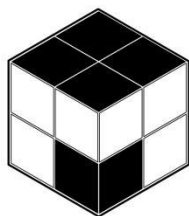
SC MLOAD STUDIO SRL
Brasov, str. Camil Petrescu, nr. 9A, bloc 34, ap. 104
Telefon: +40740049969/ +40742013057
E-mail: mload.bia@gmail.com

Propunerea cuprinde parcele cu suprafete de 500 mp pana la 606 mp, cu un regim de inaltime maxim S+P+E (Hmax cornisa = 8 m, Hmax coama = 10 m) evitand astfel o supra aglomerare a zonei.

Constructiile care se vor realiza prin autorizare directa vor respecta toate prevederile necesare in vedera asigurarii unei calitati ridicate a spatiilor destinate locuirii, conform legislatiei in vigoare.

5. Anexe - piese desenate.

Intocmit,
Arh. Lóránt Molnár



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

CF 112534, CF 112626, CF 112625, CF 112533, com. Sanpetru, jud. Brasov

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta in competenta planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

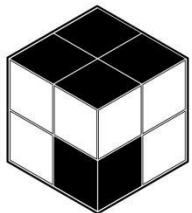
Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Continutul PUZ trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale
- zonificarea functionala a terenurilor
- organizarea urbanistic - arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- indici si indicatori urbanistici
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii

2. Baza legala a elaborarii

Prezentul Plan Urbanistic Zonal impreuna cu RLU aferent au fost intocmite in baza Certificatului de urbanism nr. 27/06.02.2020, corelat cu PUG Sanpetru si prevederile legale in vigoare, specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului. Prezentul regulament este corelat cu prevederile PUZ-urilor existente in zona si aprobate anetrior prin HCL 222/9.10.2008, HCL 116/01.07.2008, HCL 228/13.12.2007, HCL 229/13.12.2007.



3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica teritoriului delimitat in plansa de Reglementari Urbanistice care face parte integranta din prezenta documentatie astfel:

Sud - DE 561/2

Nord - DE 574/1

Est - teren agricol - proprietate privata nr. top. A 574/2/2/1

Vest - proprietati private - terenuri agricole: nr. cad. 107710, nr. cad. 107711, nr. cad. 107712, nr. top. (2576/2577)/5, nr. top (2576, 2577)/6, terenuri parcelate conform PUZ anterior pentru ansamblu locuinte unifamiliale: nr. cad. 102697, nr. cad. 102693, nr. cad. 102733, nr. cad. 101393, nr. cad. 101392, nr. cad. 102695. Prezentul regulament se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul studiat.

4. Derogari de la prevederile prezentului regulament

Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: aliniere, POT, CUT, regim de inaltime.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

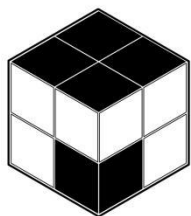
- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament
 - dimensiuni sau forme ale unor parcele existente, care nu pot fi supuse operatiunii de reparcelare si care nu se inscriu in prevederile regulamentului
- Derogarea este posibila cu avizul departamentului de urbanism din cadrul Primariei Comunei Sanpetru, sau cu avizul Consiliului Judetean, dupa caz. Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificarea prezentului regulament si se poate realiza numai in baza unui PUZ modificador.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.

In zona nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.



6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

a. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

b. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitatie si protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

c. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat.

d. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

e. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face numai pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform legislatiei in vigoare.

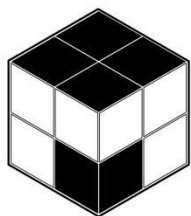
Se va evita orientarea exclusiv spre nord a spatiilor de locuit si se va asigura durata minima de insorire.

Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse, respectand profilele prezentate in partea desenata.

Cladirile vor respecta distantele intre ele astfel incat sa asigure luminarea corecta a spatiilor de locuit sau a altor activitati care necesita lumina naturala.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Configuratia acceselor in zona studiata este prezentata in plansa de Reglementari urbanistice. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate parcelele la reseaua de circulatie si transport este obligatorie.



Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor, interventiilor de urgenta si protectiei civile.

Se va asigura accesul pietonal neconditionat in spatiile publice. Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultati de deplasare in spatiile publice.

Parcajele se vor asigura in incinta fiecarei parcele, amenajate la sol sau sub forma de garaje. Parcajele la sol vor respecta distanta minima de 5.00 m fata de ferestrele aferente camerelor de locuit. Toate accesese auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

9. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele tehnico- edilitare publice, iar in acest sens se va asigura extinderea retelelor publice locale in zona studiata, in baza documentatiilor si aprobarilor legale necesare.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile destinate pietonilor.

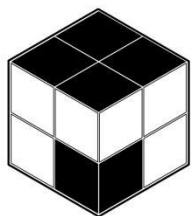
Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau privata.

Proprietarii terenului propus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura suprafetele necesare pentru modernizarea sau realizarea strazilor publice.

Aspectul cladirilor va asigura realizarea unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural sau conformare si amplasare goluri, materiale utilizate,



invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

II. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform prevederilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism.

Conform Legii 24/2007, art. 10, datorita suprafetei terenului studiat, este necesara prevederea a minimum 20 mp spatiu verde pe cap de locuitor si minimum 5% spatii verzi publice. In acest sens, in interiorul parcelelor propuse pentru locuire, se vor amenaja zone verzi care sa respecte suprafata minima de 20 mp pe cap de locuitor, raportat la numarul de locatari ai imobilului propus.

De asemenea, prin prezentul PUZ se propune amenajarea unui spatiu verde public, respectand insumat suprafata minima de 5% din suprafata totala a zonei studiate.

Este obligatorie amenajarea, plantarea si intretinerea spatiilor verzi publice si dotarilor edilitare comune.

Imprejmuirile propuse pe oricare dintre parcele nu vor depasi inaltimea de 2.20m si vor fi realizate din materiale durabile, opace sau transparente, in functie de preferinta utilizatorului.

III. Zonificare functionala

12. Unitati si subunitati functionale

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) Functiunile dominante admise cu sau fara conditionari
- (2) Regimul de construire (continuu, discontinuu)
- (3) Inaltimea maxima admisa

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone, subzone:

Z_L - Zona locuinte individuale si functiuni asociate locuirii

C_C - Zona circulatii

Z_V - Spatii verzi publice

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Z_L - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI ASOCIATE LOCUIRII

Generalitati: Caracterul zonei

Zona este definita ca o zona destinata locuintelor individuale cu regimul maxim de inaltime S+P+E (H_{max} cornisa = 8 m, H_{max} coama = 10 m) si functiuni asociate locuirii.

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim S+P+E niveluri (H_{max} cornisa = 8 m, H_{max} coama = 10 m) in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale publice si private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri;

Art. 2. Utilizari admise cu conditionari

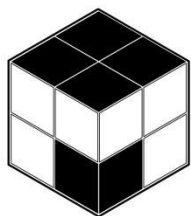
Se admit functiuni complementare locuirii: comert de proximitate, dotari de invatamant, sanatate, servicii, cu urmatoarele conditii:

- sa nu depaseasca 250 mp ADC,
- sa nu genereze transporturi grele,
- sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme,
- sa asigure parcare a minim 3 autoturisme,
- sa nu polueze fonic sau vizual,
- sa nu aiba program prelungit dupa orele 22.00
- sa nu utilizeze spatiul liber ramas in incinta pentru depozitare sau productie.

Art. 3. Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- locuinte insiruite
- realizarea unor mansarde false;
- functiuni comerciale si servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane si marfuri si produc poluare;



- activitati productive poluante si nepoluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- anexe pentru cresterea animalelor de productie si subzistenta;
- constructii provizorii de orice natura;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- dispunerea pe fatadele constructiilor a unor panouri de afisaj care desfigureaza arhitectura si deterioreaza finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto, statii de alimentare cu carburanti, vulcanizari, spalatorii auto;
- spalatorii chimice.
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

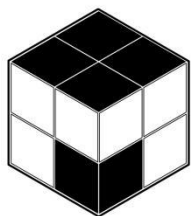
Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care au suprafata minima de 200 mp si front la strada de minim 12 m.

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente. Regimul de aliniere obligatoriu este de 5.00 m de la limita proprietatii la strazile propuse spre modernizare si de 4.00 m de la limita de proprietate fata de strada din incinta propusa (strada de categoria a III-a).

In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia imprejmuirilor, garajelor cu acces direct de la nivelul strazii, aleilor de acces si platformelor



de maxim 0.40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament, cu conditia ca apele meteorice sa nu se scurga pe zona publica de circulatii pietonale.

lesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se pastreze o distanta verticala de minim 3.00 m de la nivelul terenului amenajat.

Art. 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile vor respecta retragerile fata de limitele laterale conform prevederilor din Codul Civil.

Fata de limita posterioara a parcelei se va respecta o retragere de minim 3.00 m.

Art. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile, distanta care poate fi redusa la jumatatea inaltimii daca fronturile opuse nu au ferestre ale camerelor de locuit.

Art. 8. Circulatii si accese

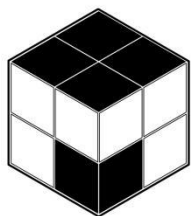
Parcelele construibile vor avea obligatoriu acces dintr-un drum public sau privat.

Circulatiile auto si pietonale in zona vor fi organizate in asa maniera incat sa respecte prevederile legale privind interventii in situatii de urgenta si accesibilitate.

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

Parcajele se vor asigura in incinta fiecarei parcele, cuprinzand minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta, amenajate la sol sau sub forma de garaje. Parcajele la sol vor respecta distanta minima de 5.00 m fata de ferestrele aferente camerelor de locuit. Toate accesele auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.



Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regimul maxim de inaltime al cladirilor va fi de S+P+E , cu o inaltime maxima de 8.00 m la cornisa, respectiv 10.00 m la coama.

Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

Se vor utiliza materiale durabile, specifice locului.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza cu finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se interzice utilizarea azbocimentului, a tablei stralucitoare de aluminiu, a imitatiilor de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (tabla ondulata, plastic ondulat etc.).

Art. 12. Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor pe parcela.

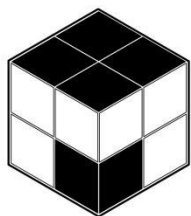
Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Pana la echiparea zonei cu utilitati prin investitii ale municipalitatii se admit in mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa si canalizare, cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. In acest sens se vor respecta urmatoarele prevederi:

- deseurile vor fi colectate selectiv
- nu sunt prevazute zone comune de depozitare a deseurilor pentru locuintele individuale. Fiecare gospodarie in parte se va organiza independent, apoi gunoiul va fi ridicat de catre o firma de salubritate, dupa un program stabilit in baza unor contracte obligatorii.
- dimensiunile recipientelor vor fi stabilite pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia in functie de firma de salubritate care va deservi zona



- recipientele de colectare selectiva vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.
- este obligatorie asigurarea colectarii dejectiilor si mentinerea curateniei in spatiile comune de catre proprietarii de animale de companie.

Art. 13. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se vor respecta prevederile legislative in vigoare privind spatiile verzi minime pe cap de locuitor, cu asigurarea unui procent de minim 25% din suprafata parcelei ca spatiu verde.

Terenul ramas liber de constructii, circulatii si parcaje se va planta cu un arbore la fiecare 50 mp.

Art. 14. Imprejmuiri

Se accepta realizarea urmatoarelor tipuri de imprejmuiri:

- imprejmuirilor opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20 m, atat la strada, cat si pe limitele laterale si posterioare.

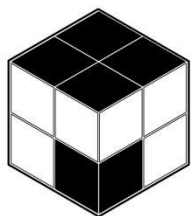
SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 35%

Art. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT maxim pentru S+P+E = 1.00



Z_v - SPATII VERZI PUBLICE

Generalitati: Caracterul zonei

Zona este definita ca o zona destinata spatiilor verzi publice cu acces nelimitat: spatii plantate publice, amenajari locale ambientale.

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- spatii plantate
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- drumuri de halaj din care se asigura - prin dimensionare corespunzatoare- accesul direct din drumuri publice la canalul existent in zona, pentru aprovizionarea cu apa a masinilor de pompier de tonaj ridicat, atunci cand este cazul si este posibil;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive
- constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de alimentatie publica si comert;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administratie si intretinere;
- parcaje.

Art. 3. Utilizari interzise

Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.

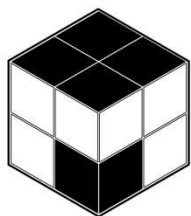
Se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate.

Se interzic orice improvizatii sau constructii provizorii (tonete si tarabe) care sunt amplasate abuziv prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.

Este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare pentru vegetatie si amenajari.

Se interzice realizarea caselor de vacanta, a locuintelor permanente sau a oricaror constructii care nu deservesc functiunii de spatiu verde public.

Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.



SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se va asigura un procent minim de 5.02% din zona studiata (respectiv o suprafata de 1075 mp) destinata spatiilor verzi publice, conform plan Reglementari Urbanistice.

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 8. Circulatii si accese

Se va asigura accesul din circulatiile publice amenajate.

Se vor amenaja alei pietonale care sa asigure accesul neconditionat pentru public si pentru persoanele cu dificultati de deplasare.

Se va asigura accesul autovehiculelor de interventie in situatii de urgenta, conform legislatiei in vigoare.

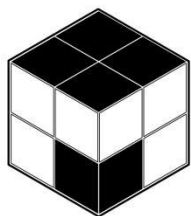
Art. 9. Stationarea autovehiculelor

Parcajele se vor dimensiona si se vor dispune la sol, in afara circulatiilor publice, in interiorul parcelei. Numarul de parcarile se va corela cu prevederile HG 525/1996, in functie de constructiile si amenajarile implementate pe teren. Toate accesele auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Constructiile si instalatiile specifice vor avea inaltimea stabilita prin proiecte legal avizate, fara a depasi inaltimea maxima admisa in zona studiata.



Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

Se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul zonei verzi amenajate. Se vor utiliza materiale durabile, specifice locului.

Art. 12. Conditii de echipare edilitara

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura alimentarea cu apa si colectarea apelor uzate pentru intretinerea spatiilor verzi. Se recomanda colectarea apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

Se va prevedea iluminat public conform cerintelor functionale.

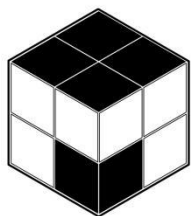
Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. In acest sens se vor respecta urmatoarele prevederi:

- deseurile vor fi colectate selectiv
- pentru zona destinata spatiilor verzi publice se va amenaja o zona de colectare selectiva a gunoiului. In acest sens se va amenaja o platforma destinata depozitarii recipientelor de colectare, amenajata la minimum 10 m de ferestrele locuintelor, imprejmuita, impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere si prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare.
- dimensiunile recipientelor vor fi stabilite pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia in functie de firma de salubritate care va deservi zona
- recipientele de colectare selectiva vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

Art. 13. Spatii libere si spatii plantate

Conform Legii 24/2007, pentru protectia si conservarea spatiilor verzi, persoanele fizice si persoanele juridice au urmatoarele obligatii:

- sa nu arunce niciun fel de deseuri pe teritoriul spatiilor verzi;
- sa respecte regulile de aparare impotriva incendiilor pe spatiile verzi;
- sa nu produca taieri neautorizate sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului, distrugeri ale musuroaielor naturale, cuiburilor de pasari si adaposturilor de animale, ale constructiilor si instalatiilor utilitare si ornamentale existente pe spatiile verzi;
- sa nu diminueze suprafetele spatiilor verzi propuse.



Plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate. Toate parcajele vor avea obligatoriu plantat cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu. Se vor planta specii locale, adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

In conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, in zona amenajata se va prevedea spatiu ingradit pentru cainii de companie, cu modalitati adecvate de colectare a dejectiilor acestora. Se vor amenaja banci si spatii amenajate pentru picnic.

Art. 14. Imprejmuiri

Se va asigura accesul public pe spatiile verzi amenajate.

Se pot realiza imprejmuiri transparente, cu inaltime maxima de 2.20m, cu soclu opac de 0.60m, dublate de gard viu.

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 15%

Art. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT maxim = 0.2 mp ADC/mp teren

V. Unitati teritoriale de referinta

In cadrul Planului Urbanistic Zonal, unitatile teritoriale de referinta s-au delimitat dupa criteriile de omogenitate morfologica si functionala, tinand cont de limite cadastrale si principalele cai de comunicatie. S-au identificat urmatoarele UTR-uri: UTR1 - Zona predominant rezidentiala.

**Intocmit,
Arh. Molnar Lorant**

Anexa 1 - Glosar termen tehnici si abrevieri

Accesul direct – posibilitatea de intrare- iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela

Aspectul general al zonelor urbane si rurale – determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitia urbana etc

Categoria strazii – se stabileste in functie de rolul si caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului

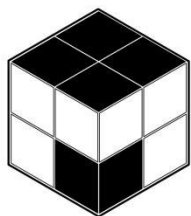
Constructii anexe – constructii distincte, de regula avand dimensiuni reduse si un singur nivel suprateran, care deservesc functiunea de locuire. Din categoria constructiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de gradinarit, soproane, terase acoperite, foisoare, pergole, bucatarii de vara. Realizarea constructiilor anexe se autorizeaza in aceleasi conditii in care se autorizeaza corpurile principale de cladire.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributurile de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care il greveaza) ale acestuia

Cornisa - Partea superioara, iesita in afara si ornamentata, a zidului unei constructii, avand rolul de a sprijini acoperisul si de a impiedica scurgerea apei de ploaie pe fata cladirilor [DEX 1998]. in cazul inexistentiei acestui element in arhitectura cladirii, in prezentul regulament se va considera streasina acoperisului

Destinatia terenurilor – in sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in planurile de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate conform legii

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea asupra sa, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine comunelor, oraselor, municipiilor sau judetelor



Edificabil (suprafata edificabila) – suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

Garajele – constructii cu unul sau mai multe niveluri pentru stationarea, adapostirea, intretinerea si eventual reparatia autovehiculelor

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectarii si al dezvoltarii durabile a zonelor urbane, care se definesc si se calculeaza dupa cum urmeaza:

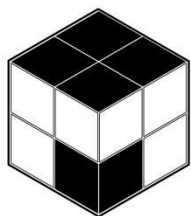
Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Interdictie de construire (non aedificandi) – regula urbanistica urmare careia, intr-o zona strict delimitata, din ratiuni de dezvoltare urbanistica durabila, este interzisa emiterea de autorizatiei de construire, in mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa

Intravilanul localitatii – teritoriul care constituie o localitate se determina prin Planul urbanistic general (PUG) si cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fara constructii, organizate si delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate in circuitul agricol sau avand o alta destinatie, inaintul caruia este permisa realizarea de constructii, in conditiile legii.

imrejmuirile – constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate



Locuinta individuala – (in sensul prezentului regulament) unitate functionala, formata din una sau mai multe camere de locuit, situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata, destinate exclusiv ei, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. De regula, locuinta individuala dispune de o parcela proprie.

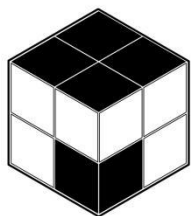
Mansarda (prescurtat: M) – spatiu functional amenajat integral in volumul podului constructiei. Se include in numarul de niveluri supraterane.

Nivel – spatiu construit suprateran sau subteran al constructiilor inchise sau deschise, delimitat de plansee. Constitutie nivel supanta a carei arie este mai mare decat 40% din cea a incaperii/spatiului in care se afla

Obiectiv de utilitate publica – se considera obiective de utilitate publica: prospectiunile si explorarile geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicatie; deschiderea, alinierea si largirea strazilor; sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; indiguiri si regularizari de rauri; lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru atenuarea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime; cladirile si terenurile constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala, precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii; prevenirea si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale – cutremure, inundatii, alunecari de terenuri; apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala.

Parcajele – spatii amenajate la sol sau in constructii pentru stationarea, respectiv pentru adpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp

Parcela – suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, apartinand domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara. impreuna cu constructiile sau amenajarile executate pe suprafata sa, parcela reprezinta un bun imobil



Pastisa - lucrare literara, muzicala sau plastica, de obicei lipsita de originalitate si de valoare, in care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitatie, copie.

Profil stradal – in sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare si amenajare a amprizei stradale, in sectiune transversala.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile si obligatiile legate de detinerea sau exploatarea terenurilor

Reteaua publica de alimentare cu apa – ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu apa potabila si industriala a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatata de institutii publice specializate

Reteaua publica de alimentare cu energie electrica – ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura aprovizionarea cu energie electrica din sistemul national a localitatilor, apartine domeniului public si este exploatata de institutii publice specializate

Reteaua publica de canalizare – ansamblul de lucrari ingineresti, care asigura evacuarea apelor uzate si meteorice de pe teritoriul localitatii, apartine domeniului public si este exploatata de institutii publice specializate

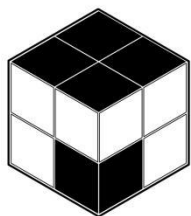
Servitute de utilitate publica – sarcina impusa asupra unui imobil pentru uzul si utilitatea unui imobil avand un alt proprietar. Masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decat daca este continua in documentatiile de urbanism aprobate [avand drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate]

Strazile – drumuri publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire [strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, ulita]

Strazile si artere pietonale – strazi rezervate exclusiv circulatiei pietonilor si ocazional accesului vehiculelor in scop utilitar - servicii si interventie pentru parcelele din zona

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumatate din inaltimea libera. Subsola se considera nivel subteran al constructiei

Suprafata construita desfasurata (SCD) – suma suprafetelor desfasurate a tuturor planseelor. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor,



teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie

Suprafata construita (SC) – suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafetelor construite si amenajate ale localitatilor ce compun unitatea administrativ-teritoriala de baza, delimitate prin planul urbanistic general aprobat si in cadrul carora se poate autoriza executia de constructii si amenajari. De regula intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localitati suburbane componente)

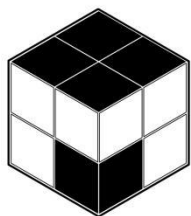
Teritoriu extravilan – suprafata cuprinsa intre limita administrativ-teritoriala a unitatii de baza (municipiu, oras, comuna) si limita teritoriului intravilan

Zona functionala – parte din teritoriul unei localitati in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se determina functiunea dominanta existenta si viitoare. Zona functionala poate rezulta din mai multe parti cu aceeasi functiune dominanta (zona de locuit, zona activitatilor industriale, zona spatiilor verzi etc.). Zonificarea functionala este actiunea impartirii teritoriului in zone functionale

Zona de protectie – suprafete in jurul sau in preajma unor surse de nocivitate, care impun protectia zonelor invecinate (statii de epurare, platforme pentru depozitarea controlata a deseurilor, puturi seci, cimitire, noxe industriale, circulatie intensa etc.)

Zona de risc natural – areal delimitat geografic, in interiorul caruia exista un potential de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populatia, activitatile umane, mediul natural si cel construit si pot produce pagube si victime umane. Zonele de protectie sanitara cu regim sever ale captarilor de apa din surse de suprafata si subterane, se instituie in functie de conditiile locale, astfel incat sa fie redusa la minimum posibilitatea de inrautatile a calitatii apei la locul de priza. Pentru captarile din rauri, zona de protectie cu regim sever se determina in functie de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maxima a acesteia va fi de 100 m pentru directia amonte, 25 m pe directia aval de priza si 25 m lateral de o parte si de alta a prizei

Zonele de siguranta – suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru



plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului

Unitate teritoriala de referinta (UTR) – subdiviziune urbanistica a teritoriului unitatii administrativ-teritoriale de baza, constituita pe criterii urbanistice similare sau omogene, avand drept scop pastrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului in concordanta cu traditiile, valorile sau aspiratiile comunitatii la un moment dat si necesara pentru: agregarea pe suprafete mici a indicatorilor de populatie si de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistica omogena. UTR, avand de regula suprafata de 1-20 ha si in mod exceptional pana la 100 ha, se delimiteaza pe limitele de proprietate, in functie de unele dintre urmatoarele caracteristici, dupa caz: - relief si peisaj cu caracteristici similare; - evolutie istorica unitara intr-o anumita perioada; - populatie cu structura omogena; - sistem parcellar si mod de construire omogene; - folosinte de aceeasi natura ale terenurilor si constructiilor; - regim juridic al imobilelor similar;- reglementari urbanistice omogene referitoare la destinatia terenurilor si la indicii urbanistici.

**Intocmit,
Arh. Molnar Lorant**