



R E G U L A M E N T L O C A L D E U R B A N I S M A F E R E N T P . U . Z .

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: „ **Construire locuinte unifamiliale S+P+E/M si dotari complementare**”
Amplasament: str.Cazarmii, f.n., com.Sanpetru, jud. Braşov
Beneficiar: Eurotrust Construct S.R.L.;
Proiectant: S.C. CITY LANDMARKS.R.L.
Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.**
Data elaborarii : CL206 / 29.04.2021

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. au stat:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP 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
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr.106/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.-007 - 2000;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. (Plan urbanistic general) comuna Sanpetru nr.36060/2000 aprobat cu HCL Sânpetru nr.46/29.08.2002 prelungit și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.;
- Avizul de oportunitate emis de Primaria com.Sanpetru.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. și se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor din zona studiată.

În fiecare zonă funcțională sunt obligatorii regulile de bază aplicabile precizate la titlul II cumulativ cu prevederile specifice conținute la titlul IV al prezentului regulament.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0	1	2	3	4	29.04.2021	1



II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE FUNCȚIONALE

P.U.Z. „ Construire locuinte unifamiliale S+P+E/M si dotari complementare”, str.Cazarmii, f.n., sat Sanpetru, comuna Sanpetru, jud.Braşov stabileşte următoarele zone funcţionale:

L: Zona de locuințe unifamiliale și dotări complementare;

C: Căi de comunicație rutieră

V: Zona verde

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L: ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE

5. ARIA ȘI CONDIȚIILE DE APLICARE

5.1 Delimitarea zonei funcţionale L

Zona este delimitată pe latura de N-V de str.Cazarmii, pe latura de S-E de str.Traian Vuia, pe latura de S-V si N-E de terenuri proprietate privata.

6. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

6.1 Utilizări admise

- locuințe individuale cu max.**S+P+E/M** niveluri în regim de construire izolat cu functiuni complementare la parter;

- se admite inglobarea locuintelor si comertului/serviciilor in acelasi volum -locuinte cu parter destinat altei functiuni decat locuire;

- Post transformare pe lotul in suprafata de 33,0mp, dinspre str.Traian Vuia.

Funcțiunile complementare locuirii, care trebuie sa aiba si acordul vecinilor de locuinte, sunt:

- mic comert;

- sanatate (cabinete medicale, microclinici) ;

- activitati economice la domiciliu, care nu impun servituti in utilizarea zonei de locuit.

6.2 Utilizări admise cu condiționări

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu acordul vecinilor de locuinte si cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

6.3 Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 300 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;

- construcții provizorii de orice natura;

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0 1 2 3 4	29.04.2021	2



- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros, depozitări de materiale re folosibile, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanti (benzinarii), vulcanizari si spalatorii auto, spălătorii chimice.
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

7. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

7.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care au suprafața minimă de 300,0 m² și front stradal de min.12,0m

7.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Clădirile se dispun față de aliniament:

- retras față de aliniament cu **3,0 m** față de strazile existente si propuse.
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

7.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- distanța minimă de **2,0m** față de limitele de N-V ale parcelelor;
- distanța minimă de **4,0m** față de limitele de S-E ale parcelelor;
- distanța minimă de **5,0m** față de limita posterioara a parcelelor;

7.4 Circulații și accese

Vor fi asigurate accese carosabile și alei carosabile în interiorul parcelei conform cerințelor fluxului tehnologic.

În interiorul parcelei se va asigura cale de acces față de una din limitele laterale pentru accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență, cu lățimea de minimum 3,50 m.

7.5 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public;

În interiorul fiecărei parcele se va asigura un număr minim de locuri de parcare astfel: un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100,0m² și două locuri de parcare pentru locuințele care depășesc 100,0m². În cazul funcțiunilor complementare se vor asigura locuri de parcare conform H.G. 525/1996 cu completările ulterioare.

7.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi **S+P+E/M (11,0m** coamă / atic si **7,0m** la cornisa).

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0	1	2	3	4	29.04.2021	3



7.10 Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00 metri** din care un soclu de **0,60 metri** și o parte din confecție metalică sau lemn;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu înălțimi de maxim **2.00 metri**;

8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = **30%**

8.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = **0,9**

C: CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

9. ARIA ȘI CONDIȚIILE DE APLICARE

9.1 Delimitarea zonei funcționale C

Zona este delimitată pe laturile de S-V și N-E de zona L, pe latura de N-V de str.Cazarmii, iar pe latura de S-E de str.Traian Vuia.

10. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

10.1 Utilizări admise

- căi de comunicație rutieră;
- trotuare și circulații pietonale;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;

10.2 Utilizări admise cu condiționări

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie: - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- se vor obține avizele și acordurile impuse de legislația specifică;

- construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpari sau nu modifice echilibrul panzei freatice;

10.3 Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- depozitarea de materiale, substanțe sau deseuri care ar provoca degradarea infrastructurii căilor rutiere, a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

11. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE

11.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Strada propusă pe traseu nou va fi categoria a III-a și va avea:

- carosabil cu lățimea de **7,0 m** (2 benzi de circulație);
- trotuar cu lățimea de **1,0 m**;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0	1	2	3	4	29.04.2021	5



c) zona verde cu lăţimea de **0,5 m.**

Carosabilul va avea îmbrăcăminte asfaltică sau de tip macadam penetrat/semipenetrat cu lianţi bituminoşi.

Stratul de uzură al trotuarelor va fi realizat în toate situaţiile din pavele de piatră naturală/artificială.

11.2 Condiţii de echipare edilitară

Rețelele si instalatiile tehnico-edilitare situate in ampriza drumurilor (parte carosabila, trotuare, piste pentru ciclisti, suprafete adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta) sunt:

- instalatii necesare functionarii drumului: canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, reseaua de stropit spatii verzi, stalpii pentru telecomunicatii;

- instalatiile edilitare necesare locuintelor si institutii si servicii, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza, de regula, in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari, in zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.

Conditii speciale de amplasare, pe categorii de retele:

- rețelele subterane electrice si de telecomunicatii, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomanda sa se pozeze separat, de o parte si de alta a strazii;

- rețelele de tractiune electrica se amplaseaza langa fundatiile stalpilor sustinatori respectivi;

- rețelele de telecomunicatii se recomanda sa se pozeze in zona cuprinsa intre frontul de aliniere a constructiilor si partea carosabila a strazii;

- rețelele de gaze naturale, se recomanda sa se pozeze pe zona necarosabila a strazii, pe partea opusa canalizatiilor telefonice;

- distanta minima intre conducte si canale, precum si dintre acestea si constructiile existente trebuie sa asigure stabilitatea constructiilor, tinandu-se seama de adancimea de fundare, precum si de caracteristicile geotehnice ale terenului.

Amplasarea instalatiilor, distantele de pozare si dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentatiilor tehnice. Rețelele de energie electrica de inalta tensiune si canalizare se proiecteaza si se realizeaza pe trasee independente, corespunzator normelor tehnice. La proiectarea canalelor se vor lua masuri pentru protejarea acestora fata de agresivitatea apelor subterane, cat si pt protejarea straturilor rutiere si a surselor de apa, a solului.

11.3 Spații plantate

De-a lungul drumului nou propus se prevăd fâșii verzi situate bilateral in profilul transversal al strazii, cu lăţimea de 0,5m fiecare.

Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalatii edilitare subterane.

Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea in curba si traversarile pentru pietoni.

Plantatiile cu garduri vii se executa la lucrari ornamentale, precum si la perdele de protectie. Gardurile vii nu trebuie sa perecliteze siguranta circulatiei rutiere.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0	1	2	3	4	29.04.2021	6



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare

adresa: str.Cazarmii, f.n., com.Sanpetru, jud. Braşov

Faza: P.U.Z.

V –ZONĂ VERDE

12. Amplasarea zonei funcţionale V

Zona verde reprezintă zona de 0,5m de o parte si de alta a drumului propus.

13 Funcţiunea dominantă a zonei

Zona verde este spaţiu plantat cu vegetaţie joasă de tip gazon, flori.

14 Reguli privind modul de ocupare a terenurilor

Pe teritoriul zonei funcţionale V vor fi autorizate în exclusivitate spaţii plantate. Se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile în care sunt amplasate retele şi instalatii edilitare subterane.

Întocmit,
arh.-urbanist Cătălin Goea



AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	163	0	1	2	3	4	29.04.2021	7