



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal – zonă servicii (regim de înălţime parter aprox. 4,5m)
- **Iniţiator:** Iftode Maria
- **Amplasament:** Jud. Braşov, com. Sânpetru DJ 103 f.n.
- **Faza de proiectare:** P.U.Z.
- **Număr proiect:** IM1
- **Data elaborării:** 04.2021
- **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, DJ103, f.n., identificat prin C.F. nr. 102410 nr. cad. 102410, în vederea edificării unor construcţii cu destinaţia de servicii.

- **Solicitări ale temei program:**
 - ◆ introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
 - ◆ stabilirea de reglementări specifice zonei de servicii;
 - ◆ 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 parcelă.

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 analizată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localităţii.

1.3. Surse documentare

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

Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002.

P.U.Z. "Construire locuințe individuale", aprobat cu H.C.L. nr. 55/30.10.2008.

P.U.Z. "Construire locuințe", aprobat cu H.C.L. nr. 36/06.06.2019.

P.U.Z. "Construire locuințe individuale și funcțiuni complementare", aprobat cu H.C.L. nr. 82/30.07.2020.

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice
- studiu pedologic
- raport de diagnostic arheologic

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

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

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 Planuri Urbanistice Zonale pentru construire locuințe și funcțiuni complementare, 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 1,4km față de centrul comunei.

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

- la nord: teren nr. cad. 118136;
- la sud: teren nr. cad. 116328
- la est: canal de desecare CCN30
- la vest: DJ103 (nr. cad. 114372)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul se află la o distanță de aproximativ 970m de Dealul Lempeș.

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 19,27m, din care parte carosabilă de 6,50m.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

În zonă au fost aprobate planuri urbanistice zonale pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de locuință, este situată la o distanță de aproximativ 47m față de limita de proprietate a terenului studiat, la sud-vest de drumul județean.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația prestări servicii, pentru deservirea locuințelor existente și a celor ce urmează a se edifica, conform 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, la minim 400m de amplasament. Conform planurilor de urbanism aprobate, majoritatea construcțiilor ce se vor edifica în vecinătate vor avea destinația de locuințe.

- **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, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

→ **Apă**

Conform avizului nr. 2429/06.12.2021 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de distribuție apă PEHD De 160 mm.

→ **Canalizare**

Conform avizului nr. 2429/06.12.2021 emis de Compania Apa Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în rețeaua de canalizare PVC De 250 mm existentă pe partea opusă a DJ 103.

→ **Gaze naturale**

Conform avizului nr. 316867882/28.10.2021 bG emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale.

→ **Energie electrică**

Conform avizului 7010211011139/13.01.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România, în zonă nu există rețea electrică de distribuție.

→ **Telecomunicații**

Conform avizului 612BV/21.10.2021 emis de S.C. Telekom România Communications S.A., în zonă există cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul

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

Nu este cazul

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 studiat 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 parcela studiată se va realiza din DJ103. Se va amenaja accesul la parcelă din DJ103 proiectat pentru viteza >70km/h și <91km/h conform planșei U2.1 și se vor respecta prevederile normativelor în vigoare (Buletin tehnic rutier, anul IV, nr. 4/2010, tabel 14 pag. 44, poziția 3).

Drumul județean 103 are în profil transversal 19,59 m ampriza drumului, din care 6,50 m parte carosabilă;

Retragerea minimă a construcțiilor față de DJ 103: Conform avizului 131/06.12.2021 emis de Direcția Drumuri Județene și Servicii Publice se va respecta art. 47, alin.1 al O.G. 7/2010: ”Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricărui

construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul drumurilor județene.”

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate în funcție de suprafața desfășurată a construcțiilor:

- pentru clienți:

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru clădiri sub 601 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru clădiri peste 600 mp;

- pentru angajați:

- un loc de parcare la 250 mp suprafața desfășurată a construcției

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

Reglementări urbanistice

Zona studiată va avea funcțiunea de servicii (ZS)

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 20% din suprafața parcelei.

Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		100	4800	100.00
Total			100.00	4800	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		0.00	0	0.00
2	Zona de servicii	subzona aferenta constructiilor	60.00	2880	
3		subzona aferenta spatiilor verzi private	20.00	960	
4		subzona aferenta circulatiilor private	20.00	960	
Total zona servicii			100.00	4800	100.00
Total			100.00	4800	100.00

Indicatori urbanistici

▪ ZS– zona de servicii

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

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

Propus: P.O.T.max.= 60%

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,60

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P, cu $H_{max.} = 4,50$ m (maxim 526,10 cota absolută față de nivelul Mării Negre)

Retragerile minime față de limitele parcelei

- 18,00m fata de limita estică
- 8,00m fata de limita nordică
- 2,00m fata de limita sudică

Retragerea minimă a construcțiilor față de DJ 103: Conform avizului 131/06.12.2021 emis de Direcția Drumuri Județene și Servicii Publice se va respecta art. 47, alin.1 al O.G. 7/2010: ”Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul drumurilor județene.”

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de distribuție PEHD De 160 mm, existentă în zonă conform aviz nr. 2429/16.12.2021 emis de Compania Apa Brașov.

Odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere se vor descărca în rețeaua de canalizare centralizată din PVC De 250 mm, aflată pe partea opusă a DJ 103, conform aviz nr. 2429/06.12.2021 emis de Compania Apa Brașov.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișul construcției se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descărca liber pe spațiu verde. Apele pluviale de pe drumurile de acces și din zona parcarilor (amenajate în interiorul parcelei) se vor colecta în bazine de retenție și vor fi utilizate la udarea spațiilor verzi.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

Energie electrică

Conform avizului 7010211011139/13.01.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România, în zonă nu există rețea electrică de distribuție. Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E282-02 vizată spre neschimbare de SDEE Brașov și COR mt jt Brasov Mun.

Atât racordarea la RED a rețelilor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție/fișă de soluție de către DEER SA – Sucursala Brașov, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.

Gaze naturale

Conform avizului nr. 316867882/28.10.2021 bG emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale.

Telecomunicatii

Conform avizului nr. 612BV/21.10.2021 emis de S.C. Telekom România Communications S.A., în zonă există cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

Execuția lucrărilor se va executa numai sub asistența tehnică a S.C. Telekom România Communications S.A; pentru aceasta, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor.

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.

Parcela 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 este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 102410 nr. cad. 102410 S=4800 mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute la faza DTAC, conform planului vizat de SDEE Brașov.

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.





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Introducere

Date de recunoaştere a documentaţiei:

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal – zonă servicii (regim de înălţime parter aprox. 4,5m)
- **Iniţiator:** Iftode Maria
- **Amplasament:** Jud. Braşov, com. Sânpetru DJ 103 f.n.
- **Faza de proiectare:** P.U.Z.
- **Număr proiect:** IM1
- **Data elaborării:** 04.2021
- **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

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – zonă de servicii, acesta întărind şi detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor pe zone.

I. Dispoziţii generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripţii (permisivităţi şi restricţii) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentaţia are un caracter de reglementare specifică şi stabileşte 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 restricţiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituţiei, potrivit **art. 48¹ alin. 5** din **Legea 350/2001**, şi prin transmiterea hotărârii însoţite de documentaţia de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru şi 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
 - Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- Legislația complementară:
 - Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
 - O.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ
 - 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 Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat, înscris în C.F. nr. 102410 nr. cad. 102410 în suprafață de 4800 mp.

Terenul reglementat, ce cuprinde terenul descris mai sus, este situat în extravilanul comunei Sânpetru, f.s., f.n. și este delimitat:

- la nord: teren nr. cad. 118136;
- la sud: teren nr. cad. 116328
- la est: canal de desecare CCN30
- la vest: DJ103 (nr. cad. 114372)

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 de 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.

Conform avizului emis de A.A.C.R. sub nr. 15325/1232/29.07.2021, amplasamentul este situat în zona I de servitute aeronautică civilă a Aerodromului Sânpetru – Brașov și în zona III de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Internațional Brașov Ghimbav, la 28,26 m S față de axa pistei 12 - 30 și la 146,47 m V față de pragul 12, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 521,60 m. Se va respecta înălțimea maximă a zonei edificabile de 4,50 m, respectiv cota absolută maximă de 526,10 m (521,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 4,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Pentru încălzire se vor utiliza instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor, iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus, se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite.

Este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.

Conform avizului nr. 154/06.04.2022, emis de ANIF Filiala Braşov, amplasamentul face parte din amenajarea de îmbunătăţiri funciare Desecare Sânpetru-Varghiş cod 1015-1 aflată în administrarea ANIF- Filiala Teritorială de I.F. Braşov. Limita estică a terenului ce face obiectul prezentei documentaţii este paralelă cu canalul de desecare, domeniu public al statului aflat în administrarea A.N.I.F.

Se va respecta zona de protecţie de 2,5m de la partea superioară a taluzului, a canalului de desecare, conform Ordinului nr. 227/2006 al M.A.P.D.R.

Atât pe zona de protecţie cât şi în secţiunea canalului, este interzisă construirea oricărui obiectiv, astuparea acestuia, depozitarea de gunoaie sau alte materiale fără acordul prealabil al A.N.I.F. conform art. 83 lit. D, din Legea nr. 138/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

Art. 2. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.

Art. 3. Indicatori urbanistici

Valorile indicatorilor urbanistici propuşi se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică şi întocmirea fişei 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 = suprafaţa construită la sol a clădirii

Sd = suprafaţa desfăşurată a clădirii

Sp = suprafaţa parcelei (aşa cum este înscrisă în cadastru).

Se propune:

→ P.O.T.max.= 60%

→ C.U.T.max.= 0.6

6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art. 1. Amplasarea faţă de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

Art. 2. Amplasarea față de aliniament

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

Retragerea minimă a construcțiilor față de DJ 103: va fi de minim 30,00m față de marginea îmbrăcăminteii asfaltice conform avizului 131/06.12.2021 emis de Direcția Drumuri Județene și Servicii Publice.

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;

Retragerile minime față de limitele laterale și posterioară vor fi:

- 2,00 m conform Codului Civil pe o laterala (cea din sud)
- 8,00 m față de cea de a doua limita laterala (cea din nord)
- 18,00 m față de limita posterioară (est)

Retragerile minime și alinierea se vor înscrie în certificatul de urbanism emis 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;
- f) platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Se va amenaja accesul la parcelă din DJ103 proiectat pentru viteza >70km/h și <91km/h conform planșei U2.1 și se vor respecta prevederile normativelor în vigoare (Buletin tehnic rutier, anul IV, nr. 4/2010, tabel 14 pag. 44, poziția 3).

Drumul județean 103 are în profil transversal 19,59 m ampriza drumului, din care 6,50 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 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.

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

→ Parter cu $H_{\max.} = 4,50$ m - maxim 526.10 cota absoluta față de nivelul Mării Negre

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 4800mp.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin prezenta documentație nu se dorește parcelarea terenului.

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 desfășurată a construcțiilor:

→ pentru clienți:

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru clădiri sub 601 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru clădiri peste 600 mp;

→ pentru angajați:

- un loc de parcare la 250 mp suprafața desfășurată a construcției

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 zone verzi amenajate pe parcelă de minimum 20%.

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 împrejuririle spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă, etc.

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:

- **ZS** – zona de servicii

Funcțiuni admise

- servicii financiar-bancare
- comerț cu amănuntul cu depozitele aferente
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, sală de evenimente, fitness, spații de lucru comune (tip hub), săli de creație artistică
- cabinete medicale, farmacii
- spălătorii auto, stații de întreținere auto/service
- panouri publicitare
- birouri
- spații de depozitare
- showroom

Funcțiuni interzise

- platforme de precolectare 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;
- ferme zootehnice;
- locuințe individuale și colective

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 funcțiilor 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

