

---

## REGULAMENT AFERENT PUZ

Denumirea proiectului: PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Faza proiectare - PUZ

Amplasament: Extravilan, Sanpetru, DE290/1 ,FN, jud. Brasov

Beneficiar: Coman Ciprian, sc Avantaj Condominium srl si altii

### I. DISPOZIȚII GENERALE

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism și autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a regulamentului aferent acestuia în cazul în care nu se întocmește o documente în faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate și recomandări specifice la nivelul zonei stabilite în cadrul PUZ.

### II. PRESCRIȚII SI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

Se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la **dezvoltarea armonioasă a zonei studiate** în raport cu elementele cadrului înconjurător , atat cel natural cat si cel construit , intervențiile propuse urmărind limitarea impactului asupra integrității peisajului natural, cat si realizarea „racordajului” cu celelalte PUZ -uri invecinate la nivel de infrastructura, circulatii, regim de inaltime, indici urbanistici, alinieri si retrageri, puncte de interes comun etc.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice de interes local, privind organizarea zonei.

#### ***Reguli cu privire la siguranța și la apărarea interesului public***

- Măsuri cu privire la limitarea expunerii la riscuri tehnologice - instalațiile tehnico-edilitare și căile de comunicații.
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitare;
- Realizarea unei rețele de circulații sigure pentru toți participanții la trafic.

#### ***Reguli cu privire la asigurarea compatibilității funcționale***

- Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor specifice pentru fiecare zonă funcțională propusă.
- Integrarea funcțiilor admise cu condiționări în acest teritoriu preponderent ocupat de locuințe se va realiza prin măsuri urbanistice detaliate în articolele prezentului regulament (ex. limitarea indicilor de ocupare a terenului, retrageri generoase pentru crearea unor zone tampon) și fundamentarea acestora prin **PUD**.

#### ***Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:***

- Intervențiile propuse vor ține cont de parcelările deja existente, în măsura în care acestea respectă condițiile minime de constructibilitate. În caz contrar, acestea vor face obiectul unor operațiuni de comasare , reparcelare etc..

- 
- În cazul unei reparcelari, pe lângă dimensiuni, formă, front la stradă și suprafațe minime propuse, se va avea în vedere asigurarea accesului tuturor parcelelor la un drum public.

**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:**

- Stabilirea unor zone edificabile care să contribuie la crearea unui cadru coerent și adaptat peisajului local în curs de formare, dar cu respectarea zonelor de protecție/restricție existente;
- Autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale pentru obținerea unei însoriri și ventilări optime a viitoarelor imobile;
- Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale propuse;

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

- Se va urmări asigurarea accesului la toate terenurile, direct sau prin servitute, dintr-un drum public dimensionat corespunzător;
- Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform autorizației de construire și avizului eliberat de administratorul acestora.
- Recomandări privind organizarea circulației:
  - amenajările la nivelul incintei se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.
  - execuția aleilor pietonale și a circulațiilor carosabile inclusive a parcajelor, precum și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

De asemenea se va ține seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

**Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează pe baza studiilor de specialitate (studii de soluție). Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele cu destinația colectării deșeurilor se vor amplasa în dreptul aliniamentului și la distanțe de min 10m fata de locuinte!

**Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri:**

- Se recomandă amenajarea unor spații plantate, ținând cont atât de rolul decorativ al acestora, cât și cel de protecție, urmărind un echilibru între spațiile verzi și cele minerale.
- Împrejmuirile vor fi realizate prin același colorit, o aceeași înălțime maximă (2.00m) și dublate cu gard viu (verde) înspre strada, urmărindu-se astfel o unitate vizuală.

---

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu fiind argumentată după caz în cadrul prezentului regulament.

### III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistică a zonei

Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite. Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ – ului.

Măsurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională și spațială a unei zone destinate preponderent locurii și care să înglobeze într-o proporție echilibrată dotări complementare, vor urmări stabilirea unor reglementări specifice al căror efect să contribuie la completarea și organizarea treptată a unui peisaj urban în formare.

## ZL - ZONA DE LOCUINȚE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona studiată este caracterizată printr-un parcellar inegal cu forme regulate, dar neproportionale fiind alungite între cele două strazi existente str. DE366, respectiv str. DE 290/1, cu terenuri construite și virane. Extinderea necontrolată a zonei de locuințe ( în nordul, sudul și estul zonei studiate) a dus la materializarea unor trame stradale inadecvate și subdimensionate în cele mai multe cazuri, care face vizibil un aspect general incoerent și PUZ -urile existente, în majoritatea cazurilor având scopul unor parcelari, fara o grija de racordare mai ales între vechea limita a intravilanului și zona – noilor PUZ -uri marginite de str. George Cosbuc .

Prin prezentul regulament se dorește ca prin funcțiunile propuse - zonă de locuințe împreună cu zone de dotări complementare, să se satisfacă nevoile și necesitățile actuale.

### SECȚIUNEA 2 :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZL

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu și continuu (izolat, cuplat și insiruit);
- spații verzi amenajate;
- spații de joacă sau agrement;
- dotări complementare locuirii și servicii profesionale (conform descrierii de la art. 2), dacă sunt amplasate în cadrul unei locuințe și nu depășesc 20% din totalul ariei desfășurate a clădirii;

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE FARA CONDIȚIONĂRI -

- dotări complementare locuirii: mic comerț, servicii manufacturiere: reparații obiecte

---

de uz casnic, depanare electrocasnice ; instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, electrocasnice, croitorie, marochinărie, tapițerie, sau alte activități manufacturiere etc., cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele. ;

- servicii sau echipamente de sănătate și asistență socială, cu condiția realizării ariilor de protecție sau restricție la interiorul proprietății și neafectării caracterului preponderent rezidențial al zonei;
- servicii profesionale: cabinet de medicină generală, veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.

### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- **Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.**
- **Sunt interzise** :activități productive poluante;depozitare en-gros; depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice ; depozitare material refolosibile;surse de poluare chimică; obiective care prin natura lor produc poluare de orice fel cum ar fi: parcaje de mai mult de 5 mașini, benzinării, spalatorii auto, ateliere de reparații auto, mecanice, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism;instalarea în curți a panourilor pentru reclame;dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;depozitare en-gros;depozitari de materiale refolosibile;platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- **Sunt interzise funcțiunile agro-industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;**
- **Nu se admit locuințe colective sau semicolective , tip covor**

### ARTICOLUL 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

***Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții, exceptând parcelările realizate anterior documentației aprobate :***

#### **1. Dimensiunile minime propuse :**

- Locuințe înșiruite: 200 m<sup>2</sup>
- Locuințe cuplate: 250 m<sup>2</sup>
- Locuințe izolate: 400 m<sup>2</sup>

## 2. Front minim la stradă:

- Locuințe înșiruite: 8,00 m
- Locuințe izolate și cuplate : 12,00 m

## 3. Forma parcelei:

Se admit parcele cu forme regulate, cu adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea, care să permită înscrierea unor clădiri cu respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite. În cazul în care, din motive obiective, parcelele nu pot îndeplini caracteristicile de formă menționate, acestea pot fi considerate construibile cu condiția respectării retragerilor minime obligatorii și asigurării accesului la un drum public conform regulamentului.

Se admit subparcelări cu respectarea condițiilor mai sus descrise, dacă parcelele rezultate sunt situate de-a lungul unei căi de acces reglementate.

Conform Legii nr. 350, art. 47, este obligatorie elaborarea Planului Urbanistic Zonal în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.

**În cazul parcelelor existente înainte de avizarea suportului cadastral, se consideră construibile parcelele destinate strict locuirii și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:**

Locuințe înșiruite:

- *Suprafață minimă : 200 mp*
- *Front minim la stradă: 8,00m*
- *Existența accesului la un drum public dimensionat corespunzător*

Locuințe cuplate:

- *Suprafață minimă : 250 mp*
- *Front minim la stradă: 12,00m*
- *Existența accesului la un drum public dimensionat corespunzător*

Locuințe izolate:

- *Suprafață minimă : 400 mp*
- *Front minim la stradă: 12,00m*
- *Existența accesului la un drum public dimensionat corespunzător*

*Se recomandă operațiuni de reparcelare/ comasare a parcelelor existente, cu scopul realizării unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și respectarea cumulată a condițiilor menționate mai sus.*

## 4. Asigurarea accesului carosabil și pietonal la un drum public dimensionat corespunzător:

- Se va urmări asigurarea accesului la toate terenurile, direct sau prin servitute, dintr-un drum public dimensionat corespunzător;
- Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform autorizației de construire și avizului eliberat de administratorul acestora.

De asemenea se va ține seama de prevederile HG 525/1996, de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și de normativul pentru proiectarea parcajelor.

#### ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin aliniament se intelege limita între domeniul privat și domeniul public. În plansa U-03 și U03' s-a marcat limita de construire față de strazile propuse în zona și anume de min 10,00m față de axul strazii propuse cât și față de axele strazilor DE366 și DE290/1, în zona centrală pe zona locuințe și dotări – o distanță min de 12,00m față de axul strazii propuse PUZ.

În situațiile cu **alinieri variabile**, **clădirile propuse** vor respecta retragerile minime specifice profilelor stradale propuse. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

De menționat că garajele (dacă sunt corpuri de sine statatoare) se pot dispune pe aliniament !

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele proprietății, respectiv:

##### **Locuințe**

- menținerea unei distanțe egale cu cel puțin jumătate din înălțimea construcției măsurată din orice punct, dar nu mai puțin de 3.5m față de o limită laterală;
- clădirile se vor amplasa pe limită de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună;
- peretele realizat pe limită de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- menținerea unei distanțe minime de 5.00 m față de limita posterioară;

*Notă: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului!. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară perpendicular pe linia de hotar de la punctul cel mai apropiat al construcției.*

#### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare, precum și a normelor sanitare în vigoare, în vederea îndeplinirii cerințelor de însorire, ventilare etc..

Între fațadele paralele ale construcțiilor propuse se va asigura o distanță minimă egală cu cel puțin înălțimea maximă la cornișă a acestora.

În cazul fațadelor oarbe sau cu ferestre aferente camerelor nelocuibile, distanța între clădiri se poate reduce la jumătate din înălțimea maximă la cornișă a acestora, dar nu mai puțin de 3,5m.

În cazul locuințelor cuplate sau înșiruite se vor păstra ca limite laterale (ambele) min  $h/2$  din înălțime, dar nu mai puțin de 3,5m.

#### ARTICOLUL 7 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

---

**Organizarea rețelei de circulații carosabile și pietonale va urmări asigurarea unei circulații normale și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în cazuri de urgență sau extreme.**

**Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora și autorizației de construire.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice directă. În acest caz accesul va fi realizat dinspre DJ 103 prin intermediul strazilor George Cosbuc și Dobrogei la DE366 și DE 290/1 de unde se va distribui până la drumul propus din care se realizează accesul la fiecare parcelă.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingerea incendiilor. Pentru a realiza acestor condiții profilul stradal al DE366 și DE 290/1, în urma reabilitării și modernizării profilul stradal va fi: carosabil 2 benzi de 3,5m și câte 2 trotuare de 1,5m rezultând un profil stradal de 10m !

Pentru strada propusă PUZ – profilul stradal va fi : carosabil 2 benzi de 3,5m și câte 2 trotuare de 1,5m rezultând un profil stradal de 10m , iar în zona centrală - carosabil 2 benzi de 3,5m , câte un acostament de 2,00m și câte 2 trotuare de 1,5m rezultând un profil stradal de 14m !

Pentru locuințe se vor asigura:

- accese pentru persoane și accese carosabile pentru stingerea incendiilor și pentru colectarea deșeurilor menajere;
- strazile cu o lungime mai mare de 25m, vor avea două benzi de circulație (min 3m-3.5m /banda – categ alll-a;
- bordurile vor fi tesite sau îngropate în dreptul acceselor auto în incintă pentru un acces cât mai facil.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate în permanență libere.

La amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor ;
- utilizarea unor materiale corelate cu aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică, tipologii / stiluri arhitecturale);

#### ARTICOLUL 8 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor **se admite numai în interiorul parcelei**, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul funcțiunii principale, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere menținerea unei suprafețe destinate parcării autovehiculelor, poziționată aferent căilor de acces și dimensionată în raport cu necesitățile investiției propuse.

Locuințe – 2 locuri de parcare

#### ARTICOLUL 9– ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

**Regimul de înălțime și înălțimile maxime propuse** sunt următoarele:

**Locuințe – individuale, cuplate sau insiruite**

Regim înălțime max. – **P+1+M**, la care se poate adăuga subsol

---

Înălțimea maximă a construcțiilor la cornișă/streasina - **maxim 8.00m**

Înălțimea maximă a construcțiilor la coamă - **maxim 10.00m**

Regim înălțime min. – **P+pod,**

Înălțimea minimă a construcțiilor la cornișă/streasina - **minim 4.00m**

Înălțimea minimă a construcțiilor la coamă - **minim 6.00m**

Înălțimile vor fi măsurate de la cota terenului amenajat!

#### ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În ce privește imaginea generală se vor avea în vedere următoarele:

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- materialele și cromatica propusă își vor aduce aportul la armonizarea plasticii exterioare generale a imobilului/ ansamblului propus;
- asimilarea intervențiilor propuse fondului construit existent cu valoare arhitecturală și ambientală, dar mai ales crearea unui dialog constructiv cu elementele de cadru natural existente în zonă;
- privind configurația acoperișului, se recomandă acoperișuri de tip șarpantă, dar și rezolvări de tip terasă, în cadrul acoperișurilor de tip șarpanta - dar nu mai mult de 40% din suprafața ultimului nivel; de asemenea panta maximă a învelitorilor nu vor fi mai mari de 60°.
- Se va impune utilizarea materialelor durabile, naturale (lemn, piatra, caramida, fier forjat, grilaje metalice ornamentale, zidarie, etc).
- Se va interzice utilizarea materialelor care imita materialele naturale (ex. gresie care imita lemnul sau caramida; polistiren care imita piatra, caramida, lemnul, diverse ornamente din beton; plastic care imita orice tip de material, etc.), sau sarma ghimpata la împrejmuire, tamplarie de pvc la ferestrele și usile amplasate la strada.
- Se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textura, etc.). Se va interzice vopsirea unui perete plan în degrade, sau mai multe nuanțe din aceeași culoare ori culori diferite.
- Se va interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente, etc.
- Pot fi acceptate pentru balcoane și terase balustradele din lemn, sticlă, fier forjat, zidarie plină și se interzic utilizarea materialelor ca pvc sau panourile din pvc, inox, plăcaje metalice etc.
- De asemenea se interzic arhitecturi "high tech" ce imita arhitecturile industriale!
- se pretind de asemenea împrejmuiri estetice, plantații decorative mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente, amenajate în afara drumului de acces sau a părții carosabile a străzilor laterale, la interiorul proprietății.

#### ARTICOLUL 11 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

##### ALIMENTAREA CU APA

- Alimentarea cu apă a imobilelor, se va face prin extindere cu o conductă nouă, din conductă de alimentare cu apă potabilă, din FD  $\Phi$  150 mm, existentă pe DE 290/1, conform avizelor de principiu favorabile nr. 583 din 20.03.2019 și nr. 1326 din 27.05.2019, emise de Compania Apă Brașov SA. Se propune extinderea rețelei de

---

distributie existente pe DE 290/1, pe o lungime de 540 m de la conducta de apa PEHD De 110 mm existenta in zona Primaverii III. Pe strazile nou proiectate se va realiza o retea de distributie apa potabila din conducta PEHD De 110 mm, L = 500 m, la care se vor realiza 31 de bransamente din conducte PEHD De 32 mm, L = 10 ÷ 15 m.

- Apã pentru combaterea incendiilor
- Pe noua conducta de distributie a apei de incendiu, din PEHD De 110 mm PN 10, pe care se vor monta hidranti exteriori supraterani DN 80, furnizand un debit de 10 l/s.
- Evacuarea apelor uzate menajere:
- Apele uzate menajere de la imobilele propuse a se realiza, vor fi colectate si descarcate prin extindere cu o conducta noua, in rețeaua de canalizare PVC-KG Dn 315 mm, existenta pe DE 290/1, conform avizelor de principiu favorabile nr. 583 din 20.03.2019 si nr. 1326 din 27.05.2019, emise de Compania Apa Brasov SA. Se propune extinderea rețelei de canalizare existente pe DE 290/1, pe o lungime de 100 m. Pe strazile nou proiectate se va realiza o retea de colectare ape uzate menajere din conducta PVC-KG De 250 mm, L = 500 m, la care se vor realiza 31 de racorduri din conducte PVC-KG De 110 mm, L = 10 ÷ 15 m.

Evacuarea apelor pluviale:

- Evacuarea apelor pluviale de pe acoperisurile locuintelor (considerate conventional curate), se va face prin intermediul jgheburilor si burlanelor, la nivelul solului, pentru infiltrarea in zona verde. Apele meteorice de pe suprafetele carosabile, vor fi colectate prin rigole stradale epurate prin separatoare de nisip si hidrocarburi petroliere si descarcate canalele de desecare limitrofe acestora.
- Debitul apelor meteorice, calculat conform STAS 1846-2 / 2007 pentru zona de circulatii auto parcaje si platforme, pentru o frecventa a ploii de calcul de 1/1, o intensitate de 140 l/s/ha corespunzand zonei 19 pentru Brasov (conform STAS 9470 / 73) si o durata a ploii de 5 minute, este  $Q_{PLtotal} = 76,23$  l/s.
- Instalatie de tratare: nu este cazul.
- Instalatie de inmagazinare : nu sunt amenajate.

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face conform cu studiul de solutie avizat CTE prin bransament subteran la rețeaua existenta in zona (LEA 20kV), cu punct de transformare amplasat in zona de utilitati , de unde se va distribui cu LEA 0,4 KV conform cu Proiectul de specialitate. S au prevazut urmatoarele lucrari – in varianta 1 – LEA 20kV – PT-LEA 0,4kV !

#### ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

In zona nu exista rețele de gaze naturale! Incalzirea cladirilor, cat si a apei menajere se va realiza in sistem centralizat propriu, prin intermediul centralelor termice ce vor functiona cu combustibil solid sau a centralelor electrice!

#### COLECTAREA SI DEPOZITAREA DESEURILOR

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeuri, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietății, de unde vor fi preluate pentru a fi transportate la rampa ecologică, pe baza de contract, de către firme specializate în servicii de salubritate.

#### ARTICOLUL 12– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține **un procent de zone verzi însumând min. 50%**, dispus cât mai compact în cadrul incintei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii de arbori și arbuști ornamentali, dar și specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale- spații plantate etc.).

#### ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, **cu înălțimea maximă de 2.00 m**, în funcție de necesitățile specifice. Împrejmuirile vor fi dublate spre domeniul public cu gard viu( verde).

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**Locuințe izolate: P.O.T.maxim = 30%**

**Locuințe cuplate/ înșiruite: P.O.T.maxim = 30%**

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

**Locuințe izolate: C.U.T.maxim =0,9**

**Locuințe cuplate/înșiruite: C.U.T.maxim =0,9**

*Aceste reglementări se vor aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă.*

## **ZLD – ZONA LOCUINTE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

*Zona de locuințe și dotări complementare este amplasată în centrul zonei studiate, adiacente subzonei verzi și își propune să concentreze dotări minimaliste, în special la parterul locuințelor. Vor fi strict interzise dotări de mari gabarite tip malluri.*

### **SECȚIUNEA 2 :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Se admit funcțiuni și echipamente publice, asistenta socială, servicii medicale;
- servicii la nivel de cartier;
- servicii sociale, colective și personale;
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu și continuu (izolat, cuplat și țînșiruit);
- centre de studiu și formare profesională ;

- 
- spații comerciale ;
  - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
  - spații plantate - scuaruri, gradina de cartier
  - spații verzi amenajate;
- **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (fundamentarea acestora prin PUD).**
- amenajări și dotări sportive:
    - amenajări sportive în aer liber, cu menținerea unor retrageri specifice față de zonele de locuințe și realizarea de perdele verzi de protecție cu rol fonoabsorbant, cat si protectie vizuala pentru asigurarea intimitatii vecinatatilor;
    - dotări sportive în spații închise, în măsura în care volumul construcțiilor rezultate nu iese din scara construcțiilor existente în zonă și realizează o izolare fonică eficientă- zgomotul masurat la limita proprietatii sa nu depaseasca 50 de decibeli – in timpul programului de functionare si max 35 decibeli in afara lui;
    - instituții de învățământ preșcolar și primar și dotări aferente;

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- **Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.**
- **Sunt interzise :** activitati productive poluante;depozitare en-gros; depozitare pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice ; depozitare material refolosibile;surse de poluare chimica; obiective care prin natura lor produc poluare de orice fel cum ar fi: parcaje de mai mult de 5 masini, benzinarii, spalatorii auto, ateliere de reparatii auto, mecanice, activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00; constructii provizorii de orice natura cu exceptia firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism;instalarea in curti a panourilor pentru reclame;dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;depozitare en-gros;depozitari de materiale refolosibile;platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- **Sunt interzise funcțiunile agro-industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;**
- **Nu se admit locuinte colective sau semicolective , tip covor**

#### **SECTIUNEA 3 – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI**

---

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR  
(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

***Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții, exceptând parcelările realizate anterior documentației aprobate :***

- Dimensiunile minime propuse :
  - Dotări de cartier: 400 mp
  - Amenajări și dotări sportive: 800mp
- Front minim la stradă:
  - Dotări de cartier: 12,00 m
  - Amenajări și dotări sportive: 24,00m
- Forma parcelei:

Se admit parcele cu forme regulate, cu adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea. În cazul în care, din motive obiective, parcelele nu pot îndeplini caracteristicile de formă menționate, acestea pot fi considerate construibile cu condiția respectării retragerilor minime obligatorii și asigurării accesului la un drum public conform regulamentului.

*Se recomandă operațiuni de reparcelare/ comasare a parcelelor existente, cu scopul realizării unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și respectarea cumulată a condițiilor menționate mai sus.*

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public. În planșă U 03 și U03' s-a marcat limita de construire față de strazile propuse în zona și anume de min 10,00m față de axul strazii propuse cât și față de axele strazilor DE366 și DE290/1, în zona centrală pe zona locuințe și dotări – o distanță min de 12,00m față de axul strazii propuse PUZ.

În situațiile cu **alinieri variabile, clădirile propuse** vor respecta retragerile minime specifice profilelor stradale propuse. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

De menționat că garajele (dacă sunt corpuri de sine statatoare) se pot dispune pe aliniament !

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

**Locuințe și dotări**

- menținerea unei distanțe egale cu cel puțin jumătate din înălțimea construcției măsurată din orice punct, dar nu mai puțin de 3.5m față de o limită laterală;
- clădirile se vor amplasa pe limită de proprietate atunci când se cupleză cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună;

- peretele realizat pe limită de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.
- menținerea unei distanțe minime de 5.00 m față de limita posterioară;

*Notă: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară perpendicular pe linia de hotar de la punctul cel mai apropiat al construcției.*

**În cazul amenajărilor și dotărilor sportive, retragerile față de vecinătăți vor fi prevăzute cu perdele verzi de protecție de min 10m.**

#### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare, precum și a normelor sanitare în vigoare, în vederea îndeplinirii cerințelor de însorire, ventilare etc..

Între fațadele paralele ale construcțiilor propuse se va asigura o distanță minimă egală cu cel puțin înălțimea maximă la cornișă a acestora.

În cazul fațadelor oarbe sau cu ferestre aferente camerelor nelocuibile, distanța între clădiri se poate reduce la jumătate din înălțimea maximă la cornișă a acestora, dar nu mai puțin de 3,5m.

În completarea celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcelă va avea în vedere atât valorificarea optimă a zonei edificabile – raport spațiu construit / spațiu neconstruit, cât și realizarea unui ansamblu unitar (compoziție, scară, finisaje) și funcțional.

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

**Organizarea rețelei de circulații carosabile și pietonale va urmări asigurarea unei circulații normale și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în cazuri de urgență sau extreme.**

**Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora și autorizației de construire.**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice directă. În acest caz accesul va fi realizat dinspre DJ 103 prin intermediul strazilor George Cosbuc și Dobrogei la DE366 și DE 290/1 de unde se va distribui până la drumul propus din care se realizează accesul la fiecare parcelă.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingerea incendiilor. Pentru a realiza acestor condiții profilul stradal al DE366 și DE 290/1, în urma reabilitării și modernizării profilul stradal va fi: carosabil 2 benzi de 3,5m și câte 2 trotuare de 1,5m rezultând un profil stradal de 10m !

Pentru strada propusă PUZ – profilul stradal va fi : carosabil 2 benzi de 3,5m și câte 2 trotuare de 1,5m rezultând un profil stradal de 10m , iar în zona centrală - carosabil 2 benzi de 3,5m , câte un acostament de 2,00m și câte 2 trotuare de 1,5m rezultând un profil stradal de 14m !

Pentru locuințe și dotări se vor asigura:

- accese pentru persoane si accese carosabile pentru stingerea incendiilor si pentru colectarea deseurilor menajere;
- strazile cu o lungime mai mare de 25m, vor avea doua benzi de circulatie (min 3m-3.5m /banda – categ all-a;
- bordurile vor fi tesite sau ingropate in dreptul acceselor auto in incinta pentru un acces cat mai facil.
- In zona central se vor dispune supralargiri ale circulatiei auto , dispunandu-se cate 2 acostamente a 2,00m in vederea stationarii temporare a autovehiculelor.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate in permanenta libere.

La amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor ;
- utilizarea unor materiale corelate cu aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică, tipologii / stiluri arhitecturale);

#### ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul funcțiunii principale, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere menținerea unei suprafețe destinate parcării autovehiculelor, poziționată aferent căilor de acces și dimensionată în raport cu necesitățile investiției propuse.

Locuințe si dotari –2 locuri de parcare pt locuinte , iar daca au si dotari cate 1loc de parcare /50mp utili -dotari.

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**Regimul de înălțime și înălțimile maxime propuse** sunt următoarele:

**Locuințe – individuale, cuplate sau insiruite**

Regim inaltime max. – **P+1+M**, la care se poate adauga subsol

Înălțimea maximă a construcțiilor la cornișă/streasina - **maxim 8.00m**

Înălțimea maximă a construcțiilor la coamă - **maxim 10.00m**

Regim inaltime min. – **P+pod**,

Înălțimea minima a construcțiilor la cornișă/streasina - **minim 4.00m**

Înălțimea minima a construcțiilor la coamă - **minim 6.00m**

Inaltimile vor fi masurate de la cota terenului amenajat!

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

În ce privește imaginea generală se vor avea în vedere următoarele:

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- materialele și cromatică propusă își vor aduce aportul la armonizarea plasticii

- 
- exteriora generale a imobilului/ ansamblului propus;
  - asimilarea intervențiilor propuse fondului construit existent cu valoare arhitecturală și ambientală, dar mai ales crearea unui dialog constructiv cu elementele de cadru natural existente în zonă;
  - privind configurația acoperișului, se recomandă acoperișuri de tip șarpantă, dar și rezolvări de tip terasă, în cadrul acoperișurilor de tip șarpantă - dar nu mai mult de 40% din suprafața ultimului nivel; de asemenea panta maximă a învelitorilor nu vor fi mai mari de 60°.
  - Se va impune utilizarea materialelor durabile, naturale (lemn, piatra, caramida, fier forjat, grilaje metalice ornamentale, zidarie, etc).
  - Se va interzice utilizarea materialelor care imită materialele naturale (ex. gresie care imită lemnul sau caramida; polistiren care imită piatra, caramida, lemnul, diverse ornamente din beton; plastic care imită orice tip de material, etc.), sau sarma ghimpată la împrejmuire, tamplarie de pvc la ferestrele și usile amplasate la stradă.
  - Se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textura, etc.). Se va interzice vopsirea unui perete plan în degradă, sau mai multe nuanțe din aceeași culoare ori culori diferite.
  - Se va interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente, etc.
  - Pot fi acceptate pentru balcoane și terase balustradele din lemn, sticlă, fier forjat, zidarie plină și se interzic utilizarea materialelor ca pvc sau panourile din pvc, inox, placaje metalice etc.
  - De asemenea se interzic arhitecturi "high tech" ce imită arhitecturile industriale!
  - se pretind de asemenea împrejmuiri estetice, plantații decorative mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente, amenajate în afara drumului de acces sau a părții carosabile a străzilor laterale, la interiorul proprietății.

## ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ALIMENTAREA CU APA

- Alimentarea cu apă a imobilelor, se va face prin extindere cu o conductă nouă, din conductă de alimentare cu apă potabilă, din FD  $\Phi$  150 mm, existentă pe DE 290/1, conform avizelor de principiu favorabile nr. 583 din 20.03.2019 și nr. 1326 din 27.05.2019, emise de Compania Apă Brașov SA. Se propune extinderea rețelei de distribuție existente pe DE 290/1, pe o lungime de 540 m de la conductă de apă PEHD De 110 mm existentă în zona Primăverii III. Pe străzile nou proiectate se va realiza o rețea de distribuție apă potabilă din conductă PEHD De 110 mm, L = 500 m, la care se vor realiza 31 de bransamente din conducte PEHD De 32 mm, L = 10 ÷ 15 m.
- Apă pentru combaterea incendiilor
- Pe noua conductă de distribuție a apei de incendiu, din PEHD De 110 mm PN 10, pe care se vor monta hidranți exteriori supraterani DN 80, furnizând un debit de 10 l/s.
- Evacuarea apelor uzate menajere:
- Apele uzate menajere de la imobilele propuse a se realiza, vor fi colectate și descarcate prin extindere cu o conductă nouă, în rețeaua de canalizare PVC -KG Dn

---

315 mm, existenta pe DE 290/1, conform avizelor de principiu favorabile nr. 583 din 20.03.2019 si nr. 1326 din 27.05.2019, emise de Compania Apa Brasov SA. Se propune extinderea rețelei de canalizare existente pe DE 290/1, pe o lungime de 100 m. Pe strazile nou proiectate se va realiza o rețea de colectare ape uzate menajere din conducta PVC-KG De 250 mm, L = 500 m, la care se vor realiza 31 de racorduri din conducte PVC-KG De 110 mm, L = 10 ÷ 15 m.

Evacuarea apelor pluviale:

- Evacuarea apelor pluviale de pe acoperisurile locuintelor (considerate conventional curate), se va face prin intermediul jgheaburilor si burlanelor, la nivelul solului, pentru infiltrarea in zona verde. Apele meteorice de pe suprafetele carosabile, vor fi colectate prin rigole stradale epurate prin separatoare de nisip si hidrocarburi petroliere si descarcate canalele de desecare limitrofe acestora.
- Debitul apelor meteorice, calculat conform STAS 1846-2 / 2007 pentru zona de circulatii auto parcaje si platforme, pentru o frecventa a ploii de calcul de 1/1, o intensitate de 140 l/s/ha corespunzand zonei 19 pentru Brasov (conform STAS 9470 / 73) si o durata a ploii de 5 minute, este  $Q_{PLtotal} = 76,23$  l/s.
- Instalatie de tratare: nu este cazul.
- Instalatie de inmagazinare : nu sunt amenajate.

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face conform cu studiul de solutie avizat CTE prin bransament subteran la rețeaua existenta in zona (LEA 20kV), cu punct de transformare amplasat in zona de utilitati , de unde se va distribui cu LEA 0,4 KV conform cu Proiectul de specialitate. S au prevazut urmatoarele lucrari – in varianta 1 – LEA 20kV – PT-LEA 0,4kV !

#### ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

In zona nu exista rețele de gaze naturale! Incalzirea cladirilor, cat si a apei menajere se varealiza in sistem centralizat propriu, prin intermediul centralelor termice ce vor functiona cu combustibil solid sau a centralelor electrice!

#### COLECTAREA SI DEPOZITAREA DEȘEURILOR

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeuri, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietății, de unde vor fi preluate pentru a fi transportate la rampa ecologică, pe baza de contract, de către firme specializate în servicii de salubritate.

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține **un procent de zone verzi însumând min. 40%**, dispus cât mai compact în cadrul incintei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii de arbori și arbuști ornamentali, dar și specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale- spații plantate etc.).

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, **cu înălțimea maximă de 2.00m**, în funcție de necesitățile specifice. Împrejmuirile vor fi dublate spre domeniul public cu gard viu( verde).

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**P.O.T.maxim = 40%**

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

**C.U.T.maxim =1.2**

*Aceste reglementări se vor aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă.*

### **ZONĂ VERDE ȘI ZONA EDILITARA**

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona verde deschisa largului public, cu amenajari si dotari specifice, cu constructii cu caractere temporar-provizoriu si vor fi dispuse sezonier ca dotari ale subzonei verzi si edilitare!

#### **SECȚIUNEA 2 :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate – plantații înalte, medii și joase;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în are liber;
- edicule, grupuri sanitare și componente ale amenajării peisagere;
- sistem de circulații pietonale (alei și platforme) din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- amenajari pentru sport, joc si odihna – cu caracter strict sezonier;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, loisir- ca curacter provizoriu – sezonier sau diverse perioade reglementate de Primaria Sanpetru in cazul festivitator

##### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

##### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.

##### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se menține structura cadastrală propusa in prezentul PUZ.

##### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public. In plansa U-03 si U03' s-a marcat limita de construire fata de strazile propuse in zona si anume de min10,00m fata de axul strazii propuse cat si fata de axele strazilor DE366 si DE290/1, in zona centrala pe zona locuinte si dotari – o distanta min de 12,00m fata de axul strazii propuse PUZ.

În situațiile cu **alinieri variabile, clădirile propuse** vor respecta retragerile minime specifice profilelor stradale propuse. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

De mentionat ca garajele( daca sunt corpuri de sine statatoare) se pot dispune pe aliniament !

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

##### ZONA VERDE SI ZONA EDILITARA

- menținerea unei distanțe egale cu cel puțin jumătate din înălțimea construcției măsurată din orice punct, dar nu mai puțin de 3.5m față de o limită laterală;
- menținerea unei distanțe minime de 5.00 m față de limita posterioară;

*Notă: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară perpendicular pe linia de hotar de la punctul cel mai apropiat al construcției.*

**În cazul amenajărilor și dotărilor sportive, retragerile față de vecinătăți vor fi prevăzute cu perdele verzi de protecție de min 10m.**

#### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. In cazul zonei edilitare se vor asigura 2 locuri parcare!

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

**ZV: Regimul de înălțime și înălțimile maxime propuse** sunt următoarele:

Regim inaltime max. – (S)+P+M, la care se poate adauga subsol

Înălțimea maximă a construcțiilor la cornișă/streasina - **maxim 5.00m**

Înălțimea maximă a construcțiilor la coamă - **maxim 7.00m**

Regim inaltime min. – P,

Înălțimea minima a construcțiilor la cornișă/streasina - **minim 3.00m**

Înălțimea minima a construcțiilor la coamă - **minim 5.00m**

Inaltimile vor fi masurate de la cota terenului amenajat!

ZE - Regim inaltime max. – (S)+P+M, la care se poate adauga subsol  
Înălțimea maximă a construcțiilor la cornișă/streasina - **maxim 5.00m**  
Înălțimea maximă a construcțiilor la coamă - **maxim 7.00m**

Regim inaltime min. – P,  
Înălțimea minima a construcțiilor la cornișă/streasina - **minim 3.00m**  
Înălțimea minima a construcțiilor la coamă - **minim 5.00m**

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se recomandă tratarea cât mai discretă a construcțiilor admise (edicule, grupuri sanitare și componente ale amenajării peisagere) și în ansamblu cu obiectele de mobilier propuse.

#### ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică și iluminat public.  
*Colectarea și depozitarea deșeurilor*

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeuri, în europubele amplasate pe platforme betonate de unde vor fi preluate pentru a fi transportate la rampa ecologică, pe baza de contract, de către firme specializate în servicii de salubritate .

#### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Culoarul de protecție al cursului de apă va fi organizat ca o articulare de spații verzi cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, cu menținerea caracteristicilor distinctive ale peisajului natural existent.

Se interzice eliminarea arborilor maturi, exceptând situația în care aceștia reprezintă un pericol pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi transparente sau semitransparente (panotaje perforate), cu **înălțimea maximă de 1.50 m**, în funcție de necesitățile specifice. Împrejmuirile vor fi dublate spre domeniul public cu gard viu( verde).

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

**ZV** – POTmax -15% ; **ZE** – POTmax-40%

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

**ZV** – CUTmax -0.3 ; **ZE** – POTmax-0.8



Întocmit,  
Arh. Ababei Denis

