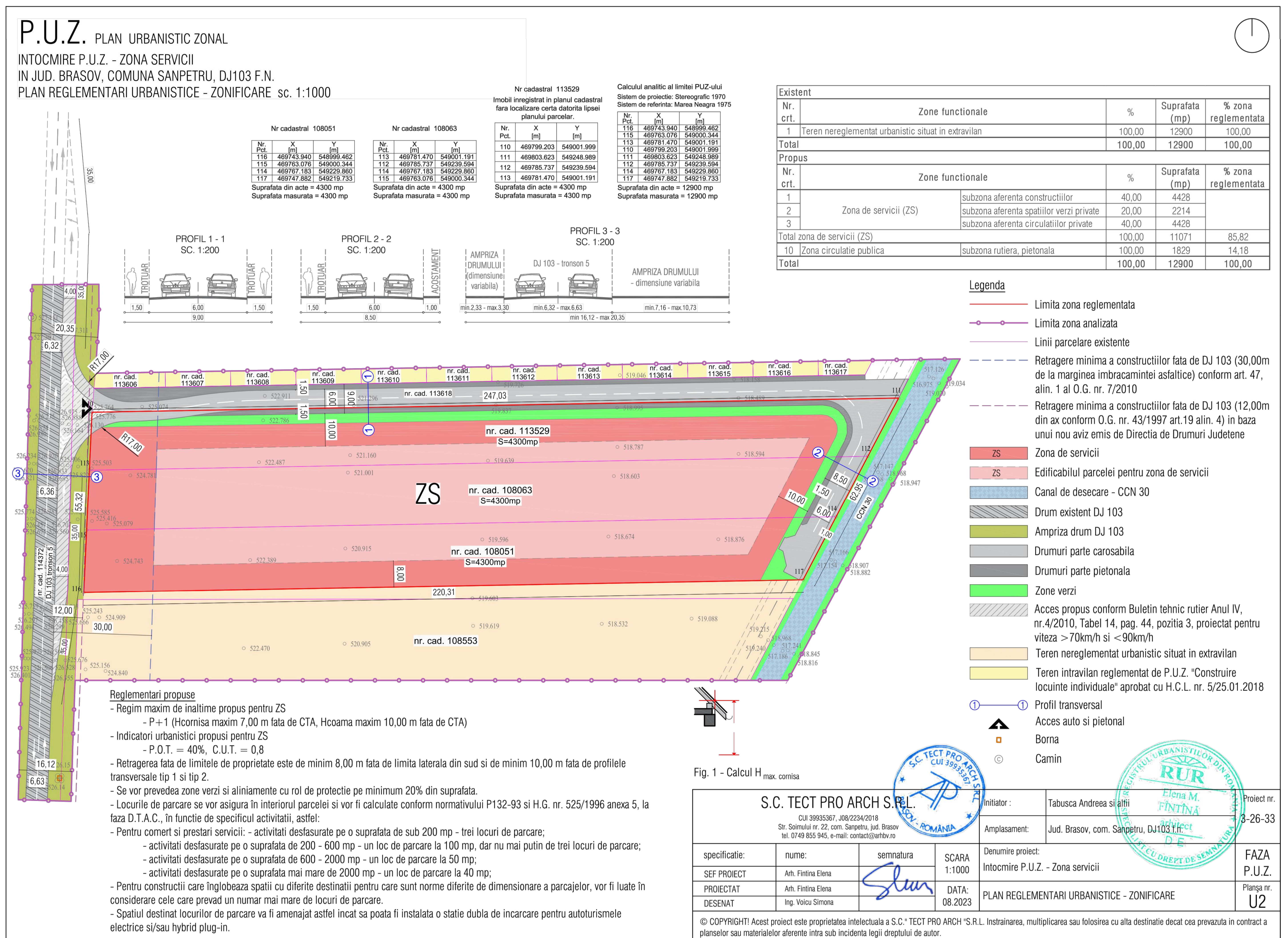


INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII

Initiator: Tabusca Andreea si altii

- ETAPA 1 -



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

in perioada 25.04.2024 - 15.05.2024

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Serviciul de Urbanism
Adresa: str. Republicii, nr. 655, com. Sanpetru, tel. 0268 360 028,
e-mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro

Observatiile sunt necesare in vederea eliberarii avizului de oportunitate
Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arh bv.ro



Întocmire P.U.Z. – zonă servicii
jud. Braşov, com. Sânpetru, DJ103., f.n.
Nr. proiect 3-26-33

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – zonă servicii
Iniţiator:	Tabuşcă Andreea şi alţii
Amplasament:	jud. Braşov com. Sânpetru, DJ103, f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	3-26-33
Data elaborării:	08.2023
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arh bv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Sânpetru, DJ103, f.n., identificate prin C.F. nr. 113529 nr. cad. 113529, C.F. nr. 108051 nr. cad. 108051 şi C.F. nr. 108063 nr. cad. 108063 în vederea realizării unei zone de servicii.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de servicii;
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcţiilor pe parcele.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

1.3. Surse documentare

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Documentația de urbanism faza P.U.G. nr. 36060/2000 aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungită prin H.C.L. nr. 108/18.12.2018;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – Natural Properties SRL (avizată de C.J. Brașov cu A.U. nr. 96/20.05.2009), aprobată prin H.C.L. nr. 49/28.05.2009;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – “Construire locuințe individuale” (avizată de C.J. Brașov cu A.U. nr. 42/24.11.2017), aprobată prin H.C.L. nr. 5/25.01.2018.

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu pedologic

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În vecinătate a fost aprobat cu H.C.L. nr. 49/28.05.2009 P.U.Z. – Natural Properties SRL și P.U.Z. “Construire locuințe individuale” aprobat cu H.C.L. nr. 5/25.01.2018.

Inițiatorii prezentului Plan Urbanistic Zonal doresc realizarea unei zone de servicii.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru nr. 36060/2000, aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin H.C.L. nr. 108/18.12.2018, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității.

În ultimii 12 ani, în apropierea terenurilor studiate, au fost aprobate mai multe Planuri Urbanistice Zonale, (conform planului de încadrare în zonă – U01) prin urmare, zona este într-o continuă dezvoltare, însă în prezent ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Sânpetru, la o distanță de aproximativ 520m față de intravilanul localității conform P.U.G.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren domeniul public nr. cad. 113618;
- la sud: teren proprietate privată cu nr. cad. 108553;
- la est: canal de desecare CCN 30;
- la vest: DJ103.

La o distanță de minim 129m, la est, se află un depozit de zgură și cenușă.

- **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenurile sunt situate în partea de nord a comunei, la o distanță de aproximativ 1,8km de centrul acesteia, 1,8km de parc, 1,9km de Primărie, minim 2,8km față de magazin/supermarket etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

Amplasamentul studiat se află la o distanță de aproximativ 638m de Dealul Lempeș (la est) și aproximativ 720m de pârâul Durbav (la vest).

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z, accesul la zona studiată se realizează din DJ103 (drum asfaltat cu o lățime de minim 6,32 m - maxim 6,63 m).

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost aprobate mai multe planuri urbanistice zonale, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de locuință, este la aproximativ 300m.

Terenurile reglementate, în suprafață de 12900 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 113529 nr. cad. 113529, C.F. nr. 108051 nr. cad. 108051 și C.F. nr. 108063 nr. cad. 108063) și sunt libere de construcții.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în vecinătatea amplasamentului vor avea destinația de locuințe și funcțiuni complementare conform planurilor de urbanism aprobate.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 520m de amplasament. Conform planurilor de urbanism aprobate în zona, se vor edifica construcții cu funcțiunea predominantă de locuire.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În prezent, spațiile verzi sunt cele adiacente drumurilor publice.

➤ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate lipsa funcțiilor complementare care să deservească locuințele existente în zonă.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și avizului de gospodărire a apelor.

- **Apă**

În zonă există rețea de distribuție apă PEHD De 160mm la care construcțiile se vor racorda.

- **Canalizare**

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în rețeaua de canalizare PVC De 250mm existentă pe partea opusă a DJ103.

- **Gaze naturale**

În zonă există rețele de distribuție gaze naturale la care construcțiile se vor racorda.

- **Energie electrică**

În zonă nu există rețele electrice de distribuție.

- **Telecomunicații**

În zonă există cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate la care construcțiile se vor racorda.

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelelor electrice de distribuție.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea

planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=71$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este $a_g = 0,20g$, conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ ani, valoarea perioadei de colț este: $T_c = 0.7s$, conform P100/2013.

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- Sub pătura de sol vegetal, de 0,50m grosime, a fost întâlnită o succesiune de lentile de terenuri coezive, de diferite culori, aflate în diferite stări de consistență, cu grad de umiditate variabil. În masa lentilelor de nisip argilos au fost întâlnite intercalat rare fragmente de pietriș mic.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru argile prăfoase consistente sunt următoarele: greutate volumetrică (γ) = 1,90-1,95 g/cm³, unghiul de frecare internă (φ) = 20 – 24°, coeziunea (c) = 5-10 kPa.

Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformație liniară E sunt cuprinse între 14000 și 17000 kPa (terenuri cu compresibilitate medie).

- În continuare, de la adâncimea de 1,50 – 2,80m față de cota terenului natural s-a întâlnit un strat de nisip prăfos, de culoare cenușie, saturat, cu fragmente de pietriș incluse în masa lui.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru nisipuri sunt următoarele:

Unghiul de frecare internă (φ) = 25°. Valorile orientative de calcul pentru modul de deformație liniară E sunt cuprinse între 7000 și 11000 KPa (terenuri cu compresabilitate mare).

Pe treapta joasă a Depresiunii Brașovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de nisip și pietriș se află la mică adâncime – forajele executate au întâlnit nivelul ei la adâncimi cuprinse între 1,70 – 2,80 m adâncime față de cota terenului natural.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1,00 m.

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda începând de la adâncimea de 1,10 m față de cota terenului natural în straturile formate din argilă prăfoasă, praf argilos și nisip prăfos.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

Valoarea presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpilor $B = 1,00\text{m}$.

Pentru argila prăfoasă și praf argilos:

- Valoarea presiunii convenționale va fi cuprinsă între 170 și 220 kPa în funcție de consistența terenului.

Pentru nisip prăfos:

- Valoarea presiunii convenționale va fi cuprinsă între 120 și 150 kPa în funcție de gradul de îndesare.

La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Acumularea apelor în zona fundațiilor încastrate în terenuri coezive cu permeabilitate scăzută poate determina apariția fenomenelor de igrasie și diminuarea calităților geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina apariția unor tasări diferențiate, ce pot afecta structura de rezistență a construcțiilor.

În faza următoare de proiectare când se va definitiva amplasamentul construcțiilor, detaliile tehnice și sarcinile pe care acestea le transmit terenului de fundare, se impun a se executa studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru nr. 36060/2000, aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin H.C.L. nr. 108/18.12.2018, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității, nereglementate din punct de vedere urbanistic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrelle naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcele se va realiza din DJ103.

Profilele transversale, al drumului existent și al celui nou-proiectat sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ profil transversal tip 1

- se aplică la drumul nou propus;
- 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

➤ profil transversal tip 2

- se aplică la drumul nou propus;
- 8,50 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de un trotuar de 1,50 m pe frontul zonei reglementate și de un acostament de 1,00 m (spre CCN 30);

➤ profil transversal tip 3

- se aplică la DJ 103 în dreptul zonei reglementate;
- 16,12m - 20,35m ampriza drumului cu dimensiuni variabile, din care partea carosabilă este de min 6,32 m – max 6,63 m.

Retragerea minimă construcțiilor față de căile de circulație este de:

- 12,00m din axul DJ103 conform O.G. nr. 43/1997 art. 19 alin 4 în baza unui nou aviz emis de Direcția de Drumuri Județene;
- 30,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice a DJ103 conform art. 47, alin.1 al O.G. 7/2010
- 10,00 m pentru profilele transversale tip 1 și tip 2.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform normativului P132-93 și H.G. nr. 525/1996 anexa 5, la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității, astfel:

Pentru comerț și prestări servicii:

- activități desfășurate pe o suprafață de sub 200 mp – trei locuri de parcare;
- activități desfășurate pe o suprafață de 200 - 600 mp - un loc de parcare la 100 mp, dar nu mai puțin de trei locuri de parcare;
- activități desfășurate pe o suprafață de 600 - 2000 mp - un loc de parcare la 50 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 2000 mp - un loc de parcare la 40 mp;

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Spațiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel încât să poată fi instalată o stație dublă de încărcare pentru autoturismele electrice și/sau hibrid plug-in.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de servicii.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 20% din suprafață.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZS** – zona de servicii.

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan	100,00	12900	100,00
Total		100,00	12900	100,00

Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de servicii (ZS)	subzona aferenta constructiilor	40,00	4428	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	20,00	2214	
3		subzona aferenta circulatiilor private	40,00	4428	
Total zona de servicii (ZS)			100,00	11071	85,82
10	Zona circulatie publica	subzona rutiera, pietonala	100,00	1829	14,18
Total			100,00	12900	100,00

3.5.3. Indicatori urbanistici

▪ ZL – zona de locuințe individuale izolate P+1+M

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max. = 0%

Propus: P.O.T.max. = 40%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max. = 0

Propus: C.U.T.max. = 0,8

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+1 cu $H_{max. comișă} = 7,00$ m față de CTA,
 $H_{max. coamă} = 10,00$ m față de CTA

Retragerile față de limitele laterale vor fi de:

→ minim 8,00 m față de limita laterală din sud.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de distribuție PEHD De 160 mm, existentă în zonă. Odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Apele uzate menajere se vor descărca în rețeaua de canalizare centralizată realizată din PVC De 250 mm, aflată pe partea opusă a DJ103.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișul construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descărca liber pe spațiu verde. Apele pluviale de pe drumurile de acces și din zona parcărilor (amenajate în interiorul parcelei) se vor colecta în bazine de retenție și vor fi utilizate la udarea spațiilor verzi.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

În zona nu există rețele electrice de distribuție.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu proiectul vizat spre neschimbare de SDEE Brașov și COR mt jt Mun. Brașov.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție/fișă de soluție de către DEER SA – Sucursala Brașov, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.

➤ **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

În zona există cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate la care construcțiile se vor racorda.

Execuția lucrărilor se va executa numai sub asistența tehnică a S.C. Telekom România Communications S.A; pentru aceasta, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-dupa caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

În zona există rețele de distribuție gaze naturale la care construcțiile se vor racorda.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, brașamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de brașament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a brașamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă. Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

3.7. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Parcela va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platformele

vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate, în suprafață de 12900 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 113529 nr. cad. 113529, C.F. nr. 108051 nr. cad. 108051 și C.F. nr. 108063 nr. cad. 108063) și sunt libere de construcții.

▪ Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

Terenul destinat modernizării drumurilor, care este proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z. conform planșei U4 - Plan situația juridică.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 140 din 28.03.2024
În scopul
ÎNTOCMIRE P.U.Z – ZONĂ SERVICII

Urmare cererii adresate de⁽¹⁾ **TABUȘCĂ ANDREEA** pentru **RUSU ION și MARIA, NEAGU MĂRIUȚA , NEAGU NICOLETA , NEAGU IONELA, GABOR CAMELIA, KERTESZ NEAGU MIHAELA , BABEȘ ELENA, ARNĂUT DOINA, BLEGU MARIA, BABEȘ VICTOR-ION** cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **SÂNPETRU**, strada **CALEA HĂRMANULUI**, nr.112,bl. Casa 2, ap.7, telefon/fax **0749 855945**, e-mail **contact@arhbv.ro**, înregistrată la nr. **48387** din **25.10.2023**

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **SÂNPETRU**, strada **FS**, nr. –**F.N.**, sau identificat prin⁽³⁾ **Extrase C.F. nr. 113529 Sânpetru, nr. cad. 113529, nr. cad.108051 Sânpetru, nr. cad. 108051 , Extras C.F. nr. 108063 Sânpetru, nr. cad. 108063** și Plan de situație, plan de încadare în zonă.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 36060/2000 faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002 prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 8/31.01.2024

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilele sunt situate în extravilanul comunei Sânpetru, fiind în proprietatea numiților : **RUSU ION și RUSU MARIA** conform **C.F. 113529 Sânpetru, nr. cad. 113529, BABEȘ ELENA, ARNĂUT DOINA, BLEGU MARIA, BABEȘ VICTOR-ION** conform **CF nr. 108051 Sânpetru, nr. cad. 108051 și NEAGU MĂRIUȚA, GABOR CAMELIA, NEAGU NICOLETA, KERTESZ NEAGU MIHAELA, NEAGU IONELA** conform **CF nr. 108063 Sânpetru, nr. cad. 108063.**

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de **12900 mp.**

Înscrieri privitoare la servituți: **Nu sunt.**

Imobilele nu sunt incluse în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil extravilan

Destinația terenului conform PUG Sânpetru este în zonă de terenuri agricole în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic.

Terenul se află în zona II de protecție a Aerodromului Sânpetru și în apropierea depozitul de zgură CET Brașov.

Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlu IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare.

Zona "A", rang IV, conform zonificării comunei Sânpetru, aprobat cu HCL nr. 61/27.12.2002.

3. REGIMUL TEHNIC:

Condiții:

Se va întocmi un plan urbanistic zonal (PUZ) pentru **ZONĂ SERVICII**, întrucât amplasamentul terenului se află în extravilanul comunei Sânpetru, unde nu sunt reglementări urbanistice.

PUZ-ul va ține cont de PUZ-urile aprobate în vecinătatea amplasamentului respectiv cu PUZ-Natural Properties Srl (avizat de CJ Brașov cu AU nr. 96/20.05.2009, aprobat prin HCL nr.49/28.05.2009), cu PUZ – Foca (avizat Cons. Jud. Brașov cu AU nr. 42/24.11.2017 aprobat prin HCL nr. 5/25.01.2018).

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 oportunitate (cf. Legii 350/2001 modificată și completată).

Se va face dovada accesului la un drum public, drum care va fi dimensionat corespunzător deservirii atât a zonelor cu clădiri existente cât și a celor care se preconizează prin dezvoltarea zonală. Se vor face propuneri cu racorduri la drumurile propuse prin PUZ-le aprobate anterior față de construcțiile de pe proprietățile din vecine.

Întocmirea planului urbanistic zonal (PUZ) se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare, HG 525/2006, Legea 50/91, Ordinul 839/2009, Legea 24/2007, în baza unui aviz de oportunitate, în condițiile Legii 350/2001, actualizată.

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 liberul 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), înălțimea minimă 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 parcelă 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, accesul auto și parcajele necesare în zona, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

Conform Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996, art. 13, ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE:

(1) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară 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.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Aprobarea și avizarea P.U.Z. se va face conform Legii 350/2001, a Ordinului 233/2016, art. 18, respectiv piesele desenate vor conține și axonometria, volumetria 3D, propuneri cu silueta urbană, reglementări urbane a.i. noile clădiri să se încadreze în tesutul urban existent în zonă. Prin documentația de urbanism se va respecta și Legea 24/2007 – legea spațiilor verzi. La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de distanțele între clădiri, nr. de locuri de parcare necesare investiției, spațiul verde.

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

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

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

- a) descrierea situației existente;
- b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- c) 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 PUZ.

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică
- e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

Documentația tehnică va fi depusă pe suport de hârtie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar ,planșa de reglementări format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.

Se va respecta Avizul nr. 48. din 18.03.2024 emis de Consiliul Județean Brașov :

Planul Urbanistic Zonal se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare.

Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de Drumul Județean (D3 103), față de limitele de proprietate, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, înălțimea maximă admisă (exprimată atât în număr de niveluri, cât și dimensiuni reale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități, circulația, accese, etc.

Notă: Prolungirea valabilității certificatului de urbanism se va solicita cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea acestuia.

Prezentul certificat poate fi utilizat în scopul declarat⁽⁴⁾:

ÎNTOCMIRE P.U.Z – ZONĂ SERVICII

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:

Agencia 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 emitere 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 emitere 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.

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, (copie legalizată) sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară**

c) **documentația tehnică (2 exemplare originale) și pe suport electronic, iar partea desenată în format .dwg sau .dxf cu toate datele aferente – D.T., după caz**

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

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism**

d1) **Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură**

alimentare cu apă canalizare alimentare cu energie electrică gaze naturale

alimentare cu energie termică telefonizare salubritate transport urban

Campania Apa Brașov S.A., str. Vlad Tepeș, nr. 13, cod poștal 500092, mun. Brașov, jud. Brașov.

SDEE Transilvania Sud S.A. — SDEE Brașov, str. Pictor Luchian, nr. 25, cod poștal 500193, mun. Brașov, jud. Brașov.

Distrigaz Sud Retele S.R.L., str. Bisericii Romane, nr. 107 A, mun. Brașov, jud. Brașov

d2) **Avize și acorduri privind**

prevenirea și stingerea incendiilor apărarea civilă protecția mediului sănătatea populației

Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Tara Bârsei" al Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11

Agencia pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, Brașov.

Autoritatea pentru Sănătatea Publică a Județului Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 20

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

- ◆ **Aviz unic Consiliul Jud. Brașov – Arhitect Șef;**
- ◆ **Aviz Drumuri Județene (pentru DJ 108)**
- ◆ **Aviz Orange**
- ◆ **Aviz Gospodărirea Apelor - SGA;**
- ◆ **Aviz O.C.P.I.Brașov;**
- ◆ **Aviz M.A.D.R;**
- ◆ **Aviz A.N.I.F.;**
- ◆ **Aviz Direcția de Cultură Brașov;**
- ◆ **Aviz M.Ap.N;**
- ◆ **Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă**
- ◆ **Aviz Comisia de Circulație Sânpetru**
- ◆ **Aviz de oportunitate;**
- ◆ **H.C.L. de aprobare PUZ;**
- ◆ **Dovada plății RUR**

d4) *Alte avize / acorduri*

- ◆ **Acord coproprietari terenuri;**

d5) *Studii de specialitate(1 exemplar original)*

- ◆ **Ridicare Topografică;**
- ◆ **Documentație geotehnică (verificată la cerința Af) – conf. Normativ NP-074/2022**

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

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

PRIMAR,
ARHIRE MARIAN EUSEBIU

L.S.



SECRETAR GENERAL,
ENEALTEEA

INSPECTOR PRINCIPAL
ANA-BARBU GENȚIANA

Achitat taxa de **81,00 lei**, conform **chitanței/OP nr. 9573**, din**25.10.2023**.....

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de.....**8.04.2024**.....

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

SE PRELUNGESTE 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.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108063 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:10362
Nr. cadastral vechi:3740

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108063	4.300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
159165 / 28/10/2020		
Act Notarial nr. 3059, din 26/06/2003 emis de TUDORACHE VIOREL;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/2 1) NEAGU MARIUTA	A1 / B.3, B.4, B.5, B.6, B.7
Act Notarial nr. 9, DOS 13/2015, din 17/07/2015 emis de DUDITA ELENA FLAVIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 4/32 1) NEAGU MĂRIUȚA , soție	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/32 1) GABOR CAMELIA , născută NEAGU, fiică	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/32 1) NEAGU NICOLETA , fiică	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/32 1) KERTESZ NEAGU MIHAELA , născută NEAGU, fiică	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 3/32 1) NEAGU IONELA , fiică	A1
78160 / 09/05/2023		
Act Notarial nr. 638, din 08/05/2023 emis de NP SAVA ANCA-ANDREEA; Act Administrativ nr. Seria CG nr. 840771, din 23/07/2016 emis de PRIMARIA COMUNEI SANPETRU;		
B8	se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare încheiat între NEAGU MĂRIUȚA, GABOR CAMELIA, NEAGU NICOLETA, KERTESZ-NEAGU MIHAELA și SUCIU IONELA (născută NEAGU) în calitate de promitenți-vânzători și "ROCCA IMOB CONSULTING" S.R.L. în calitate de promitentă- cumpărătoare, cu mențiunea că până la data de 08.05.2026 urmează a se încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică, conform art. 902 pct. 12 din Codul Civil	A1 / B.9

C. Partea III. SARCINI .

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

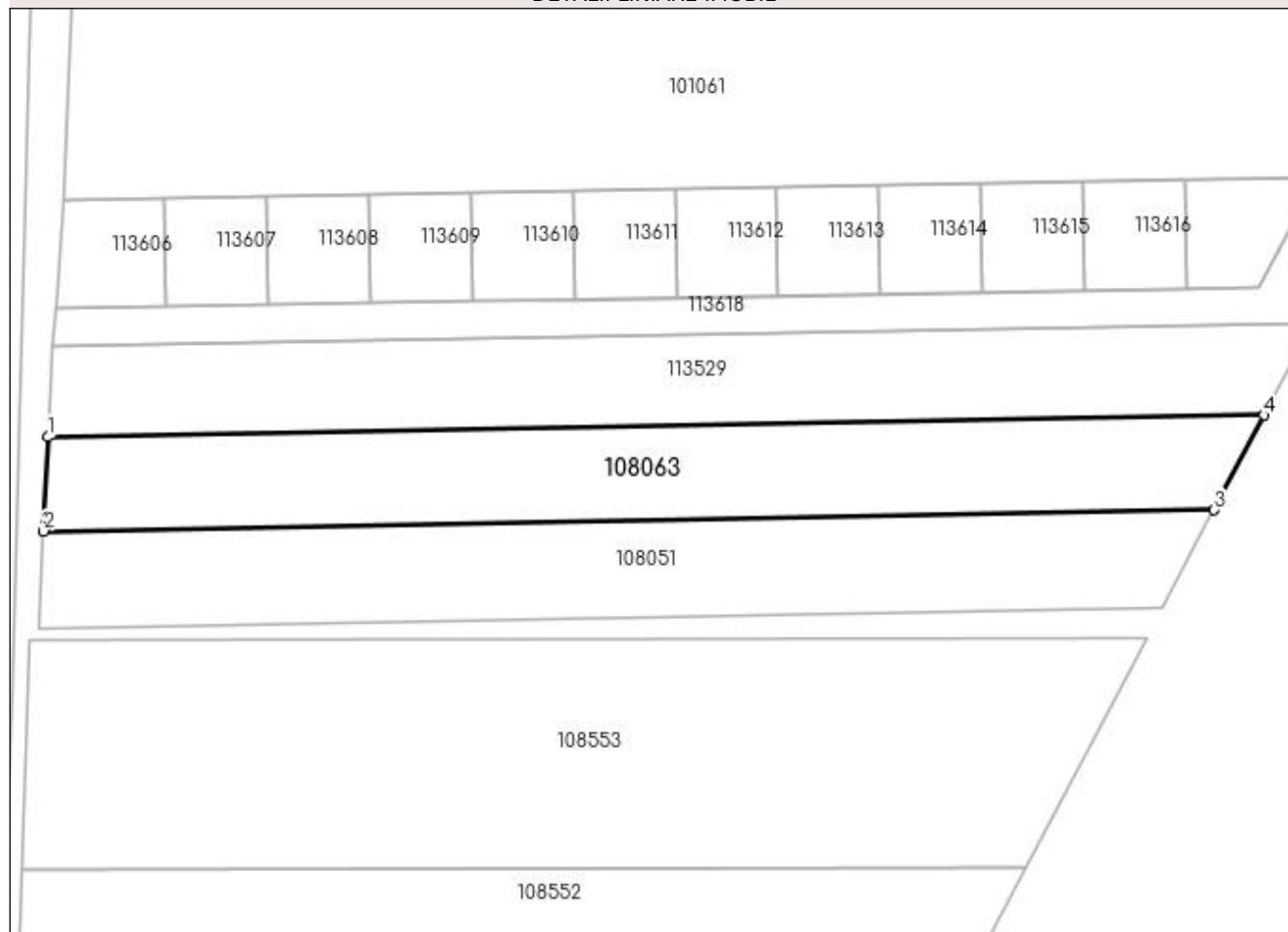
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108063	4.300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	4.300	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	18.413
2	3	229.553
3	4	20.952
4	1	238.441

** 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**, 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,

22/04/2024, 13:32



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108051 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:10328
Nr. cadastral vechi:3738

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108051	4.300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51566 / 12/06/2008		
Titlu Proprietate nr. 00249/1994 emis de CJSDPAT;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept constituire conform Legii 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 2) BABEȘ ELENA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10328)</i>	A1 / B.7
139686 / 13/11/2017		
Act Notarial nr. 18, din 10/11/2017 emis de DUDIȚĂ ELENA-FLAVIA, dosar succesoral nr. 11/2017;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) BABEȘ ELENA , soție	A1 / B.7
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) ARNĂUT DOINA , născută Babeș, fiică	A1 / B.8
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) BLEGU MARIA , născută Babeș, fiică	A1 / B.7
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) BABEȘ VICTOR-ION , fiu	A1 / B.7
84683 / 17/05/2023		
Act Notarial nr. 666, din 16/05/2023 emis de SAVA ANCA-ANDREEA;		
B7	se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată între BABEȘ VICTOR-ION, căsătorit, BLEGU MARIA, căsătorită și BABEȘ ELENA, văduvă, în calitate de promitenți-vânzători și ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L., în calitate de promitentă-cumpărătoare, cu mențiunea că până la data de 16.05.2026 urmează a se încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică, asupra cotei de 7/8 din imobilul de la A1, proprietatea celor de sub B.1, B.3, B.5 și B.6	A1
148123 / 31/08/2023		
Act Notarial nr. 1405, din 30/08/2023 emis de SAVA ANCA-ANDREEA;		
B8	asupra cotei de 1/8 din imobilul de la A1, proprietatea celei de sub B.4, se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată între ARNĂUT DOINA, în calitate de promitentă-vânzătoare și ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L., în calitate de promitentă-cumpărătoare, cu mențiunea că până la data de 16.05.2026 urmează a se încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică	A1

C. Partea III. SARCINI .

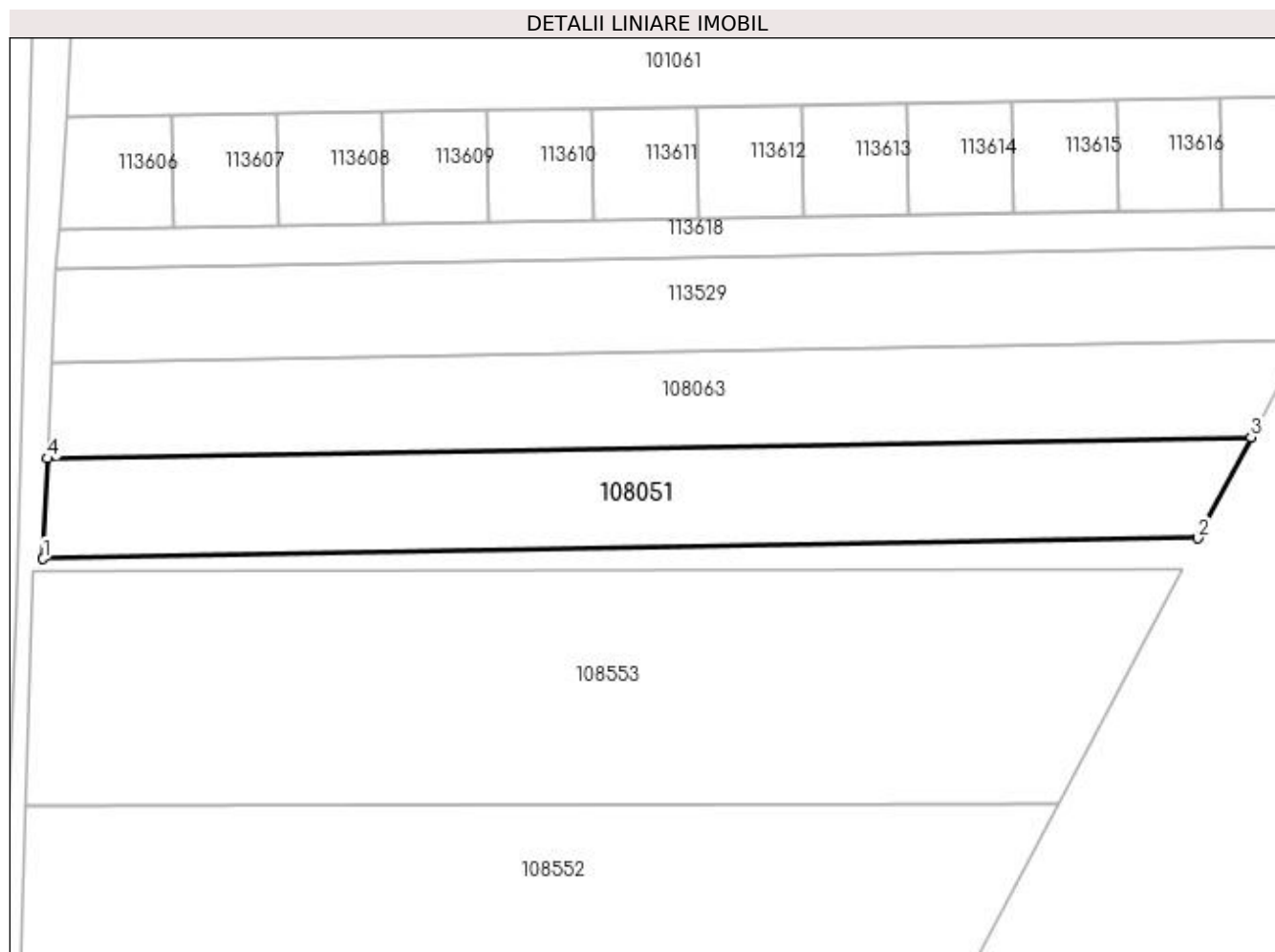
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108051	4.300	

* 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	4.300	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	220.306
2	3	21.796
3	4	229.553
4	1	19.156

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

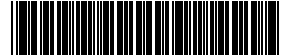
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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**, 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,

22/04/2024, 13:32



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113529 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113529	4.300	Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
165336 / 27/11/2018		
Act Notarial nr. 1093, din 20/04/2004 emis de NP Gontea Ion;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) RUSU ION, și soția 2) RUSU MARIA	A1
78152 / 09/05/2023		
Act Notarial nr. 630, din 08/05/2023 emis de SAVA ANCA-ANDREEA;		
B5	se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare incheiată între RUSU ION și soția RUSU MARIA, în calitate de promitenți-vânzători și ROCCA IMOB CONSULTING SRL, în calitate de promitentă-cumpărătoare, cu mențiunea că, până la data de 08.05.2026 urmează a se încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

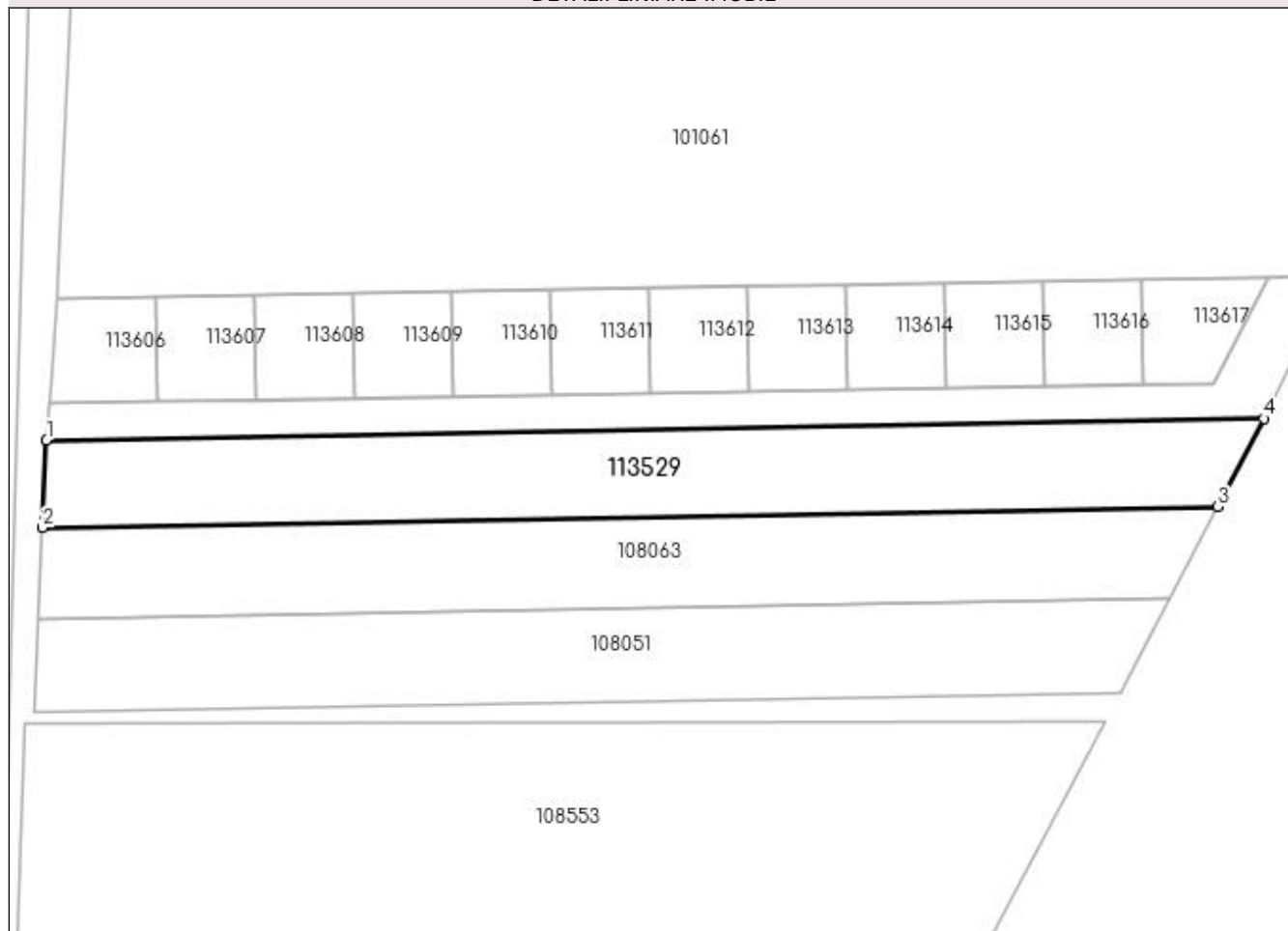
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113529	4.300	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	4.300	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	17.751
2	3	238.441
3	4	20.204
4	1	247.03

** 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.

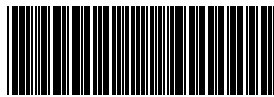
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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**, 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,

22/04/2024, 13:32

Cod verificare



100166575698

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **113529**, UAT Sânpetru / BRASOV, -

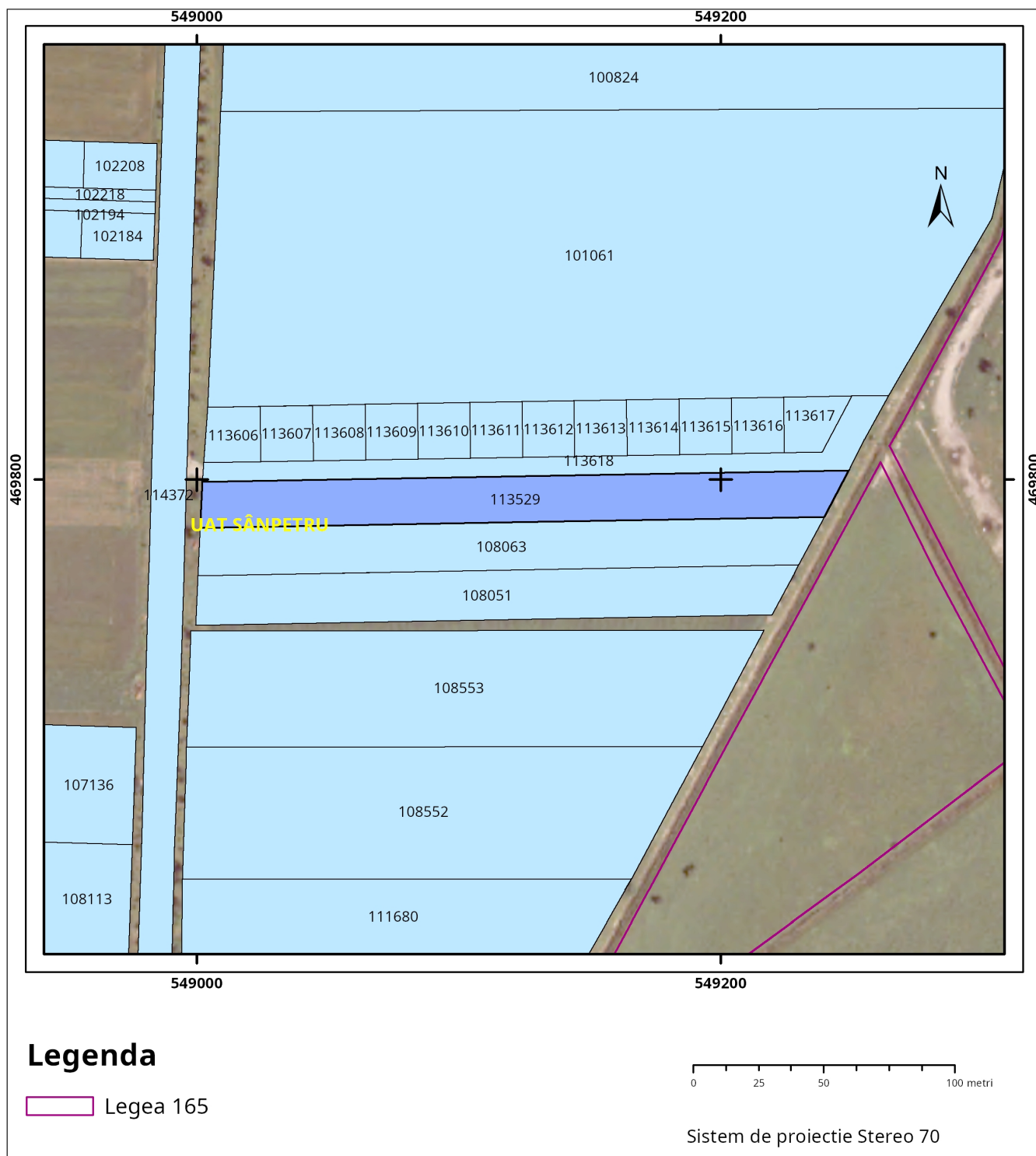
Nr.cerere	76331
Ziua	22
Luna	04
Anul	2024

Teren: 4.300 mp

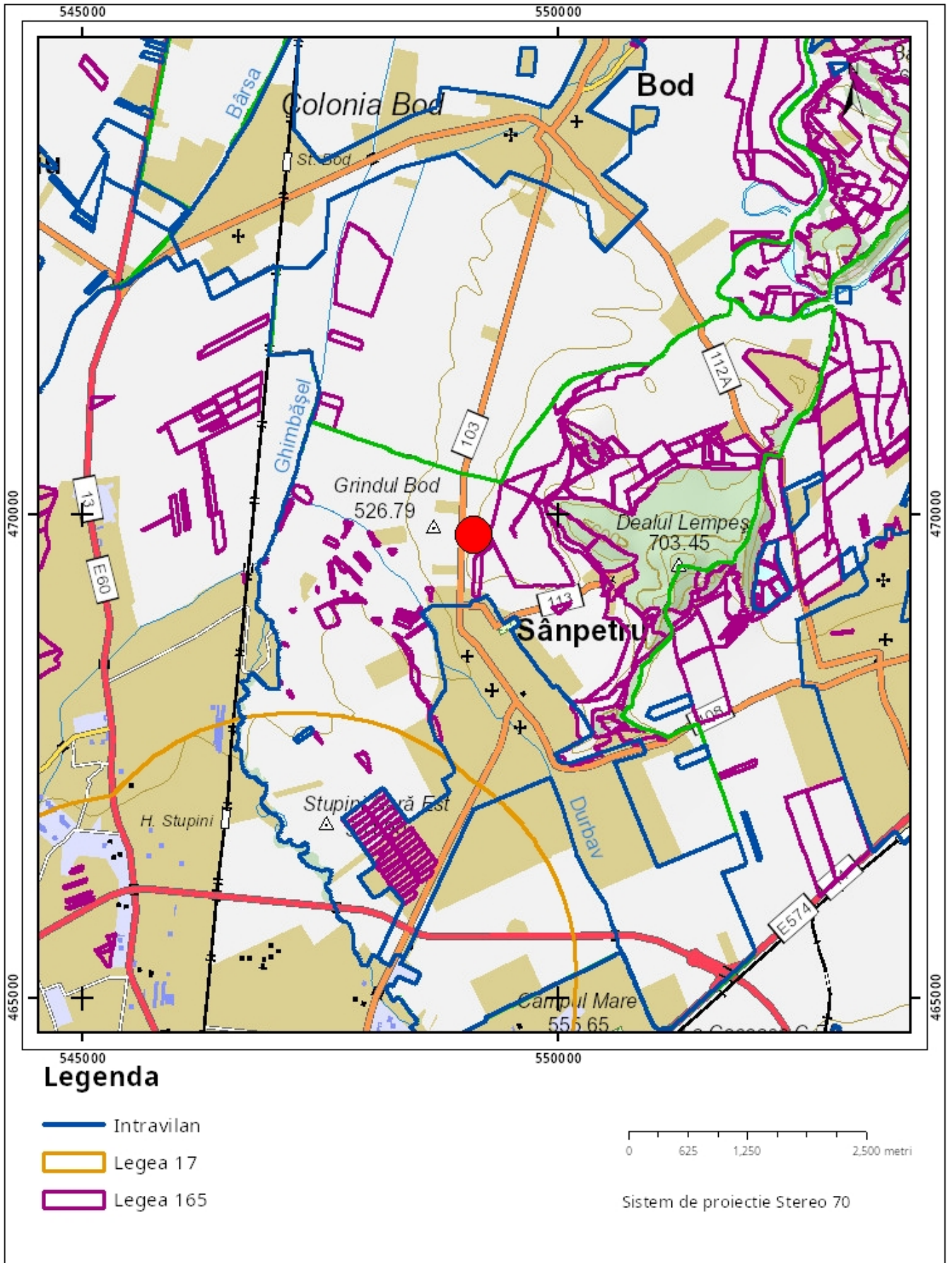
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 4300mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu

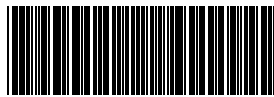


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 17-12-2018
Data și ora generării: 22-04-2024 13:36

Cod verificare



100166575694

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **108063**, UAT Sânpetru / BRASOV, -

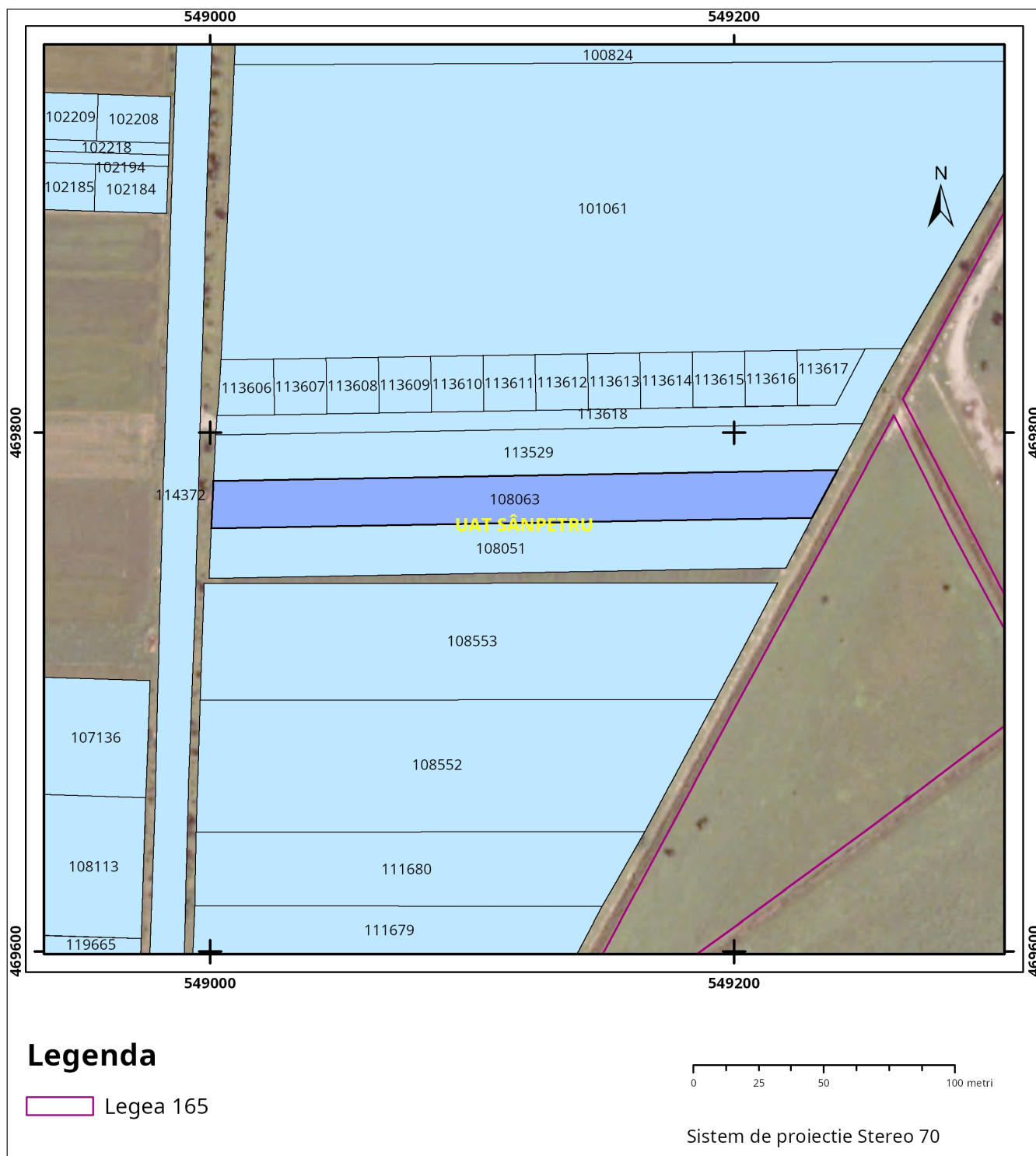
Nr.cerere	76332
Ziua	22
Luna	04
Anul	2024

Teren: 4.300 mp

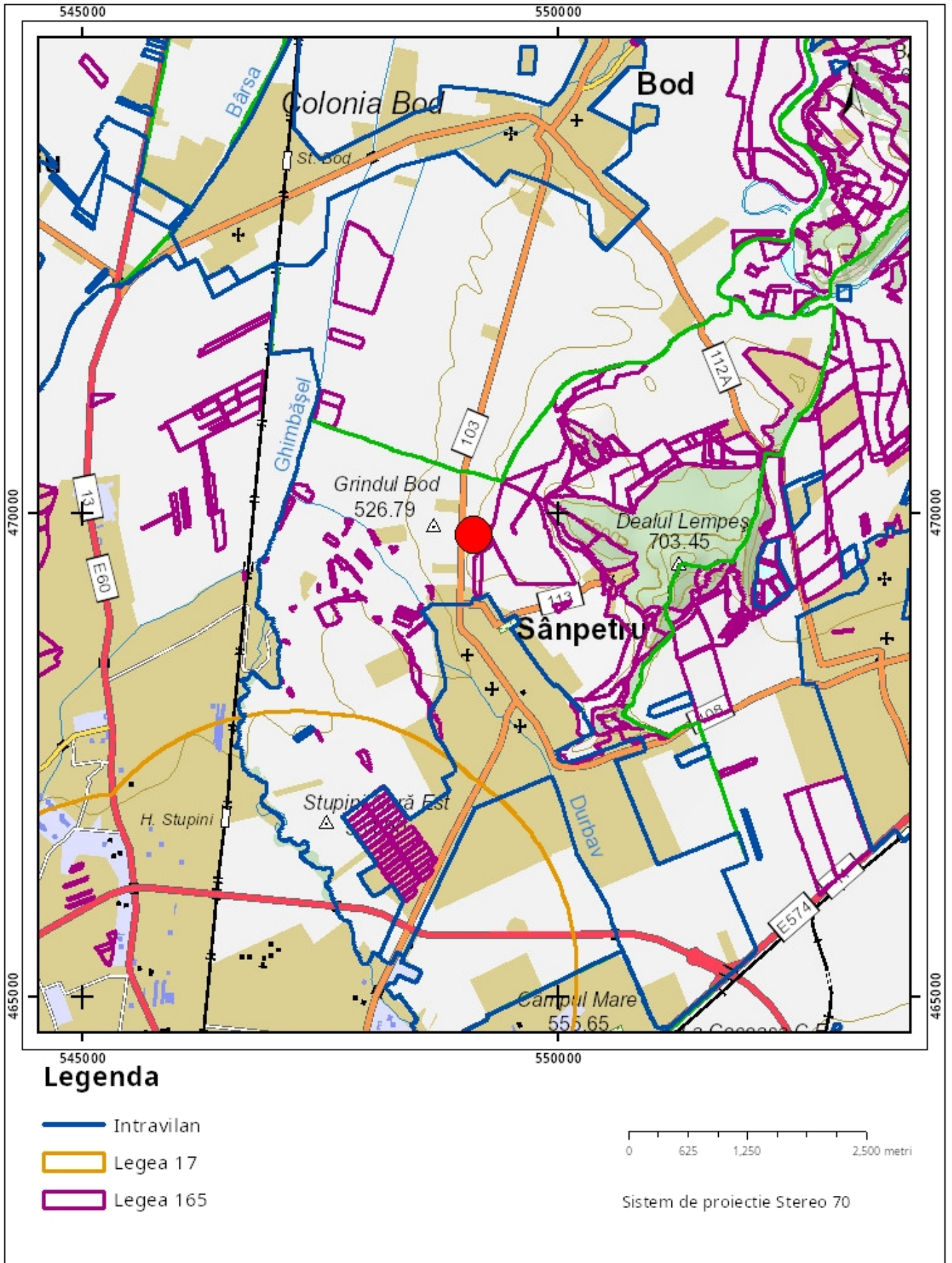
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil0

Plan detaliu



Plan de ansamblu

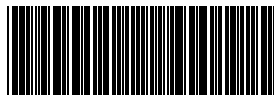


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-06-2015
Data și ora generării: 22-04-2024 13:36

Cod verificare



100166575346

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **108051**, UAT Sânpetru / BRASOV, -

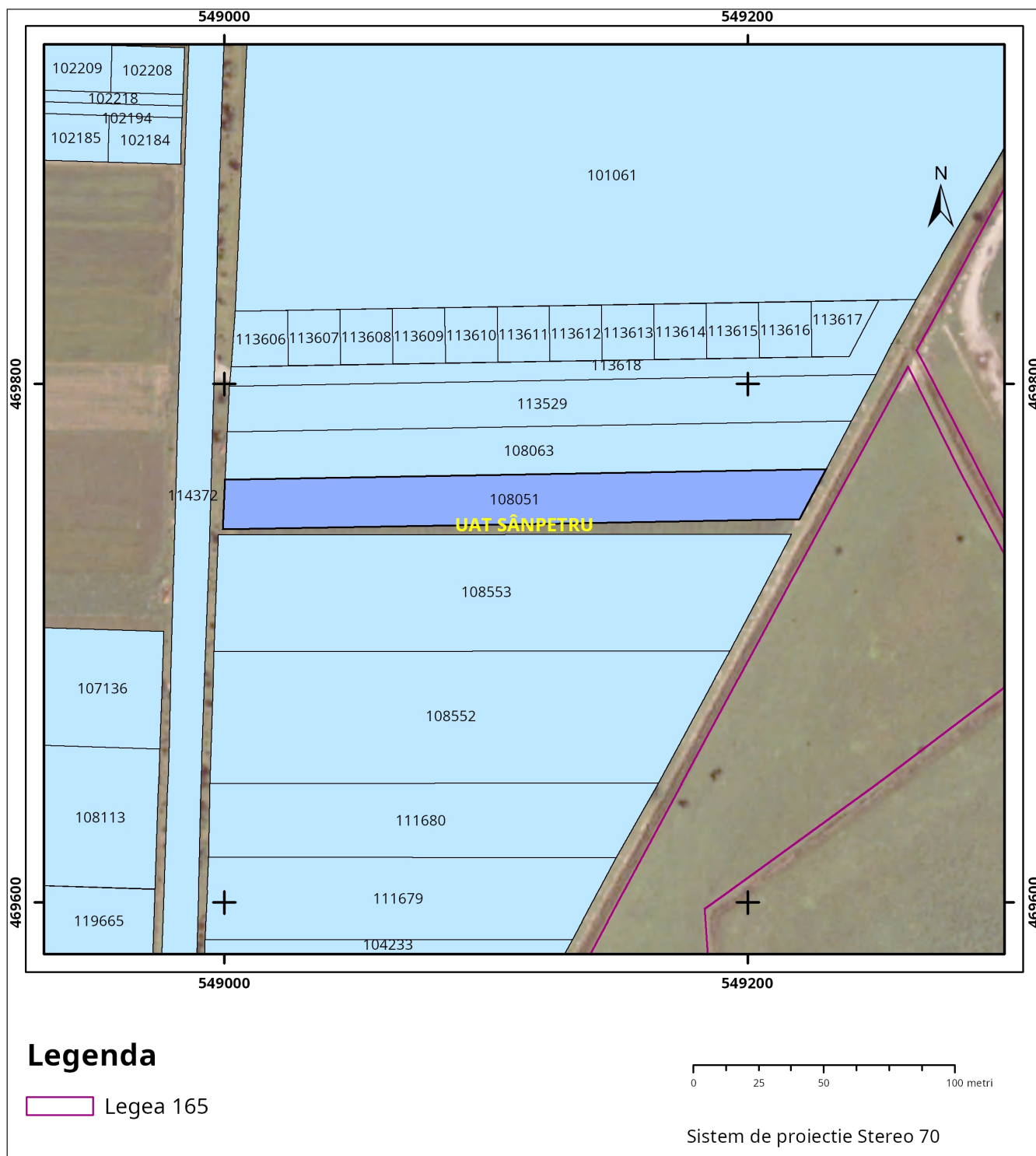
Nr.cerere	76333
Ziua	22
Luna	04
Anul	2024

Teren: 4.300 mp

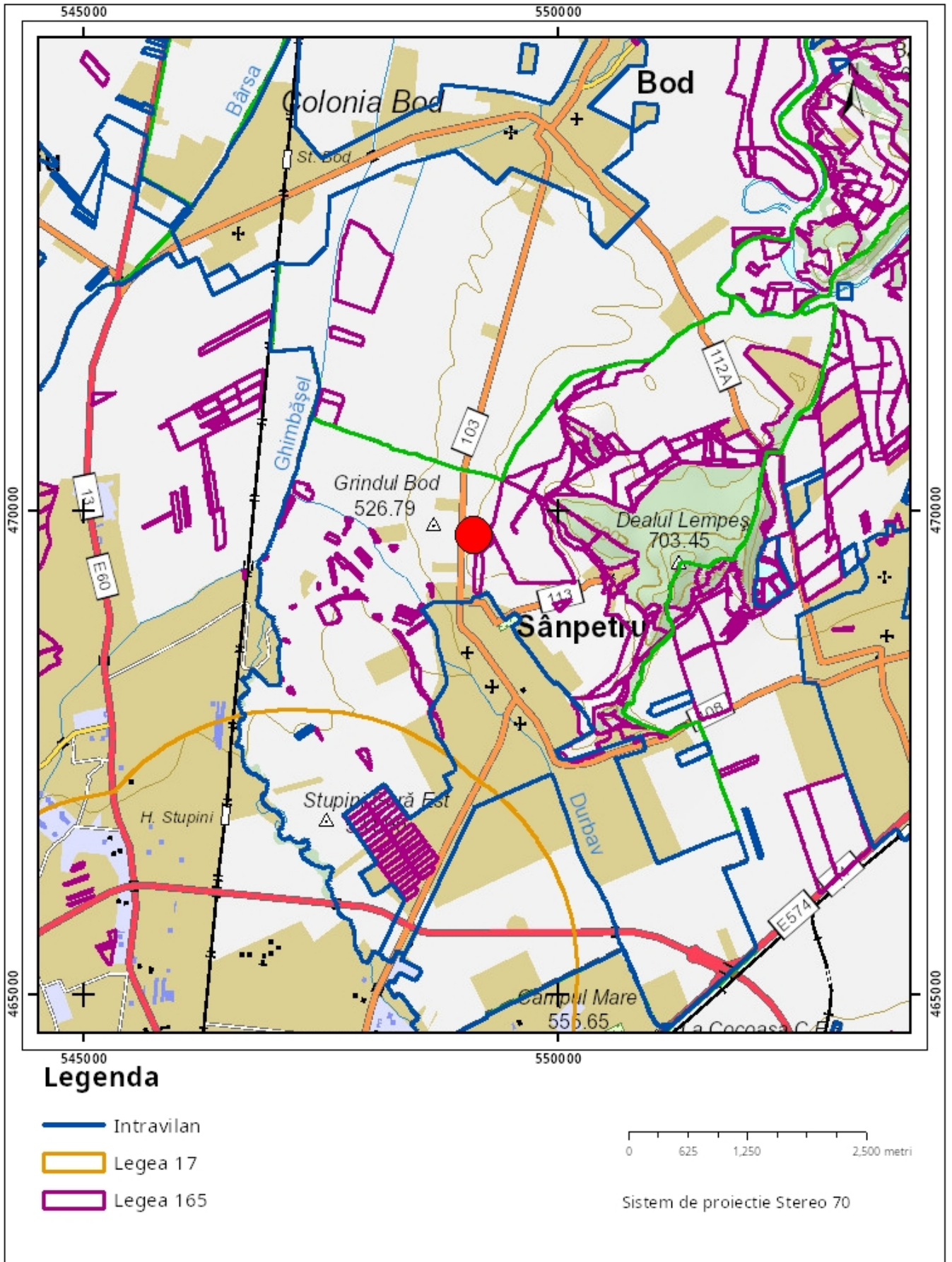
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil0

Plan detaliu



Plan de ansamblu



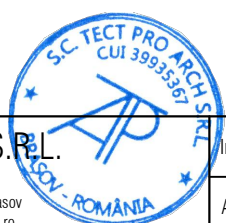
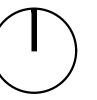
Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-06-2015
Data și ora generării: 22-04-2024 13:36

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA SERVICII
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, DJ103, F.N.
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:5000



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbtv.ro				Initiator : Tabusca Andreea si alții	Proiect nr. 3-26-33
				Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, DJ103 f.n.	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:5000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona servicii	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	<i>[Signature]</i>	DATA: 08.2023	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. U01
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				
DESENAT	Ing. Voicu Simona				

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

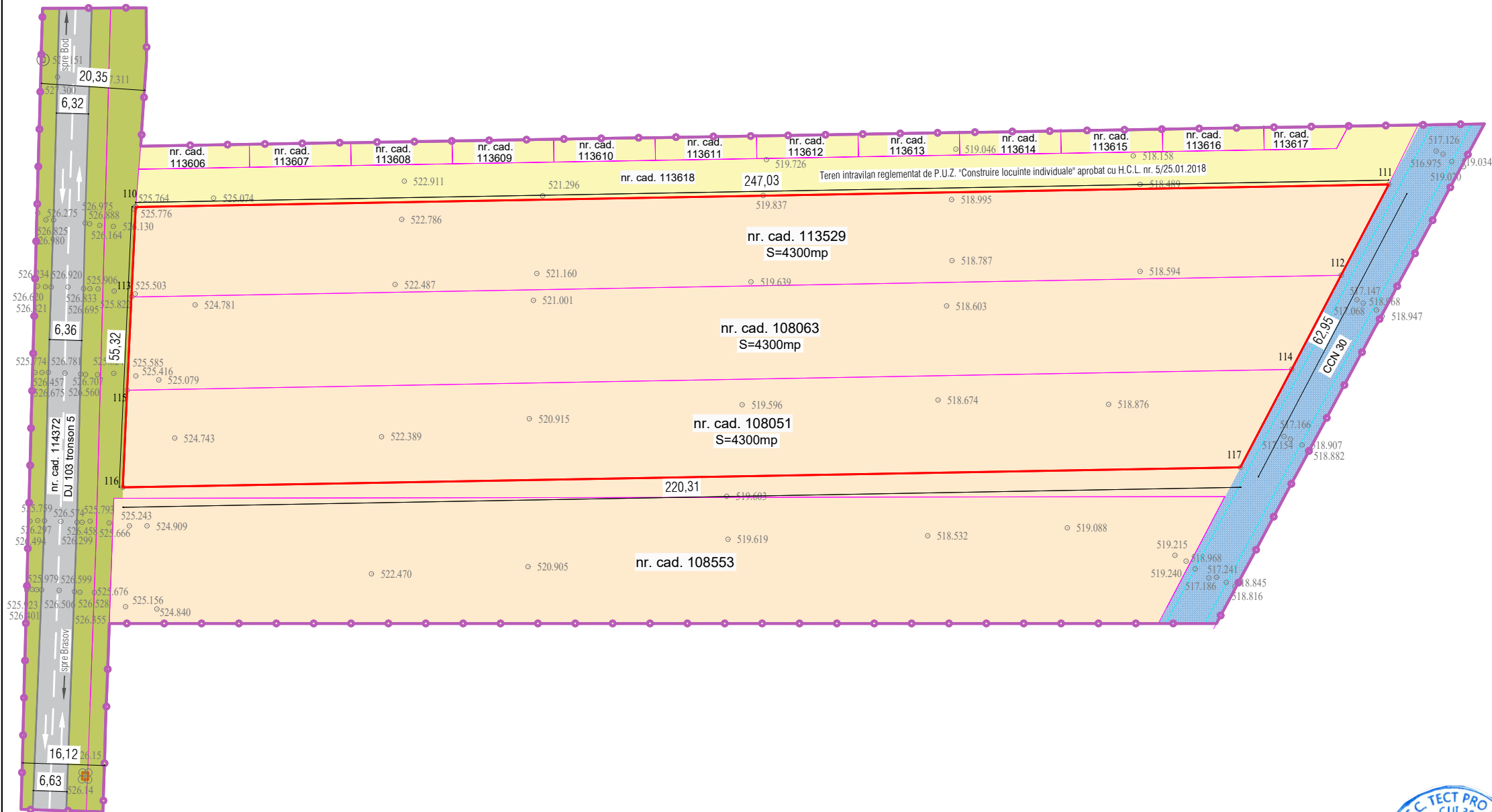
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA SERVICII
 IN JUD. BRASOV, COMUNA SANPETRU, DJ103 F.N.
 PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Canal de desecare - CCN 30
- Drum existent DJ 103
- Ampriza drum DJ 103
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Construire locuinte individuale" aprobat cu H.C.L. nr. 5/25.01.2018
- Borna
- ⊙ Camin



Nr cadastral 108051

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
116	469743.940	548999.462
115	469763.076	549000.344
114	469767.183	549229.860
117	469747.882	549219.733

Suprafata din acte = 4300 mp
 Suprafata masurata = 4300 mp

Nr cadastral 108063

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
113	469781.470	549001.191
112	469785.737	549239.594
114	469767.183	549229.860
115	469763.076	549000.344

Suprafata din acte = 4300 mp
 Suprafata masurata = 4300 mp

Nr cadastral 113529
 Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
110	469799.203	549001.999
111	469803.623	549248.989
112	469785.737	549239.594
113	469781.470	549001.191
114	469767.183	549229.860
117	469747.882	549219.733

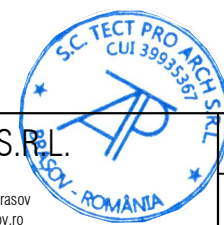
Suprafata din acte = 4300 mp
 Suprafata masurata = 4300 mp

Calculul analitic al limitei PUZ-ului
 Sistem de proiectie: Stereografic 1970
 Sistem de referinta: Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
116	469743.940	548999.462
115	469763.076	549000.344
113	469781.470	549001.191
110	469799.203	549001.999
111	469803.623	549248.989
112	469785.737	549239.594
114	469767.183	549229.860
117	469747.882	549219.733

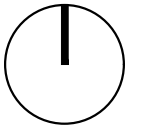
Suprafata din acte = 12900 mp
 Suprafata masurata = 12900 mp

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.		Initiator :	Tabusca Andreea si altii	Proiect nr.	3-26-33
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro		Amplasament:	Jud. Brasov, com. Sanpetru, DJ103 f.n.		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000	Denumire proiect:	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 08.2023	Intocmire P.U.Z. - Zona servicii	Planşa nr. U1
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				
DESENAT	Ing. Voicu Simona				
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA SERVICII
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, DJ103, F.N.
 PLAN DE INCADRARE IN PUG sc. 1:20000



Amplasament studiat



- ↳ 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 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
- ZONA UNITATI DE MICA INDUSTRIE SI PRESTATII SERVICII
- ZONA UNITATI AGRICOLE, TEREH AGRICOL
- SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA
- ZONA CONSTRUCTII AFERENTE, LUCRARILOR EDILITARE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
- APE
- ZONA DESTINATIE SPECIALA - AERODROM
- ↳ ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURSELE DE APA, STATIILE DE TRATARE, INMAGAZINARI, STATII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DESEURI, CIMITIRE)
- ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LINII 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

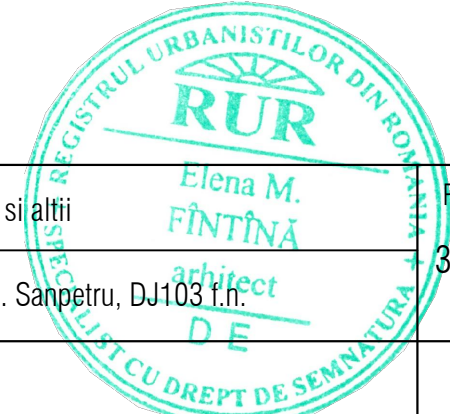
P.U.G. PLAN URBANISTIC ZONAL

COMUNA SANPETRU

SAT SANPETRU

REGLEMENTARI

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata (ha)	Procent din total intravilan	Suprafata (ha) Nucleu principal	Suprafata (ha) Tr
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	311.40	40.83	311.40	
UNITATI MICA INDUSTRIE, PRESTATII SERVICII	55.70	10.33	21.75	
UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	59.30	11.00	52.55	
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	17.00	3.15	12.15	
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT, RUTIER SI SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE	27.10	5.02	38.35	
CONSTRUCTII TEHNICE - EDILITARE	9.00	1.67	5.15	
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	6.50	1.20	4.75	
DESTINATIE SPECIALA (aerodrom)	100.00	18.54	3.40	
TERENURI LIBERE	41.70	7.70	6.10	
TERENURI NEPRODUCTIVE APE	4.00	0.74	2.20	
TOTAL INTRAVILAN	539.20	100.00	458.30	

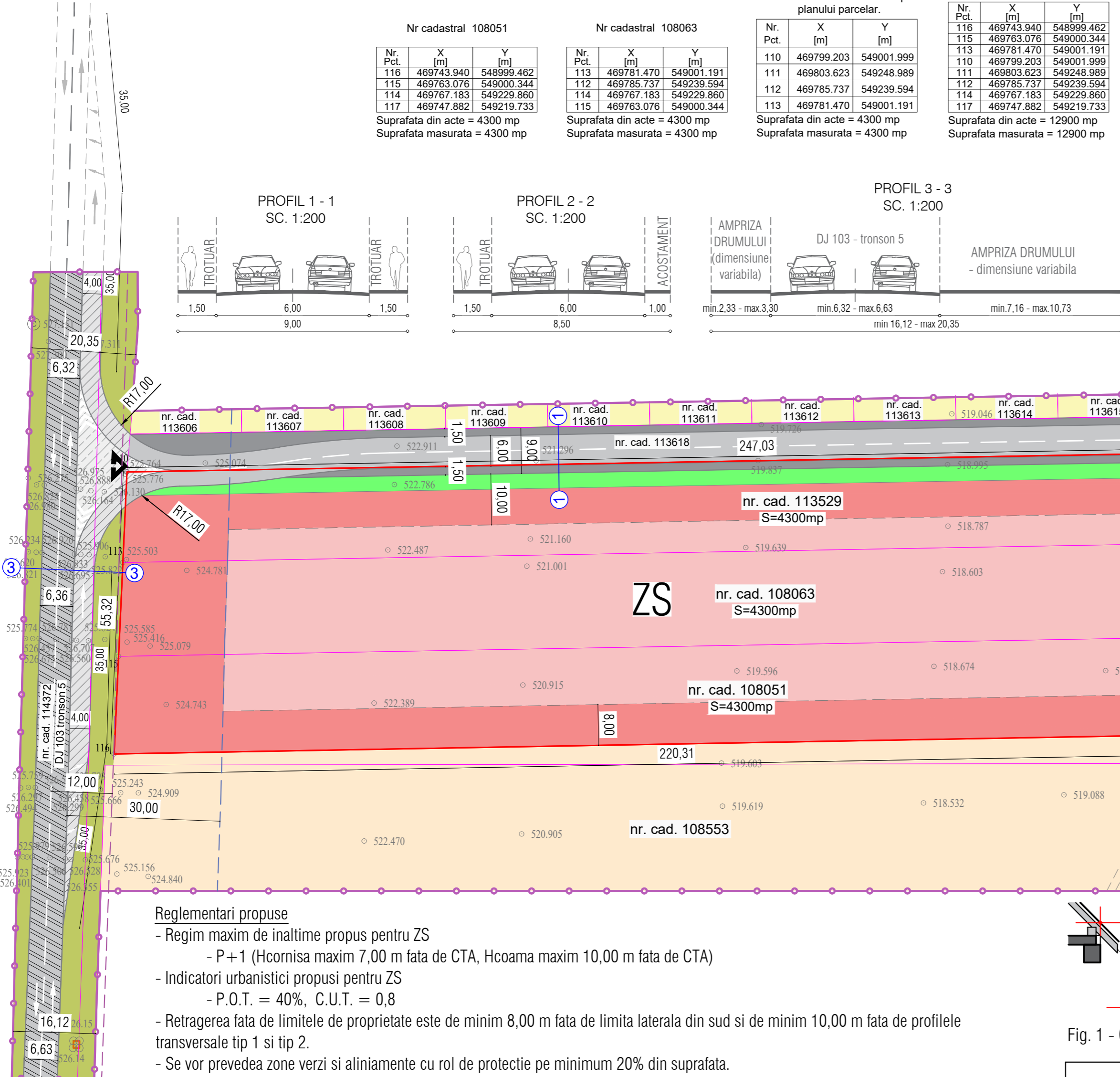
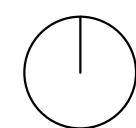


S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbv.ro		Initiator :	Tabusca Andreea si altii	Proiect nr. 3-26-33	
		Amplasament:	Jud. Brasov, com. Sanpetru, DJ103 f.n.		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA	Denumire proiect:	FAZA P.U.Z. Planșa nr. U02
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	<i>[Signature]</i>	1:20000	Intocmire P.U.Z. - Zona servicii	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	
DESENAT	Ing. Voicu Simona		08.2023		

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "TECT PRO ARCH" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA SERVICII
 IN JUD. BRASOV, COMUNA SANPETRU, DJ103 F.N.
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000



Nr cadastral 108051

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
116	469743.940	548999.462
115	469763.076	549000.344
114	469767.183	549229.860
117	469747.882	549219.733

Suprafata din acte = 4300 mp
Suprafata masurata = 4300 mp

Nr cadastral 108063

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
113	469781.470	549001.191
112	469785.737	549239.594
114	469767.183	549229.860
115	469763.076	549000.344

Suprafata din acte = 4300 mp
Suprafata masurata = 4300 mp

Nr cadastral 113529
 Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
110	469799.203	549001.999
111	469803.623	549248.989
112	469785.737	549239.594
113	469781.470	549001.191

Suprafata din acte = 4300 mp
Suprafata masurata = 4300 mp

Calculul analitic al limitei PUZ-ului
 Sistem de proiectie: Stereografic 1970
 Sistem de referinta: Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
116	469743.940	548999.462
115	469763.076	549000.344
113	469781.470	549001.191
110	469799.203	549001.999
111	469803.623	549248.989
112	469785.737	549239.594
114	469767.183	549229.860
117	469747.882	549219.733

Suprafata din acte = 12900 mp
Suprafata masurata = 12900 mp

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale	%	Suprafata (mp)	% zona reglementata	
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan	100,00	12900	100,00	
Total		100,00	12900	100,00	
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale	%	Suprafata (mp)	% zona reglementata	
1	Zona de servicii (ZS)	subzona aferenta constructiilor	40,00	4428	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	20,00	2214	
3		subzona aferenta circulatiilor private	40,00	4428	
Total zona de servicii (ZS)			100,00	11071	85,82
10	Zona circulatie publica	subzona rutiera, pietonala	100,00	1829	14,18
Total			100,00	12900	100,00

- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Retragere minima a constructiilor fata de DJ 103 (30,00m de la marginea imbracamintei asfaltice) conform art. 47, alin. 1 al O.G. nr. 7/2010
 - Retragere minima a constructiilor fata de DJ 103 (12,00m din ax conform O.G. nr. 43/1997 art.19 alin. 4) in baza unui nou aviz emis de Directia de Drumuri Judetene
 - ZS Zona de servicii
 - ZS Edificabilul parcelei pentru zona de servicii
 - Canal de desecare - CCN 30
 - Drum existent DJ 103
 - Ampriza drum DJ 103
 - Drumuri parte carosabila
 - Drumuri parte pietonala
 - Zone verzi
 - Acces propus conform Buletin tehnic rutier Anul IV, nr.4/2010, Tabel 14, pag. 44, pozitia 3, proiectat pentru viteza >70km/h si <90km/h
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Construire locuinte individuale" aprobat cu H.C.L. nr. 5/25.01.2018
 - ① Profil transversal
 - ▲ Acces auto si pietonal
 - Borna
 - Camin

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZS
 - P+1 (Hcornisa maxim 7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 10,00 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZS
 - P.O.T. = 40%, C.U.T. = 0,8
- Retragerea fata de limitele de proprietate este de minim 8,00 m fata de limita laterala din sud si de minim 10,00 m fata de profilele transversale tip 1 si tip 2.
- Se vor prevedea zone verzi si aliniamente cu rol de protectie pe minimum 20% din suprafata.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate conform normativului P132-93 si H.G. nr. 525/1996 anexa 5, la faza D.T.A.C., in functie de specificul activitatii, astfel:
- Pentru comert si prestari servicii: - activitati desfasurate pe o suprafata de sub 200 mp - trei locuri de parcare;
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 200 - 600 mp - un loc de parcare la 100 mp, dar nu mai putin de trei locuri de parcare;
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 600 - 2000 mp - un loc de parcare la 50 mp;
 - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 2000 mp - un loc de parcare la 40 mp;
- Pentru constructii care înglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.
- Spatiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel incat sa poata fi instalata o statie dubla de incarcare pentru autoturismele electrice si/sau hybrid plug-in.

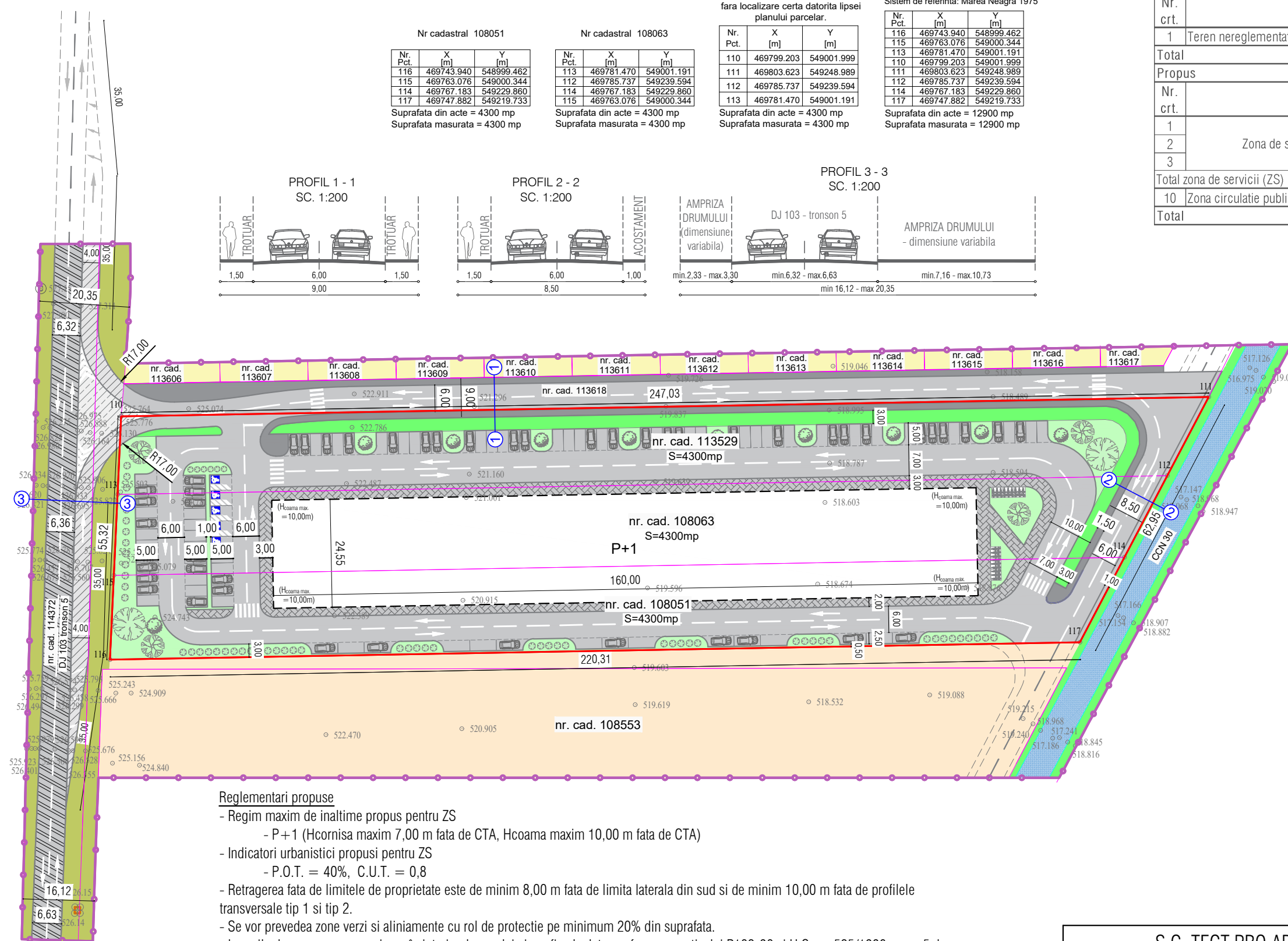


Fig. 1 - Calcul H_{max} cornisa

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator:	Tabusca Andreea si alții	Proiect nr.	3-26-33
		Amplasament:	Jud. Brasov, com. Sanpetru, DJ103 f.n.		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA	Denumire proiect:	FAZA
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	<i>[Signature]</i>	1:1000	Intocmire P.U.Z. - Zona servicii	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Planşa nr.
DESENAT	Ing. Voicu Simona		08.2023		U2

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA SERVICII
IN JUD. BRASOV, COMUNA SANPETRU, DJ103 F.N.
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000



Nr cadastral 108051

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
116	469743.940	548999.462
115	469763.076	549000.344
114	469767.183	549229.860
117	469747.882	549219.733

Suprafata din acte = 4300 mp
Suprafata masurata = 4300 mp

Nr cadastral 108063

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
113	469781.470	549001.191
112	469785.737	549239.594
114	469767.183	549229.860
115	469763.076	549000.344

Suprafata din acte = 4300 mp
Suprafata masurata = 4300 mp

Nr cadastral 113529

Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
110	469799.203	549001.999
111	469803.623	549248.989
112	469785.737	549239.594
113	469781.470	549001.191

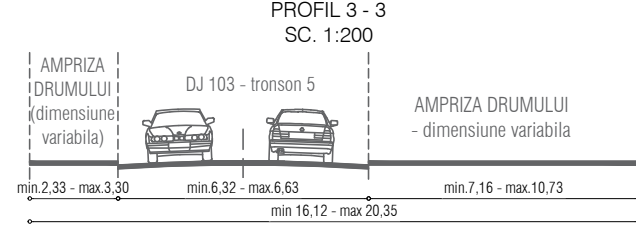
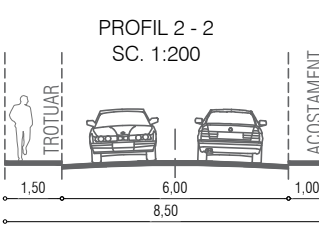
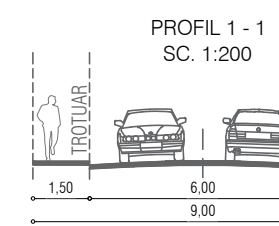
Suprafata din acte = 4300 mp
Suprafata masurata = 4300 mp

Calculul analitic al limitei PUZ-ului

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de referinta: Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
116	469743.940	548999.462
115	469763.076	549000.344
113	469781.470	549001.191
110	469799.203	549001.999
111	469803.623	549248.989
112	469785.737	549239.594
114	469767.183	549229.860
117	469747.882	549219.733

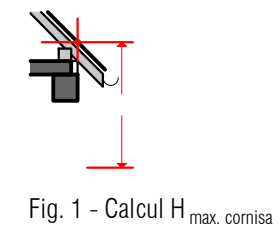
Suprafata din acte = 12900 mp
Suprafata masurata = 12900 mp



- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Drum existent DJ 103
 - ▨ Linii parcelare existente
 - ▨ Ampriza drum DJ 103
 - ▨ Drumuri parte carosabila
 - ▨ Drumuri parte pietonala
 - ▨ Zone verzi
 - ▨ Acces propus conform Buletin tehnic rutier Anul IV, nr.4/2010, Tabel 14, pag. 44, pozitia 3, proiectat pentru viteza >70km/h si <90km/h
 - ▨ Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - ▨ Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Construire locuinte individuale" aprobat cu H.C.L. nr. 5/25.01.2018
 - ▨ Zona verde privata amenajata
 - ▨ Alee pietonala privata
 - ▨ Constructii propuse - mobilare orientativa
 - ▨ Canal de desecare - CCN 30
 - ① — Profil transversal

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZS
 - P+1 (Hcornisa maxim 7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 10,00 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZS
 - P.O.T. = 40%, C.U.T. = 0,8
- Retragerea fata de limitele de proprietate este de minim 8,00 m fata de limita laterala din sud si de minim 10,00 m fata de profilele transversale tip 1 si tip 2.
- Se vor prevedea zone verzi si aliniamente cu rol de protectie pe minimum 20% din suprafata.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate conform normativului P132-93 si H.G. nr. 525/1996 anexa 5, la faza D.T.A.C., in functie de specificul activitatii, astfel:
 - Pentru comert si prestari servicii: - activitati desfasurate pe o suprafata de sub 200 mp - trei locuri de parcare;
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 200 - 600 mp - un loc de parcare la 100 mp, dar nu mai putin de trei locuri de parcare;
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 600 - 2000 mp - un loc de parcare la 50 mp;
 - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 2000 mp - un loc de parcare la 40 mp;
- Pentru constructii care inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.
- Spatiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel incat sa poata fi instalata o statie dubla de incarcare pentru autoturismele electrice si/sau hybrid plug-in.



Existent						
Nr. crt.	Zone functionale	%	Suprafata (mp)	% zona reglementata		
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan	100,00	12900	100,00		
Total		100,00	12900	100,00		
Propus						
Nr. crt.	Zone functionale	%	Suprafata (mp)	% zona reglementata		
1	Zona de servicii (ZS)	subzona aferenta constructiilor	40,00	4428		
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	20,00	2214		
3		subzona aferenta circulatiilor private	40,00	4428		
Total zona de servicii (ZS)			100,00	11071	85,82	
10	Zona circulatie publica		subzona rutiera, pietonala	100,00	1829	14,18
Total			100,00	12900	100,00	

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
 CUI 39935367, J08/2234/2018
 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
 tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro

Initiator: Tabusca Andreea si altii
 Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, DJ103 F.N.

Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona servicii
 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA

SCARA 1:1000
 DATA: 08.2023

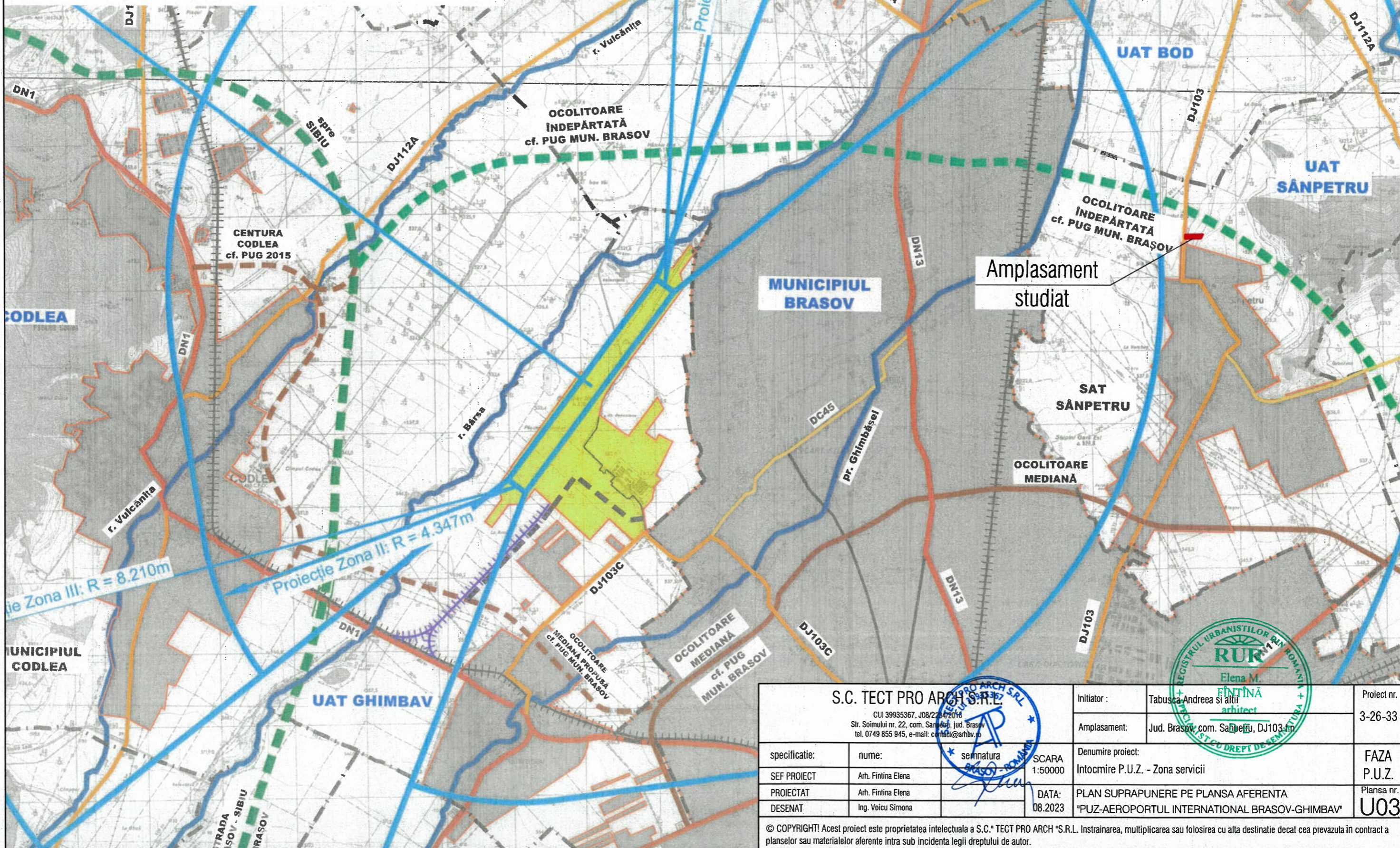
specificatie: nume: semnatura
 SEF PROIECT: Arh. Fintina Elena
 PROIECTAT: Arh. Fintina Elena
 DESENAT: Ing. Voicu Simona

Proiect nr. 3-26-33
 FAZA P.U.Z.
 Planşa nr. U2.1

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA SERVICII
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, DJ103, F.N.
 PLAN SUPRAPUNERE PE PLANSĂ AFERENTĂ "PUZ-AEROPORTUL
 INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV" sc. 1:50000



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/22.04.2016 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, Jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@archbv.ro		Initiator : Tabușca Andreea și alții	Proiect nr. 3-26-33
Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, DJ103 km		Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona servicii	FAZA P.U.Z.
specificatie: SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	nume: Arh. Fintina Elena Arh. Fintina Elena Ing. Voicu Simona	SCARA 1:50000 DATA: 08.2023	Plansa nr. U03

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.