

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Modificare P.U.Z. din ansamblu locuinţe
individuale cu dotări complementare
în locuinţe colective
în jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n.
Proiect TD1

FOAIE DE IDENTIFICARE

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. Iniţiator | Taropa Dan |
| 2. Denumirea lucrării | Modificare P.U.Z. din ansamblu de locuinţe
individuale cu dotări complementare în locuinţe
colective |
| 3. Amplasament | Jud. Braşov, com. Sânpetru f.s., f.n. |
| 4. Proiect număr | TD1 |
| 5. Faza proiectare | P.U.Z. |
| 6. Proiectant | S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro |

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhb.ro



Modificare P.U.Z. din ansamblu locuinţe
individuale cu dotări complementare
în locuinţe colective
în jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n.
Proiect TD1

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foai de identificare
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Plan de acţiune pentru implementarea investiţiilor

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| - Plan încadrare în zonă | U01 |
| - Plan de încadrare în P.U.G. | U02 |
| - Plan suprapunere P.U.G. Braşov | U03 |
| - Plan suprapunere anexă aviz AACR P.U.G. Braşov | U04 |
| - Plan de încadrare în zonă – reţele edilitare | U05 |
| - Plan situaţia existentă | U1 |
| - Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2 |
| - Plan ilustrare urbanistică | U2.1 |
| - Plan reglementări – echipare edilitară | U3 |
| - Plan situaţia juridică | U4 |

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena





MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	Modificare P.U.Z. din ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective
Inițiator:	Taropa Dan
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	TD1
Data elaborării:	05.2021

1.2. Obiectul documentației

Obiectivul pentru care se întocmește prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă modificarea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în intravilanul comunei Sânpetru, f.s., f.n., identificate prin C.F. nr. 104346 nr. cad. 104346, C.F. nr. 104345 nr. cad. 104345, C.F. nr. 104344, nr. cad. 104344 C.F. nr. 104343, nr. cad. 104343, C.F. nr. 104342, nr. cad. 104342, C.F. nr. 104341 nr. cad. 104341, C.F. nr. 104340 nr. cad. 104340, C.F. nr. 104339 nr. cad. 104339, C.F. nr. 104338 nr. cad. 104338, C.F. nr. 104337 nr. cad. 104337, C.F. nr. 104336, nr. cad. 104336, C.F. nr. 104335 nr. cad. 104335, C.F. nr. 104334 nr. cad. 104334, C.F. nr. 104333 nr. cad. 104333, C.F. nr. 104332 nr. cad. 104332, C.F. nr. 104331 nr. cad. 104331, C.F. nr. 104330 nr. cad. 104330, C.F. nr. 104329 nr. cad. 104329, C.F. nr. 104328 nr. cad. 104328, C.F. nr. 104327 nr. cad. 104327, C.F. nr. 104326 nr. cad. 104326, C.F. nr. 104325 nr. cad. 104325, C.F. nr. 104324 nr. cad. 104324, C.F. nr. 104323 nr. cad. 104323, C.F. nr. 104322 nr. cad. 104322, C.F. nr. 104321 nr. cad. 104321, C.F. nr. 104320 nr. cad. 104320, C.F. nr. 104319 nr. cad. 104319, C.F. nr. 104318 nr. cad. 104318, C.F. nr. 104317 nr. cad. 104317, C.F. nr. 104316 nr. cad. 104316, C.F. nr. 104315 nr. cad. 104315, C.F. nr. 104314 nr. cad. 104314, C.F. nr. 104313 nr. cad. 104313, C.F. nr. 104312 nr. cad. 104312, C.F. nr. 104311 nr. cad. 104311, C.F. nr. 104310 nr. cad. 104310, C.F. nr. 104309 nr. cad. 104309, C.F. nr. 104308 nr. cad. 104308, C.F. nr. 104307 nr. cad. 104307, C.F. nr. 104306 nr. cad. 104306, C.F. nr. 104305 nr. cad. 104305, C.F. nr. 104304 nr. cad. 104304, C.F. nr. 104303 nr. cad. 104303, C.F. nr. 104302 nr. cad. 104302, C.F. nr. 104301 nr. cad.

104301, C.F. nr. 104300 nr. cad. 104300, în suprafață totală de 36800mp în vederea realizării unei zone de locuințe colective cu dotări complementare.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe colective și dotări complementare
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele.

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

1.3. Surse documentare

- **Studii și documentații aprobate anterior P.U.Z.**
 - P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 46/29.08.2002
 - P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 28/25.03.2010 (pentru zona reglementată prin prezenta documentație)
 - P.U.Z. Ansamblu de locuințe individuale S+P+M aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 31/29.03.2006
 - P.U.Z. Construire locuințe individuale zona str. Ciobanului aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 60/27.05.2010
 - P.U.Z. Ansamblu de locuințe DE295/6-DE590 aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 31/29.03.2012
- **Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**
 - documentație cadastrală - ridicare topografică
 - studiu geotehnic
 - studiu de soluție - rețele electrice
 - studiu hidrogeologic

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

În zonă, în apropierea amplasamentului studiat, au fost aprobate planuri urbanistice zonale printre care P.U.Z. Ansamblu de locuințe individuale S+P+M aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 31/29.03.2006 și P.U.Z. Construire locuințe individuale zona str. Ciobanului aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 60/27.05.2010. În urma aprobării acestor documentații de urbanism s-au edificat construcții cu destinația de locuințe.

Un aspect important de care trebuie să se țină cont este modernizarea străzii Narciselor la un profil de 20m lățime conform proiectului faza S.F. elaborat de S.C. BOMACO S.R.L.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 28/25.03.2010, terenurile studiate sunt situate în intravilanul localității.

În prezent, zona studiată este în dezvoltare, iar ponderea cea mai mare o reprezintă terenurile libere de construcții.

Zona studiată se află la o distanță de min. 129m de limita administrativ teritorială Brașov-Sânpetru.

În vecinătate, la vest de DE295/6, s-au aprobat planuri urbanistice zonale pentru construirea de locuințe individuale în urma cărora s-au edificat construcții.

La o distanță de min. 130m la sud de zona studiată se regăsesc terenuri reglementate de P.U.G. Brașov, terenuri situate în zona M3, M3b – locuințe individuale/colective, birouri cu Hmax P+3 și la nord de zona studiată la o distanță de aprox. 420m se regăsesc terenuri reglementate de P.U.G. Brașov, terenuri situate în zona M3a – locuințe cu Hmax P+6.

Având în vedere amplasamentul, propunerea de modernizare a străzii Narciselor la un profil de 20m lățime și terenurile din apropiere reglementate de P.U.G. Brașov, este oportună modificarea destinației zonei reglementate prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 28/25.03.2010 din zonă de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective cu dotări.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile, în suprafață de 36800 mp, ce urmează a fi reglementate prin prezenta documentație sunt situate în partea de sud-vest a localității.

Terenurile sunt delimitate astfel:

- la nord: de teren arabil (A 595/3/1/11) nereglementat urbanistic, situat în extravilan
- la est: de str. Narciselor – DE 590 nr. cad. 114419
- la sud: de teren proprietate privată, arabil (A 595/3/1/14) nereglementat urbanistic, situat în extravilan
- la vest: de drum de exploatare 295/6

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenurile reglementate se află la o distanță de aproximativ 1550m față de râul Durbav și aproximativ 270m față de râul Timișul Sec. În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

2.4. Circulația

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Narciselor, stradă ce are o lățime de 11,82m și este prevăzută cu supralărgiri de depășire la fiecare 120m. Drumul de exploatare 295/6 (drum de pământ) are o lățime de aprox. 3,30m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile ce urmează a fi reglementate sunt proprietate privată conform extraselor de Carte Funciară anexate și sunt libere de construcții.

2.6. Echipare edilitară

• Apă

Conform avizului nr. 2380/14.10.2021 (care modifică și anulează avizul nr. 1567/13.07.2021) emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se poate face din conducta de apă OL 600mm existentă în zonă.

• Canalizare

Conform avizului nr. 2380/14.10.2021 (care modifică și anulează avizul nr. 1567/13.07.2021) emis de Compania Apa Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza, printr-o conductă de canalizare nouă, în colectorul menajer Fd Dn 400mm aflat în curs de execuție pe str. Orizontului prin programul de investiții al Companiei Apa Brașov. Conform aceluiași aviz, este interzisă deversarea apelor pluviale în colectorul de canalizare menajeră din str. Orizontului.

- Gaze naturale

Conform avizului nr. 317675994/28.06.2022 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona ce urmează a se reglementa nu există rețea de distribuție gaze naturale.

- Energie electrică

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

- Telecomunicații

Conform avizului nr. 403BV/30.06.2021 emis de S.C. Telekom România Communications S.A., în zona de interes, societatea are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate. Execuția lucrărilor se va executa numai sub asistența tehnică a S.C. Telekom România Communications S.A; pentru aceasta, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor.

2.7. Probleme de mediu

În prezent, pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu există factori de poluare, cu excepția celor generați de circulația rutieră.

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu băltesc, iar pânza de apă freatică se întâlnește sub cota de -7m.

În zona studiată adâncimea de îngheț măsoară 1,00m raportată la cota terenului amenajat exterior.

Se va lua în considerare accelerația terenului $a_g=0,20g$, perioada de control (colt) $T_c=0,7s$.

Fundarea se va realiza în stratul de pământuri coezive (argile, prafuri nisipos-argiloase), luându-se în considerare $P_{conv}=140-350kPa$, pentru sarcini de calcul centrice.

Valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpii $B=1,00m$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00m$.

Pentru faza D.T.A.C.+P.T. se va elabora studiu geotehnic pentru fiecare lot, neadmitându-se asimilarea din suprafețele adiacente.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru aprobat cu H.C.L. nr. 46/29.08.2002, terenurile studiate sunt situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic, însă în anul 2010 a fost aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 28/25.03.2010 P.U.Z. Construire ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării se va realiza din DE295/6, din strada Narciselor și din drumul de incintă privat nou creat.

Drumurile de acces vor avea următoarele profile transversale:

- **profil transversal tip 1**
 - se aplică la DE295/6
 - 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi de 0,50m fiecare și două trotuare de 1,50m fiecare

- **profil transversal tip 2**
 - se aplică la strada Narciselor (conform proiectului faza S.F. elaborat de S.C. BOMACO S.R.L.);
 - 20,00 m din care 14,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi de 1,00m fiecare și două trotuare de 2,00 m fiecare

- **profil transversal tip 3**
 - se aplică la drumul privat;
 - 15,50 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de o zonă de parcare privată de 5,50m (spre actuala limită de proprietate din nord-vest) și un trotuar de 3,00m (spre zona de locuințe)

Locurile de parcare se vor asigura în afara domeniului public, la o distanță de max. 250m, în interiorul zonei reglementate de prezenta documentație și vor fi calculate conform H.C.L. Sanpetru nr. 75/27.05.2021:

- minim 1,2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depăși suprafața utilă de 40mp
- minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depăși suprafața utilă de 100mp
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Spațiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel încât să poată fi instalată o stație dublă de încărcare pentru autoturismele electrice și/sau hibrid plug-in.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

În urma dezmembrării terenurilor reglementate, vor rezulta 6 parcele construibile + zona de circulație privată (4 parcele) și zonă parcaje (6 parcele) la care se adaugă o parcelă pentru o posibilă amenajare a unei zone verzi.

Pentru întreaga zonă reglementată prin P.U.Z. s-au aproximat 22.604mp utili distribuiti astfel: spatiu comercial + 240 apartamente de 2 camere + 80 apartamente de 1 camera + 44 apartamente de 3 camere.

S-au prevazut minim 449 locuri de parcare pentru intreaga zona reglementată.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- Zonă de locuințe colective S+P+2+M/R – ZL1
- Zonă de locuințe colective cu dotări aferente S+P+4+M/R – ZL2
- Zonă de locuințe colective cu dotări aferente S+P+6+M/R – ZL3
- Zonă de circulație privată – ZCP
- Zonă de parcare privată în care va fi prevăzut un procent de 10% zonă verde– ZP
- Zonă de circulație publică - ZC

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren intravilan liber de constructii reglementat pentru locuinte individuale		100	36800	100.00
Total			100.00	36800	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren intravilan reglementat pentru locuinte individuale		0.00	0	0.00
2	Zona de locuinte colective S+P+2+M+R – ZL1	subzona aferenta constructiilor	35.00	6557.25	
3		subzona aferenta spatiilor verzi private	20.00	3747	
4		subzona aferenta circulatiilor private	45.00	8430.75	
Total zona de locuinte colective S+P+2+M+R			100.00	18735	50.91
5	Zona de locuinte colective cu dotari aferente S+P+4+M+R – ZL2	subzona aferenta constructiilor	40.00	1818.8	
6		subzona aferenta spatiilor verzi private	20.00	909.4	
7		subzona aferenta circulatiilor private	40.00	1818.8	
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente S+P+4+M+R			100.00	4547	12.36
8	Zonă de locuinte colective cu dotari aferente S+P+6+M+R – ZL3	subzona aferenta constructiilor	40.00	1248.4	
9		subzona aferenta spatiilor verzi private	20.00	624.2	
10		subzona aferenta circulatiilor private	40.00	1248.4	
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente S+P+6+M+R			100.00	3121	8.48
11	Zona parcare privata ZP		100.00	2050	5.57
12	Zona circulatie privata ZCP		100.00	3635	9.88
13	Zona circulatie publica ZC		100.00	543	1.48
14	Teren rezervat pentru o posibila amenajare a unei zone verzi (ZV)		100.00	4169	11.33
Total			100.00	36800	100.00

3.5.3. Indicatori urbanistici

- **Zonă de locuințe colective S+P+2+M/R – ZL1**

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

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 35%

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

Existent: C.U.T.max.= 0

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S+P+2+M/R (Hcornisa/atic maxim 11,00m, H maxim 16,00m fata de CTA)

min.* S+P+2 (Hcornisa/atic maxim 10,00m, H maxim 15,00m fata de CTA)

* De la regimul de inaltime minim se excepteaza anexele si spatiile comerciale evazate.

Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Retragerile minime față de limitele parcelelor

- minim 5,50m

- **Zonă de locuințe colective cu dotări aferente S+P+4+M/R – ZL2**

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

Existent: P.O.T.max.= 0%

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

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

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 2,3

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S+P+4+M/R (Hcornisa/atic maxim 17,00m, H maxim 22,00m fata de CTA)

min.* S+P+4 (Hcornisa/atic maxim 16,00m, H maxim 21,00m fata de CTA)

* De la regimul de inaltime minim se excepteaza anexele si spatiile comerciale evazate.

Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Retragerile minime față de limitele parcelelor

- 5,00 m fata de limitele laterale

- 8,50 m fata de limita posterioara

- 7,50 m fata de drumul privat, dar nu mai puțin de Hmax cornisa/atic /2 fata de actuala limita de proprietate nordica

- **Zonă de locuințe colective cu dotări aferente S+P+6+M/R – ZL3**

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

Existent: P.O.T.max.= 0%

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

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

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 3,1

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S+P+6+M/R (Hcornisa/atic maxim 23,00m, H maxim 28,00m fata de CTA)

min.* S+P+4 (Hcornisa/atic maxim 16,00m, H maxim 21,00m fata de CTA)

* De la regimul de inaltime minim se excepteaza anexele si spatiile comerciale evazate.

Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Retragerile minime față de limitele parcelelor

- 12,00m fata de limita sudica pentru S+P+6+M/R

- 8,00m fata de limita sudica pentru parter evazat

- 7,80m fata de limita estica

- 4,00m fata de limita nordica, dar nu mai puțin de Hmax cornisa/atic/2 fata de actuala limita de proprietate nordica

Zone verzi private amenajate pe fiecare parcelă conform H.G. nr. 525/1996 anexa nr. 6:

- pentru locuinte vor fi prevazute spatii verzi și plantate, în functie de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

pentru constructiile comerciale vor fi prevazute zone verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 53/2022, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va realiza din conducta de apă OL 600mm existentă în zonă, printr-un bransament și conductă PEID Dn 110mm, la care se vor realiza bransamente pentru construcții Dn63mm.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 53/2022, apele uzate menajere vor fi evacuate de la construcții prin conducte PVC KG Dn 160mm, într-un colector stradal Dn 200-300mm, cu descărcare în cea mai apropiată rețea publică de canalizare.

3.6.3. Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulații, drumuri, se vor colecta prin rigole pluviale De 300mm, vor fi trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere și descărcate într-un bazin de retenție cu V=20mc ce vor fi folosite pentru udarea spațiilor verzi.

3.6.4. Energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face în conformitate cu avizul nr. 7010210909204/11.04.2022 emis de DEER Sucursala Brașov și cu planșa P-03 din proiectul nr. 59/2022 întocmit de S.C. BLUEL S.R.L. vizat spre neschimbare de SDEE Brașov, COR 110kV și COR mt jt Brașov.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC, în baza unui studiu de soluție/fișă de soluție de către DEER SA – Sucursala Brașov, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.

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

3.6.5. Gaze naturale

Conform avizului nr. 316562532/2021 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona ce urmează a se reglementa nu există rețea de distribuție gaze naturale.

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii electrice/pe gaz la momentul extinderii rețelei în zonă.

3.7. Protecția mediului

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

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Conform Ordinului nr. 119/2014, platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de mai sus, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeurii să fie zilnic;

Gestionarea deșeurilor se va realiza cu respectarea prevederilor OUG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 426/2001 modificată și completată cu OUG nr. 61/2006 și aprobată prin Legea nr. 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea acestora către agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile H.G. nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător. Fiecare proprietar/asociație de proprietari va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere.

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

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

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

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 104346 nr. cad. 104346, C.F. nr. 104345 nr. cad. 104345, C.F. nr. 104344, nr. cad. 104344 C.F. nr. 104343, nr. cad. 104343, C.F. nr. 104342, nr. cad. 104342, C.F. nr. 104341 nr. cad. 104341, C.F. nr. 104340 nr. cad.104340, C.F. nr. 104339 nr. cad.104339, C.F. nr. 104338 nr. cad. 104338, C.F. nr. 104337 nr. cad. 104337, C.F. nr. 104336, nr. cad. 104336, C.F. nr. 104335 nr. cad. 104335, C.F. nr. 104334 nr. cad. 104334, C.F. nr. 104333 nr. cad. 104333, C.F. nr. 104332 nr. cad. 104332, C.F. nr. 104331 nr. cad. 104331, C.F. nr. 104330 nr. cad. 104330, C.F. nr. 104329 nr. cad. 104329, C.F. nr. 104328 nr. cad. 104328, C.F. nr. 104327 nr. cad. 104327, C.F. nr. 104326 nr. cad. 104326, C.F. nr. 104325 nr. cad. 104325, C.F. nr. 104324 nr. cad. 104324, C.F. nr. 104323 nr. cad. 104323, C.F. nr. 104322 nr. cad. 104322, C.F. nr. 104321 nr. cad. 104321, C.F. nr. 104320 nr. cad. 104320, C.F. nr. 104319 nr. cad. 104319, C.F. nr. 104318 nr. cad. 104318, C.F. nr. 104317 nr. cad. 104317, C.F. nr. 104316 nr. cad. 104316, C.F. nr. 104315 nr. cad. 104315, C.F. nr. 104314 nr. cad. 104314, C.F. nr. 104313 nr. cad. 104313, C.F. nr. 104312 nr. cad. 104312, C.F. nr. 104311 nr. cad. 104311, C.F. nr. 104310 nr. cad. 104310, C.F. nr. 104309 nr. cad. 104309, C.F. nr. 104308 nr. cad. 104308, C.F. nr. 104307 nr. cad. 104307, C.F. nr. 104306 nr. cad. 104306, C.F. nr. 104305 nr. cad. 104305, C.F. nr. 104304 nr. cad. 104304, C.F. nr. 104303 nr. cad. 104303, C.F. nr. 104302 nr. cad. 104302, C.F. nr. 104301 nr. cad. 104301, C.F. nr. 104300 nr. cad. 104300).

- Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării drumului de exploatare, care este proprietate privată, va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

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

4. Concluzii

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

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

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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumire proiect:	Modificare P.U.Z. din ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective
Inițiator:	Taropa Dan
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	TD1
Data elaborării:	05.2021

Introducere

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

I. Dispoziții generale

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

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

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției potrivit **art. 48¹ alin. 5** din **Legea 350/2001** și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹ alin. 2** din **Legea 350/2001**.

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

2. Baza legală a elaborării

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

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
 - ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
 - Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
 - STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
 - Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- Legea administrației publice locale (nr. 215/2001) actualizată
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce vor fi amplasate pe terenurile studiate, în suprafață totală de 36800mp, înscrise în C.F. nr. 104346 nr. cad. 104346, C.F. nr. 104345 nr. cad. 104345, C.F. nr. 104344, nr. cad. 104344 C.F. nr. 104343, nr. cad. 104343, C.F. nr. 104342, nr. cad. 104342, C.F. nr. 104341 nr. cad. 104341, C.F. nr. 104340 nr. cad.104340, C.F. nr. 104339 nr. cad.104339, C.F. nr. 104338 nr. cad. 104338, C.F. nr. 104337 nr. cad. 104337, C.F. nr. 104336, nr. cad. 104336, C.F. nr. 104335 nr. cad. 104335, C.F. nr. 104334 nr. cad. 104334, C.F. nr. 104333 nr. cad. 104333, C.F. nr. 104332 nr. cad. 104332, C.F. nr. 104331 nr. cad. 104331, C.F. nr. 104330 nr. cad. 104330, C.F. nr. 104329 nr. cad. 104329, C.F. nr. 104328 nr. cad. 104328, C.F. nr. 104327 nr. cad. 104327, C.F. nr. 104326 nr. cad. 104326, C.F. nr. 104325 nr. cad. 104325, C.F. nr. 104324 nr. cad. 104324, C.F. nr. 104323 nr. cad. 104323, C.F. nr. 104322 nr. cad. 104322, C.F. nr. 104321 nr. cad. 104321, C.F. nr. 104320 nr. cad. 104320, C.F. nr. 104319 nr. cad. 104319, C.F. nr. 104318 nr. cad. 104318, C.F. nr. 104317 nr. cad. 104317, C.F. nr. 104316 nr. cad. 104316, C.F. nr. 104315 nr. cad. 104315, C.F. nr. 104314 nr. cad. 104314, C.F. nr. 104313 nr. cad. 104313, C.F. nr. 104312 nr. cad. 104312, C.F. nr. 104311 nr. cad. 104311, C.F. nr. 104310 nr. cad. 104310, C.F. nr. 104309 nr. cad. 104309, C.F. nr. 104308 nr. cad. 104308, C.F. nr. 104307 nr. cad. 104307, C.F. nr. 104306 nr. cad. 104306, C.F. nr. 104305 nr. cad. 104305, C.F. nr. 104304 nr. cad. 104304, C.F. nr. 104303 nr. cad. 104303, C.F. nr. 104302 nr. cad. 104302, C.F. nr. 104301 nr. cad. 104301,

C.F. nr. 104300 nr. cad. 104300.

Zona reglementată, ce cuprinde terenurile descrise mai sus, este situată în intravilanul comunei Sânpetru, f.s., f.n. și este delimitată:

- la nord: de teren arabil (A 595/3/1/11) nereglementat urbanistic, situat în extravilan
- la est: de str. Narciselor – DE 590 nr. cad. 114419
- la sud: de teren proprietate privată, arabil (A 595/3/1/14) nereglementat urbanistic, situat în extravilan
- la vest: de drum de exploatare 295/6

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole în intravilan

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

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

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

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Conform avizului nr. 7010210909204/11.04.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România – sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de înaltă tensiune (LEA 110 kV).

Se va respecta zona de protecție și siguranță a LEA 110 kV de 37,00m (18,50m stânga-dreapta din axul liniei). În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate. Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență sau pe baza unei analize de risc (întocmită de un proiectant atestat de ANRE și avizată în Comisia Tehnico-Economică) al cărei cost va fi suportat de solicitant.

Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platformă în aer liber. În cazul apropierii LEA față de culturi pe spaliere metalice sau îngrădiri metalice se vor respecta următoarele distanțe:

- se va păstra distanța minimă pe verticală de 6m între conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și sol

- se va păstra distanța minimă pe verticală de 3m între conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și partea superioară a spalierului sau îngrădirii.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 123/2012 (Legea energiei electrice și a gazelor naturale).

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție

- să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție.

- să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție

- să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora

- să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție.

- să limiteze sau să îngrădească prin execuția de împrejmuire, prin construcții sau prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

Terenul este amplasat parțial în perimetrul de protecție hidrogeologică a frontului de captare Sânpetru alcătuit din forajele F16-F30 care exploatează acviferul de mare adâncime, conform studiului hidrogeologic privind influența construirii unor locuințe asupra perimetrului de protecție al acestor foraje din frontul de captare Sânpetru-Hărman întocmit de către S.C. Apatuș S.R.L. cu referatul de expertiză hidrogeologică nr. 1111/2021 emis de către INHGA.

Conform avizului nr. 15166/20.09.2021, Serviciul de Telecomunicații Speciale deține în proximitatea zonei de interes elemente de infrastructură de telecomunicații speciale. La faza D.T.A.C.+D.T.O.E., amenajare acces, bransare la utilități asociate obiectivului de investiții se va solicita un nou aviz.

Conform planșei U04 – plan suprapunere pe planșa anexă avizului AACR aferent P.U.G. Brașov, amplasamentul este situat în zona IIIb (+660). Având în vedere că imobilele propuse pe amplasament vor avea o înălțime maximă de 28,00m față de CTA, conform ridicării topografice, CTN este maxim +547, rezultă că imobilele nu vor depăși cota +660 impusă de Autoritatea Aeronautică Civilă Română pentru amplasamentul propus.

Art. 2. Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

Art. 3. Indicatori urbanistici

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

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

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

în care:

P.O.T. = procentul de ocupare al terenului

C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

Se propune:

- P.O.T.max.= 35% pentru ZL1

- P.O.T.max.= 40% pentru ZL2, ZL3

- C.U.T.max.= 1,5 pentru ZL1

- C.U.T.max.= 2,3 pentru ZL2

- C.U.T.max.= 3,1 pentru ZL3

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Pentru funcțiuni comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

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

Alinierea construcțiilor față de căile de circulație publice este de:

- 5,50m față de aliniament DE 295/6
- 7,80m față de aliniament str. Narciselor

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța între clădiri va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014:

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Notă: În zona ZL1 distanța dintre clădiri este de minim 11,00m, distanță care a fost stabilită pe baza regimului de înălțime maxim admis la cornișă (înălțime măsurată de la CTA la cornișă clădirii - fig 2 din planșa de reglementări urbanistice-zonificare) astfel podul mansardat sau etajul retras vor respecta concomitent înălțimea maximă de 16,00m și condiția să se încadreze într-un triunghi isoscel cu unghiurile la baza de 45 de grade (fig. 1 din planșa de reglementări urbanistice-zonificare).

Retragerile minime și alinierea se vor înscrie în certificatul de urbanism emis pentru fiecare parcelă la faza următoare de proiectare.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

Retragerile minime față de limitele parcelelor:

➤ ZL1

- minim 5,50m

➤ ZL2

- 5,00 m fata de limitele laterale
- 8,50 m fata de limita posterioara
- 7,50 m fata de drumul privat, dar nu mai puțin de Hmax cornisa/atic /2 fata de actuala limita de proprietate nordica

- ZL3
- 12,00m fata de limita sudica pentru S+P+6+M/R
- 8,00m fata de limita sudica pentru parter evazat
- 7,80m fata de limita estica
- 4,00m fata de limita nordică, dar nu mai puțin de Hmax cornisa/atic/2 fata de actuala limita de proprietate nordica

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii.

Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

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

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) spații de joacă amenajate pentru copii
- f) zone plantate;
- g) platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

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

Profilele transversale ale drumurilor modernizate și nou proiectate sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

- **profil transversal tip 1**
 - se aplică la DE295/6
 - 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi de 0,50m fiecare și două trotuare de 1,50m fiecare
- **profil transversal tip 2**
 - se aplică la strada Narciselor (conform proiectului faza S.F. elaborat de S.C. BOMACO S.R.L.);
 - 20,00 m din care 14,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi de 1,00m fiecare și două trotuare de 2,00 m fiecare
- **profil transversal tip 3**
 - se aplică la drumul privat;
 - 15,50 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de o zonă de parcare privată de 5,50m (spre actuala limită de proprietate din nord-vest) și un trotuar de 3,00m (spre zona de locuințe)

Art. 2. Accesele pietonale

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

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor.

Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare (se vor respecta prevederile normativului NP 051-2012 – revizuire NP 051/2000).

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

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

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

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

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

Lucrările de extindere a rețelelor de utilități se vor executa pe cheltuiala proprietarilor tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

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

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

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

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

- ZL1 - max. S+P+2+M/R (Hcornisa/atic maxim 11,00m, H maxim 16,00m fata de CTA)

min.* S+P+2 (Hcornisa/atic maxim 10,00m, H maxim 15,00m fata de CTA)

- ZL2 - max. S+P+4+M/R (Hcornisa/atic maxim 17,00m, H maxim 22,00m fata de CTA)

min.* S+P+4 (Hcornisa/atic maxim 16,00m, H maxim 21,00m fata de CTA)

- ZL3 - max. S+P+6+M/R (Hcornisa/atic maxim 23,00m, H maxim 28,00m fata de CTA)

min.* S+P+4 (Hcornisa/atic maxim 16,00m, H maxim 21,00m fata de CTA)

* De la regimul de inaltime minim se excepteaza anexele si spatiile comerciale evazate.

Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei stralucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Se vor utiliza materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 36800 mp.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

În urma dezmembrării terenurilor reglementate, vor rezulta 6 parcele construibile + zona de circulație privată (4 parcele) și zonă parcaje (6 parcele) la care se adaugă o parcelă pentru o posibilă amenajare a unei zone verzi.

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z. se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin R.L.U. aferent P.U.Z.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 1. Parcaje

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

Locurile de parcare se vor asigura în afara domeniului public, la o distanță de max. 250m, în interiorul zonei reglementate de prezenta documentație și vor fi calculate conform H.C.L. Sanpetru nr. 75/27.05.2021:

- minim 1,2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depăși suprafața utilă de 40mp

- minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depăși suprafața utilă de 100mp

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

Spațiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel încât să poată fi instalată o stație dublă de încărcare pentru autoturismele electrice și/sau hibrid plug-in.

Conform Ordinului nr. 119/2014, art. 4, lit. c) spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Art. 2. Zone verzi

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

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

Zone verzi private amenajate pe fiecare parcelă conform H.G. nr. 525/1996 anexa nr. 6:

- pentru locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute zone verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Art. 3. Împrejmui

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

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă, plasă de sârmă etc.

Modul de realizare al împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil și:

- a) Gardul/împrejmuirea spre stradă și incintă:
 - gard viu de maxim 2,00 m înălțime dacă are și rol de protecție fonică
 - gard viu de maxim 1,50 m înălțime dacă are doar rol de separare
- b) Gardul/împrejmuirea amplasat/ă pe limitele laterale va fi de maxim 2,00 m înălțime.

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Pe terenul studiat se prevăd următoarele zone funcționale:

- Zonă de locuințe colective S+P+2+M/R – ZL1

Funcțiuni admise

- locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+2+M/R, în regim de construire discontinuu, izolat sau cuplat
- anexe necesare funcțiunii (ex. foisoare, terase acoperite, garaje, magazii)
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit
- garaje subterane
- spații tehnice
- locuri de joacă pentru copii
- platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor
- alei, trotuare, accese auto și pietonale, locuri de parcare, parcări pentru biciclete
- zone verzi

Funcțiuni interzise

- servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozități de materiale refofosibile
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice

- Zonă de locuințe colective cu dotări aferente S+P+4+M/R – ZL2

Funcțiuni admise

- locuințe colective cu dotări aferente având regim de înălțime maxim S+P+4+M/R, în regim de construire discontinuu, cuplat sau izolat
- anexe necesare funcțiunii (ex. foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit
- parter cu dotări aferente (parțial sau total) pentru deservirea locuitorilor noii zone: spații comerciale, sedii de firmă, birouri, cabinete stomatologice, asociații de proprietari, alimentație publică cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului, servicii compatibile cu funcțiunea de locuit, farmacii, supermarket, mini market, servicii financiar bancare, servicii juridice
- reclame publicitare pentru spațiile comerciale/servicii
- garaje subterane
- spații tehnice
- locuri de joacă pentru copii
- platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor
- alei, trotuare, accese auto și pietonale, locuri de parcare, parcări pentru biciclete
- zone verzi

Funcțiuni interzise

- servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozitări de materiale refozabile
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice

- Zonă de locuințe colective cu dotări aferente S+P+6+M/R – ZL3

Funcțiuni admise

- locuințe colective cu dotări având regim de înălțime maxim S+P+6+M/R, în regim de construire discontinuu, izolat sau cuplat
- anexe necesare funcțiunii (ex. foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit
- parter cu dotări aferente (parțial sau total) pentru deservirea locuitorilor noii zone: spații comerciale, sedii de firmă, birouri, cabinete stomatologice, asociații de proprietari, alimentație publică cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului, servicii compatibile cu funcțiunea de locuit, farmacii, supermarket, mini market, servicii financiar bancare, servicii juridice
- reclame publicitare pentru spațiile comerciale/servicii
- garaje subterane

- spații tehnice
- locuri de joacă pentru copii
- platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor
- alei, trotuare, accese auto și pietonale, locuri de parcare, parcări pentru biciclete
- zone verzi

Funcțiuni interzise

- servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozitări de materiale refolosibile
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice

• Zonă de circulație privată – ZCP

Funcțiuni admise

- instalații de iluminat nocturn
- rețele edilitare
- mobilier urban
- trotuare, alei
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive

Funcțiuni interzise

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

• Zonă de parcare privată – ZP

Funcțiuni admise

- locuri de parcare
- instalații de iluminat nocturn
- rețele edilitare
- zonă verde
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor

Funcțiuni interzise

- orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru zonele de circulație

- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- Zonă de circulație publică – ZC
 - Funcțiuni admise
 - instalații de iluminat nocturn
 - rețele edilitare
 - mobilier urban
 - trotuare, alei
 - refugii și treceri pentru pietoni
 - zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
 - lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
 - Funcțiuni interzise
 - orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru zonele de circulație
 - dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- Zonă verde (teren rezervat pentru o posibilă amenajare a unei zone verzi)
 - Funcțiuni admise
 - amenajări pentru loc de joacă astfel încât minim 80% va fi amenajată doar ca zonă verde, amplasare mobilier specific, grădină, spații plantate
 - spații pentru administrare și întreținere
 - alei, anexe sanitare
 - Funcțiuni interzise
 - orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
 - amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor

IV. Dispoziții finale

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

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

V. Concluzii

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

