

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”

Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru Nr. cad. 107934 si
108678

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL “INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”
Amplasament:	Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru Nr. cad. 107934 si 108678
Suprafata teren:	8.600 mp
Beneficiar:	STOIAN CATALIN si STOIAN ANDRA - FLORENTICA
Proiectant de specialitate:	sc Specific Urban srl
Proiect Nr. :	571/2021
Data:	ianuarie 2021

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarea subzonă:

L - subzona locuințelor individuale izolate și a funcțiilor 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, împrejmuiri.

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 pre colectare 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafețele terenurilor sunt cuprinse între 608 mp și 631 mp.
- parcelele au forme regulate, cu deschideri la stradă cuprinse între 30,35 m și 35.5 m, iar adâncimea lor cuprinsă între 11,13 m și 17,13 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase față de aceasta.
- Retragera minimă față de aliniament este de 3 m, inclusiv în cazul parcelelor de colț (7,5 m față de axul drumului DE 228, conform Avizului de Oportunitate nr. 2792 din 18.05.2021).
- Se admite amplasarea pe aliniament a garajelor sau locurilor de parcare acoperite, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3 m de la cota terenului natural.

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

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

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor respecta conform Codului Civil, respectiv minim 0.60 m pentru fațadele fără ferestre și minim 2.00 m pentru fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit. 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 2.5m la coamă de la cota terenului natural.

- Se admit retrageri laterale și postrioare mai mici decât cele sus menționate pentru garaje, locuri de parcare acoperite și anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 3 m 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 dependențelor 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 se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.
- Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.
- Pentru locuințe se va asigura un număr de 2 locuri de parcare în interiorul fiecărei parcele.
- Atunci când parcarile sunt așezate la nivelul solului, se va respecta o distanță de 5m de la acestea la ferestrele camerelor 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 cornișă max= 8 m și H coamă max=10m).
- Se admite mansardarea clădirilor 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

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară după cum urmează:

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

- orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă.
- sunt interzise materialele de construcție precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de strălucire.
- înlocuirea sau extinderea imobilelor - acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea împrejmuiri estetice, plantații decorative, mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente, amenajate în afara drumului de acces sau a părții carosabile a străzilor laterale, la interiorul proprietății.

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.
- se interzice deversarea apelor pluviale colectate din zonă studiată în rețeaua de canalizare menajeră.
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; unde parcela nu dispune de rețele publice edilitare, se admite alimentarea cu apă prin puț forat și evacuarea deșeurilor menajere prin bazine vidanjabile ecologice;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va menține un procent de spații verzi, însumând minim 30% din suprafața parcelelor, dispus cât mai compact în cadrul incintei.
- Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante invazive sau care pot crea disconfort.
- Se prevăd 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m, în funcție de necesitățile specifice.
- Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții. Împrejmuirea la stradă nu este obligatorie.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.
- Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim pentru P+1E = 0.6

*În cazul mansardelor, se admite o depășire a C.U.T. proporțional cu suplimentarea A.D.C. cu maxim 0.6 din A.C.

Data, ianuarie 2021

Proiectant General

S.C. Specific Urban S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectant

arh. Vladimir Ghiga

urb. Adiela (Ciopasiu) Dobre

urb. Victoria Matei

Intocmit

urb. Adiela (Ciopasiu) Dobre