



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal – construire locuințe unifamiliale
Inițiator:	Mezei Bogdan Constantin
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n., nr. cad. 117161, nr.cad. 117168
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-23-32
Data elaborării:	06.2022

1.2. Obiectul documentației

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Sânpetru, f.s., f.n., identificate prin C.F. nr. 117161 nr.cad. 117161, C.F. nr. 117168 nr.cad. 117168 în suprafață de 23567mp, în vederea construirii de locuințe unifamiliale.

Solicitări ale temei program:

- ♦ introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
- ♦ stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe;
- ♦ stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- ♦ stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- ♦ stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

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

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. în vederea construirii de locuințe aprobat cu H.C.L. nr. 61/27.05.2010
- P.U.Z. „Construire cartier de locuințe” aprobat cu H.C.L. nr. 41/29.04.2009
- P.U.Z. „Locuințe individuale P+1+M” aprobat cu H.C.L. nr. 35/28.08.2008

➤ **Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice

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

În vecinătate s-au aprobat Planuri Urbanistice Zonale pentru construirea de locuințe.

În vecinătatea zonei reglementate, în partea de vest, la o distanță de peste 200m, au fost aprobate cu H.C.L. nr. 35/28.08.2008 P.U.Z. „Locuințe individuale P+1+M”, cu H.C.L. nr. 41/29.04.2009 P.U.Z. „Construire cartier de locuințe” și P.U.Z. în vederea construirii de locuințe aprobat cu H.C.L. nr.61/27.05.2010.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru, aprobat cu H.C.L. nr. 46/29.08.2002, terenurile studiate ce fac obiectul prezentei documentații sunt situate în extravilanul localității, nereglementate din punct de vedere urbanistic.

În zonă au fost aprobate mai multe Planuri Urbanistice Zonale, pe baza cărora au fost emise autorizații de construire pentru execuția de locuințe.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile ce urmează a fi reglementate sunt situate în extravilanul comunei Sânpetru, între DE 482/2 și DE 486, la o distanță aprox. 480m de pâraul Durbav.

Terenurile propuse spre reglementare prin P.U.Z. au următoarele vecinătăți:

- la nord: terenuri nr. cad. 117162 și nr. cad. 117169;
- la est: teren nr. cad. 111535;
- la vest: teren nr. cad. 108041;
- la sud: DE 486.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenurile studiate se află la o distanță de aproximativ 480 m față de pâraul Durbav.

2.4. Circulația

În prezent, accesul la terenuri se realizează atât din DE 482/2 (drum de pământ cu o lățime cuprinsă între 2,3 și 5,7 m în dreptul terenurilor reglementate), cât și din DE 486 (cu o lățime de aproximativ 4 m).

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile reglementate, în suprafață de 23567mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate C.F. nr. 117167 nr.cad. 117161 (S=15386mp) și C.F. nr. 117168 nr. cad. 117168 (S=8181mp) și sunt libere de construcții.

2.6. Echipare edilitară

→ Apă

Conform avizului nr. 1519/12.07.2022 emis de Compania Apa Brașov S.A. alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se poate face prin extinderea rețelei de apă HDPE De 200/160mm existente în zona intersecției străzilor Vasile cel Mare și Sf. Andrei.

→ Canalizare

Conform avizului nr. 1519/12.07.2022 emis de Compania Apa Brașov S.A. în zonă studiată nu există rețea de canalizare menajeră.

→ Gaze naturale

Conform avizului nr. 57678/1482/20.07.2022 emis de SNTGN Transgaz S.A., în zonă, la sud de terenul reglementat, există conductă de transport gaze naturale Dn500 racord alimentare gaze SRM Brașov 2.

Conform avizului nr. 12492/317.713.677 RG emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona studiată nu există rețea de distribuție gaze naturale.

→ Energie electrică

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

→ Zone de protecție aferente rețelelor de utilități

În zona de protecție și siguranță a LEA 400kV 75,00m (37,50m stânga-dreapta față de axul liniei electrice), se instituie interdicție de construire.

Se va respecta zona de protecție a conductei de transport gaze naturale (6m stânga-dreapta) în care sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale și/sau alte lucrări ce ar putea afecta conducta de gaze îngropată, zona având destinația de spațiu verde (nu se vor planta plante sau arbuști cu rădăcini profunde, mai mari de 50cm). Între conducta de transport gaze naturale Dn500 racord alimentare gaze SRM Brașov 2 și locuințe se va respecta distanța minimă pe orizontală de 20m conform avizului 57678/1482/20.07.2022 emis de SNTGN Transgaz S.A.

Terenurile se află în perimetrul de protecție hidrogeologică aferent forajelor de apă. Potrivit Hotărârii nr. 930/2005 art. 7, investiția propusă nu afectează frontul de foraje existente fiind zonă de locuințe individuale, iar construcțiile se vor racorda la rețelele de utilități existente în zonă.

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.

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.

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

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

Conform "Cod de proiectare seismică – Partea – I – Prevederi pentru clădiri", indicativ P100 – 1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerare:

- valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,20g$, pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani;
- perioade de control (colt) $T_c = 0,7s$;
- valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,20g$;
- perioada de control (colt) $T_c = 0,7s$.

Categoria geotehnică în care poate fi încadrat amplasamentul examinat reprezintă riscul geotehnic al acestuia, ce poate fi exprimat în funcție de o serie de factori legați atât de teren, cât și de vecinătăți.

Având în vedere prevederile normativului NP074/2014, categoria geotehnică în care se încadrează amplasamentul cercetat este 1, deci risc geotehnic redus.

Potrivit STAS 6054/77, în zona la care ne referim adâncimea de îngheț măsoară 1,00m raportat de la cota terenului amenajat exterior.

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea convențională fiind de $P_{conv} 280kPa$.

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu bălesc, iar pânza de apă freatică se înalțește la peste 10m, așadar din acest punct de vedere nu sunt probleme.

Nu se vor amplasa construcții în albia majoră (zona inundabilă) și în apropierea malurilor râului.

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

Valoarea presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1.00$ m.

La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotoare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.).

În faza următoare de proiectare când se va definitiva amplasamentul construcțiilor, detaliile tehnice și sarcinile pe care acestea le transmit terenului de fundare, se impun a se executa studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

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.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării se va realiza din drumul nou propus ce va fi racordat la DE 486. Accesul auto și pietonal la DE486 se va face din stada Triajului, iar modernizarea DE486 nu va interfera cu zona de protecție și de siguranță a LEA 400kV.

Profilele transversale ale drumului modernizat și al celui nou proiectat sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ profil transversal tip 1

- se aplică la drumul nou propus;
- 10,50m din care 6,00m parte carosabilă încadrată de două spații verzi a câte 0,75m fiecare și două trotuare a câte 1,50m fiecare;

➤ profil transversal tip 2

- se aplică la DE486;
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi a câte 1,50m fiecare și două trotuare a câte 2,00m fiecare;

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație

- față de drumul nou propus: 5,00m de la aliniament;
- față de DE486 va coincide cu limita zonei de protecție a conductei aferente frontului de foraje.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

Zona studiată va avea funcțiunea de locuințe unifamiliale.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 20% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor și minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10, alin.3.

În urma dezmembrării terenului reglementat, vor rezulta 27 parcele construibile + drum de acces și spațiu verde public.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL** – zona de locuințe individuale cuplate

- ZV – zona spații verzi publice
- ZC – zona circulații publice

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan liber de constructii		100	23567	100.00
Total			100.00	23567	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		0.00	0	0.00
2	Zona de locuinte individuale cuplate (ZL)	subzona aferenta constructiilor	25.00	4632	
3		subzona aferenta spatiilor verzi private	20.00	3706	
4		subzona aferenta circulatiilor private	55.00	10191	
Total zona de locuinte individuale cuplate (ZL)			100.00	18528	78.62
5	Zona circulatii publice	subzona rutiera, pietonala	100.00	3535	15.00
6	Zona spatii verzi publice		100.00	1504	6.38
Total	100.00		100.00	23567	100.00

3.5.3. Indicatori urbanistici

- ZL – zona de locuințe individuale cuplate

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

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

Propus: P.O.T.max.= 25%

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

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

Propus C.U.T.max.= 0,75

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: S/D+P+E/M (Hcornișă maxim 7,50m, Hcoamă maxim 11,50m fata de CTA). Peste etaj se permite amenajarea unui etaj retras sau pod mansardat cu condiția ca mansarda să se înscrie în volumul acoperișului în pantă (max. 45°, fara parapet), iar suprafața utilă a acesteia sa fie maxim 60% din suprafața nivelului curent.

La faza DTAC, CTA nu va depăși 40cm față de cotele de nivel existente în ridicarea topografică aferentă prezentului P.U.Z.

Retragerile față de limitele laterale vor fi de:

→ minim 4,00 m*.

Retragerea față de limita posterioară va fi de:

→ minim 5,00 m*.

* Anexele provizorii se pot amplasa și pe limita de proprietate cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Limita edificabilului pe latura sudică a parcelelor nr. 1 și 15 coincide cu limita zonei de protecție a conductei aferente frontului de foraje (3,00m stânga-dreapta conductei).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Conform avizului nr. 1519/12.07.2022 emis de Compania Apa Brasov S.A. alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se poate face prin extinderea rețelei de apă HDPE De 200/160mm existente în zona intersecției străzilor Vasile cel Mare și Sf. Andrei.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Conform avizului nr. 1519/12.07.2022 emis de Compania Apa Brașov S.A. în zona studiată nu există rețea de canalizare menajeră.

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 pe zona verde.

Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulații și drumuri, se vor colecta în sistem centralizat, vor fi trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere și descărcate într-un bazin de retenție dimensionat corespunzător. Apa din acest bazin va fi folosită pentru udarea zonelor verzi.

3.6.4. Energie electrică

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice

3.6.5. Gaze naturale

Conform avizului nr. 57678/1482/20.07.2022 emis de SNTGN Transgaz S.A., în zonă, la sud de terenul reglementat, există conductă de transport gaze naturale Dn500 racord alimentare gaze SRM Brașov 2.

Conform avizului nr. 12492/317.713.677 RG emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona studiată nu există rețea de distribuție gaze naturale.

Notă: Lucrările de extindere a rețelilor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.

3.7. Protecția mediului

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

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, 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.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. 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.

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. 117161 nr. cad. 117161 S=15386 mp; C.F. nr. 117168 nr.cad. 117168 S=8181mp).

- Circulația terenurilor

Terenul destinat drumurilor de acces și spațiilor verzi publice va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

4. Concluzii

Propunerile de dezvoltare urbanistică din 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

Introducere

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

I. Dispoziții generale

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

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

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

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

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 amplasate pe terenurile, înscrise în:

- C.F. nr. 117161 nr. cad. 117161 în suprafață de 15386 mp.
- C.F. nr. 117168 nr. cad. 117168 în suprafață de 8181 mp

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

- la nord: terenuri nr.cad. 117162 și nr.cad. 117169;
- la est: teren nr.cad. 111535;
- la vest: teren nr.cad. 108041;
- la sud: DE 486.

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 extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Lege).

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.

În zona de protecție și siguranță a LEA 400kV 75,00m (37,50m stânga-dreapta față de axul liniei electrice), se instituie interdicție de construire.

Se va respecta zona de protecție a conductei de transport gaze naturale (6m stânga-dreapta) în care sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale și/sau alte lucrări ce ar putea afecta conducta de gaze îngropată, zona având destinația de spațiu verde (nu se vor planta plante sau arbuști cu rădăcini profunde, mai mari de 50cm). Între conducta de transport gaze naturale Dn500 racord alimentare gaze SRM Brașov 2 și locuințe se va respecta distanța minimă pe orizontală de 20m conform avizului 57678/1482/20.07.2022 emis de SNTGN Transgaz S.A.

Terenurile se află în perimetrul de protecție hidrogeologică aferent forajelor de apă. Potrivit Hotărârii nr. 930/2005 art. 7, investiția propusă nu afectează frontul de foraje existente fiind zonă de locuințe individuale, iar construcțiile se vor racorda la rețelele de utilități existente în zonă.

Se va respecta zona de protecție a conductei aferente frontului de foraje (3,00m stanga-dreapta conductei).

Art. 2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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. = 25%

→ C.U.T.max. = 0.75

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

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

(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).

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

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, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

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

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ 5,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 1;

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.

Retragerile față de limitele laterale vor fi de:

→ minim 4,00 m.*

Retragerea față de limita posterioară va fi de:

→ minim 5,00 m.*

* Anexele provizorii se pot amplasa și pe limita de proprietate cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Limita edificabilului pe latura sudică a parcelelor nr. 1 și 15 coincide cu limita zonei de protecție a conductei aferente frontului de foraje (3,00m stanga-dreapta conductei).

Retragerile minime și alinierile 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.

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) împrejmuirile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;

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.

Profilele transversale ale drumului modernizat și nou-proiectat sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ profil transversal tip 1

- se aplică la drumul nou propus;
- 10,50m din care 6,00m parte carosabilă încadrată de două spații verzi a câte 0,75m fiecare și două trotuare a câte 1,50m fiecare;

➤ profil transversal tip 2

- se aplică la DE486;
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi a câte 1,50m fiecare și două trotuare a câte 2,00m fiecare;

Art. 2. Accesele pietonale

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

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

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

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.

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

Autorizarea execuției lucrărilor se va face numai în cazul în care este posibilă asigurarea utilităților pe parcelă.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelilor 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

- max. S/D+P+E/M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 7,50 \text{ m}$, $H_{\max. \text{ coamă}} = 11,50 \text{ m}$ față de CTA.

Peste etaj se permite amenajarea unui etaj retras sau pod mansardat cu condiția ca mansarda să se înscrie în volumul acoperișului în pantă (max. 45°, fără parapet), iar suprafața utilă a acesteia să fie maxim 60% din suprafața nivelului curent.

La faza DTAC, CTA nu va depăși 40cm față de cotele de nivel existente în ridicarea topografică aferentă prezentului P.U.Z.

Conform normativului P 118-99 subsolul nu este considerat nivel suprateran, prin urmare, acest nivel subteran se poate executa fără a depăși înălțimea maximă admisă a construcției.

Se permite amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de minimum 25% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minimum 2,00 m.

Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

H minim locuințe – 3 m la cornișă pentru P+Pod

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 arhitectura cu clădirea principală.

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 23567 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 terenului reglementat, vor rezulta 27 parcele construibile + drum de acces și spațiu verde public. Parcelarea se va realiza conform prezentului P.U.Z. cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996.

Ulterior obținerii autorizației de construire, parcelele prevăzute pentru locuințe individuale cuplate (ZL) se vor dezmembra.

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.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

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

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

Art. 2. Zone verzi private și spații verzi publice

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

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

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

Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

Art. 3. Împrejmui

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca 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.

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de gard/împrejmuire va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C.

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

a) Gardul/împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:

→ va fi transparentă minimum 50% din suprafața gardului/împrejmuirii pe fiecare aliniament, lăsând vizibile clădirile;

→ înălțimea va fi de maximum 2,00 m;

b) Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate vor fi de maximum 2,20 m înălțime.

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Pe terenurile reglementate se prevăd următoarele zone funcționale:

- ZL – zona de locuințe individuale cuplate

Funcțiuni admise

→ locuințe individuale cuplate cu regim de înălțime maxim S/D+P+E/M, în regim de construire discontinuu;

→ anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazine);

→ activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit.

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

→ funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale.

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

Funcțiuni interzise

→ funcțiuni complementare locuirii: 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

- depozitare en-gros
 - stații de întreținere auto
 - depozitări de materiale refolosibile
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
 - depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
 - stații de betoane
 - autobaze
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
 - dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
 - ferme zootehnice
- **ZV – Zonă spații verzi publice**
 - Funcțiuni admise
 - spații verzi publice cu acces nelimitat: grădină, spații plantate conform Legii nr. 24/2007
 - amplasare mobilier specific, amenajări pentru loc de joacă
 - spații pentru administrare și întreținere
 - alei, anexe sanitare
 - Funcțiuni interzise
 - construcții
 - orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
 - amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor
- **ZC – Zonă circulații publice**
 - 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)

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 funcțiunilor existente în zonă.

Întocmit:

Arh. Fintina Elena

