

**-load
studio**

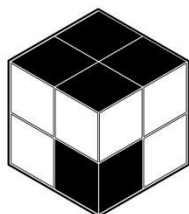
SC MLOAD STUDIO SRL
Brasov, str. Camil Petrescu nr. 9A, bloc 34, ap. 104
Telefon: +40740049969/ +40742013057
E-mail: mload.bia@gmail.com

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.:	52/2020
Denumirea proiectului:	ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE CF 114084, com. Sanpetru, jud. Brasov
Faza:	PUZ
Beneficiar:	ALEXA EMANOIL
Proiectant general:	SC MLOAD STUDIO SRL

Director: arh. Lóránt Molnár
Şef proiect: arh. Lóránt Molnár





BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism aferent PUZ
- Certificat de urbanism nr. 673 din 06.12.2019
- Extras CF nr. 114084

B. PIESE

DESENATE

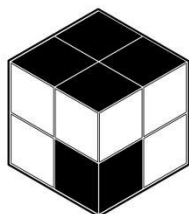
- Plan de incadrare in zona U-00
- Plan de incadrare in PUG U00''
- Plan de situatie - Situatie existenta U-01
- Plan de situatie - Reglementari urbanistice U-02
- Perspective mobilare teren U-03
- Plan de situatie - Regim juridic U-04
- Plan coordonator retele AC-02

Intocmit,

Arh. Lóránt Molnár

Lóránt





PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE

CF 114084, com. Sanpetru, jud. Brasov

Proiectant: **S.C. MLOAD STUDIO S.R.L.**

Proiect nr.: **52/2020**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: **Elaborare PUZ - construire locuinte individuale si cuplate**

Beneficiar: **Alexa Emanoil**

Adresa: **CF 114084, com. Sanpetru, jud. Brasov**

Proiectant general: **MLOAD STUDIO SRL**

Data elaborarii: **ianuarie 2020**

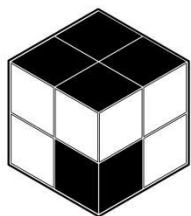
1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei- program**

In urma solicitarii realizate de catre dl Alexa Emanoil, Primaria comnei Sanpetru a emis un certificat de urbanism prin care se solicita elaborarea unui PUZ pentru construire locuinte individuale si cuplate. Terenul studiat se intinde pe o suprafata de 19689 mp si se afla in extravilanul localitatii Sanpetru, in zona de terenuri arabile. De asemenea, imobilul studiat are in vecinatate canalul CCN402/4, zona de faneata si tufaris si zone parcelate pentru locuire. Accesul pe teren se realizeaza pe latura vistica din DE 420/2.

Prin elaborarea acestui PUZ se vor avea in vedere:

- introducerea zonei studiate in intravilanul localitatii



- zonificarea functionala a terenurilor se propune a se compune din:
 - Z_L - Zona de locuinte individuale si cuplate si functiuni asociate locuirii
 - Z_C - Zona de circulatii auto si pietonale
 - Z_V - Spatii verzi publice
- se va studia posibilitatea amenajarii unor dotari de cartier
- organizarea retelei stradale si stabilirea de reglementari privind circulatia auto si pietonala, cu asigurarea accesului in caz de urgente pentru autovehiculele de interventie si cu asigurarea accesului auto si pietonal pentru fiecare parcela in parte
- organizarea urbanistic-architecturala a parcelelor propuse destinate locuirii, reglementarea aspectului exterior al acestora si pozitia pe teren
- indici si indicatori urbanistici, cu determinarea POT, CUT, regimuri minime de aliniere, retrageri minime fata de limitele de proprietate si regimul de inaltime maxim admis
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in zona studiata, imobilele studiate fiind pozitionate in extravilanul localitatii
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si natural de valoarea deosebita daca este cazul
- amenajarea unor spatii verzi cu caracter public (min 5% din suprafata totala a terenurilor studiate)
- masuri de protectie a mediului
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii
- functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor propuse
- parcaje amenajate in incinta proprietatii
- stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi pentru parcelatele propuse pentru locuinte
- stabilirea conditiilor minime pentru dimensionarea parcelelor in vederea autorizarii directe

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

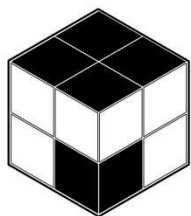
Terenul studiat se intinde pe o suprafata de 19886 mp si este pozitionat in extravilanul loc. Sanpetru, in zona vestica a acesteia. In prezent, zona studiata si vecinatatile acesteia sunt ocupate de teren arabil, neconstruit, zona de faneata sau parcelari realizate anterior pentru locuire.

Se observa asadar o tendinta de dezvoltare a zonei, cu parcelarea terenurilor arabile si introducerea lor in intravilan si dezvoltarea unor cartiere de locuit.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

Conform PUG Sanpetru, zona studiata este cuprinsa in zona de terenuri agricole situate in extravilan.



- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ**

Concomitent cu PUZ se vor elabora:

- documentatia topografica si identificarea cadastrala a terenurilor studiate
- studiu geotehnic
- alte studii de teren cerute de catre organele emitente de avize si acorduri conform Certificatului de urbanism

- **Date statistice**

Vecinatatea zonei studiate este predominant ocupata de terenuri agricole si zone rezidentiale cu locuinte individuale. Circulatia in zona se realizeaza predominant pe drumuri de exploatare.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Pentru zona studiată nu s-a intocmit niciun proiect de investitie.

2. Stadiul actual

2.1. Evolutia zonei

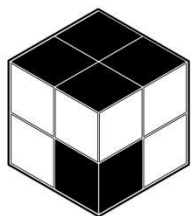
- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Sanpetru, în zona vestică a localității, fiind poziționată în apropierea limitei administrative a municipiului Brasov. Zona este predominant ocupată de terenuri agricole, traversată de canale de irigare și Timisul Sec și în vecinatatea unor terenuri cu destinația de fâneată și tufaris. În vecinatatea limitei N a parcelei există o parcelare realizată anterior, cu o parcelă cu rol de drum de acces dezmembrată anterior.

Zona este în curs de transformare și există o tendință pentru introducerea terenurilor în intravilan și dezvoltarea unei zone rezidențiale, realizându-se anterior PUZ-uri pentru parcele din apropiere. Principalele circulații în zona se realizează pe DE existente, care sunt colectate în drum amenajat, cu acces din DJ103, conform plan de încadrare în zona anexat.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii**

Zona studiată este delimitată la N de teren privat cu nr. ad. 105909, la E de CCN 402/4, la S de terenuri private arabile identificate prin nr. cad. 2812/2, respectiv nr. cad. 2812/1, iar la V de DE420/2 și fâneată F418/2.



Suprafata studiata pentru care s-a solicitat CU nr. 679/06.12.2019 prelungit este de 19689 mp si este amplasata in extravilanul loc. Sanpetru aflata in curs de dezvoltare ca zona rezidentiala, dar care totodata se pozitioneaza in vecinatatea intravilanului mun. Brasov.

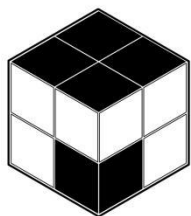
In procedura de obtinere a avizului ANIF urmarind Ordinul 227/2006 - privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare, s-a rectificat limita de proprietate adiacenta canalului CCN 402/4, aflat in estul amplasamentului, rezultand astfel suprafata studiata finala la 19689 mp. Documentatia cadastrala aferenta si declaratia notariala a proprietarilor (Act notarial 2936/19.05.2021) prin care sunt de acord cu aceasta actualizare de informatii tehnice sunt anexate prezentei documentatii.

Bilantul teritorial a fost adaptat in functie de noua suprafata studiata, iar prin avizul DJCBV zona de protectie a fost flancata de o circulatie pietonala in urma careia au rezultat modificari de calcul pentru solutia finala.

Asa cum se observa din plansele anexate, dezvoltarea zonei este conditionata de rezolvarea circulatiilor auto si pietonale din zona, care trebuie supuse procesului de modernizare, pentru a asigura un trafic corespunzator, respectiv pentru a facilita si fluentiza accesul in zona, dar si pentru a reglementa legatura dintr-un drum de acces public.

Potential de dezvoltare , disfunctii (riscuri, oportunitati)

Puncte tari: <ul style="list-style-type: none">- amplasamentul studiat este pozitionat in apropierea intravilanului mun. Brasov si in vecinatatea unor zone amenajate pentru locuire prin PUZ-uri aprobate anterior- terenul este in prezent liber de constructii- exista acces auto si pietonal pe teren din DE 420/2 cu posibilitatea de a fi amenajat corespunzator	Puncte slabe: <ul style="list-style-type: none">- terenurile studiate sunt strabatute de canale care au nevoie de zone de protectie si de studii privind inundabilitatea zonei- dezvoltarea zonei implica aglomerarea traficului care necesita o solutionare adecvata a arterelor de circulatie si un eventual studiu de trafic in vederea modernizarii drumului de exploatare existent
Oportunitati: <ul style="list-style-type: none">- datorita faptului ca terenurile sunt libere de constructii si sarcini, dezvoltarea zonei este mai facila- drumurile de exploatare existente in zona permit realizarea unor artere de circulatie care sa permita accesul pe teren de pe latura vestica si care sa asigure continuitatea pentru accesul spre parcelele invecinate la nord- vecinatatile zonei studiate asigura un cadru linistit si adecvat locuirii	Riscuri: <ul style="list-style-type: none">- Prezenta sumara si neadecvata a infrastructurii din zona terenului studiat poate duce la o aglomerare a zonei- terenurile studiate sunt in extravilan si sunt cu caracter agricol astfel incat implica o serie de lucrari suplimentare pentru asigurarea retelelor de utilitati necesare



2.2. Incadrarea in localitate

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se afla in apropierea limitei vestice a intravilanului, cu acces din DE 420/2, drum care continua strada amenajata prin PUZ-uri anterioare, cu acces din DJ 103.

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.**

Zona studiata poate fi accesata dinspre DJ103. In prezent drumul principal de acces este DE 420/2 care necesita a fi amenajat corespunzator.

In interiorul zonei studiate nu exista suprafate care sa apartina domeniului edilitar, sau care sa deserveasca alte institutii publice.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Zona studiata este pozitionata in apropierea unor zone de faneata, tufaris sau canal de irigatii, astfel incat este necesar a se tine cont de acest aspect.

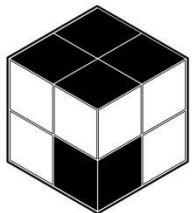
2.4. Circulatia

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere**

Singurul drum de acces la zona studiata este DE 420/2 care in prezent nu este amenajat corespunzator.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Pentru a solutiona adecvat circulatia rutiera si pietonala in zona este necesara modernizarea DE 420/2, prin studierea legaturii acestuia pana la un drum public de acces amenajat corespunzator.



2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Terenurile studiate sunt terenuri arabile libere de constructii, iar in imediata vecinatate de asemenea se gasesc terenuri libere, fie agricole, fie terenuri pe care a fost intocmit PUZ in vigoare pentru locuire.

- **Relationari intre functiuni**

Terenurile aflate in vecinatate au destinatia de terenuri agricole, fanete, tufaris, canale sau zone pe care s-au intocmit si aprobat anterior documentatii de urbanism pentru construirea de locuinte.

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

Zona este libera de constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Terenurile studiate sunt zone verzi sau terenuri cu destinatia de locuire.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Riscurile naturale care pot aparea sunt determinate de evolutia canalelor existente in zona.

- **Principalele disfunctionalitati**

Terenul studiat este accesat auto si pietonal in prezent numai printr-un drum de exploatare existent, neamenajat corespunzator.

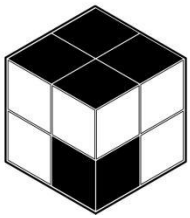
2.6. Echipare edilitara

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii**

Nu este cazul.

- **Principale disfunctionalitati**

Pe terenurile studiate nu exista retele edilitare.



2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural - cadru construit**

Terenurile sunt libere de constructii.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Pe teren exista canale[santuri] de irigatie dezafectate, care nu prezinta un risc natural. In prezent nu exista riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Terenurile studiate sunt lipsite de retele edilitare.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu este cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz**

Nu este cazul.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Prevederi ale PUG

Conform PUG Sanpetru zona studiata se afla in zona terenurilor agricole situate in extravilan.

Conform HG 525 pentru aprobare RGU si tinand cont ca zona propusa este una de locuinte individuale si cuplate cu regimul maxim de inaltime S+P+1E (S+P+M), se stabileste un POT maxim de 30%, CUT maxim de 0.60, si un regim minim de aliniere de 4.0 m de la limita de proprietate la strada, atat catre drumul DE 420/2, cat si fata de drumurile propuse in interiorul zonei studiate.

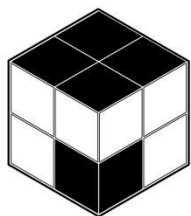
3.2. Valorificarea cadrului natural

Pe limita terenului studiat este prezent partial un canal de irigare care trebuie amenajat si incluse corespunzator in solutia de parcelare, respectand zonele de protectie necesare. Terenul studiat este relativ plat si nu prezinta declivitati semnificative.

3.3. Modernizarea circulatiei

- **Organizarea circulatiei**

In zona studiata se propun realizarea unor drumuri cu sens unic sau dublu care sa asigure accesul auto la toate parcelele propuse. Carosabilul va avea latimea de 6.00 - 7.00 m cu o



banda de circulatie pe fiecare sens pentru drumurile cu doua sensuri, respectiv latime de 4.00 m cu supralargiri pentru drumurile cu sens unic. Se va asigura astfel si accesul autovehiculelor de interventie in situatii de urgenta. Parcajele se vor asigura in incinta fiecarei parcele, cuprinzand minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta, amenajate la sol sau sub forma de garaje. Parcajele la sol vor respecta distanta minima de 5.00 m fata de ferestrele aferente camerelor de locuit. Toate accesese auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).

Drumurile propuse vor avea trotuare (1.00 m) pe ambele laturi, exceptie facand drumul cu cu sens unic din plansele anexate, care va avea trotuar pe o singura latura.

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

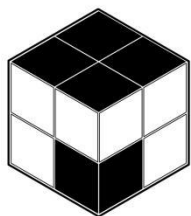
- **Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati)**

Circulatia pietonala se va realiza pe trotuarele amenajate in profilul strazilor propuse. Declivitatea terenului nu ridica probleme legate de accesibilitate. Se vor amenaja treceri de pietoni corespunzatoare, iar in dreptul trecerilor se vor executa rampe care sa faca legatura intre cota trotuarului si cota drumului.

3.4. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se vor propune trame stradale care sa respecte legislatia si normativele in vigoare, rezultand zone cu urmatoarele functiuni:

LEGENDA:			
	Zona studiata		Limita proprietati studiate
	Limite cadastrale		Ax drum
	DE420/2 - EXISTENT		
	Canal irigatii		Timisul Sec
VECINATATI			
	Teren arabil extravilan		Suprafata parcelata anterior
	Faneata extravilan		Suprafata dezmembrata - drum acces parcele
	Tufaris		Parcelare locuire - conform PUZ aprobat anterior
ZONA STUDIATA			
	Z _L - Zona locuinte individuale si functiuni asociate locuirii		
	C _C - Strazi propuse		Regim minim de aliniere
	Z _V - Spatii verzi publice		Zona construibila propusa



In conformitate cu cerintele temei de proiectare zona studiata se va compune din doua zone functionale: zona de locuinte individuale si zona de circulatii auto si pietonale.

Pe parcela existenta se propune Zona de locuinte [ZL] parcelata in 28 loturi [suprafete 468,63~mp~529,74 mp] destinate caselor individuale si cuplate de locuit, o parcela [Cc] circulatii auto si pietonale care constituie accesul la fiecare unitate, 5 parcele de spatii verzi publice [Zv]. Total 34 parcele.

Z_L - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE SI FUNCTIUNI ASOCIATE LOCUIRII

Cuprinde cladiri individuale sau cuplate cu destinatia de locuire si functiuni asociate locuirii.

Regim de inaltime, POT, CUT:

Constructii S+P+E (inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 11 m)

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0.60

Constructiile propuse vor respecta retragerea minima de la aliniament de 5.00 m fata de strazile interioare.

Fata de limitele laterale se vor respecta retragerile conform Cod Civil.

Fata de limita posterioara a parcelei se va respecta retragerea minima de 3.00 m.

Pentru realizarea constructiilor propuse se impune utilizarea materialelor durabile (metal, panouri metalice, tamplarii din aluminiu, zidarie, beton etc). Se interzice utilizarea placajelor care folosesc imitatii ale materialelor de construire ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals. Este interzisa folosirea la exterior a materialelor fabricate pentru interior si materialelor precare (tip azbociment, profile plastice ondulate etc).

Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente etc.

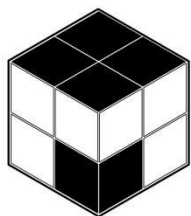
Terasele si platformele vor avea parapeti din lemn, sticla, fier forjat sau zidarie plina. Se interzice utilizarea materialelor din inox sau mase plastice.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul acestora se integreaza in aspectul general al zonei deja construite

La amenajarea spatiilor verzi se va tine cont de amplasarea arborilor de talie mica astfel incat sa nu umbreasca obiectivul si cladirile vecine, se vor alege specii de foioase care sa nu produca fructe ce pot afecta curatenia incintei. Arborii se vor amplasa astfel incat sa poata fi toaletati ocazional. Arbustii si plantele florale vor fi specii rezistente fara spini sau fructe. Zonele verzi amenajate vor fi inierbate, sau amenajate ca gradini de legume sau flori. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau cele care pot crea disconfort sau speciile de arbori mari.

Se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei.

Se accepta realizarea urmatoarelor tipuri de imprejmui:



- imprejmuirilor opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
 - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20 m, atat la strada, cat si pe limitele laterale si posterioare.

Zv - ZONE VERZI

Cuprinde zonele verzi publice.

Regim de inaltime, POT, CUT:

Constructii P

POT maxim = 15%

CUT maxim = 0.15

Constructiile propuse pot fi amplasate pe aliniament sau pot fi retrase.

Fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor se vor respecta retragerile conform Cod Civil.

Pentru realizarea constructiilor propuse se impune utilizarea materialelor durabile (metal, panouri metalice, tamplarii din aluminiu, lemn - cu structura usor de montat si demontat). Se interzice utilizarea placajelor care folosesc imitatii ale materialelor de construire ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals. Este interzisa folosirea la exterior a materialelor fabricate pentru interior si materialelor precare (tip azbociment, profile plastice ondulate etc).

Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente etc.

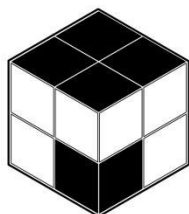
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul acestora se integreaza in aspectul general al zonei deja construite

La amenajarea spatiilor verzi se va tine cont de amplasarea arborilor de talie mica astfel incat sa nu umbreasca obiectivul si cladirile vecine, se vor alege specii de foioase care sa nu produca fructe ce pot afecta curatenia incintei. Arborii se vor amplasa astfel incat sa poata fi toaletati ocazional. Arbustii si plantele florale vor fi specii rezistente fara spini sau fructe. Zonele verzi amenajate vor fi inierbate, sau amenajate ca gradini de legume sau flori. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau cele care pot crea disconfort sau speciile de arbori mari.

Se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei.

Se accepta realizarea urmatoarelor tipuri de imprejmuiri:

- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.



BILANT TERITORIAL COMPARATIV				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Z _L -Zona locuinte individuale si cuplate si functiuni asociate locuirii	-	-	14 000.54	71.11
Z _V - Spatii verzi publice	-	-	1 093.13	5.56
C _C -zona circulatii	-	-	4 595.33	23.33
Teren arabil	19 689	100	-	-
Total zona studiata	19 689	100	19 689	100

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentare cu apa**

Se propune extinderea retelei publice de alimentare cu apa pentru a deservi zona studiata. Imobilele care se vor construi, se vor racorda la aceasta retea.

- **Canalizare**

Se propune extinderea retelei publice de canalizare pentru a deservi zona studiata, urmand ca toate constructiile viitoare sa fie racordate la aceasta retea.

- **Alimentare cu energie electrica**

Se propune extinderea retelei de energie electrice pe zona studiata, astfel incat sa fie posibil racordul tuturor imobilelor viitoare.

- **Alimentare cu caldura**

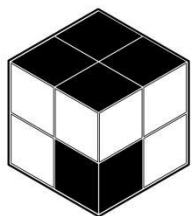
Incalzirea si apa calda menajara pentru fiecare imobil viitor se va realiza individual, prin metoda aleasa de fiecare utilizator in parte (centrale termice individuale pe lemne, gaz sau electrice etc).

- **Alimentare cu gaze naturale**

Se propune extinderea retelei de gaze naturale existente in apropiere astfel incat sa fie posibil pe viitor racordul imobilelor care urmeaza a se realiza in zona studiata.

- **Telecomunicatii**

Se propune extinderea retelei de telecomunicatii pe zona studiata, astfel incat sa fie posibil racordul tuturor imobilelor viitoare.



- **Gospodarie comunală**

Nu este cazul.

3.6. Protecția mediului

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Pentru construcțiile propuse se vor realiza studii privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezibilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător, pentru a reduce sursele de poluare și a asigura cerințele minime de performanță energetică.

Pentru diminuarea concentrației de noxe prevenite de la circulația auto pe străzile propuse, se vor respecta suprafețele minime de zone verzi amenajate și se va asigura plantarea și întreținerea corespunzătoare a acestora.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate sunt doar cele menajere rezultate din funcțiunea de locuire, care vor fi colectate într-o rețea de canalizare dezvoltată în zona studiată și care va face parte din rețeaua publică.

- **Canalizarea pluvială**

Apele pluviale provenite de pe construcții se vor colecta prin jgheaburi și burlane iar apele se vor descarca liber la sol.

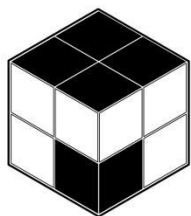
Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulație și drumuri, se vor colecta în sistem centralizat, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi petroliere și descarcate într-un bazin de retenție dimensionat corespunzător. Apa din acest bazin va fi utilizată pentru udarea spațiilor verzi.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Deșeurile menajere rezultate se vor colecta individual și selectiv de către fiecare proprietar, fiind preluate apoi după un program prestabilit de către firma de salubritate care va deservi zona.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Se vor realiza toate lucrările necesare, impuse de către instituțiile competente și legislația în vigoare pentru asigurarea relaționării corespunzătoare cu canalele existente în vecinătatea zonei studiate.



Spatiile libere si neocupate de accese, constructii, trotuare, vor fi amenajate ca spatii verzi. Autorizatia de construire va contine pe cat posibil obligativitatea mentinerii sau creeri de spatii verzi amenajate (cu plante mici si mijlocii, cu pomi fructiferi sau alt tip de arbori specii locale, gard viu sau plantatii de aliniament etc).

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Drumurile propuse vor avea prevazute fasii de zona verde, iar in interiorul zonei studiate se propune realizarea unor spatii verzi publice destinate comunitatii, in procent de 5% din suprafata totala a terenurilor studiate.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelor edilitare majore**

Nu este cazul.

3.7. Obiective de utilitate publica

Suprafata totala a terenurilor studiate este de 19689 mp din care 4550.76 mp vor fi amenajati ca circulatii auto si pietonale. De asemenea, se va amenaja un spatiu verde cu caracter public pe o suprafata de 1093.13 mp.

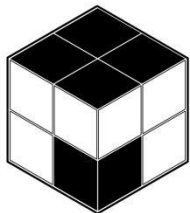
Suprafetele de teren proprietate privata care sunt necesare a fi cedate pentru modernizare drum existent vor fi detaliate in faza urmatoare de proiectare.

4. Concluzii - masuri in continuare

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu atat in cerintele temei de proiectare, cat si in prevederile PUG.

- **Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**



Tramele stradale propuse au caracter de obligativitate conform plansei U03 anexate si permit parcelarea terenurilor astfel incat fiecare lot sa aiba acces carosabil direct din strada, conditie obligatorie de constructibilitate pentru o parcela.

Se vor avea in vedere in mod obligatoriu solutiile de relationare cu canalele existente in zona, respectiv eventualele zone de protectie.

Pentru asigurarea conditiilor necesare programului de locuire este necesara solutionarea echiparii edilitare a terenurilor. Astfel, la faza urmatoare de proiectare, se va urmari totodata dezvoltarea retelelor edilitare pe teren.

- **Prioritati de interventie**

Pentru dezvoltarea zonei studiate este necesara in primul rand modernizarea drumului de acces, DE 420/2 si realizarea parcelarii terenurilor studiate, respectiv a zonelor destinate circulatiilor auto si pietonale publice si a parcelor de locuinte sau zona verde publica.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

Prezentul memoriu are rolul de a asigura parametri necesari integrarii zonificarilor propuse in contextul existent si precizarea reglementarilor necesare pentru a face posibila realizarea obiectivelor propuse.

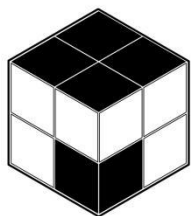
Propunerea cuprinde parcele cu suprafete minime de 250 si 500 mp, in functie de modul de mobilare (izolat sau cuplat), cu un regim de inaltime maxim S+P+E evitand astfel o supra aglomerare a zonei.

Constructiile care se vor realiza prin autorizare directa vor respecta toate prevederile necesare in vederea asigurarii unei calitati ridicate a spatiilor destinate locuirii, conform legislatiei in vigoare.

5. Anexe - piese desenate.

Intocmit, 
Arh. Lóránt Molnár





PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE

CF 114084, com. Sanpetru, jud. Brasov

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta in competenta planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

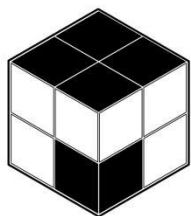
Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Continutul PUZ trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale
- zonificarea functionala a terenurilor
- organizarea urbanistic - arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- indici si indicatori urbanistici
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii

2. Baza legala a elaborarii

Prezentul Plan Urbanistic Zonal impreuna cu RLU aferent au fost intocmite in baza Certificatului de urbanism nr. 673/06.12.2019, corelat cu PUG Sanpetru si prevederile legale in vigoare, specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.



3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica teritoriului delimitat in plansa de Reglementari Urbanistice care face parte integranta din prezenta documentatie astfel:

Sud - proprietati private - nr. cad. 2812/1, 2812/2

Est - CCN 402/4

Nord - proprietate privata nr. cad. 105909

Vest - DE420/2 si F418/2

Prezentul regulament se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul studiat.

4. Derogari de la prevederile prezentului regulament

Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: aliniere, POT, CUT, regim de inaltime.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

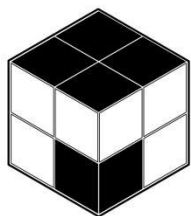
- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament
 - dimensiuni sau forme ale unor parcele existente, care nu pot fi supuse operatiunii de reparcelare si care nu se inscriu in prevederile regulamentului.
- Derogarea este posibila cu avizul departamentului de urbanism din cadrul Primariei Comunei Sanpetru, sau cu avizul Consiliului Judetean, dupa caz. Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificarea prezentului regulament si se poate realiza numai in baza unui PUZ modificador.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.

In zona nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.



6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

a. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

b. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitatie si protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

c. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat.

d. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

e. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face numai pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform legislatiei in vigoare.

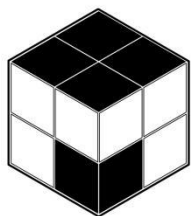
Se va evita orientarea exclusiv spre nord a spatiilor de locuit si se va asigura durata minima de insorire.

Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse, respectand profilele prezentate in partea desenata.

Cladirile vor respecta distantele intre ele astfel incat sa asigure luminarea corecta a spatiilor de locuit sau a altor activitati care necesita lumina naturala.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Configuratia acceselor in zona studiata este prezentata in planșa de Reglementari urbanistice. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate parcelele la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.



Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor, interventiilor de urgenta si protectiei civile.

Se va asigura accesul pietonal neconditionat in spatiile publice. Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultati de deplasare in spatiile publice.

Parcajele se vor asigura in incinta fiecărei parcele, amenajate la sol sau sub forma de garaje. Parcajele la sol vor respecta distanta minima de 5.00 m fata de ferestrele aferente camerelor de locuit. Toate accesele auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

9. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele tehnico-edilitare publice, iar in acest sens se va asigura extinderea retelelor publice locale in zona studiata, in baza documentatiilor si aprobarilor legale necesare.

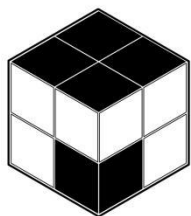
Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile destinate pietonilor.

10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau privata.

Proprietarul terenului propus parcelarii va ceda fara despagubire si sarcini de orice natura suprafetele necesare pentru modernizarea sau realizarea strazilor publice.

Aspectul cladirilor va asigura realizarea unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural sau conformare si amplasare goluri, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.



Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

II. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform prevederilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism.

Este obligatorie amenajarea, plantarea si intretinerea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si dotarilor edilitare comune.

Imprejmuirile propuse pe oricare dintre parcele nu vor depasi inaltimea de 2.20 m si vor fi realizate din materiale durabile, opace sau transparente, in functie de preferinta utilizatorului.

III. Zonificare functionala

12. Unitati si subunitati functionale

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) Functiunile dominante admise cu sau fara conditionari
- (2) Regimul de construire (continuu, discontinuu)
- (3) Inaltimea maxima admisa

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone, subzone:

Z_L - Zona locuinte individuale si cuplate si functiuni asociate locuirii

C_C - Zona circulatii

Z_V - Spatii verzi publice

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Z_L - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE SI FUNCTIUNI ASOCIATE LOCUIRII

Generalitati: Caracterul zonei

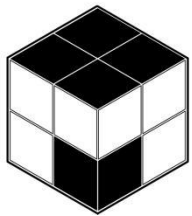
Zona este definita ca o zona destinata locuintelor individuale sau cuplate cu regimul maxim de inaltime S+P+I si functiuni asociate locuirii.

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim S+P+E niveluri in regim de construire discontinuu - cuplat sau izolat;



- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale publice si private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui;

Art. 2. Utilizari admise cu conditionari

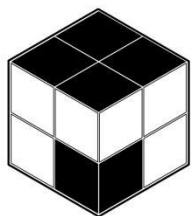
Se admit functiuni complementare locuirii: comert de proximitate, dotari de invatamant, sanatate, servicii, cu urmatoarele conditii:

- sa nu depaseasca 250 mp ADC,
- sa nu genereze transporturi grele,
- sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme,
- sa asigure parcare a minim 3 autoturisme,
- sa nu polueze fonic sau vizual,
- sa nu aiba program prelungit dupa orele 22.00
- sa nu utilizeze spatiul liber ramas in incinta pentru depozitare sau productie.

Art. 3. Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- locuinte insiruite
- realizarea unor mansarde false;
- functiuni comerciale si servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane si marfuri si produc poluare;
- activitati productive poluante si nepoluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- anexe pentru cresterea animalelor de productie si subzistenta;
- constructii provizorii de orice natura;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- dispunerea pe fatadele constructiilor a unor panouri de afisaj care desfigureaza arhitectura si deterioreaza finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de betoane;
- autobaze;



- statii de intretinere auto, statii de alimentare cu carburanti, vulcanizari, spalatorii auto;
- spalatorii chimice.
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care au suprafata minima de 250 mp si front la strada de minim 12 m.

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente. Retragerea minima este de 4.00 m de la limita de proprietate fata de strazile din incinta propuse (strazi de categoria a III-a sau a IV-a).

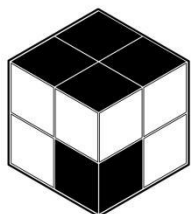
In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia imprejmuirilor, garajelor cu acces direct de la nivelul strazii, aleilor de acces si platformelor de maxim 0.40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament, cu conditia ca apele meteorice sa nu se scurga pe zona publica de circulatii pietonale.

Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se pastreze o distanta verticala de minim 3.00 m de la nivelul terenului amenajat.

Art. 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile vor respecta retragerile fata de limitele laterale conform prevederilor din Codul Civil.

Fata de limita posterioara a parcelei se va respecta o retragere de minim 3.00 m.



Art. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile, distanta care poate fi redusa la jumatatea inaltimii daca fronturile opuse nu au ferestre ale camerelor de locuit.

Art. 8. Circulatii si accese

Parcelele construibile vor avea obligatoriu acces dintr-un drum public sau privat.

Circulatiile auto si pietonale in zona vor fi organizate in asa maniera incat sa respecte prevederile legale privind interventii in situatii de urgenta si accesibilitate.

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

Parcajele se vor asigura in incinta fiecarei parcele, cuprinzand minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta, amenajate la sol sau sub forma de garaje. Parcajele la sol vor respecta distanta minima de 5.00 m fata de ferestrele aferente camerelor de locuit. Toate accesele auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regimul maxim de inaltime al cladirilor va fi de S+P+E (S+P+M), cu o inaltime maxima de 11.00 m la cornisa.

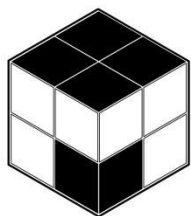
Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

Se vor utiliza materiale durabile, specifice locului.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza cu finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Se interzice utilizarea azbocimentului, a tablei stralucitoare de aluminiu, a imitatiilor de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (tabla ondulata, plastic ondulat etc.).



Art. 12. Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor pe parcela.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Pana la echiparea zonei cu utilitati prin investitii ale municipalitatii se admit in mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa si canalizare, cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara.

Art. 13. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

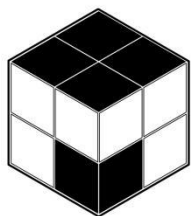
Se vor respecta prevederile legislative in vigoare privind spatiile verzi minime pe cap de locuitor, cu asigurarea unui procent de minim 25% din suprafata parcelei ca spatiu verde (minim 20 mp de spatiu verde pe cap de locuitor).

Terenul ramas liber de constructii, circulatii si parcaje se va planta cu un arbore la fiecare 50 mp.

Art. 14. Imprejmuiri

Se accepta realizarea urmatoarelor tipuri de imprejmuiri:

- imprejmuirilor opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.



Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.20 m, atat la strada, cat si pe limitele laterale si posterioare.

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 30%

Art. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT maxim pentru P-P+I, (P-P+M) = 0.60

Z_v - SPATII VERZI PUBLICE

Generalitati: Caracterul zonei

Zona este definita ca o zona destinata spatiilor verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, gradini, scuaruri si fasii plantate publice, amenajari locale ambientale.

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

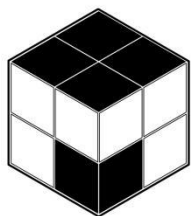
Art. 1. Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- spatii plantate
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- drumuri de halaj din care se asigura - prin dimensionare corespunzatoare- accesul direct din drumuri publice la canalul existent in zona, pentru aprovizionarea cu apa a masinilor de pompier de tonaj ridicat, atunci cand este cazul si este posibil;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administratie si intretinere;

Art. 3. Utilizari interzise

Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.



Se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate.

Se interzic orice improvizatii sau constructii provizorii (tonete si tarabe) care sunt amplasate abuziv prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.

Este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare pentru vegetatie si amenajari.

Se interzice realizarea caselor de vacanta, a locuintelor permanente sau a oricaror constructii care nu deservesc functiunii de spatiu verde public.

Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se va asigura un procent minim de 5.0% din zona studiata (respectiv o suprafata de 1093.13 mp) destinata spatiilor verzi publice, conform plan Reglementari Urbanistice.

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile si amenajarile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase.

Art. 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor respecta retragerile impuse conform Cod Civil.

Art. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 8. Circulatii si accese

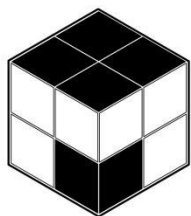
Se va asigura accesul din circulatiile publice amenajate.

Se vor amenaja alei pietonale care sa asigure accesul neconditionat pentru public si pentru persoanele cu dificultati de deplasare.

Se va asigura accesul autovehiculelor de interventie in situatii de urgenta, conform legislatiei in vigoare.

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

Stationare masinilor este permisa doar pe timpul aprovizionarii, sau a interventiilor in situatii de urgenta. Este interzisa amenajarea parcajelor pe spatiu verde.



Parcajele se vor dimensiona si se vor dispune la sol, in afara circulatiilor publice, in interiorul parcelei. Numarul de parcarri se va corela cu prevederile HG 525/1996, in functie de constructiile si amenajarile implementate pe teren. Toate accesese auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Constructiile si instalatiile specifice vor avea inaltimea stabilita prin proiecte legal avizate, fara a depasi inaltimea maxima admisa in zona studiata.

Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

Se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul zonei verzi amenajate. Se vor utiliza materiale durabile, specifice locului.

Art. 12. Conditii de echipare edilitara

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura alimentarea cu apa si colectarea apelor uzate pentru intretinerea spatiilor verzi. Se recomanda colectarea apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

Se va prevedea iluminat public conform cerintelor functionale.

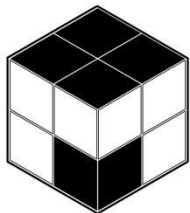
Art. 13. Spatii libere si spatii plantate

Plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate. Toate parcajele vor avea obligatoriu plantat cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu si amenajate cu dale ecologice.

Se vor planta specii locale, adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

Art. 14. Imprejmuiri

Se va asigura accesul public pe spatiile verzi amenajate, fasiile plantate nu vor fi ingradite, iar zonele verzi din profilul circulatiilor vor fi delimitate cu borduri care sa depaseasca cota zonei verzi cu minim 0.10 m pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.



Se pot realiza imprejmuiri transparente, cu inaltime maxima de 2.20m, cu soclu opac de 0.60m, dublate de gard viu.

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 15%

Art. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

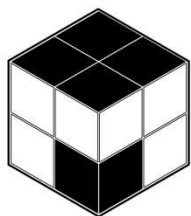
CUT maxim = 0.15 mp ADC/mp teren

V. Unitati teritoriale de referinta

In cadrul Planului Urbanistic Zonal, unitatile teritoriale de referinta s-au delimitat dupa criteriile de omogenitate morfologica si functionala, tinand cont de limite cadastrale si principalele cai de comunicatie. S-au identificat urmatoarele UTR-uri: UTR1 - Zona predominant rezidentiala.

Intocmit,
Arch. Molnar Lorant





Anexa 1 - Glosar termen tehnici si abrevieri

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foisoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia

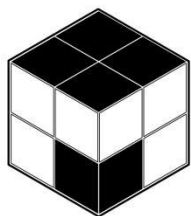
Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor



Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii.

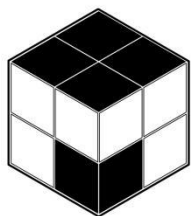
Îmrejmurile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane.

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu



energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil

Pastișă - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie.

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor

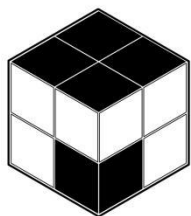
Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate)

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță)



Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolanul se consideră nivel subteran al construcției

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolanurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolanurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită

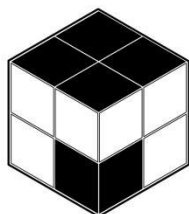
Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane. Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei



Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcellar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.

Intocmit,
Arh. Molnar Lorant

