



INTOCMIRE

P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT

pentru

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

COM. SANPETRU, JUD. BRASOV, CF 106076

BENEFICIAR: RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Fișa de responsabilitati
Borderou vol. II
Regulament aferent PUZ

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala
3. Domeniul de aplicare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

III. Zonificarea funcțională

Unități, subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referință

Regulament local de urbanism – U.T.R propus

Întocmit,



Arh. Simona Tamas



Sef proiect,

Arh. Urb. Maria Koller



REGULAMENT DE URBANISM

Aferent P.U.Z. : ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”-JUD. BRASOV, COM. SANPETRU

I DISPOZIȚII GENERALE

ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a construcțiilor si amenajărilor aferente acestora.

Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la zona cu o suprafață de 20100 mp identificat prin CF nr.106076 Sânpetru, situat în extravilanul comunei Sânpetru.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor si unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată
- H.G. 525 / 1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:

- PUG Sanpetru



DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. Această zonificare este în concordanță cu prevederile din PUG + regulamentul aferent.

După aprobare zona figurată în planșa de Reglementări urbanistice a Planului urbanistic zonal, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR – urile, sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din PUZ, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul PUZ. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Funcțiunea principală a zonei stabilită prin prezentul PUZ este de locuințe și funcțiuni complementare.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 la HG 525/96.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art.3 - Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Art.4 - Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art.5 - Suprafete împădurite

Nu este cazul.

Art.6. Resursele solului

Nu este cazul

Art.7 - Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

Art.8 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.10 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Art.13 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordării la rețelele edilitare (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă

Art.14- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin Planul Urbanistic Zonal, și anume locuințe și funcțiuni complementare.

Art.15 - Procentul de ocupare a terenului

În cazul regulamentului general de urbanism se prevede un POT maxim de 40% pentru zona de locuințe individuale/cuplate și funcțiuni complementare, însă prezentul PUZ prevede un POT maxim de 35%.

Art.16 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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

II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII SI VALORI MAXIME PENTRU POT SI CUT

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1,5 h /zi la solstiul de iarnă.(Normele de Igienă referitoare la zonele de locuit, Ordinul 119/2014)

Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. În cazul de față zonele de protecție ale drumului public nu intra în zona supusă parcelării.

Art.23 – Amplasarea față de aliniament

Căldirile vor fi amplasate retras față de aliniament, după cum urmează:
-pe toate parcelele se impune retragerea obligatorie de 3.00m față de frontul stradal (domeniul public)

Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând conditiile:

Pentru parcelele situate pe partea dreapta cum se intra de pe Str. George Coșbuc:

- retragere 3,00 m de la frontul stradal
- retragere 4 m de la limita laterala din dreapta
- retragere 2 m de la limita laterala din stânga
- retragere 4 m fata de limita posterioara

Excepție de la retragerea de 3.00 m fata de aliniament se admite doar garajului incorporat in împrejurire, amplasat la strada, care respecta limitele laterale de 2 m, respectiv 4m retragere

Pentru parcelele situate pe partea stânga cum se intra de pe Str. George Coșbuc

- retragere 3,00 m de la frontul stradal
- retragere 2 m de la limita laterala din dreapta
- retragere 4 m de la limita laterala din stanga
- retragere 4 m fata de limita posterioara

Excepție de la retragerea de 3.00 m fata de aliniament se admite doar garajului incorporat in împrejurire, amplasat la strada, care respecta limitele laterale de 2 m, respectiv 4m retragere

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în O.M.S. nr. 536 din 1997.
în cazul prezentului regulament, pentru zona de locuit si functiuni complementare se prevede un POT=35% si CUT=1

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII (auto, pietonale) A PARCARILOR

Art.25 - Accese carosabile

Numărul si configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 la RGU, adica :

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație si transport este obligatorie.

- Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protecției civile.

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

- se vor prevedea alei carosabile și parcaje in interiorul parcelelor pentru fiecare locuinta

Art.26 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor si a amenajărilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, după caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Astfel accesese pietonale in incinta se vor realiza prin intermediul trotuarelor de 1.5 m latime, de o parte si alta a carosabilului.

Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât sa permită circulația persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.33 - Parcaje

a. Suprafetele parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism si al RLU prezent, asigurandu-se minim 2 locuri de parcare in incinta, de tip garaj, pergola sau in aer liber, conform plansei de detaliu: Mobilare urbana.

b. Nu se vor autoriza constructii cu functiuni complementare locuirii care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietății private, conform Anexei nr.5 la HG 525/1996 corelata cu prezentul Regulament.

c. Amplasarea parcajelor si garajelor fata de clădirile invecinate se va face avându-se in vedere asigurarea distantelor necesare securității depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

d. Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Art.27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executiei construcțiilor se va face doar în cazul existentei posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare si energie electrică.

Beneficiarul se obliga sa racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

Art.28 - Realizarea de retele edilitare

Investitorul sau beneficiarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate pentru amenajarea străzilor nou înfiintate, lucrări ce se vor racorda (suportat tot de către investitor/beneficiar) la rețelele publice existente.

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate. Se admit in cazuri bine justificate si pozarea supraterana a retelelor de echipare a cladirilor.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Art.29 - Proprietatea publică asupra retelelor edilitare

Proprietatea publică asupra retelelor edilitare – rețelele de apă, canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Retelele de alimentare cu gaze naturale si energie electrica sunt proprietate privata a persoanelor juridice.

Alimentarea cu apă

Pe amplasamentul propus nu există conducte de apă potabilă. În apropierea zonei studiate există rețele de distribuție de apă potabilă,

Calculul pentru necesarul de apă după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 cuprinde elemente pentru :

01. nevoi gospodărești,
02. nevoi publice,
03. spălare, întreținere spații verzi,
04. rezervă incendiu.

Alimentarea cu apa potabila a constructiilor ce se vor edifica in zona studiata se poate realiza printr-o noua retea de distributie ce se va racorda la conducta PEHD De 110 mm existenta in zona, amplasata pe DE 370 – Str. Primaverii. Din noua conducta de distributie PEHD De 110 mm se vor executa bransamentele de apa ale viitoarelor imobile.

Dupa extinderea retelelor publice de apa si canalizare si preluarea acestora in exploatare de catre Compania de Apa Brasov S.A., bransarea si racordarea imobilului/imobilelor la sistemul (sistemele) publice de alimentare cu apa si sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Brasov, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare-avizare-autorizare-executie-receptie-contractare-furnizare in baza unor cereri de bransare/racordare inaintata de proprietari ori imputernici legali si pe cheltuiala acestuia in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.

Conditile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa/canal la obiectiv se previzeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

Canalizare menajeră

Pe amplasamentul propus nu există rețele de canalizare menajeră.

Se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră până la strada nou propusă prin colectorul menajer PVC KG De 315 mm, existent in zona, în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare.

Noua retea de canalizare stradala va fi realizata din conducte PVC-KG De 250 mm.

Extinderea colectorului de canalizare menajera se va poza pe calea de circulatie- domeniu public.

Fiecare locuință se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră propusă, prin câte un racord menajer, care va avea un cămin de inspecție amplasat la limita de proprietate, in baza unei documentații avizata de Compania APA Brașov.

Canalizare pluvială

Conform propunerilor de mobilare a loturilor, drumuri, platforme, etc., cca 50% din suprafața totală a incintei cu propuneri rămâne zonă verde ce absoarbe în mare măsura precipitațiile. Ca funcționare se preconizează colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane si rigole ce vor conduce apa catre zona verde.

Alimentarea cu energie electrică

Se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor. Această soluție este comună pentru zonă, pentru a reduce la zero interdicțiile de construire.

Zona studiata se va alimenta cu energie electrica prin intermediul unui post de transformare 20/0.4 kV, amplasat pe terenul studiat, cu acces din drumul public.

Distribuția la viitorii consumatori se va face printr-o rețea electrica de distributie 0.4 kV, pozata ingropat pe caile de circulatie- domeniul public.

Telecomunicații

-nu se propune

Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

Atat in zona, cat si pe amplasamentul studiat nu există retea de gaze naturale Distrigaz Sud Rețele are in derulare un program de extindere de rețea.

Distributia la viitorii consumatori se va face printr-o conducta de distributie gaze naturale pozata ingropat pe caile de circulatie- domeniul public.

Proprietarul terenului va acorda distribuitorului de gaze naturale un drept de uz și servitute pentru conductele proiectate, conform Legii nr. 123 / 2012, modificată și completată prin Legea nr. 155 / 2020.

Proprietarul va solicita distribuitorului de gaze naturale avize tehnice de racordare pentru fiecare imobil în parte. Proiectul de execuție se va realiza pe baza studiului tehnico-economic întocmit de distribuitor în urma acestor solicitări. Totodată distribuitorul va stabili parametrii tehnici ai investiției (presiune, diametre) și va realiza investiția din fondurile proprii conform legii.

Pana la implementarea proiectului, încălzirea se va realiza din alte surse

Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor aflat la peste 5 km. Clădirile din zonă se propun a fi încălzite prin centrale proprii.

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; Totodată după posibilități se recomandă utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau pompe de căldură.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art.30 - Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare obținerii a 32 loturi construibile pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare, având suprafețe cuprinse între 489.18 mp și 452.90 mp.

Art.31 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate; clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Numărul maxim de nivele admis pentru parcelele propuse cu destinație locuințe individuale și funcțiuni complementare este: S+P+1E/ M.

Înălțimea maximă admisă la comișă se normează la 6,00m, iar la coamă până la maxim 11m.

Art.32 - Aspectul exterior al construcțiilor

Închiderea, la partea superioară a construcțiilor, va fi de tip șarpanta. Invelitoarea va fi realizată din:

- țigla ceramică sau țiglă din beton, culoare brun-roșcat sau gri,
- ardezie,
- lemn (sita, șindrila, draniță...)- culoare natur sau bălțuită,
- tabla dublu fălțuită sau prefălțuită, culoare brun roscat sau gri,
- paie.

Sunt interzise invelitorile: metalice (exceptie tabla dublu fălțuită și prefălțuită), din carton asfaltat (șindrila bituminoasă), policarbonat, panouri termoizolante metalice...

Dintre elementele de decorație și protecție a fațadelor sunt interzise: detaliile aurite, baluștrii, balustradele sau elemente decorative din fier forjat.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art.34 - Spatii verzi si plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism (nu mai puțin de 2 mp./locuitor). De asemenea se vor respecta prevederile Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 republicată și actualizată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (un minimum de 5% spații verzi publice).

Prin prezentul PUZ se va asigura o zonă verde compactă cu destinație publică în suprafața de 1005.58mp, reprezentând 5% din incinta PUZ, care se va putea dona Comunei Sanpetru după ce toate dotările prevăzute prin documentația de urbanism au fost autorizate, realizate și recepționate conform proiectelor de specialitate. Zona verde compactă propusă va fi amenajată corespunzător și cu acces direct din strada nouă propusă, fiind amenajată ca parc, pentru toate generațiile. Aceasta poate fi utilizată de către toți utilizatorii, însă mai ales pentru locuitorii cartierului propus.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției

Suprafața minimă de spațiu verde pentru fiecare parcelă este de: minimum 20%.

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

Art.35 - Împrejmuiri

Înălțimea admisă a gardurilor la frontul stradal va fi de maximum 2.00 m de la nivelul terenului/trotuarului. Înălțimea maximă a soclului va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a gardului va fi obligatoriu semitransparentă. Între parcele și în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace, cu o înălțime de max. 2,00 m.

Se interzice realizarea împrejmuirii din panouri prefabricate din beton, panouri metalice de orice fel, placările cu policarbonat sau alte materiale plastice similare, cu elementele decorative din fier forjat sau plase pentru umbrire/ protecție.

Se recomandă împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație, atât la împrejurirea posterioara, cat si intre proprietăți.

III ZONIFICARE FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal se identifica o unitate funcțională principala:

- L. Locuințe si functiuni complementare
de tip permanent în sistem individual

Si urmatoarele subunitati functionale:

- L – locuințe si functiuni complementare locuirii, cu regim mic de inaltime,
in sistem individual /cuplat

- C – Cai de comunicatie rutiera
-Circulatii carosabile
-circulatii pietonale
-accese auto si parcaje

- SP Spații plantate, agrement, sport
-spatii verzi compacte amenajate pentru petrecerea timpului liber: parc
-plantații de aliniament

- TE Echipare tehnico-edilitara:
TEa – apă
TEm – canalizare menajera
Tee – energie electrica

Utilizare funcțională

Locuințe și funcțiuni complementare

Utilizari permise, functiuni complementare zonei – locuinte individuale/cuplate, birouri individuale profesii liberale: sedii firme, birouri de arhitectura, cabinete medicale, stomatologie, notar, etc) cu conditia ca pot asigura locurile de parcare necesare in limitele proprietatii (conform Anexa 5 din HGR

525/1996 corelata cu prezentul regulament), lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajare spatii verzi, platforme carosabile/parcaje și drumuri, platformă gospodărească

Utilizari interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă
- funcțiunile care creează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, terasament cale ferată, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

AMPLASAMENT STUDIAT		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si functiuni complementare	0	0	14922.87	75.20
2	Teren agricol in extravilan	20100	100	0	0
3	Spatii verzi compacte	0	0	1036.32	5.15
4	Cai de comunicatii si zona tehnico-edilitara	0	0	4140.81	19.65
TOTAL		20100	100	20100	100

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si functiuni complementare	64949.18	55.60	79872.05	68.37
2	Teren agricol in extravilan	29154.87	24.96	13367.13	11.44
3	Spatii verzi compacte	0	0	3252.80	2.78
4	Cai de comunicatii si zona tehnico-edilitara	22711.91	19.44	19191.89	16.44
5	Zona mixta- functiuni comerciale si servicii	0	0	1132.09	0.97

TOTAL	116815.96	100	116815.96	100
-------	-----------	-----	-----------	-----

	EXISTENT	PROPUS
POT	0.00%	35%
CUT	0	1

- Regim maxim de înălțime S+P+1E
- Spațiul verde compact min 5% din suprafața lotului studiat de 20100 mp.
- spațiul verde minim pe fiecare parcela individuala este de 20% din suprafața parcelei respective.

IV.1. LOCUINȚE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU REGIM MIC DE INALTIME, IN SISTEM INDIVIDUAL (SUBZONA L)

a) Utilizarea functională a terenului

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuală în regim izolat
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje și drumuri de incinta, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi
- funcțiuni permise cu condiții:
 - birou individual profesii liberale: sedii firme, birouri de arhitectura, cabinete medicale, stomatologie, notar, etc),
 - servicii de turism- cazare cu capacitate redusa de cazare,
 - servicii de înfrumusețare,
 - servicii medicale,
 - educație (Afterschool),
 - ateliere artisti: ceramica, pictura, pielărie, croitorie....

Toate funcțiunile sunt permise cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească indicii prevăzuți in documentație admisibili, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atragă mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aibă program prelungit peste ora 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si producție, cu condiția ca pot asigura locurile de parcare necesare in limitele proprietății (conform Anexa 5 din HGR 525/1996 corelata cu prezentul regulament).

Serviciile de cazare se vor admite numai cu condiția sa dețină 1 loc parcare/ camera, in incinta proprietății. Serviciile medicale si cele de înfrumusețare se vor admite numai cu condiția sa dețină 2 loc parcare/ încăpere cu funcțiunea de cabinet, in incinta proprietății.

Birourile individuale se vor admite cu condiția sa dețină 2 locuri parcare/ încăpere cu funcțiunea de birou.

Pentru clădirile cu funcțiuni mixte numărul locurilor de parcare se vor cumula astfel: cele doua locuri de parcare aferente funcțiunii de locuința plus cate un loc de parcare suplimentar / încăpere cu funcțiunea de birou/cabinet....

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă
- funcțiunile care creează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.
- funcțiuni comerciale

b) Modul de ocupare al terenului

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Parcelarea: Incinta cu propuneri este impartita in 32 loturi cu functiunea de locuinte si functiuni complementare.

- suprafața parcelor între 589.18 mp si 452.90 mp
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia
- frontul stradal minim este de 20.80 m si maxim de 21.70 m

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 35,00 %
- C.U.T. 1

Regim de înălțime:

Înălțimea maximă admisă S+P+1E/M – cu înălțime maximă la cornișa de 6.00 m si 11,00 m la coama.

Regim de aliniere la frontul stradal:

Conform planșei de Reglementări urbanistice – se propune un aliniament retras 3,00 m de la frontul stradal

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

Pentru parcelele situate pe partea dreapta cum se intra de pe Str. George Coșbuc:

- retragere 3,00 m din aliniament
- retragere 4 m de la limita laterala din dreapta
- retragere 2 m de la limita laterala din stânga
- retragere 4 m fata de limita posterioara

Excepție de la retragerea de 3.00 m fata de aliniament se admite doar garajului incorporat in împrejmuire, amplasat la strada, care respecta limitele laterale de 2 m, respectiv 4m retragere

Pentru parcelele situate pe partea stânga cum se intra de pe Str. George Coșbuc

- retragere 3,00 m din aliniament
- retragere 2 m de la limita laterala din dreapta
- retragere 4 m de la limita laterala din stanga
- retragere 4 m fata de limita posterioara

Excepție de la retragerea de 3.00 m fata de aliniament se admite doar garajului incorporat in împrejurire, amplasat la strada, care respecta limitele laterale de 2 m, respectiv 4m retragere

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Asigurarea acceselor carosabile pentru fiecare lot edificabil la rețeaua de circulație este obligatorie, parcela fiind construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accese pietonale – căile de comunicație se vor amplasa astfel încât să se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

Strada nou propusa va fi flancata de trotuare de 1.50m, realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

Nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poate derula fără probleme pe căile rutiere propuse.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri conform Anexa 5 din HGR 525/1996, coroborate cu prezentul Regulament.

Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă

Pentru locuire vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare (garare) in cadrul fiecarui lot.

Serviciile de cazare se vor admite numai cu condiția sa dețină 1 loc parcare/ camera, in incinta proprietății. Serviciile medicale si cele de înfrumusețare se vor admite numai cu condiția sa dețină 2 loc parcare/ cabinet, in incinta proprietății.

Birourile individuale se vor admite cu condiția sa dețină 2 locuri parcare/ începere cu funcțiunea de birou.

Pentru cladirile cu functiuni mixte numarul locurilor de parcare se vor cumula astfel: cele doua locuri de parcare aferente functiunii de locuinta plus cate un loc de parcare suplimentar / incapere cu functiunea de birou/cabinet/atelier....

Pentru fiecare parcelă trebuie asigurat accesul pietonal.

Spații verzi, plantate – in cadrul fiecarui lot se vor propune spatii verzi de min.20mp/loc si min 20% din suprafata parcelei

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

– locuirea este permisă cu asigurarea racordării la rețelele publice de echipare edilitară, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice.

Realizarea de rețele edilitare

- locuirea este permisă cu conditia conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, bransament electric, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

IV.2. CAI DE COMUNICATIE (SUBZONA C)

a) Generalitati

Accesibilitatea in incinta propusa se face dinspre str. G. Cosbuc(DE 365) sau DE 370. Aceste doua artere urmeaza sa se modernizeze conform Studiu de Circulatie, intocmit pentru actualizarea Planului Urbanistic General al localitatii. Str George Cosbuc va deveni strada de categoria a doua si va lega DJ103 de viitoarea ocolitoare Sanpetru, propusa prin studiul mentionat anterior. Profilul strazii G. Cosbuc, conform Studiu de Circulatie este urmatorul: doua benzi auto pe fiecare sens (carosabil 14 m, 3.5 latime banda) si trotuar de 1.5 m de-o parte si alta a carosabilului.

Profilul strazii Primaverii (DE370), strada de categoria a III-a, conform Studiu de Circulatie, este: 7 m carosabil (cate o banda pe fiecare sens, banda de 3.5m latime), spatiu verde de 2 m si trotuar de 1.5 m, de-o parte si alta a carosabilului

Strada nou propusa pe terenul studiat va avea un profil stradal de 10m; Carosabilul de 7.00 m va functiona in dublu sens si va fi flancat pe ambele laturi de trotuare de 1,50 m.

Intersectiile, intre strazile existente (DE 365 si DE 370) si strada nou propusa sunt intersectii la nivel.

Pentru moment, transportul public este prezent la aprox. 1.5 km in Sud printr-o linie de bus, care deserveste com. Sanpetru si leaga Mun. Brasov de Sanpetru.

Nu se propun piste separate pentru ciclisti, traficul spre loturi se poate derula fara probleme pe caile rutiere propuse.

Circulatia pietonilor se desfasoara pe trotuarele propuse, cu o latime de 1.5m.

Utilizarea functională a terenurilor :

Utilizări permise

Retea stradală nouă, modernizare si largire drumuri existente, parcaje,trotuare,spatii plantate, plantatii in aliniament, echipare edilitară.

Utilizări permise cu conditii – nu sunt

Interdictii temporare – de construire: alte functiuni decat cele mentionate la „utilizari permise”.

b) Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Căile de comunicatie se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Expunerea la riscuri tehnologice

Căile de comunicatie se pot amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare – căile de comunicare se vor amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor retelelor de echipare edilitară necesare care vor deservi toate obiectivele din zonă.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor – căile de comunicare se pot amplasa cu conditia asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni.

Procentul de ocupare a terenului: nu este cazul.

Lucrări de utilitate publică – căile de comunicare se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare.

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale: nu este cazul.

Amplasarea față de drumuri publice: nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administratia SNCFR: nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi: nu e cazul.

Amplasarea față de aliniament – Se vor respecta profilurile transversale din PUZ.

Amplasarea în interiorul parcelei – căile de comunicare se vor amplasa conform PUZ, astfel încât să se asigure accesul mijloacelor de interventie în interiorul parcelei.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – căile de comunicare se vor amplasa astfel încât să asigure accese carosabile la drumurile publice, directe sau cu servitute de trecere, pentru toate obiectivele.

Accese pietonale – căile de comunicare se vor amplasa astfel încât să se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

Strada propusa are trotuare de 1,50m, realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

Nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poate derula fără probleme pe calea rutiera propusa. Accesese carosabile sau trecerile de pietoni vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Realizarea de rețele edilitare – căile de comunicare se vor realiza cu conditia asigurării posibilității conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea acestora.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – rețelele de apă, canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei. Rețelele de alimentare cu gaze naturale si energie electrica sunt proprietate privata a persoanelor juridice.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Căile de comunicare vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.

Se va respecta profilul stradal propus prin prezentul PUZ.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi

Căile de comunicare nu prezinta spatii de parcare in lungul lor. Parcajele sunt amplasate in interiorul fiecarei parcele, minim 2 parcaje/locuinta.

Accesese carosabile sau trecerile de pietoni vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001.

Spatii verzi si plantate – sunt prevazute plantatii de aliniament avand o latime de 1.50 m, adiacenta trotuarelor, pe ambele parti ale strazilor G. Cosbuc si DE370 propuse prin prezentul PUZ,

pana in strada nou propusa, pentru a face o tranzitie corecta de la un profilul stradal la altul, al celor doua strazi.

Împrejmui: nu este cazul.

IV.3. SPATII PLANTATE, AGREMENT (SUBZONA SP)

a. Generalități:

Se propune un spatiu verde dedicat destinderii locuitorilor, accesibil de catre toti locuitorii zonei inasa gandit a deservi in mod principal cartierul nou propus aferent PUZ.

Utilizarea functională a terenurilor:

Utilizări permise

Parcuri pentru locuitori, cu dotari pentru agrement (locuri de discutii, sah, cursuri in aer liber), sport (dotari sportive in aer liber) si loisir (bancute, amfiteatru in aer liber).

Utilizări permise cu conditii – evenimente festive temporare.

Interdictii definitive – interdictia de construire in spatiul verde astfel definit. intr-un procent mai mare de 10% conform art. 18, alin(7) din Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor actualizata

b. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale

Parcurile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Expunerea la riscuri tehnologice

Parcurile se pot amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare – parcurile se vor amplasa cu conditia stabilirii obligatiei de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor retelelor de echipare edilitară necesare care vor deservi obiectivele din zonă.

Asigurarea compatibilității functiunilor – parcurile se pot amplasa cu conditia asigurării compatibilității cu celelalte functiuni.

Procentul de ocupare a terenului: nu este cazul.

Lucrări de utilitate publică –parcurile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare.

Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale: nu este cazul.

Amplasarea față de drumuri publice: nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administratia SNCFR: nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi: nu e cazul.

Amplasarea față de aliniament –nu e cazul.

Amplasarea în interiorul parcelei – nu e cazul.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – se vor asigura accese carosabile ocazionale pentru interetinere.

Accese pietonale – căile de comunicatie se vor amplasa astfel încât să se asigure accesul pietonal la parcul propus.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară de apa pentru interetinere si energie electrica pentru iluminare.

Realizarea de rețele edilitare – parcul se va amplasa cu conditia asigurării posibilității conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea acestora.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – rețelele de apă, canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Parcelarea: nu este cazul.

Înălțimea constructiilor : nu este cazul.

Aspectul exterior al constructiilor :

Parcul va fi proiectat la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejmui:

Parcaje – nu este cazul.

Împrejmuiri: nu este cazul.

Sef proiect:
Arh. Urb. Maria KOLLER



Intocmit:
Arh. Simona Tamas



