

PLAN URBANISTIC ZONAL

„PROMOVARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE P+1E”

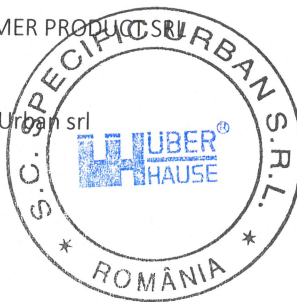
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru Nr.CF 106400, nr.
Cad. 106400

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „PROMOVARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”
Amplasament:	Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru Nr.CF 106400, nr. Cad. 106400
Suprafata teren:	7.100 mp
Beneficiar:	SC STERMMER PRODUCC SRL
Proiectant de specialitate:	sc Specific Urban srl
Proiect Nr. :	00/2021
Data:	Mai 2021



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarea subzonă:

L - subzona locuințelor individuale izolate și funcțiunilor complementare;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată, individuale, izolate;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, anexe gospodaresti, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni complementare locuirii: comerț de proximitate, servicii și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC;
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a minim 4 autoturisme;
- să nu polueze fonic sau vizual;
- să nu aibă program prelungit peste orele 21:00;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe înșiruite sau cuplate;
- Locuire colectiva sau turism;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 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;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;

- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere și spalatorie auto;
- Spălătorii chimice;
- 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafetele terenurilor sunt cuprinse între 625.25 mp și 1603.09 mp.
- parcelele au forme regulate, cu deschideri la strada cuprinse între 17 m și 44 m, iar adâncimea lor cuprinsă între 34.60 m și 41.25 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- retragerea obligatorie (minima) față de aliniament este de 5 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m pentru clădiri Parter;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin 5 m;
- se admit retrageri laterale și posterioare mai mici decât cele mai sus menționate pentru garaje și anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 2.5 m la coama de la cota terenului natural.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform P.U.Z. și normelor în vigoare;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în incinta fiecărei parcele. Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru cladirile de locuit.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- Înălțimea clădirilor va fi de maxim P+1 niveluri (H cornisa max= 8 m și H coama max=10m).
- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de minimum 30 de grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor se va integra obligatoriu în particularitățile zonei și si se va armoniza cu vecinătățile imediate; Se interzic acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila.

Materiale

Se vor folosi materiale traditionale precum: tigla ceramica, olane, etc. Se interzice orice fel de invelitoare care nu se incadreaza in specificul tesutului traditional al comunei Sanpetru. Placarilor fatadelor se vor realiza folosind materiale naturale sau caramida aparenta.

Culori

Pentru invelitorile acoperisurilor se interzic alte culori decat nuante de brun - roscat. Se interzice folosirea culorilor si nuanțelor stridente atat pentru finisarea fatadelor, cat si pentru tamplariile exterioare. Se interzice folosirea tamplariilor albe la exterior.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; unde parcela nu dispune de rețele publice edilitare, se admite alimentarea cu apa prin put forat și evacuarea deșeurilor menajere prin bazine vidanjabile ecologice;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 50% din suprafața parcelelor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1.70m, din care soclu opac de 0.60m, partea superioară fiind realizată din fier sau lemn și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, și vor avea înălțimea de max. 2.50m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru P+1E = 0.6

*În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Data, Mai 2021

Proiectant General
S.C. Specific Urban S.R.L.

Sef de proiect *
urb. Dan Simion
Proiectant
urb. Vladimir Ghiga

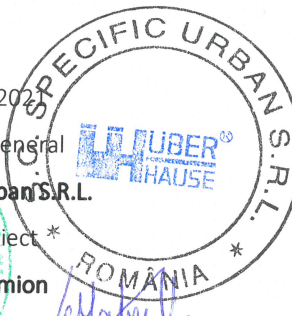
urb. Adiela (Ciopasiu) Dobre

urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Oana Petre

urb. Victoria Matei

Intocmit
urb. Adiela (Ciopasiu) Dobre



Matei V.

Matei V.

Matei V.

Matei V.

Matei V.

