

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.  
Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov  
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018  
Tel: 0749 855 945  
E-mail: contact@arhbv.ro



P.U.Z.-Construire locuințe individuale  
în com. Sânpetru, DJ103, f.n.  
Proiect 1-30-31

## FOAIE DE GARDĂ

<b>1. Inițiator</b>	S.C. Triodent S.R.L.
<b>2. Denumirea lucrării</b>	Plan urbanistic zonal – Construire locuințe individuale
<b>3. Amplasament</b>	Jud. Braşov, com. Sânpetru, DJ 103, f.n.
<b>4. Proiect număr</b>	1-30-31/2021
<b>5. Fază proiectare</b>	P.U.Z.
<b>6. Proiectant</b>	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

Întocmit:  
Arh. Fîntînă Elena





## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

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

### **B. PIESE DESENATE**

- |  |      |
|--|------|
| ➤ Plan încadrare în zonă                   | U0   |
| ➤ Plan de încadrare în P.U.G.              | U01  |
| ➤ Plan situația existentă                  | U1   |
| ➤ Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2   |
| ➤ Plan ilustrare urbanistică               | U2.1 |
| ➤ Plan reglementări – echipare edilitară   | U3   |
| ➤ Plan situația juridică                   | U4   |

Întocmit:

Arh. Fîntîna Elena





## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal – Construire locuinţe individuale
- **Iniţiator:** S.C. Triodent S.R.L.
- **Amplasament:** Jud. Braşov, com. Sânpetru, DJ103, f.n.
- **Faza de proiectare:** P.U.Z.
- **Număr proiect:** 1-30-31
- **Data elaborării:** 12.2021
- **Proiectant general:** S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.  
Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov  
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018  
Tel: 0749 855 945  
E-mail: contact@arhbv.ro

#### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Sânpetru, în zona DJ103, f.n., identificat prin C.F. nr. 107136, nr. cad. 107136 (id. cu nr. cad. 684, nr. top. 3673/4/2) în suprafaţă de 12900mp, în vederea edificării unor construcţii cu destinaţia de locuinţe individuale.

- **Solicitări ale temei program:**
  - ◆ introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47<sup>1</sup> alin. 1;
  - ◆ stabilirea de reglementări specifice zonei de locuinţe;
  - ◆ stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi;
  - ◆ stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
  - ◆ stabilirea modului de amplasare a construcţiilor pe parcele.

Documentaţia tratează problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiată**  
Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localităţii.

### 1.3. Surse documentare

#### ➤ Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002.
- P.U.Z. "Construire locuințe" aprobat cu H.C.L. nr. 36/06.06.2019
- P.U.Z. "Construire locuințe individuale" aprobat cu H.C.L. nr. 55/30.10.2008
- P.U.Z. "Lucrări de construire – Locuințe cu regimul de înălțime Sp+P+2E+M" aprobat cu H.C.L. nr. 91/04.05.2009
- P.U.Z. "Construire locuințe" aprobat cu H.C.L. nr. 32/06.06.2019
- P.U.Z. "Construire locuințe" aprobat cu H.C.L. nr. 33/06.06.2019
- P.U.Z. "Construire locuințe individuale și funcțiuni complementare" aprobat cu H.C.L. nr. 82/2020.

#### ➤ Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

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

#### ➤ Date privind 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 ultimii ani, în apropierea terenului studiat, au fost aprobate numeroase Planuri Urbanistice Zonale pentru construire locuințe, prin urmare, zona este într-o continuă dezvoltare, însă în prezent ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

### 2.2. Încadrarea în localitate

#### ➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în extravilanul comunei, în partea de nord a acesteia, la o distanță de aproximativ 1,7 km față de centrul comunei.

Terenul ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren proprietate privată A24/13 (nr. cad. 1343);
- la sud: teren proprietate privată nr. cad. 108113;
- la est: DJ103 (nr. cad. 114372);
- la vest: DE32.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul se află la o distanță de aproximativ 1.000 m de Dealul Lempș.

## 2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, accesul la zona studiată se realizează din DJ103, drum asfaltat ce are ampriza de 19,59 m, din care parte carosabilă de 6,30m, dar și din DE32 având o lățime variabilă între 4-5 m.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost aprobate planuri urbanistice zonale pentru construirea de locuințe, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de locuință, este situată la o distanță de aproximativ 300 m în partea de sud a terenului studiat.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe individuale și sunt în concordanță cu cele deja existente și cu cele ce urmează a se edifica, potrivit planurilor de urbanism aprobate.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei. Conform planurilor de urbanism aprobate, majoritatea construcțiilor ce se vor edifica în vecinătate vor avea destinația de locuințe. La est de drumul județean, la o distanță de aprox. 185m la sud de terenul studiat, este în curs de elaborare P.U.Z. zonă servicii.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

## 2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu caldură, posibilitați de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

### → Apă

Conform avizului nr. 134/01.02.2022 emis de Compania Apa Brașov, în zonă (pe DJ103) există rețea de distribuție apă din PE 315mm, iar pe drumul de exploatare DE32 există rețea de apă PEHD De 110mm.

### → Canalizare

Conform avizului nr. 134/01.02.2022 emis de Compania Apa Brașov, în zonă (atât pe DJ103 cât și pe DE32) există rețea de canalizare PVC De 250mm.

→ **Gaze naturale**

Conform avizului nr. 1537/317.245.898/31.01.2022 RG emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale.

→ **Energie electrică**

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

## **2.7. Probleme de mediu**

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul

➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocați 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.

Prin soluțiile prezentate nu se influențează negativ regimul apelor de suprafață sau a 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. Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru aprobat cu H.C.L. nr. 46/29.08.2002, terenul ce face obiectul prezentei documentații este situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

### **3.2. 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.

### **3.3. Modernizarea circulației**

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării se va realiza din drumul de incintă nou propus, drum ce va face legătura între DJ 103 și DE32.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la drumul nou propus;
- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi (de 0,5 m lățime, respectiv 2,00 m lățime) și un trotuar de 1,50 m lățime spre terenul reglementat.

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la DE32;
- 10,50 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare de 1,00 m fiecare și de un spațiu verde de 1,50 m lățime spre terenul reglementat.

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la DJ103;
- 19,59 m ampriza drumului, din care 6,30 m parte carosabilă.

Alinierea construcțiilor față de căile de circulație este de:

- 6,00 m de la aliniament, cu excepția loturilor 1 și 16 care vor avea și retragere minimă de 3,50 m față de aliniamentul DE 32 și DJ 103;

Retragerea minimă a construcțiilor este de:

- 3,50 m față de limitele laterale ale parcelei;
- 5,00 m față de limita posterioară a parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate în funcție de suprafața utilă a fiecărei locuințe după cum urmează:

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

### **3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

#### **Reglementări urbanistice**

Zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe individuale izolate (ZL). Se vor prevedea zone verzi 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 terenului reglementat, vor rezulta 16 parcele construibile + drum de acces și spațiu verde public.

#### **Indicatori urbanistici**

▪ **ZL– zonă 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.= 0,70

### Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: S+P+1, cu  $H_{\max. \text{comișă}} = 7,00$  m față de CTA,  $H_{\max. \text{coamă}} = 10,00$  m față de CTA

### Retragerile minime față de limitele parcelei

- 3,50m față de limitele laterale;
- 5,00m față de limita posterioară

## 3.5. Bilant teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren agricol extravilan		100	12900	100.00
2	Zona locuinte S+ P+ 1 - ZL	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 - S+ P+ 1 - ZL			0.00	0	0.00
5	Zona de circulatie	subzona rutiera, pietonala	0.00	0	0.00
6	Zona spatii verzi publice		0.00	0	0.00
Total			100.00	12900	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren agricol extravilan		0.00	0	0.00
2	Zona locuinte S+ P+ 1 - ZL	subzona aferenta constructiilor	30.00	2973.3	
3		subzona aferenta spatiilor verzi private	20.00	1982.2	
4		subzona aferenta circulatiilor private	50.00	4955.5	
Total zona locuinte - S+ P+ 1 - ZL			100.00	9911	76.83
5	Zona de circulatie	subzona rutiera, pietonala	100.00	2334	18.09
6	Zona spatii verzi publice		100.00	655	5.08
Total			100.00	12900	100.00

## 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

### → Apă

Conform avizului nr. 134/01.02.2022 emis de Compania Apa Brașov, în zonă (pe DJ103) există rețea de distribuție apă din PE 315mm, iar pe drumul de exploatare DE32 există rețea de apă PEHD De 110mm. Alimentarea cu apă a imobilelor propuse se va realiza din rețeaua existentă.

### → Canalizare

Conform avizului nr. 134/01.02.2022 emis de Compania Apa Brașov, în zonă (atât pe DJ103 cât și pe DE32) există rețea de canalizare PVC De 250mm. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare existentă.

→ **Evacuare ape pluviale**

Apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

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.

→ **Gaze naturale**

Conform avizului nr. 1537/317.245.898/31.01.2022 RG emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale. Încălzirea imobilelor propuse se va realiza cu ajutorul unor centrale electrice până la momentul extinderii rețelei de gaze naturale.

→ **Energie electrică**

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice la care construcțiile propuse se vor racorda în conformitate cu documentația vizată spre neschimbare de SDEE Brașov.

**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 proprietății, 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. Platforma va 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, în suprafață de 12900mp, este proprietate privată conform extrasului de Carte Funciară nr. 107136, nr. cad. 107136 (id. cu nr. cad. 684, nr. top. 3673/4/2).

▪ Circulația terenurilor

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

## **4. Concluzii, măsuri în continuare**

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.

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 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. 48<sup>1</sup> 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. 47<sup>1</sup>, 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:

- o Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
  - H.G.R. 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.
- o 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
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

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**

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, 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, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat și reglementat, situat în extravilanul comunei Sânpetru, în zona DJ103, f.n., identificat prin C.F. nr. 107136, nr. cad. 107136 (id. cu nr. cad. 684, nr. top. 3673/4/2) în suprafață de 12900mp.

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

- la nord: de teren proprietate privată A24/13 (nr. cad. 1343);
- la sud: de teren proprietate privată nr. cad. 108113;
- la est: de DJ103 (nr. cad. 114372);
- la vest: de DE32.

## **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.

*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) 
$$P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

b) 
$$C.U.T. = \frac{Sd}{Sp}$$

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. = 0,7

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

*Art. 1. 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, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

### *Art. 2. Amplasarea față de aliniament*

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

Alinierea/retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de 6,00 m de la aliniament, cu excepția loturilor 1 și 16 care vor avea și retragere minimă de 3,50 m față de aliniamentul DE 32 și DJ 103;

### *Art. 3. 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;

Retragerea minimă a construcțiilor este de:

- 3,50 m față de limitele laterale ale parcelei;
- 5,00 m față de limita posterioară a parcelei.

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) 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. 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).

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării se va realiza din drumul de incintă nou propus, drum ce va face legătura între DJ 103 și DE32.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la drumul nou propus;
- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi (de 0,5 m lățime, respectiv 2,00 m lățime) și un trotuar de 1,50 m lățime spre terenul reglementat.

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la DE32;
- 10,50 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare de 1,00 m fiecare și de un spațiu verde de 1,50 m lățime spre terenul reglementat.

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la DJ103;
- 19,59 m ampriza drumului, din care 6,30 m parte carosabilă.

*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 la toate intrările și ieșirile din clădiri. Locurile de traversare în dreptul intersecțiilor vor fi semnalizate atât cu marcaje pe asfalt cât și prin semne de circulație. În zonele cu trafic auto intens, pe unde se vor stabili traseele de transport în comun, intersecțiile vor fi semaforizate.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe 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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Autorizația de construire se va elibera doar după asigurarea terenului necesar modernizării drumului (dezlipire și trecere în domeniul public).

## **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. S+P+1 ( $H_{\max. comisa} = 7,00$  m față de CTA,  $H_{\max. coama} = 10,00$  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 – 3 m

### *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 12900 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 16 parcele construibile + drum de acces și spațiu verde public.

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, 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 minimum 500 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- 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 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 în funcție de suprafața utilă a fiecărei locuințe după cum urmează:

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

### *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 de 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. Împrejurimi*

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejurimile 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 împrejurimilor 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 terenul reglementat se prevăd următoarele zone funcționale:

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

##### Funcțiuni admise

- locuințe individuale izolate cu regim de înălțime maxim S+P+1, 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.

##### 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
- depozități de materiale re folosibile
- 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

### **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.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

Întocmit:

Arh. Fîntîna Elena

