

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



P.U.Z. construire locuințe
în com. Sânpetru, f.s., f.n.
Proiect CT2

FOAIE DE IDENTIFICARE

1. Inițiator	S.C. SANPETRU IMOB S.R.L.
2. Denumirea lucrării	Plan urbanistic zonal – construire locuințe
3. Amplasament	Jud. Braşov, com. Sânpetru f.s., f.n.
4. Proiect număr	CT2
5. Fază 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





BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de identificare
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| ➤ Plan încadrare în zonă | U0 |
| ➤ Plan încadrare în P.U.G. | U01 |
| ➤ Plan de încadrare în zonă - acces | U02 |
| ➤ Plan de încadrare în zonă - rețele | U03 |
| ➤ Plan situația existentă | U1 |
| ➤ Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2 |
| ➤ Plan reglementări – echipare edilitară | U3 |
| ➤ Plan situația juridică | U4 |





MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal – construire locuințe
Inițiator:	S.C. SANPETRU IMOB S.R.L.
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	CT2
Data elaborării:	08.2020

1.2. Obiectul documentației

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Sânpetru, f.s., f.n., identificat prin C.F. nr. 115051 nr. cad. 115051, în vederea construirii de locuințe.

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
- raport teoretic de diagnostic arheologic
- studiu pedologic

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

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

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, terenul studiat este situat în extravilanul localității.

În zonă au fost aprobate mai multe Planuri Urbanistice Zonale, printre care:

- 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

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul ce urmează a fi reglementat este situat în extravilanul comunei Sânpetru, între DE 482/2 și DE 486, la o distanță de aproximativ 150 m de Strada Triajului (la vest) și de aproximativ 800 m față de pâraul Durbav (la est).

Terenul propus spre reglementare prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord – vest: DE 482/2;
- la est : terenuri identificate prin nr.cad. 108382, nr. cad. 108383, nr. cad. 108384, nr. cad. 108385, nr. cad. 108386, nr. cad. 108387, nr. cad. 108388, nr. cad. 108389, nr. cad. 108390, nr. cad. 108391, nr. cad. 108392, nr. cad. 108393, nr. cad. 102063, nr. cad. 108394.
- la vest: teren A485/1/2
- la sud-est: DE 486.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se află la o distanță de aproximativ 800 m față de pâraul Durbav.

2.4. Circulația

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

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 115051 nr. cad. 115051 în suprafață de 32.100 mp) și este liber de construcții.

2.6. Echipare edilitară

→ Apă

Conform avizului nr. 1975/05.10.2020 emis de Compania Apa Braşov, în zonă există conductă de alimentare cu apă HDPE De 160mm.

→ Canalizare

Conform avizului nr. 1975/05.10.2020 emis de Compania Apa Braşov, în zonă nu există colector de canalizare, acesta urmează a fi executat conform aviz definitiv nr. 1001/04.09.2020.

→ Gaze naturale

Conform avizului nr. 54526/1643/28.09.2020 emis de SNTGN Transgaz S.A., în zonă, la sud de terenul reglementat, există conductă de transport gaze naturale.

Conform avizului nr. 315.538.706/30.09.2020 RG emis de Distrigaz Sud Reţele, în zonă nu există reţea de distribuţie gaze naturale

→ Energie electrică

În zonă există reţele de distribuţie a energiei electrice.

2.7. Probleme de mediu

În prezent, pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu există factori de poluare, cu excepţia celor generaţi de circulaţia rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecţia mediului, cu condiţia respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere şi pluviale, precum şi colectarea şi transportarea deşeurilor la centrul zonal de depozitare.

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

2.8. Opţiuni ale populaţiei

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

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7_I$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a acceleraţiei pentru perimetrul dat este $ag = 0.20g$, conform P100/2013 (Fig. 2), pentru cutremure având mediul de recurenţă $IMR = 225$ de ani; valoarea perioadei de colţ este: $T_c = 0.7s$, conform P100/2013.

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- Sub pătura de sol vegetal, de 0.50 m grosime, a fost întâlnit un strat de praf argilos nisipos, de culoare cafenie, aflat în stare consistentă.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru prafuri consistente sunt următoarele: greutatea volumică (γ) = 1.95 g/cm³, unghiul de frecare internă (ϕ) = 24°, coeziunea (c) = 10 kPa. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformare liniară E sunt cuprinse între 11.000 și 14.000 kPa (terenuri cu compresibilitate medie).

- În continuare, de la adâncimile de 4.70- 4.80 m față de cota terenului natural, s-a întâlnit o lentilă de nisip argilos, de culoare cafenie, aflată în stare consistentă, umedă.
- La adâncimea de 5.00 m se află o lentilă subțire de nisip prăfos, de culoare cafenie-gălbuie, îndesat, prezentând umiditate ridicată.
- În continuare, la adâncimea de 5.20 m, a fost întâlnită o lentilă subțire de nisip diferit, de culoare cafenie- gălbuie, umedă.

Stratul grosier format din fragmente de pietriș și, mai rar, bolovăniș cu interspațiile umplute cu nisip diferit, a fost întâlnit la 5.50 m față de cota terenului natural.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00 m.

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

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

Se poate funda în stratul format din praf argilos nisipos, cafeniu, consistent, începând de la adâncimea de 1.10 m față de cota terenului natural.

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.

Valoarea presiunii convenționale va fi cuprinsă între 200 și 250 kPa în funcție de consistența terenului și de adâncimea la care se ajunge constructiv.

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 (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Menționăm că acumularea apelor în zona fundațiilor încastrate în terenuri coezive cu permeabilitate scăzută poate determina apariția fenomenelor de igrasie și diminuarea calităților geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina apariția unor tasări diferențiate, ce pot afecta structura de rezistență a construcțiilor.

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.

Concluzii ale raportului teoretic de diagnostic arheologic

În zona reglementată nu este determinat nici un obiectiv clasat ca monument istoric.

Zona reglementată nu face parte din patrimoniul arheologic și nu conține bunuri care fac parte din patrimoniul arheologic (ca sit arheologic sau ca sit clasat).

Zona nu este situată într-o zonă cu valoare arheologică determinată/potențială sau în apropierea unei astfel de zone și nu este clasată ca bun aparținând patrimoniului tehnic și industrial.

În cazul în care, la momentul execuției lucrărilor, vor fi descoperite artefacte sau urme de locuire umană, să fie anunțat Muzeul Județean de Istorie Brașov, în vederea realizării supravegherii arheologice.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru aprobat cu H.C.L. nr. 46/29.08.2002, terenul studiat este situat în extravilan.

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 DE 482/2, dar și din drumul nou propus.

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 DE 482/2;
- variabil de la 10,24 la 11,03m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,62-2,02 m fiecare;

➤ profil transversal tip 2

- se aplică la drumul nou propus;
- 12,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 1,50 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

➤ profil transversal tip 3

- se aplică la DE 482/2 în dreptul zonei reglementate;
- variabil de la 12,29 la 12,57m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,65-1,78m fiecare și o zonă verde de 2,00 m spre zona reglementată.

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

- 5,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 2;
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 3;

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

- pentru locuințe - 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.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

Zona studiată va avea funcțiunea de locuințe individuale.

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.

În urma dezmembrării terenurilor reglementate, vor rezulta 47 parcele construibile + drum de acces.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

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

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		100	32100	100.00
2	Zona locuinte individuale izolate	subzona aferenta constructiilor	0.00	0	
3		subzona aferenta spatiilor verzi private	0.00	0	
4		subzona aferenta circulatiilor private	0.00	0	
Total zona locuinte individuale izolate			0.00	0	0.00
5	Zona circulatii	subzona rutiera, pietonala	0.00	0	0.00
6	Zona gospodarie comunala		0.00	0	0.00
7	Zona verde publica		0.00	0	0.00
Total			100.00	32100	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		0.00	0	0.00
2	Zona locuinte individuale izolate	subzona aferenta constructiilor	30.00	7666.8	
3		subzona aferenta spatiilor verzi private	20.00	5111.2	
4		subzona aferenta circulatiilor private	50.00	12778	
Total zona locuinte individuale izolate			100.00	25556	79.61
5	Zona circulatii	subzona rutiera, pietonala	100.00	4906	15.28
6	Zona gospodarie comunala		100.00	32	0.10
7	Zona verde publica		100.00	1606	5.00
Total			100.00	32100	100.00

3.5.3. Indicatori urbanistici

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

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

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

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

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,78

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Conform avizului SGA nr. 229/05.11.2020, alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea conductei de apă HDPE De 160 mm existente în zonă.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Conform avizului SGA nr. 229/05.11.2020, apele uzate menajere se vor descărca în rețeaua centralizată de canalizare menajeră, care este cuprinsă în planul de investiții al Companiei Apa Brașov, prin extinderea rețelelor în comuna Sanpetru, zona Timișului Sec, str. Drumul cu Plopi, conform avizului de principiu pentru alimentare cu apă și pentru canalizare menajeră nr. 1746/11.09.2020, emis de S.C. Compania Apa Brașov S.A.

3.6.3. Evacuarea apelor pluviale

Conform avizului SGA nr. 229/05.11.2020, apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Este interzisă deversarea apelor pluviale colectate în rețeaua de canalizare menajeră.

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 spațiilor verzi.

3.6.4. Energie electrică

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul E241-02 (întocmit de S.C. 66 PRO S.R.L.) vizat spre neschimbare de SDEE Brașov și COR mt jt Țara Bârsei.

Se va monta un post de transformare PT 20/0,40 kV – 1x160 kVA proiectat, de tip prefabricat, în anvelopă de beton/metal amplasat pe terenul inițiatorului P.U.Z., la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public.

Se va racorda PT proiectat la RED 20kV existentă, se va realiza RED 0,40 kV la viitorii consumatori din cadrul obiectivului studiat, în LES 0,40 kV rețea buclată cu funcționare radială, iar apoi se vor realiza bransamentele individuale la viitorii consumatori care se vor realiza în baza avizelor tehnice de racordare individuale.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute la faza D.T.A.C. conform planului vizat de SDEE.

3.6.5. Gaze naturale

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz.

Notă: Lucrările de extindere a rețelelor 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

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 115051 nr. cad. 115051 S=32.100 mp).

- Circulația terenurilor

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

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.



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 individuale, 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 terenul studiat, înscris în C.F. nr. 115051 nr. cad. 115051 în suprafață de 32.100 mp.

Zona reglementată, ce cuprinde terenul descris mai sus, este situată în extravilanul comunei Sânpetru, f.s., f.n. și este delimitată

- la nord – vest: de DE 482/2;
- la est : de terenuri identificate prin nr.cad. 108382, nr. cad. 108383, nr. cad. 108384, nr. cad. 108385, nr. cad. 108386, nr. cad. 108387, nr. cad. 108388, nr. cad. 108389, nr. cad. 108390, nr. cad. 108391, nr. cad. 108392, nr. cad. 108393, nr. cad. 102063, nr. cad. 108394.
- la vest: de teren proprietate privată A485/1/2
- la sud-vest: de 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.

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. = 30%

→ C.U.T.max. = 0,78

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 este de:

→ 5,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 2;

→ 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 3;

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).

Retragerile față de limitele laterale vor fi de:

→ minim 3,50 m.

Retragerea față de limita posterioară va fi de:

→ minim 5,00 m.

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.

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) zone plantate;

În amenajabilul parcelei se pot amplasa anexe gospodărești cu obligativitatea respectării următoarelor condiții cumulative:

- toate anexele gospodărești (existente și propuse) de pe parcelă, cumulativ, să nu depășească suprafața desfășurată de maxim 50 mp;
- înălțimea va fi de maxim 3,00 m măsurată de la CTN 540,00;
- se va respecta Codul Civil.

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

Anexele gospodărești pot fi garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, etc.

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

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 minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

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

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la DE 482/2;
- variabil de la 10,24 la 11,03m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,62-2,02 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la drumul nou propus;
- 12,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 1,50 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la DE 482/2 în dreptul zonei reglementate;
- variabil de la 12,29 la 12,57m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,65-1,78m fiecare și o zonă verde de 2,00 m spre zona reglementată.

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.

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.

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

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

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.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 32.100 mp.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Terenul studiat va face obiectul unei parcelări din care vor rezulta 47 parcele construibile + drum de acces.

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.

Autorizarea executării parcelărilor pentru locuințe individuale, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate (conform H.G. nr. 525/1996, art. 30);

b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

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

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:

- pentru locuințe - 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.

Art. 2. Zone verzi

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 spații verzi amenajate pe fiecare parcelă:

→ minimum 20%, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor, conform Legii nr. 24/15.01.2007 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.

Se vor prevedea minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

Art. 3. Împrejuriri

Aspectul împrejuririlor se va supune acelorasi exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

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

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

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

- a) Gardul/imprejurirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:
- va fi transparentă minimum 50% din suprafața gardului/imprejuririi pe fiecare aliniament, lăsând vizibile clădirile;
 - înălțimea va fi de maximum 2,00 m;

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

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Pe terenul reglementat se prevede următoarea zonă funcțională:

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

Funcțiuni admise

- locuințe individuale izolate cu regim de înălțime maxim P+1+M, în regim de construire discontinuu, izolat;
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii);
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe individuale, case de vacanță.

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;
- 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 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;
- schimbarea destinației anexelor din amenajabilul parcelelor și modificarea volumului pe verticală a anexelor depășind cei 3,00 m raportați la CTN 535,00.

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.

