

**Primaria Comunei Sanpetru**

**Data anunțului: 30.04.2024**

# **Intenție de elaborare Plan Urbanistic Zonal STR. NARCISELOR F.N., SANPETRU PUZ CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE**

**Inițiator: SIFERPLAT S.R.L.**

**Proiectant: LHP ARHITECTURA S.R.L.**



# **Publicul este invitat sa transmită observații si propuneri**

privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal  
in perioada **30.04.2024 - 30.05.2024**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

SERVICIUL DE URBANISM, STR. REPUBLICII NR. 655, COM. SAMPETRU, TEL: 0268 360 028

EMAIL: URBANISM@PRIMARIA-SANPETRU.RO

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA ELIBERARII AVIZULUI DE OPORTUNITATE  
RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE VA FI AFISAT SPRE CONSULTARE



LEGENDA

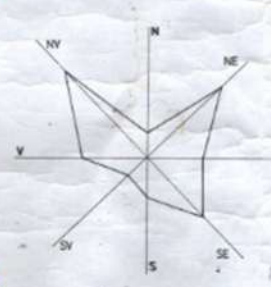
- LIMITE
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
  - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
  - LIMITA ZONEI CENTRALE
  - LIMITA ZONEI DE REZERVATIE NATURALA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
  - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE
  - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
  - ZONA UNITATI DE MICA INDUSTRIE SI PRESTATI SERVICII
  - ZONA UNITATI AGRICOLE, TEREN AGRICOL
  - SPATII PLANTATE, AGRIEMENT, SPORT
  - ZONA GOSPODARIEI COMUNALE
  - ZONA CONSTRUCTII APERENTE, LUCRARILOR EDILITARE
  - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI APERENTE
  - AFE
  - ZONA DESTINATIE SPECIALA - AERODROM
- ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE
  - ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU
  - ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURSELE DE APA, STABILILE DE TRATARE, IMAGAZINARI STABIL DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DESEUR/CMI/TIRE)
  - ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TENNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LII DE INALTA TENSIUNE, REȚELE DE GAZE/TELECOMUNICATII)
  - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
  - INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- DRUMURI
  - DRUMURI JUDEȚENE
  - DRUMURI COMUNALE
- STRAZI
  - STRAZI PROPUȘ PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
  - STRAZI PROPUȘ PE TRASEE NOI

P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA SANPETRU  
SAT SANPETRU

REGLEMENTARI

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ		TOTAL	Procent % din total intravilan
	Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan	Suprafata (ha)	Suprafata (ha) Total		
LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE	311,40	40,63	311,40		311,40	66,53
UNITATI MICA INDUSTRIE, PRESTATII SERVICII	88,70	19,33	21,75		21,75	4,64
UNITATI AGRO-ZOOTECNICE	89,30	11,00	82,88		82,88	11,22
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	17,00	3,15	12,15	6,50	18,65	3,98
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT, BUTURI	27,10	4,02	30,05		30,05	8,30
SPATII VERDI, SPORT, AGRIEMENT, PROTECTII	9,60	1,87	8,15		8,15	1,10
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE			2,20		2,20	0,47
GOSPODARIEI COMUNALE	6,50	1,20	4,75		4,75	1,01
DESTINATIE SPECIALA (AERODROM)	106,00	18,54	2,40		2,40	0,72
TERENURI LIBERE	45,70	7,70	6,10		6,10	1,30
TERENURI NEPRODUCTIVE-APE	4,00	0,74	2,20		2,20	0,47
TOTAL INTRAVILAN	538,20	100,00	458,30	8,70	468,00	100,00



LEGENDA

- LIMITE
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
  - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
  - LIMITA ZONEI CENTRALE
  - LIMITA ZONEI DE REZERVATIE NATURALA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
  - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE
  - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
  - ZONA UNITATI DE MICA INDUSTRIE SI PRESTATI SERVICII
  - ZONA UNITATI AGRICOLE, TEREN AGRICOL
  - SPATII PLANTATE, AGRIEMENT, SPORT
  - ZONA GOSPODARIEI COMUNALE
  - ZONA CONSTRUCTII APERENTE, LUCRARILOR EDILITARE
  - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI APERENTE
  - AFE
  - FADURI
- ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE
  - ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU
  - ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURSELE DE APA, STABILILE DE TRATARE, IMAGAZINARI STABIL DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DESEUR/CMI/TIRE)

- ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TENNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LII DE INALTA TENSIUNE, REȚELE DE GAZE/TELECOMUNICATII)
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- DRUMURI
  - DRUMURI JUDEȚENE
  - DRUMURI COMUNALE
- STRAZI
  - STRAZI PROPUȘ PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
  - STRAZI PROPUȘ PE TRASEE NOI

S.C. PROIECT BRASOV S.A. Proiectat P.U.G. - sat in Jud. Brasov NR. PR 3060  
 Beneficiar Comuna Sanpetru  
 Privataria Comunei Sanpetru FAZA  
 Proiectat Arh. Ios L. Desenat Arh. Ios L. Data Obiectul 2009  
 Verificat Arh. Sorinel St. Sef sectia Arh. Corneliu B. Sef proiect Arh. Ios L. Scara Titlu planșă Reglementari P.U.G. P. 108  
 1/2006 504



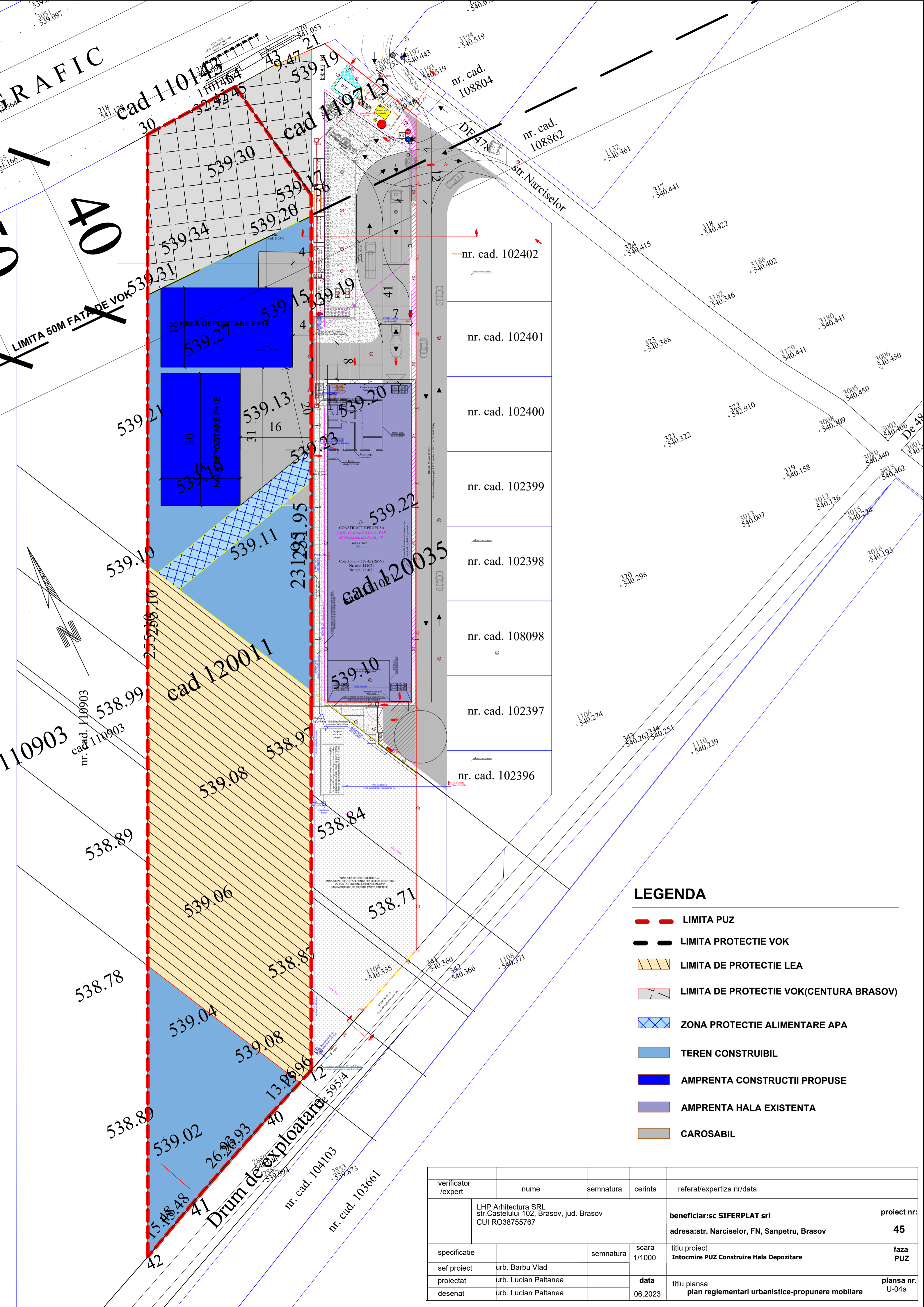
ZONA STUDIATA

verificator /expert	nume	semnatura	cerinta	referat/expertiza nr/data	proiect nr:
	LHP Arhitectura SRL str.Castelului 102, Brasov, jud. Brasov CUI RO38755767			<b>beneficiar: sc SIFERPLAT srl</b> <b>adresa: str. Narciselor, FN, Sanpetru, Brasov</b>	<b>45</b>
specificatie		semnatura	scara 1/1000	titlu proiect <b>Intocmire PUZ Construire Hala Depozitare</b>	faza <b>PUZ</b>
sef proiect	urb. Barbu Vlad				
proiectat	urb. Lucian Paltanea		data	titlu planșă <b>plan incadrare in PUG</b>	planșă nr. U-02a
desenat	urb. Lucian Paltanea		06.2021		



ZONA STUDIATA

verificator /expert	nume	semnatura	cerinta	referat/expertiza nr/data	proiect nr:
	LHP Arhitectura SRL str.Castelului 102, Brasov, jud. Brasov CUI RO38755767			<b>beneficiar:sc SIFERPLAT srl</b> <b>adresa:str. Narciselor, FN, Sanpetru, Brasov</b>	<b>45</b>
specificatie		semnatura	scara 1/1000	titlu proiect <b>Intocmire PUZ Construire Hala Depozitare</b>	faza <b>PUZ</b>
sef proiect	urb. Barbu Vlad				
proiectat	urb. Lucian Paltanea		<b>data</b>	titlu plansa	<b>plansa nr.</b>
desenat	urb. Lucian Paltanea		06.2021	<b>plan incadrare in zona</b>	<b>U-01a</b>



**LEGENDA**

- - - LIMITA PUZ
- - - LIMITA PROTECTIE VOK
- LIMITA DE PROTECTIE LEA
- LIMITA DE PROTECTIE VOK(CENTURA BRASOV)
- ZONA PROTECTIE ALIMENTARE APA
- TEREN CONSTRUIBIL
- AMPRENTA CONSTRUCTII PROPUSE
- AMPRENTA HALA EXISTENTA
- CAROSABIL

verificator /expert	nume	semnatura	cerinta	referat/expertiza nr/data	
	LHP Arhitectura SRL str.Castelului 102, Brasov, jud. Brasov CUI RO38755767			beneficiar:sc SIFERPLAT srl adresa:str. Narciselor, FN, Sanpetru, Brasov	proiect nr: <b>45</b>
specificatie		semnatura	scara 1/1000	titlu proiect Intocmire PUZ Construire Hala Depozitare	faza PUZ
sef proiect	urb. Barbu Vlad				
proiectat	urb. Lucian Paltanea		data	titlu planşa plan reglementari urbanistice-propunere mobilare	plansa nr. U-04a
desenat	urb. Lucian Paltanea		06.2023		

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 120011 Sânpetru

Cod verificare  
100166811297



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	120011	8.757	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>150517 / 05/09/2023</b>		
Act nr. act inițial nr. 27839/2005 cf.;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) <b>PĂSĂRICĂ IORGU</b> , legatar universal <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 110340/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 143464 din 16/12/2016; pozitie transcrisa din CF 109222/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 94972 din 04/09/2015; pozitie transcrisa din CF 103887/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 56315 din 16/10/2006;</i>	A1 / B.5
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) <b>PĂSĂRICĂ MARIA</b> , legatar universal <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 110340/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 143464 din 16/12/2016; pozitie transcrisa din CF 109222/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 94972 din 04/09/2015; pozitie transcrisa din CF 103887/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 56315 din 16/10/2006;</i>	A1 / B.5
Act Administrativ nr. 4623, din 05/11/2015 emis de OCPI BRAȘOV-Serviciul Cadastru;		
B4	imobil aflat sub incidența aplicării prevederilor art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 110340/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 143464 din 16/12/2016; pozitie transcrisa din CF 109222/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 94972 din 04/09/2015;</i>	A1
Act Notarial nr. 978, din 19/05/2021 emis de GRĂMADĂ ANTONIU-GHEORGHE;		
B5	se notează antecontractul de vânzare-cumpărare încheiat între PĂSĂRICĂ IORGU și PĂSĂRICĂ MARIA în calitate de promitenți vânzători și SIFERPLAT SRL în calitate de promitenta cumparatoare, cu mențiunea că până la data de 19.09.2022 urmează a se încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 110340/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 88720 din 20/05/2021;</i>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

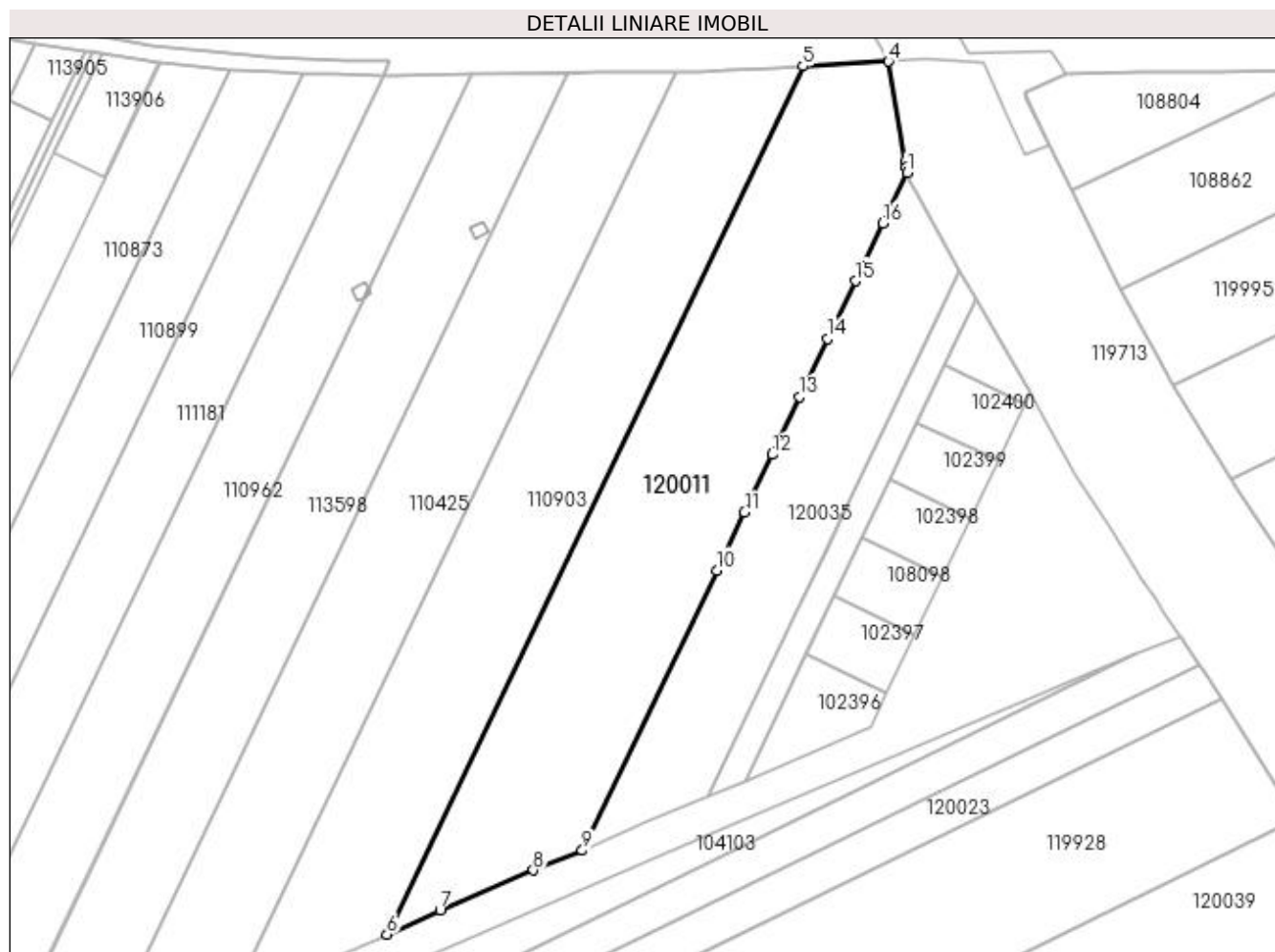
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
120011	8.757	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	8.757	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.414
2	3	1.542
3	4	26.932
4	5	22.734
5	6	255.064
6	7	15.476

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	26.927
8	9	13.958
9	10	82.334
10	11	17.0
11	12	17.0
12	13	17.0
13	14	17.0
14	15	17.0
15	16	17.0
16	1	14.823

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

30/04/2024, 08:04

**CERTIFICAT DE URBANISM**

**Nr. 562 din 24.10.2023**

În scopul

**ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE**

Urmare cererii adresate de **SZILAGYI FRANCISC** pentru **SIFERPLAT SRL CUI RO30316600** cu domiciliul/ sediul<sup>(2)</sup> în județul Brașov, municipiul/orașul/comuna Brașov, strada Mestecăniș, nr. 4, bl. A38, sc. D, ap. 16, telefon/fax 0722348281, înregistrată la nr. 20916 din 30.08.2023.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Brașov, municipiul/orașul/comuna Sânpetru, strada -, nr. -, sau identificat prin<sup>(3)</sup> Extras CF nr. 120011 Sânpetru nr. cad. 120011 și Plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 36060/2000 faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobilul este situat în extravilanul comunei Sânpetru, fiind proprietatea numitilor Păsărică Iorgu și Păsărică Maria, conf. CF nr. 120011. ( cu antecontract de vânzare-cumpărare încheiat între PĂSĂRICĂ IORGU și PĂSĂRICĂ MARIA în calitate de promitenți vânzători și SIFERPLAT SRL în calitate de promitentă cumparatoare, cu mențiunea că până la data de 19.09.2022 urmează a se încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică , prelungit prin act adițional cu nr.1918/29.09.2023 )

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de **8.757mp.**

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosința actuală: arabil extravilan.

Destinația terenului conf. PUG Sânpetru este de zonă de terenuri agricole în extravilan.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Întocmirea planului urbanistic zonal (PUZ) se va face cu înștiințarea tuturor proprietarilor de terenuri afectate (conf. Ordinului MDRT 2701/2010) și în baza unui aviz de inițiere (cf. Legii 350/2001 modificată și completată). Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în următoarele etape:

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- c) etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liber acces la informațiile de interes public.

În PUZ se vor specifica – în vederea respectării Ordinului 839/2009, art. 35, alin. 2,3,4 – obligații/constrângeri de natură urbanistică:

- (I) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- (II) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- (III) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
- (IV) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- (V) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcela care face obiectul solicitării;
- (VI) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);
- (VII) echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile aprobate (apa, canalizare, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc)
- (VIII) circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare și se va corela cu **PUZ aprobat cu HCL 67/25.07.2019 cu aviz unic nr.22/29.05.2019 emis de C.J. Brașov.**

Se va respecta HCL Sânpetru nr. 139/29.11.2022 privind reglementările juridice și tehnice cu privire la infrastructura stradală cuprinsă în documentațiile de urbanism. **Se va studia circulația în incinta și în relație cu proprietățile învecinate. Se vor prezenta soluțiile de extindere ale utilităților stabilite de la furnizori; Se va face dovada accesului la parcele printr-un drum dimensionat corespunzător investiției, inclusiv pentru investițiile existente și pentru cele propuse.**

La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de distanțele între clădiri, spațiu verde.

P.U.Z. va fi corelat cu P.U.Z.-le din imediata vecinătate în vederea încadrării în contextul zonei și corelării între ele (regim de înălțime, funcțiune, etc....). Prin PUZ se vor specifica distanțele minime între clădirile de pe parcelele învecinate și distanța între clădirile de pe aceeași parcelă.

Se va respecta legislația în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016, art. 18, Legea spațiilor verzi 24/2007, Legea 114/2014 privind însorirea construcțiilor, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PSI privind distanțele între clădiri, Legea privind performanța energetică 372/2005 republicată, Legea privind circulația pe drumurile publice, ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, etc...

Pe lângă arhitectură și volumetrie, PUZ va trata și materialele utilizate, învelitoare, paletă cromatică.

Piesele scrise sunt formate, cel puțin, din memoriul general și regulamentul local de urbanism.

**Memoriul general are următorul conținut-cadru:**

- descrierea situației existente;
- concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

- Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.

Piesele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind:

- încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile documentațiilor de urbanism stânga-dreapta), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
- analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea **disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare.** Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
- propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U. Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
- propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică, propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă

**Se va respecta avizul nr.222 din 23.10.2023 emis de Consiliul Județean Brașov.**

Prezentul certificat poate fi utilizat în scopul declarat<sup>(4)</sup> pentru:  
**ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE**

<sup>4)</sup>Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții-de construire/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**Agenția pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, Brașov.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificate prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiterie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

Atenție! Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului European (RE) nr. 679 / 2016 și ale Legii nr. 190 / 2018 privind măsuri de punere în aplicare a RE nr. 679 / 2016. Datele vor fi folosite numai în scopul pentru care au fost solicitate / menționate.

În aceste condiții:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

## 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară (copie legalizată)

c) documentația tehnică – D.T., (două exemplare originale, și pe suport electronic, iar partea desenată în format .dwg sau .dxf cu toate datele aferente), după caz

D.T.A.C.                       D.T.A.D.                       D.T.O.E.                      ◆ P.U.Z.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

◆ alimentare cu apă                      ◆ canalizare                      ◆ alimentare cu energie electrică                      ◆ gaze naturale  
 alimentare cu energie termică                       telefonizare                       salubritate                       transport urban

### Altele (avize amplasament)

- ◆ Aviz Vodafone;
- ◆ Aviz C.N.A.I.R. (teren aflat în vecinătatea Ocolitoarei Brașovului)
- ◆ Aviz TransGaz
- ◆ Aviz Electrica SA Brașov
- ◆ Aviz Transelectrica SA
- ◆ Aviz Compania Apa Brașov (rețea de apă existentă, OL Ø500 mm- captare puțuri)
- ◆ Aviz Petrotrans

d2) Avize și acorduri privind

◆ prevenirea și stingerea incendiilor                      ◆ apărarea civilă                      ◆ protecția mediului                      ◆ sănătatea populației

d3) Avizele / acordurile specifice administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- ◆ Aviz unic Consiliul Jud. Brașov – urbanism;
- ◆ Aviz Gospodărirea Apelor – SGA Brașov;
- ◆ Aviz O.C.P.I. Brașov;
- ◆ Aviz A.N.I.F.;
- ◆ Aviz M.A.D.R (DAJ Brașov);
- ◆ Aviz Direcția de Cultură Brașov;
- ◆ Aviz C.N.A.I.R.- pentru Ocolitoarea Brașov
- ◆ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
- ◆ Aviz M.Ap.N. ;
- ◆ Aviz Comisia de circulații din cadrul Primăriei Mun. Brașov (pentru Str. Narciselor )
- ◆ Dovada R.U.R.
- ◆ Aviz de oportunitate;
- ◆ H.C.L. de aprobare PUZ;

Atenție! Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului European (RE) nr. 679 / 2016 și ale Legii nr. 190 / 2018 privind măsuri de punere în aplicare a RE nr. 679 / 2016. Datele vor fi folosite numai în scopul pentru care au fost solicitate / menționate.

**d4) Studii de specialitate**

- ◆ Ridicare Topografică
- ◆ Studiul Geotehnic

**Alte avize / acorduri**

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie).
- f) documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

Prezentul certificat de urbanism are **valabilitatea de 24 luni** de la data emiterii.



**SECRETAR GENERAL,  
ENEA ALTEEA**

**INSPECTOR PRINCIPAL,  
ANA-BARBU GENȚIANA**

Achitat taxa de **61 lei**, conform **chitanței/OP nr. 4595 din 30.08.2023**

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de.....**1.11.2023**.....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

L.S.

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței/OP nr. .... din .....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct / prin poștă.

## **MEMORIU TEHNIC**

### 1. INTRODUCERE.

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

**INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE**

Faza: **PUZ**

Proiectant: **L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.**

Amplasament: **STR. NARCISELOR, NR. F.N., SANPETRU, JUD. BRASOV**

Beneficiar: **SIFERPLAT SRL**

Numar proiect: **45/21**

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

il reprezinta realizarea unui proiect de urbanism tip PUZ prin care sa se detalieze reglementarile urbanistice, atat din punct de vedere al functiunii terenurilor dar si al indicatorilor POT si CUT. Terenul care a generat PUZ are suprafata de 8757mp.

Prin proiectul PUZ se va urmari:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare
- realizarea si modernizarea circulatiilor

#### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

- PUG SANPETRU
- Reglementare tehnica " Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordin MLPAT GM -010-2000
- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificarile ulterioare

- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul este neconstruit si se afla intr-o zona in care se suprapunere cu mai multe retele edilitare cum ar fii LEA, reseaua de apa potabila si conducta motorina Petrotrans. Terenul este afectat si de proximitatea soselei de Centura Brasov. Din acest motiv peste 80% din teren este neconstruibil.

.

### 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul în suprafață totală de 8757.00 m<sup>2</sup> amplasat în extravilanul comunei Sanpetru, str. Narciselor nr. F.N., se afla in proprietatea lui Pasarica Iorgu si Pasarica Maria conform extrasului de carte funciara anexat.

### 2.3. CIRCULATIILE:

Circulatiile existente sunt artere principale de circulatie:

Str. Narciselor

Centura Ocolitoare Brasov

Str. Safirului

Accesul la parcela situata se face din str. Safirului insa terenul este traversat de diverse retele tehnice ( Alimentare apa, LEA ) care impart terenul studiat, astfel incat partea superioara (latura de nord) nu are acces din drumul public. Astfel singura zona construibila din proximitatea Centurii Brasov este inaccesibila.

### 2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este neconstruit si se afla intr-o zona in care se suprapunere cu mai multe retele edilitare cum ar fii LEA, reseaua de apa potabila si conducta motorina Petrotrans. Terenul este afectat si de proximitatea soselei de Centura Brasov. Din acest motiv peste 80% din teren este neconstruibil.

### 2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa

#### Canalizarea .

In zona de amplasament studiata exista retea de canalizare. Solutia de canalizare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa

#### Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica iar noile bransamente se vor face ingropat.

#### Alimentarea cu gaze naturale.

In zona de amplasament studiata exista retea de gaze naturale. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei de GAZ.

#### Telefonizare.

In zona de amplasament studiata exista retea de telefonie.

### 2.6 PROBLEME DE MEDIU

Cadrul construit este inexistent pe terenul care a generat PUZ singurele constructii fiind cele invecinate si caile de circulatie.

Conform STAS 4068/2-87, asigurarea de calcul si verificare la apararea impotriva inundatiilor este pentru clasa de importanta IV, de:

conditii normale de exploatare : 5%

conditii speciale de exploatare: 1%

Debitul maxim cu asigurarea de 1% (245mc/s) se produce la cota de 515 md.MN. Terenul studiat este situat la o cota superioara nivelului corespunzator debitului maxim de 1%.

### 2.7 Concluzii

In urma studierii situatiei existente a terenului acesta se află într-o zonă cu caracter preponderent economic, în proximitate existând atât spații logistice cât și parcuri auto. Parcela se învecinează direct cu varianta ocolitoare a municipiului Brașov dar accesul se face din strada 13 Decembrie, ca principală arteră a zonei, pe strada Safirului. Zona construibilă nu are acces din drumul public, terenul fiind neutilizabil. Terenul studiat se află alipit de o altă parcelă, proprietatea aceleiași entități juridice, unde există o hală în curs de edificare. Ținând cont de restricțiile de pe parcelă (existența unor linii de înaltă tensiune), pe terenul ce a făcut obiectul studiului nostru, se are în vedere extinderea obiectivului economic prin edificarea a alte două hale de depozitare și parcuri.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CAI DE CIRCULATIE

Se propune realizarea unui acces pe lot de pe lotul adiacent detinut de acelasi beneficiar cu nr. CAD 111021 pentru care exista PUZ aprobat cu functiunea de hala mica productie. Astfel se va mari incinta cu functiunea de hale de mica productie si depozitare si se va asigura omogenitatea tesutului urban.

Accesul va avea latimea minima de 5m

Distanta parcursa pana la drumul public str. Narciselor este de 49ml.

In propunerea realizata se va tine cont de pastrarea distantei de siguranta fata de VOK si fata de retelele edilitare existente in zona.

Pentru circulatia pietonala se recomanda trotuare de minim 1.5m

Este interzisa stationarea vehiculelor care deserve zona pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996**

#### 3.2. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

In urma studierii zonei si influentei acesteia asupra localitatii, coroborate cu pozitia si elementele de cadru natural s-a propus, la cererea beneficiarilor, modificarea reglementarilor pentru terenurile din zona astfel incat sa fie utilizate mai eficient.

In urma studiului s-a propus realizarea unui singur UTR intrucat beneficiarul doreste edificarea unor hale de depozitare si mica productie, iar in proximitate este aprobat PUZ cu aceeasi functiune.

UTR1\_ZI1 – zona de mica industrie si depozitare

Toate detaliile legate de modul de amplasare, accesibilitate, restrictii functionale si morfologice vor fi stabilite pentru fiecare UTR in parte prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) care va fi avizat impreuna cu PUZ

Extras regulament privind POT si CUT:

UTR1\_ZI1

#### **Bilant teritorial existent:**

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - functiunea: <b>teren arabil liber de constructii</b> |                     |
| - suprafata teren                                      | - S= <b>8757 mp</b> |
| - suprafata construita parter                          | - Sc= <b>0 mp</b>   |
| - suprafata desfășurată                                | - Sd = <b>0 mp</b>  |

POT – 0%  
CUT – 0

### **Bilant teritorial propus:**

- functiunea: **hala depozitare**
- suprafata teren - S= **8757 mp**
- suprafata construită parter - Sc= **1080 mp**
- suprafata desfășurată - Sd =**1300 mp**
  
- functiunea: **hala depozitare**
- regim final de înălțime **P+1E**

**POT max= 20%**  
**CUT max= 0.4**

Pentru fiecare UTR se va asigura un procent de cel puțin 25% spatii verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 1m adancime a solului.

Nu vor fi permise taieri de arbori pentru eliberarea terenului pentru constructii

Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de H/2 din inaltimea constructiilor, dar nu mai mici de 3 m.

### **3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.**

#### **Alimentarea cu apa.**

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire.

#### **Canalizarea**

In zona de amplasament studiata exista retea de canalizare. Solutia de canalizare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire.

#### **Alimentarea cu energie electrica.**

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Electrica si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire. Pentru bransament se vor accepta doar solutii in care reseaua este ingropata.

Consumul estimat pe suprafata studiata este de:

P.C.= 80.300 kw ; P.I. = 150.000 kw

### Telecomunicatii.

Fiecare investitor va asigura accesul la telefonie, TV, internet prin antene de satelit sau prin retele mobile. In cazul antenelor de satelit se vor pozitiona astfel incat sa nu fie la vedere din circulatiile publice. In cazul bransarii la retele existente in zona, bransamentul va fi ingropat.

### 3.4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVATI, RESPECTIV DE AUTORITATIILE PUBLICE LOCALE SI ETAPIZARE

Sunt identificate trei mari categorii de costuri pentru realizarea si implementarea propunerii studiate.

#### Etapa I:

Costuri de proiectare si avizare a documentatiei PUZ care vor fi suportate de beneficiar

#### Etapa II:

Costuri de echipare edilitara, care vor fi suportate de investitori odata cu edificarea imobilelor si conform cu solutiile prevazute atat prin avizele documentatiei PUZ cat si prin avizele individuale de la autorizatiile de constructie ( AC ).

Costuri de modernizare si extindere a cailor de circulatiei care vor fi suportate de investitori si de autoritatile publice locale stadiul de executie la care se va preda drumul urmand sa fie stabilit la DTAC.

#### Etapa III:

Costuri de autorizare si edificare constructii suportate de investitor.

### 3.5. ANALIZA FACTORILOR DE RISC

In zona studiata nu exista riscul de inundatii sau alunecari de teren.

Functiunile reglementate prin prezenta documentatie nu reprezinta un risc din punct de vedere al incendiului iar trama stradala reglementata face posibila interventia facila in cazurile situatiilor de urgenta.

## 4. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Terenul este neconstruit si se afla intr-o zona in care se suprapunere cu mai multe retele edilitare cum ar fii LEA, reseaua de apa potabila si conducta motorina Petrotrans. Terenul este afectat si de proximitatea soselei de Centura Brasov. Din acest motiv peste 80% din teren este neconstruibil.

Tinand cont de proximitatea PUZ-ului aprobat in zona cu functiunea de hala depozitare si conditiile de construibilitate a parcelei se considera oportuna continuarea dezvoltarii a functiunii de hale de depozitare si mica productie si realizarea accesului pe zona construabila a parcele de pe parcela cu nr. CAD 111021 pentru care exista PUZ aprobat cu functiunea de hala mica productie.

Astfel se va mari incinta cu functiunea de hale de mica productie si depozitare si se va asigura omogenitatea tesutului urban.

Sef proiect,  
Urb. Barbu Vlad

Intocmit,  
Urb. Lucian Paltanea