

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI:

Denumirea lucrării:	PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+E+M
Amplasament:	jud. Brasov, com. Sanpetru, str. Octavian Goga fn extravilan
Beneficiar:	RADU ELENA si BENEA MARIA
Proiectant:	ARH DENIS TITUS ABABEI
Faza:	Plan Urbanistic Zonal

2. OBIECTUL LUCRARIII:

Planul Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare tehnica, asigurand conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara, stabilirea functiunii, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

Problemele principale urmarite sunt:

Organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin organizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului, cat si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu alte zone ale localitatii, precum si cu alte localitati;

Stabilirea amplasamentelor constructiilor ce vor fi realizate printr-o solutie de ansamblu pentru intreaga zona, corelata cu P.U.G. al localitatii Sanpetru.

Stabilirea utilitatilor necesare propunerilor de dezvoltare.

Terenul, in suprafata de 20.598 mp, este plat si liber de constructii, fiind teren arabil, extravilan.

3. SURSE DE DOCUMENTARE:

- Regulamentul General de Urbanism aferent P.U.G. Sanpetru;
- Certificat de Urbanism nr. 434/2021;
- Extras CF nr. 108111, 108052 – 20.598 mp;
- avize conf. CU;
- Documentatie tehnica (ridicare topografica): ing. Valentin Terciu;
- Studiu geotehnic:

4. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in extravilanul com. Sanpetru pe str. Octavian Goga in partea de sud a localitatii, la iesirea spre Brasov. Terenul se afla la aproximativ 480,00 m de DJ103, cu acces direct din str. Octavian Goga pe latura de sud-est. Terenul apartine beneficiarilor documentatiei, Benea Maria si Radu Elena, conf. extraselor CF.

Lotul studiat are o forma de dreptunghi, avand proprietati particulare pe doua laturi, iar pe latura de nord-vest este limitrof drumului DE469/6.

5. PREVEDERI ALE PUG

Extravilan, arabil.

6. SITUATIA EXISTENTA:

Terenul aflat in studiu este format din 2 parcele ce vor fi comasate si apoi dezmembrate in vederea construirii unui ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI cu regim maxim de inaltime S+P+E+M.

7. PROPUNERI

Beneficiarul documentatiei doreste amenajarea zonei astfel incat sa creeze un cadru propice locuirii, cu pastrarea specifica a reliefului si oferirea unui grad maxim de confort, prin modificarea functiunii zonei.

Se propune realizarea unui drum de la nord-vest la sud-est, la care se adauga accese semicarosabile, pt a asigura accesul la fiecare parcela, in conformitate cu legislatia in vigoare, drum derivat din str. Octavian Goga.

Locurile de parcare se vor asigura in incinta fiecărei parcele.

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, specifice functiunii si zonei, si respectand prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. Sanpetru.

Se propune realizarea unei ZONE PENTRU CONSTRUCTII LOCUINTE, locuințe individuale/colective mici cu maxim S+P+E+M, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat), prin **dezmembrarea zonei studiate** in 46 parcele, cu suprafete cuprinse intre 340 m²-570 m². La acestea se adauga drumul de acces, precum si terenul aferent PT in anvelopanta de beton.

Funcțiuni admise:

- locuințe individuale cu maxim S+P+E+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); **locuințe colective mici cu maxim S+P+E+M cu teren aferent de minim 650 mp**;
- garaje si anexe gospodaresti, inclusiv pentru creșterea animalelor pentru subzistență, cu respectarea ORDINului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Funcțiuni admise conditionat (conf. Legii 50/1991, anexa 1, alin. 2.5.6., cu completările ulterioare - Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora -, pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate):

- funcțiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite inglobarea locuintelor si comertului/serviciilor in acelasi volum- locuinte cu parter destinat altei functiuni decat locuire;
- birouri, mic comert, educatie (crese, gradinite), sanatate (cabinete medicale, microclinici dispensare), loisir si activitati economice si liberale la domiciliu, care nu impun servituti in utilizarea zonei de locuit.

Functiuni interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață construită de **200 mp**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- construcții provizorii de orice natura cu excepția firmelor;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinarii), vulcanizări și spalatorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

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

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima teren	
	Suprafata (mp)	Front (m)
Cuplat	200	12
Izolată	300	12
Colectiv	650	20

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Cu respectarea prezentei documentatii PUZ sunt admise subparcelari ale parcelelor propuse, precum si comasari, de cate maxim 3 subparceli in ambele cazuri. Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ conditiile de mai sus privind suprafetele de teren si fronturile minime, precum si ca adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Amplasarea cladirilor fata de aliniere si aliniament

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public/servituti. Se considera **aliniamentul** strazii linia de demarcatie intre DE469/6, DE469/3 si drumul nou proiectat si parcelele nou proiectate. Aliniamentul la:

-DE469/3, DE469/6 si drumul nou proiectat este la 5,00 m fata de axul drumului.

Prin aliniere se intelege limita de construire, care nu trebuie depasita inspre strada si este masurata fata de axul strazi.

-Se propune **alinierea** cladirilor la distanta de min. 10,00 m fata de axul drumului nou proiectat si a DE469/3, DE469/6.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Retragerea față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de terenul natural, dar nu mai puțin de **3,5 metri**, pentru cladirile ce depasesc un nivel suprateran, si se va asigura insorirea corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate, cat si pentru cele invecinate existente (daca este cazul). Retragerile fata de **accesele semicarosabile** se vor face la min. **2,0 m. de la limita de proprietate**.

Cladirile ce au un singur nivel suprateran se vor retrage față de o limita laterala a parcelei conform Cod Civil, iar fata de **cealalta limita laterala se vor retrage la 3,5 m**, in functie de vecinatati, si se va asigura insorirea corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate, cat si pentru cele invecinate existente (daca este cazul).

Exceptie, in toate cazurile de mai sus: cand se autorizeaza doua cladiri cuplate, pe o limita laterala comuna; cand este același proprietar pe doua, sau mai multe, loturi alaturate; cand se obtine declaratia notariala a proprietarului lotului alaturat. In toate cazurile, fata de cealalta limita laterala, constructiile se vor retrage la 3,5 m.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de terenul natural, dar nu mai puțin de **3,0 metri**.

Garajele si alte anexe gospodaresti se pot amplasa spre limita laterala de proprietate, cu respectarea Codului Civil, chiar daca sunt alipite de o alta constructie, cu conditia ca garajul si/sau anexa sa aiba un singur nivel suprateran, iar inaltimea la

cornisa inspre limita laterala de proprietate sa nu depaseasca 2,00 m de la limita terenului natural, iar restul constructiei sa respecte retragerile prezentei documentatii.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanța minimă dintre clădirile (regim izolat) de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, între fațadele opuse cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Circulatii si accese

Pe terenul studiat se va realiza un drum cu latimea carosabila de 10,00 m, din care carosabilul va avea 7,00 m, cu acces pe la cele doua capete, din cele 2 DEuri.

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4,00 m** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

Accesul la parcele se asigura din drumul nou proiectat in incinta zonei de proprietate printr-o bordura tesita, pastrand continuitatea trotuarului;

Se vor asigura **doua locuri de parcare** pentru fiecare locuinta/unitate locativa.

Aspectul exterior al cladirilor

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- sunt admise invelitorile tip terasa si sarpantele;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Spatii libere si zone plantate

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate și cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Imprejmuirea

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,00 metri**, din care un soclu opac de **0,60 metri** - optional, și o parte transparentă dublată cu gard viu - optional;
- împrejmuirile spre limitele laterale si posterioare ale parcelelor, spre alte terenuri decat drumuri, vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,00 metri**;

Pentru ambele categorii aspectul imprejurimilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Regim de inaltime maxim

Inaltimea cladirilor este de maxim P+E+M (sau etaj retras, se accepta un etaj retras in locul mansardei, daca se incadreaza sub o sarpanta imaginara, cu unghi de max. 45°), in cazul invelitorilor tip terasa, si P+E+M, in cazul invelitorilor tip sarpanta. Se accepta realizarea de demisoluri sau subsoluri, dupa caz.

Inaltimea maxima va fi de 9,00 m la cornisa pt invelitoare tip terasa, respectiv de 7,50 m la cornisa si de 11,50 m la coama pt invelitoare tip sarpanta, de la cota terenului natural, liber de constructii.

Indici si indicatori privind ocuparea terenului

Se stabilesc urmatoarele destinatii, precum si urmatorii indici si indicatori privind ocuparea terenului pentru functiunea propusa, respectiv:

- **Pentru locuințe individuale** în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), **locuințe colective mici, garaje si anexe gospodaresti**, inclusiv pentru creșterea animalelor pentru subzistență; **functiuni complementare locuirii**; pentru inglobarea locuintelor si comertului, serviciilor, etc, in acelasi volum, respectiv constructii cu functiuni mixte, partial locuire, partial cu alta functiune decat locuire, activitati economice si liberale la domiciliu, care nu impun servituti in utilizarea zonei de locuit; birouri; mic comert
- POT max=30%; CUT max=1.

8. DATE GEOTEHNICE

Date hidrologice-hidrogeologice -

Date geotehnice –

Adancimea de inghet – potrivit STAS 6054/77, adancimea de inghet masoara 1,00 m de la cota terenului amenajat.

Conditii de fundare -

9. ECHIPARE EDILITARA

Cursuri de apa, inundatii, acumulari

Zona studiata nu este strabatuta de canale. In aceste conditii, nu sunt necesare lucrari de amenajare sau regularizare, intr-un studiu de specialitate.

Hartile de risc si hazard la inundatii arata ca amplasamentul nu este inundabil la producerea debitului cu asigurarea de 1%, conform destinatiei propuse – in conformitate cu Avizul de Gospodarire a Apelor nr. -.

Alimentari cu apa:

Alimentarea cu apa potabila a locuintelor se va face in baza avizului eliberat de COMPANIA APA BRASOV S.A., prin extinderea retelei stradale existente

Apa pentru stingerea incendiilor

Pe conductele stradale de distributie se vor monta hidranti supraterani de stingere a incendiilor la distanta de 100-150 m.

Nu se executa instalatie de tratare si de inmagazinare a apei.

Evacuarea apelor de tip menajer si pluviale

Canalizare ape uzate menajere:

Apele uzate menajere se vor prelua individual, de la fiecare constructie prin canalizare din PVC-KG De 110 mm, L = 10-15 m, cu camine de vizitare, racordate in colectorul stradal, din PVC-KG De 250 mm, L = 480 m cu extindere catre colector (in curs de promovare de catre Compania Apa Brasov SA in calitate de operator regional - .

Canalizarea pluviala:

Apele pluviale conventional curate de pe constructiivor fi colectate prin intermediul scocurilor si burlanelor si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale potential impurificate de pe drumuri, platforme betonate si trotuare vor fi colectate de rigole stradale si trecute printr-un separator de hidrocarburi fiind preluate de catre rigolele stradale de la str. Octavian Goga.

Protectia malurilor si impotriva eroziunii

Nu e cazul.

Instalatii gaze naturale:

Imobilele vor fi incalzite cu CT proprii, fie cu combustibil solid, fie cu gaz, prin extinderea retelei stradale de gaz.

Alimentarea cu energie electrica:

Telefonizare:

Se propune extinderea retelei subterane din zona si legarea fiecarui imobil.

Caracteristici igienico-sanitare

Amplasamentele vor respecta normele igienico-sanitare privitoare la: **separare functiunilor, evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora**, dotarile tehnico-edilitare (solutii avizate SGA), asigurarea spatiilor pentru garare si parcare a autovehiculelor, **amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deeurilor menajere**, asigurarea insoririi corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate, cat si pentru cele invecinate existente (daca este cazul), **respectarea parametrilor sanitari (suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltime, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale).**

10. DISFUNCTIONALITATI

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- lipsa unor dotari si servicii;
- necesitatea unor artere de circulatie carosabila si pietonala care sa asigure accesul la fiecare parcela;
- crearea zonei de locuire si functiuni complementare.

11. NECESITATI SI OPTIUNI

Din dorinta beneficiarului s-au stabilit urmatoarele:

- necesitatea unor artere de circulatie carosabila, pietonala care sa creeze fluenta circulatiei si accese facile pentru fiecare lot;
- extinderea retelelor edilitare
- propunerea de dotari specifice locuirii.

Stabilirea modului de organizare arhitectural urbanistica, categorii de interventii, reglementari:

- Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei in concordanta cu cerintele beneficiarului au dus la stabilirea solutiei propuse, respectiv, realizarea de locuinte izolate, cuplate sau colective mici, propunere facuta in concordanta cu documentatia de specialitate ce rezolva circulatia in zona.
- Echiparea tehnico-edilitara consta in completarea si realizarea infrastructurii, dimensionarea retelelor.

Modul de utilizare a terenului:

Procentul de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei si de conditiile de amplasare, astfel:

- Pentru **locuințe individuale** în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat), **locuințe colective mici**, garaje si anexe gospodaresti, inclusiv pentru creșterea animalelor pentru subzistență; functiuni complementare locuirii; pentru inglobarea locuintelor si comertului, serviciilor, etc, in acelasi volum, respectiv **constructii cu functiuni mixte**, partial locuire, partial cu alta functiune decat locuire, activitati economice si liberale la domiciliu, care nu impun servituti in utilizarea zonei de locuit; **birouri; mic comert**

- POT max=30%; CUT max=1.

13. CONCLUZII

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru crearea functiunii principale de locuire, organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin organizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului, cat si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu alte zone ale localitatii, precum si cu alte localitati. S-au stabilit amplasamentele constructiilor ce vor fi realizate printr-o solutie de ansamblu pentru intreaga zona, corelata cu P.U.G.-ul localitatii, precum si modul de bransare a constructiilor la utilitati.

Intocmit,

Arh. Ababei Denis

