
S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Jud. Brasov, Comuna Sanpetru - CF 100104

CU nr. 286 | 16.06.2020

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Jud. Brasov, Comuna Sanpetru - CF 100104
CU nr. 286 | 16.06.2020

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată

RLU explica și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia pentru întreaga zonă studiată.

Documentația de față este întocmită pentru

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

Județul BRASOV – Com. SANPETRU - extravilan;

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. stau:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR525/1996 și Ghidul de plicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
- LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ

Elaborarea prezentei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism 286|16.06.2020, eliberat de Primăria Comunei Sanpetru.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat prin prezentul PUZ.

Acesta este marginit la NE de drumul DE753, la SV de drumul DE552 – ambele drumuri de pământ, în NV și SE de terenuri proprietăți particulare.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Construcțiile și amenajările vor fi amplasate pe teren respectând prescripțiile prezentului regulament referitoare la amplasarea față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Pe retragerile față de aliniamente se recomandă plantarea de arbori și arbuști. Zonele verzi de la interiorul parcelelor vor acoperi minim 35% din suprafața parcelelor.

Construcțiile vor fi racordate la rețele edilitare. Încalzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza prin termoventilație iar căldura proprie zisă va fi produsă prin centrale termice proprii pentru fiecare obiectiv. Cosul de fum de la centrala termică este dimensionat corespunzător, realizat din metal, cu pereți dubli, termoizolați. Cosul de fum se ridică 1.50 m deasupra aticului, astfel încât să se asigure dispersia corespunzătoare a fumului.

Deseurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcției, vor fi depozitate în containere închise, în spații special amenajate, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

- **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.**

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcțiilor și la siguranța în exploatare. În realizarea obiectivelor menționate, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Circulațiile de incintă vor fi dimensionate și executate în conformitate cu legislația în vigoare, astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

Art.1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Art.2 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Art.3 Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați, este interzisă.

b) Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către beneficiarii prezentei documentații.

Art.4 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită în prezenta documentație de urbanism.

- Funcțiuni admise: LOCUIRE cu anexe (garaj, CT, spații loisir, spații tehnice) și FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (centre comerciale, alimentație publică, servicii de turism – cazare, servicii de infumusetare, servicii medicale, educație – centre de zi pentru copii, grădiniță, after-school, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.).

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

- Funcțiuni interzise: industriale – depozitare și producție, activități poluatoare, dotări incompatibile cu cea de locuire.

Art.5 Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită pentru fiecare zonă funcțională stabilită.

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului POT și a coeficientului de utilizare a terenului CUT prin raportarea suprafeței ocupate la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

A rezultat:

- Pentru zona de locuințe indicii urbanistici maximi sunt: POT- 35%, CUT 1.0
- Pentru zona mixtă de comerț și servicii indicii urbanistici maximi sunt: POT - 60%, CUT 1.0

Art.6 Lucrări de utilitate publică

În vederea realizării profilelor stradale necesare pentru modernizarea drumurilor existente în NE și SV parcelei se va trece în domeniul public suprafața de 540.30 mp din terenul beneficiarului.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Art.7 Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafața minimă a parcelei: 200 mp (cu excepția celor existente la data întocmirii prezentului PUZ)
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute
- o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1 . Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Pentru zonele de zi – living, dining, bucătărie – se recomandă orientarea S-E, S, S-V.

Art.2 Amplasarea față de drumurile publice

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

- Conduce de alimentare cu apă, canalizare, gaze, tehnice, electrice și de telecomunicații și infrastructuri.
- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servitute, de întreținere și de exploatare;

Art. 3 Amplasarea față de aliniament, limitele laterale și limitele posterioare ale parcelei

Alinierea construcțiilor

Prin aliniere se înțelege distanța clădirii față de limita parcelei – aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase față de aceasta.

Față de axul drumurilor de incintă se propune o distanță de 6.50 m.

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

Alinierea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- Pentru locuinte:
 - fata de limitele laterale - 2.00 m.
 - fata de limita posterioara - 2.00 m.
- Pentru functiuni complementare:
 - fata de limitele laterale - 5.00 m.
 - fata de limita posterioara - 5.00 m.
- distanta dintre cladiri va fi de minim jumătate din înălțimea celei mai înalte la cornisa.
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite conform normativelor aflate in vigoare.

Art.4 Plantarea arborilor față de limitele laterale

Arborii se vor planta la o distanta de min. 1.00 metru față de limitele laterale de proprietate, astfel incat să nu umbrească sau sa deranjeze in vreun fel, prin coronament, proprietatea vecina.

2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art.1 Accesuri carosabile

Lucrările privind circulația rutiera trebuie sa respecte Planul Urbanistic General, atât ca alcătuire a rețelei de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, distanta între intersecții și tipul intersecției. Se va ține seama de ordonanța nr. 43 din 28 august 1997, republicată, privind regimul drumurilor.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație va respecta profilurile transversale ale acestora și aliniamentul propus.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire.

In acest sens lucrarea propune modernizarea drumurilor de acces din SV terenului (DE552 - drum de pamant) și din NE terenului (DE 753 – drum de pamant).

Profilele propuse:

- profil 1-1: DE 552 - drum de pamant – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare bilaterale de 1.50 m pe fiecare parte – total profil stradal 10.00 m.
- profil 2-2: DE 753 - drum de pamant – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m, zona verde bilaterala de 1.50 m și trotuare bilaterale de 2.00 m pe fiecare parte – total profil stradal 14.00 m
- profil 3-3 DRUM DE INCINTA: profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare de 1.00 m pe fiecare parte. Latimea totala a drumurilor din incinta este de 9.00m.

Profilele stradale sunt prezentate in planșa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Retragerea construcțiilor față de axul drumului de incinta va fi de minim 6.50 m.

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie sa fie păstrate libere in permanenta.

In cazul in care se vor face subparcelari și se vor crea noi drumuri, se va respecta HG525/1996 in ceea ce privește profilul stradal al acestora.

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

Art.2 Accesuri pietonale

Se vor asigura accesuri pietonale care vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 3 Stationarea autovehiculelor

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulaţiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.

Pentru locuinte se va asigura un numar de 2 locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele.

Pentru zona comerciala, necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire. Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandărilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996.

Atunci cand parcarile sunt asezate la nivelul solului, se va respecta o distanta de 5m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art 1 Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea asigurarii echiparii edilitare, prin racordare la retelele existente – apa, electricitate – sau prin asigurarea solutiilor de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Art 2 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in urma contractului incheiat cu autoritatile competente.

Cheltuielile sunt suportate de beneficiarul prezentei documentatii.

Art 3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art 1 Subparcelarea

Subparcelarea este operatiunea de divizare a unei parcele in doua sau mai multe loturi distincte, in vederea realizarii de noi constructii. Nu se admit parcele cu suprafata mai mica de 200.00 mp.

Structura parcelară se conservă de regulă.

Operații de comasare / divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:

- să aibă acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 200.00 mp
- să aibă formă regulată

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

Art 2 Inaltimea constructiilor

Regim de inaltime maxim admis in ceea ce priveste constructiile va fi:

- **ZL - zona locuinte:** – maxim S(D)+P+1E (maxim 8.00 m de la cota terenului natural pana la cornisa, maxim 10 m pana la coama)
- **Zm - zona de functiuni complementare - comert si servicii** – S(D)+P+E (maxim 8.00 m de la cota terenului natural pana la cornisa, maxim 11 m pana la coama)
- **ZA – zona de agrement** – maxim P

Art 3 Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se vor folosi materiale de constructie de calitate superioara, atat la elementele structurale cat si la finisajele interioare si exterioare.

Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradicţie cu aspectul general al zonei si depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, sunt interzise.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art 1 Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulaţiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.

Pentru locuinte se va asigura un numar de 2 locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele.

Pentru zona comerciala, necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire. Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandărilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996.

Atunci cand parcarile sunt asezate la nivelul solului, se va respecta o distanta de 5m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.

Art 2 Spatii verzi

Pentru constructiile propuse se vor prevedea zone verzi pe parcela, pe o suprafata de min 35% din suprafata parcelei. Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor zone verzi plantate.

Art 3 Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri transparente sau semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite; se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni incompatibile cu zonificarea propusa în cadrul PUZ – ului.

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

Masurile de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice necesare pentru organizarea functională si spatiaa a zonei vor urmari stabilirea unor reglementari specifice al caror efect sa contribuie la dezvoltarea armonioasa si controlata a zonei.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse următoarele unitati funcţionale:

ZL - Zona locuinte – autorizare directa

Zm – Zona functiuni complementare

ZA – Zona agrement

ZL– Zonă locuinte – autorizare directă

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni admise

- locuinte individuale in regim izolat.
- locuinte individuale in regim cuplat.
- spatii verzi amenajate;
 - Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Dotari complementare admise (se vor autoriza direct, fara a fi necesare documentatii PUZ sau PUD):

- comerț alimentar si nealimentar;
- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- centre de zi pentru copii sau varstnici,
- locuri de joaca acoperite,
- ateliere de arta,
- studiouri fotografice,
- laboratoare individuale de tehnica dentara,
- ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere nelegeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- saloane de întreținere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte.

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie ·
- la faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1
- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acestora
- sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

ARTICOLUL 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei: 200 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute
- parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de axul drumului de incinta propus se va pastra o distanta de 6.50 m.

Fata de drumul public de acces din NE terenului (DE 753 – drum de pamant) se va pastra o distanta de minim 2.00 m de la aliniament, iar fata de drumul public modernizat si din SV terenului (DE552 - drum de pamant) se va pastra o distanta de minim 5.00 m de la 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:

- fata de limitele laterale (est si vest) se va pastra o distanta de minim 2.00 m, atat pentru fatadele fara ferestre cat si pentru fatadele cu ferestre ale camerelor de locuit.
- fata de limita posterioara se va pastra o distanta de minim 2.00 m.
- distanta dintre cladiri va fi de minim inaltimea celei mai inalte la cornisa.
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite conform normativelor aflate in vigoare.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum si a normelor sanitare in vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 si a Ordinul nr. 119/2014 - in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, ventilare etc..

In continuarea celor mentionate mai sus, organizarea constructiilor pe aceeasi parcela va avea in vedere:

- valorificarea optima a zonei edificabile;

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

- realizare unui ansamblu unitar - compozitie, scara, finisaje, etc,;

ARTICOLUL 7 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Circulațiile vor urmări o schemă coerentă care să asigure relația între zona principală de acces (accesul din drumul public) și imobilul/imobilele propuse.

Circulațiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile în funcție de categoria fiecăruia, conform profilelor propuse în planșa U03.

Accesurile și aleile în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulantei.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesurile pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului.

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

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidente -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică);

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

Pentru locuințe se va asigura un număr de 2 locuri de parcare în interiorul fiecărei parcele.

Atunci când parcarile sunt așezate la nivelul solului, se va respecta o distanță de 5m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.

ARTICOLUL 9 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înălțimea cladirilor nu va depăși distanța dintre alinieri. Regimul de înălțime maxim propus este de P+E+M, la care se poate adăuga subsol/demisol.

Înălțimea maximă a construcțiilor la coama este de 10.00 m și maxim 8.00 m la cornișă.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

- aspectul cladirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compozitionale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinătate cu care se află în relații de vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va asigura exigențele actuale ale arhitecturii europene de “coerentă” și “eleganță”;
- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existentă trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 11 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona sau se vor asigura sisteme de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea utilitatilor.

Costurile de echipare tehnico - edilitara vor fi suportate de catre beneficiarii prezentei documentatii.

Retele Apa

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona aflata in plina dezvoltare. Sursele de apa ale zonei sunt retele de distributie existente, realizata din conducta PEHD De 250 mm, care urmeaza a se extinde pana in zonele locuintelor propuse, in conformitate cu avizul de principiu conditionat nr. 113 | 25.01.2021, emis de Compania Apa Brasov.

Costurile pt extinderea retelei de apa vor fi suportate de catre beneficiarii prezentei documentatii.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor evacua in reseaua centralizata de canalizare menajera a comunei Sanpetru, realizata din conducta PVC De315 mm existenta pe DE551, conform avizului 113/25.01.2021, emis de Compania Apa Brasov.

Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la retelele de canalizare in baza unei documentatii avizata de Compania APA Brasov.

Costurile pt extinderea retelei de canalizare menajera vor fi suportate de catre beneficiarii prezentei documentatii.

Canalizare pluviala

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperisurile constructiilor (considerate conventional curate) se va realiza prin intermediul jgheaburilor si burlanelor, la nivelul solului, pentru infiltrarea in zona verde, conform aviz de gospodarie a apelor nr. 103 / 21.04.2021.

Retele electrice

Retelele electrice din zona vor prelua investitia propusa.

Sursa de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva de alimentare cu energie electrica a viitorilor consumatori se vor stabili prin studiul de solutie in vederea obtinerii avizului tehnic de racordare, care se va intocmi la faza DTAC in baza cererilor de racordare depuse de beneficiari.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza bransament la retelele de distributie de gaz aflate in apropiere.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere), în recipiente din PVC si vor fi periodic eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract.

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere se va avea în vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanţă de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

ARTICOLUL 12 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de spații verzi, însumând minim 35% din suprafața parcelor, dispus cât mai compact în cadrul incintei.

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

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 semi-opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții. Împrejmuirea la stradă nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasă de sarmă, plăci aglomerate de lemn.

ARTICOLUL 14 - INDICI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 35 %

Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.0

Zm – Zonă de funcțiuni complementare – autorizare directă

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni admise

centre comerciale, alimentație publică, servicii de turism – cazare, servicii de înfrumusețare, servicii medicale, educație – centre de zi pentru copii, grădiniță, after-school, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

Dotări complementare admise (se vor autoriza direct, fara a fi necesare documentatii PUZ sau PUD):

- comerț alimentar și nealimentar;

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- centre de zi pentru copii sau varstnici,
- locuri de joaca acoperite,
- ateliere de arta,
- studiouri fotografice,
- laboratoare individuale de tehnica dentara,
- ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte.

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie ·
- la faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1
- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia
- sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

ARTICOLUL 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei: 500 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute
- parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de axul drumului de incinta propus se va pastra o distanta de 6.50 m.

Fata de drumul public de acces din NE terenului (DE 753 – drum de pamant) se va pastra o distanta de minim 2.00 m de la aliniament, iar fata de drumul public modernizat si din SV terenului (DE552 - drum de

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

pamant) se va pastra o distanta de minim 5.00 m de la aliniament. Acesta vor avea profilele stradale 1-1 si 2-2, prezentate in plansa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

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:

- fata de limitele laterale (est si vest) se va pastra o distanta de minim 5.00 m, atat pentru fatadele fara ferestre cat si pentru fatadele cu ferestre.
- fata de limita posterioara se va pastra o distanta de minim 5.00 m.
- distanta dintre cladiri va fi de minim inaltimea celei mai inalte la cornisa.
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite conform normativelor aflate in vigoare.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum si a normelor sanitare in vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 si a Ordinul nr. 119/2014 - in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, ventilare etc..

In continuarea celor mentionate mai sus, organizarea constructiilor pe aceeasi parcela va avea in vedere:

- valorificarea optima a zonei edificabile;
- realizare unui ansamblu unitar - compozitie, scara, finisaje, etc.;

ARTICOLUL 7 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Circulatiile vor urmări o schemă coerenta care să asigure relatia intre zona principală de acces (accesul din drumul public) si imobilul/imobilele propuse.

Circulatiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile in functie de categoria fiecaruia, conform profilelor propuse in plansa U03.

Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigură accesurile pietonale si carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.

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

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidente -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica);

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.

Pentru zona comerciala, necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire. Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandărilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri. Regimul de inaltime maxim propus este de P+E, la care se poate adauga subsol/demisol.

Inaltimea maximă a constructiilor la coama este de 11.00 m și maxim 8.00 m la cornisa.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va aspuinde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 11 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona sau se vor asigura sisteme de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea utilitatilor.

Costurile de echipare tehnico - edilitara vor fi suportate de catre beneficiarii prezentei documentatii.

Retele Apa

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona aflata in plina dezvoltare. Sursele de apa ale zonei sunt retele de distributie existente, realizata din conducta PEHD De 250 mm, care urmeaza a se extinde pana in zonele locuintelor propuse, in conformitate cu avizul de principiu conditionat nr. 113 | 25.01.2021, emis de Compania Apa Brasov.

Costurile pt extinderea retelei de apa vor fi suportate de catre beneficiarii prezentei documentatii.

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor evacua in reseaua centralizata de canalizare menajera a comunei Sanpetru, realizata din conducta PVC De315 mm existenta pe DE551, conform avizului 113/25.01.2021, emis de Compania Apa Brasov.

Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la retelele de canalizare in baza unei documentatii avizata de Compania APA Brasov.

Costurile pt extinderea retelei de canalizare menajera vor fi suportate de catre beneficiarii prezentei documentatii.

Canalizare pluviala

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperisurile constructiilor (considerate conventional curate) se va realiza prin intermediul jgheaburilor si burlanelor, la nivelul solului, pentru infiltrarea in zona verde, conform aviz de gospodarie a apelor nr. 103 / 21.04.2021.

Retele electrice

Retelele electrice din zona vor prelua investitia propusa.

Sursa de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva de alimentare cu energie electrica a viitorilor consumatori se vor stabili prin studiul de solutie in vederea obtinerii avizului tehnic de racordare, care se va intocmi la faza DTAC in baza cererilor de racordare depuse de beneficiari.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza bransament la retelele de distributie de gaz aflate in apropiere.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere), în recipiente din PVC si vor fi periodic eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea in vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

ARTICOLUL 12 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de spații verzi, însumând minim 20% din suprafata parcelei, dispus cat mai compact in cadrul incintei.

Aceste spatii verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante invazive sau care pot crea disconfort.

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

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu înălțimea maxima de 2.00 m, in functie de necesitatile specifice.

Se recomanda ca împrejmuirea la stradă să fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii. Împrejmuirile nu sunt obligatorii.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

Se interzic imprejuririle din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.

ARTICOLUL 14 - INDICI DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 60 %

Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.0

ZA – zona agrement

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii de agrement cu acces nelimitat, spatii plantate de protectie, plantatii de aliniament, amenajari locale ambientale.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni admise

- spatii plantate private
- mobilier urban – amenajari pentru joc si odihna
- grupuri sanitare, amenajari pentru administrare si intretinere, tonete

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1
- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acestora
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi

ARTICOLUL 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Conform studii de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studii de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studii de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform studii de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Conform studii de specialitate avizate conform legii.

Se va asigura accesul din circulatiile carosabile a aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare etc.), care vor fi tratate ca alei principale.

Se va asigura accesul persoanelor cu handicap.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele publice se vor asigura in afara zonei de agrement.

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxima admisa a cladirilor este P.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va aspundera exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 11 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona sau se vor asigura sisteme de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea utilitatilor.

Costurile de echipare tehnico - edilitara vor fi suportate de catre beneficiarii prezentei documentatii.

Retele Apa

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona aflata in plina dezvoltare. Sursele de apa ale zonei sunt retele de distributie existente, realizata din conducta PEHD De 250 mm, care urmeaza a se extinde pana in zonele locuintelor propuse, in conformitate cu avizul de principiu conditionat nr. 113 | 25.01.2021, emis de Compania Apa Brasov.

Costurile pt extinderea retelei de apa vor fi suportate de catre beneficiarii prezentei documentatii.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor evacua in reseaua centralizata de canalizare menajera a comunei Sanpetru, realizata din conducta PVC De315 mm existenta pe DE551, conform avizului 113/25.01.2021, emis de Compania Apa Brasov.

Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la retelele de canalizare in baza unei documentatii avizata de Compania APA Brasov.

Costurile pt extinderea retelei de canalizare menajera vor fi suportate de catre beneficiarii prezentei documentatii.

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

Canalizare pluviala

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperisurile constructiilor (considerate conventional curate) se va realiza prin intermediul jgheburilor si burlanelor, la nivelul solului, pentru infiltrarea in zona verde, conform aviz de gospodarie a apelor nr. 103 / 21.04.2021.

Rețele electrice

Rețelele electrice din zona vor prelua investitia propusa.

Sursa de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva de alimentare cu energie electrica a viitorilor consumatori se vor stabili prin studiul de solutie in vederea obtinerii avizului tehnic de racordare, care se va intocmi la faza DTAC in baza cererilor de racordare depuse de beneficiari.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza bransament la rețelele de distributie de gaz aflate in apropiere.

Colectarea si depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere), în recipiente din PVC si vor fi periodic eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea in vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

ARTICOLUL 12 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu un arbore / 4 locuri de parcare.

Spatiile de agrment se vor amenaja utilizand specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse prin proiect de amenajare peisajera (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Zona de agrement se poate imprejmu doar cu gard viu, cu inaltime maxima de 90 cm.

ARTICOLUL 14 - INDICI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 15 %

Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 0.5

Intocmit:

Urb. Ana Codau

Arh Ioana Daniel