

LEGENDA

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- LIMITELE PARCELELOR CE FAC OBIECTUL PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

FUNCTIUNI EXISTENTE

- ZC - ZONA CIRCULATII EXISTENTE (str. Dobrogei)
- ZA - ZONA UNITATI AGRICOLE
- ZL - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

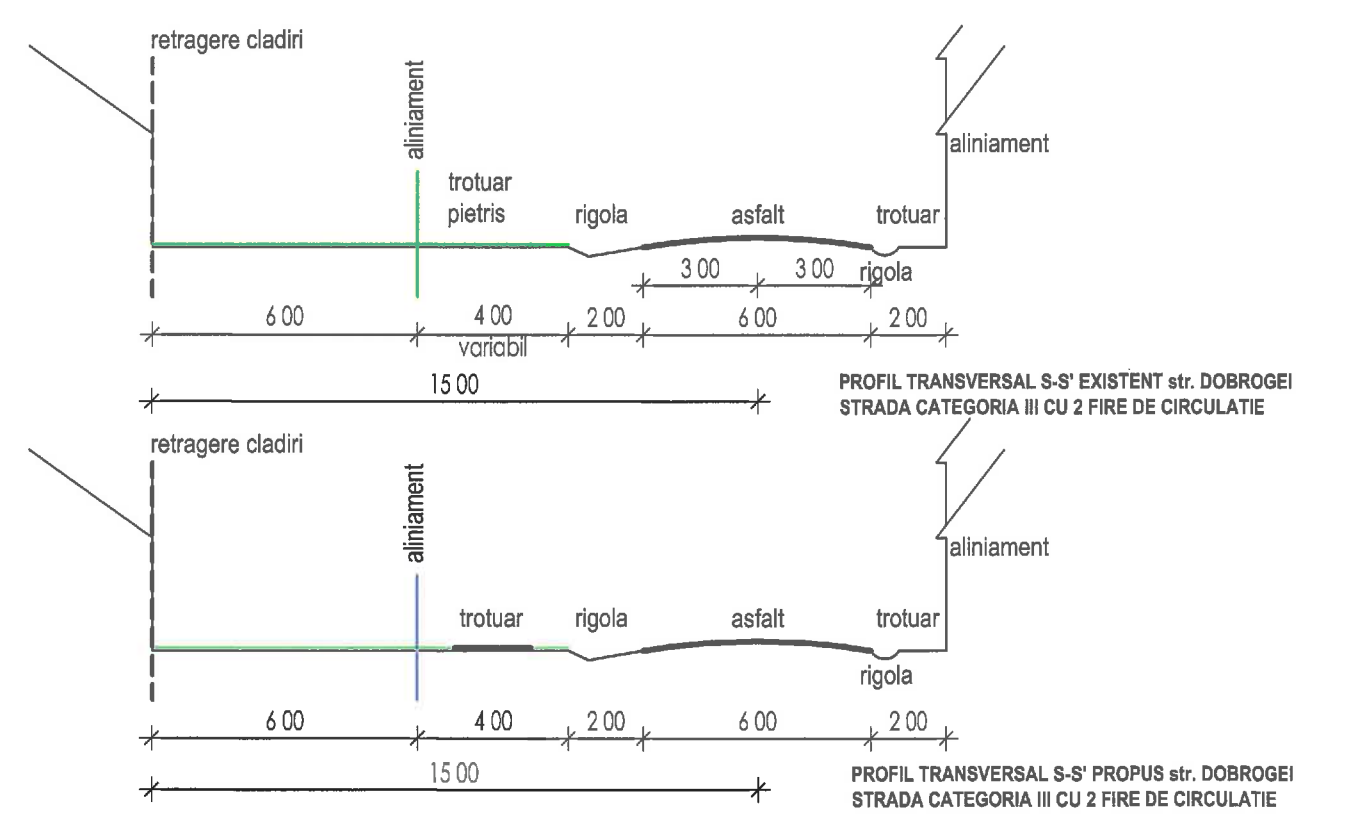
FUNCTIUNI PROPUSE

- ZUC - ZONA UNITATI CAZARE
- ZM - ZONA MIXTA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZL - ZONA LOCUINTE
- RETRAGERE MINIMA OBLIGATORIE DIN AXUL STRAZII - 15,00m
- ZONA EDIFICABILA - RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE SI FATA DE ALINIAMENTUL PROPU

Publicul este invitat să transmită observațiile asupra documentelor expuse/disponibile la sediul administrației publice locale în perioada 11.04.2024 - 08.04.2024 între orele 8:00 - 16:00.

Publicul este invitat să participe la elaborarea propunerilor și răspunsul la observațiile transmise va fi publicat pe pagina de internet a instituției și la avizier

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Serviciul de Urbanism str.Republicii nr.655, tel. 0268/360172, sau la adresa de e-mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
249	467158.044	548901.782	47.444
196	467182.187	548860.940	70.398
272	467243.812	548894.972	18.143
183	467259.494	548904.095	16.530
172	467252.618	548919.127	30.830
207	467237.910	548946.223	31.405
199	467210.288	548931.280	5.213
201	467205.702	548928.801	9.357
135	467197.348	548924.587	2.253
235	467196.402	548926.632	4.367
236	467192.520	548924.632	2.310
138	467193.558	548922.568	9.899
150	467184.788	548917.976	8.206
152	467177.621	548913.979	14.469
242	467164.670	548907.527	2.197
247	467164.614	548905.331	7.467

S = 4362 mp P = 280.489 m

BILANT TERITORIAL				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
ZONA UNITATI AGRICOLE	4.362,00	100,00%	0,00	0,00%
CLADIRI maxim	0,00	0,0%	1.744,80	40,00%
CIRCULATII	0,00	0,0%	1.744,80	40,00%
SPATII VERZI minim	0,00	0,0%	872,40	20,00%
TOTAL	4.362,00	100,00%	4.362,00	100,00%

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

proiect M.G.H. srl J 24 1813/2005 CIF RO1107421 str. Victor Babes nr. 41/49-24-1813-2005		Beneficiar: GINGHINĂ NICOLAE și GINGHINĂ MARIA str. Dobrogei nr.68B com.Sânpetru jud.Brașov	Nr. proiect: 01/2020
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500
sef proiect	arh. Horea Stoia		
proiectat	arh. Horea Stoia	Data: 03:2024	
desenat	arh. Horea Stoia		
Titlu proiect: PUZ - UNITĂȚI DE CAZARE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE str. Dobrogei nr.68A-68B com.Sânpetru jud.Brașov		Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
			U-4

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 287 din 16.05.2022

In scopul

**ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE UNITĂȚI DE CAZARE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Urmare cererii adresate de GINGHINA NICOLAE cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna SÂNPETRU, sat., strada DOBROGEI, nr.68A, bl., sc., et., ap., telefon/fax -, înregistrata la nr. 4772 din 14.03.2022

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna SÂNPETRU, strada DOBROGEI, nr. –68A, sau identificat prin⁽³⁾ Extrase C.F. nr. 117295, nr. cad. 117295-C1; C.F. nr. 117296; nr. cad. 117296-C1-C2-C3-C4, si Plan de situatie.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 36060/2000 faza PUG aprobată cu Hotararea Consiliului Local Sanpetru 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 in intravilanul comunei Sanpetru, fiind proprietatea numitorilor: GINGHINA NICOLAE si GINGHINA MARIA conform C.F. nr. 117295 si C.F. nr. 117296.

Suprafata de teren pentru care se solicita Certificatul de urbanism este de 4.362 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: Corp 1- Birouri si spatii depozitare cu 2 incaperi – deposit, 2 birouri, hol, wc, veranda, conform C.F. nr. 117295 si C1- constructii industriale si edilitare in S.construita la sol: 219mp; Corp 2-spatiu productie compus din una incapere; C2- constructii industriale si edilitare in S. construita la sol: 134 mp; Corp 3- depozit materii prime compus din una incapere, birou si hol; C3-constructii anexa in S. construita la sol: 37 mp; Corp 4-anexe cu 3 incaperi; C4-constructii anexa in suprafata construita la sol: 6 mp; Corp 5-wc cu 3 incaperi, conform C.F. nr. 117296.

Destinatia terenului conf. PUG Sanpetru este in zona de terenuri unitati agricole in intravilan.

3. REGIMUL TEHNIC:

Elaborarea PUZ se va face prin informarea si consultarea publicului – obligatoriu – in urmatoarele etape:

- etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare;
- etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- etapa aprobarii P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 – privind transparenta decizionala si Legii 544/2001 – privind liber acces la informatiile de interes public.

In PUZ se vor specifica – in vederea respectarii Ordinului 839/2009, art. 35, alin. 2,3,4 – obligatii/constrangeri de natura urbanistica:

- regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente;
- retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine;
- elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate, precum si alte prevederi extrase din documentatii de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, dupa caz;
- inaltimea maxima admisa pentru constructiile noi (totala, la cornisa, la coama, dupa caz) si caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atat in numar de niveluri, cat si in dimensiuni reale (metrii);
- procentul maxim de ocupare a terenului (POT) si coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) raportate la suprafata de teren corespunzatoare zonei din parcela care face obiectul solicitarii;
- dimensiunile si suprafetele minime si/sau maxime ale parcelelor (in cazul proiectelor de parcelare);
- echiparea cu utilitati existente si referinte cu privire la noi capacitate prevazute prin studiile si documentatiile aprobate (apa, canalizare, energie electrica, energie termica, telecomunicatii, transport urban etc)
- circulatia pietonilor si a autovehiculelor, accesele auto si parcajele necesare in zona, potrivit studiilor si proiectelor anterior aprobate.

107310Aprobarea si avizarea P.U.Z. se va face conform Legii 350/2001, a Ordinului 233/2016, art. 18, respectiv piesele desenate vor contine si axonometrii, volumetrii 3D, propuneri cu silueta urbana,reglementari urbane a.i. noile cladiri sa se incadreze in tesutul urban existent in zona.

Prin documentatia de urbanism se va respecta si Legea 24/2007 – legea spatiilor verzi.

La aprobarea PUZ se va tine cont de traficul existent, de regimul de inaltime specific zonei, de distantele intre cladiri, spatiu verde.

Se va respecta avizul nr. 75 din 06.05.2022 si conditiile acestuia emis de Consiliul Judetean Brasov

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

**ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE UNITĂȚI DE CAZARE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii-de construire/desfiintare – solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia pentru Protectia Mediului Brasov, str. Politehnicii nr. 3, Brasov.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificate prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formarii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei 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 si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara (copie legalizată)**

c) **documentatia tehnica – D.T., dupa caz**

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

d) **avizele si 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 Telekom Romania;

Aviz Electrica Brasov.

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 Consiliul Jud. Brasov – urbanism; Aviz Gospodarirea Apelor; Aviz O.C.P.I.Brasov; Aviz Ministerul Turismului;

Aviz DSV; Aviz oportunitate; H.C.L. de aprobare PUZ

4) **Studii de specialitate**

Ridicare Topografica; Studiul Geotehnic ;

Alte avize / acorduri

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);**

f) **dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original).**

g) **documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):**

Autorizatia de construire/desfiintare

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

PRIMAR,
ARHIRE MARIAN EUSEBIU

SECRETAR GENERAL,
ENEA ALTEEA



INSPECTOR ASISTENT
TATU ANDREEA CORINA

Achitat taxa de **37,00** lei, conform chitanței/OP nr. **1810**, din**14.03.2022**

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

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,**
L. S. **ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității:

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

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.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 117296 Sânpetru

Cod verificare
100164206472



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sânpetru, Str Dobrogei., Nr. 68 B, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	117296	2.452	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	117296-C1	Loc. Sânpetru, Str Dobrogei., Nr. 68 B, Jud. Brasov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:219 mp; CORP 2- spatiu productie compus din: una incapere
A1.2	117296-C2	Loc. Sânpetru, Str Dobrogei., Nr. 68 B, Jud. Brasov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:134 mp; CORP 3-depozit materii prime compus din: una incapere, birou si hol
A1.3	117296-C3	Loc. Sânpetru, Str Dobrogei., Nr. 68 B, Jud. Brasov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:37 mp; CORP 4- anexe cu 3 incaperi
A1.4	117296-C4	Loc. Sânpetru, Str Dobrogei., Nr. 68 B, Jud. Brasov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6 mp; CORP 5- wc cu 3 incaperi

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
153085 / 31/08/2021		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 496, din 17/12/2019 emis de Marina Ioana Vasilica; Act Notarial nr. 483, din 10/12/2019 emis de Marina Ioana Vasilica;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GINGHINĂ NICOLAE, căsătorit cu 2) GINGHINĂ MARIA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102898/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 204681 din 19/12/2019;</i>		

C. Partea III. SARCINI .

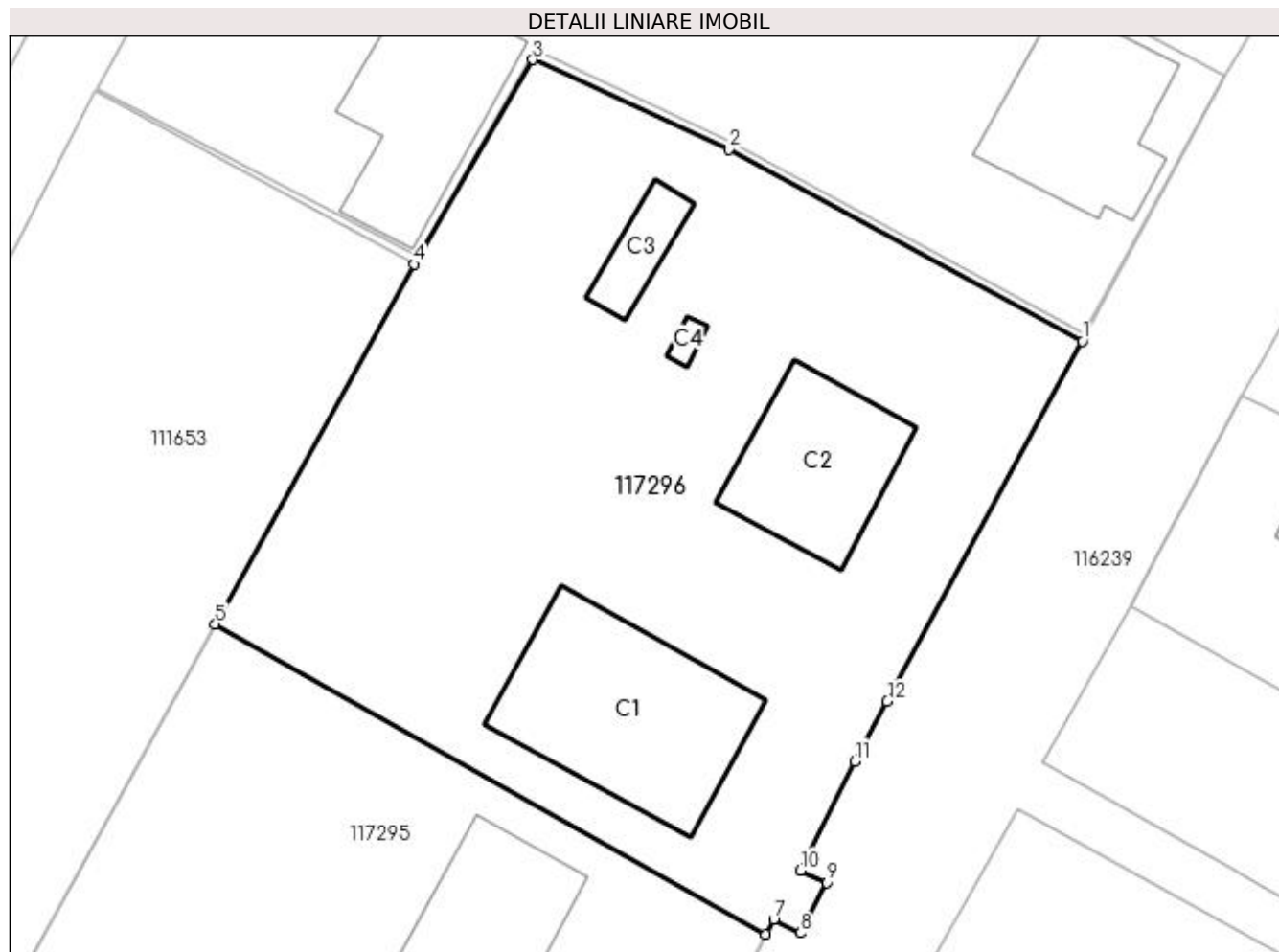
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
117296	2.452	

* 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	curți constructii	DA	2.452	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	117296-C1	construcții industriale și edilitare	219	Cu acte	S. construită la sol: 219 mp; CORP 2- spațiu producție compus din: una încăpere
A1.2	117296-C2	construcții industriale și edilitare	134	Cu acte	S. construită la sol: 134 mp; CORP 3-depozit materii prime compus din: una încăpere, birou și hol
A1.3	117296-C3	construcții anexa	37	Cu acte	S. construită la sol: 37 mp; CORP 4- anexe cu 3 încăperi
A1.4	117296-C4	construcții anexa	6	Cu acte	S. construită la sol: 6 mp; CORP 5- wc cu 3 încăperi

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	30.83
2	3	16.53
3	4	18.143
4	5	31.514
5	6	48.482
6	7	1.277
7	8	2.31
8	9	4.367
9	10	2.206
10	11	9.355
11	12	5.213
12	1	31.405

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

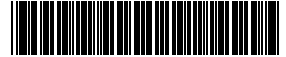
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,

14/02/2024, 16:45



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 117295 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sânpetru, Str Dobrogei., Nr. 68A, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	117295	1.910	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	117295-C1	Loc. Sânpetru, Str Dobrogei., Nr. 68A, Jud. Brasov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:270 mp; CORP 1- birouri si spatii depozitare cu: 2 incaperi - depozit, 2 birouri, hol, wc, veranda

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
217512 / 10/12/2021		
Act Notarial nr. 4554, din 09/12/2021 emis de Tanasie Antonia Ioana;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNTEANU LAURENȚIU, și soția 2) MUNTEANU RODICA	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

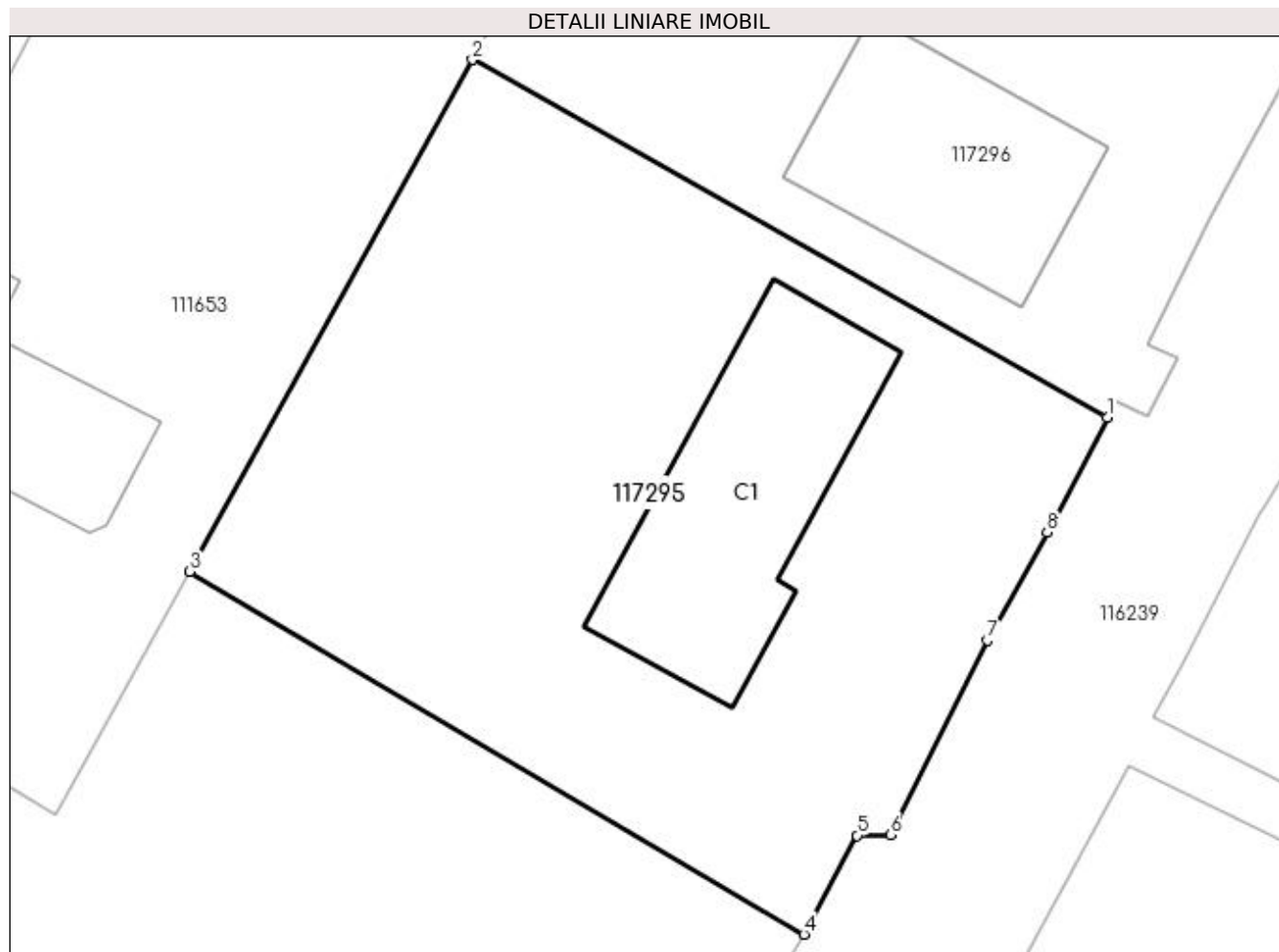
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
117295	1.910	

* 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	curți constructii	DA	1.910	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	117295-C1	construcții industriale și edilitare	270	Cu acte	S. construită la sol: 270 mp; CORP 1- birouri și spații de depozitare cu: 2 încăperi - depozit, 2 birouri, hol, wc, veranda

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	48.482
2	3	38.883
3	4	47.444

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	7.467
5	6	2.197
6	7	14.469
7	8	8.206
8	1	8.623

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

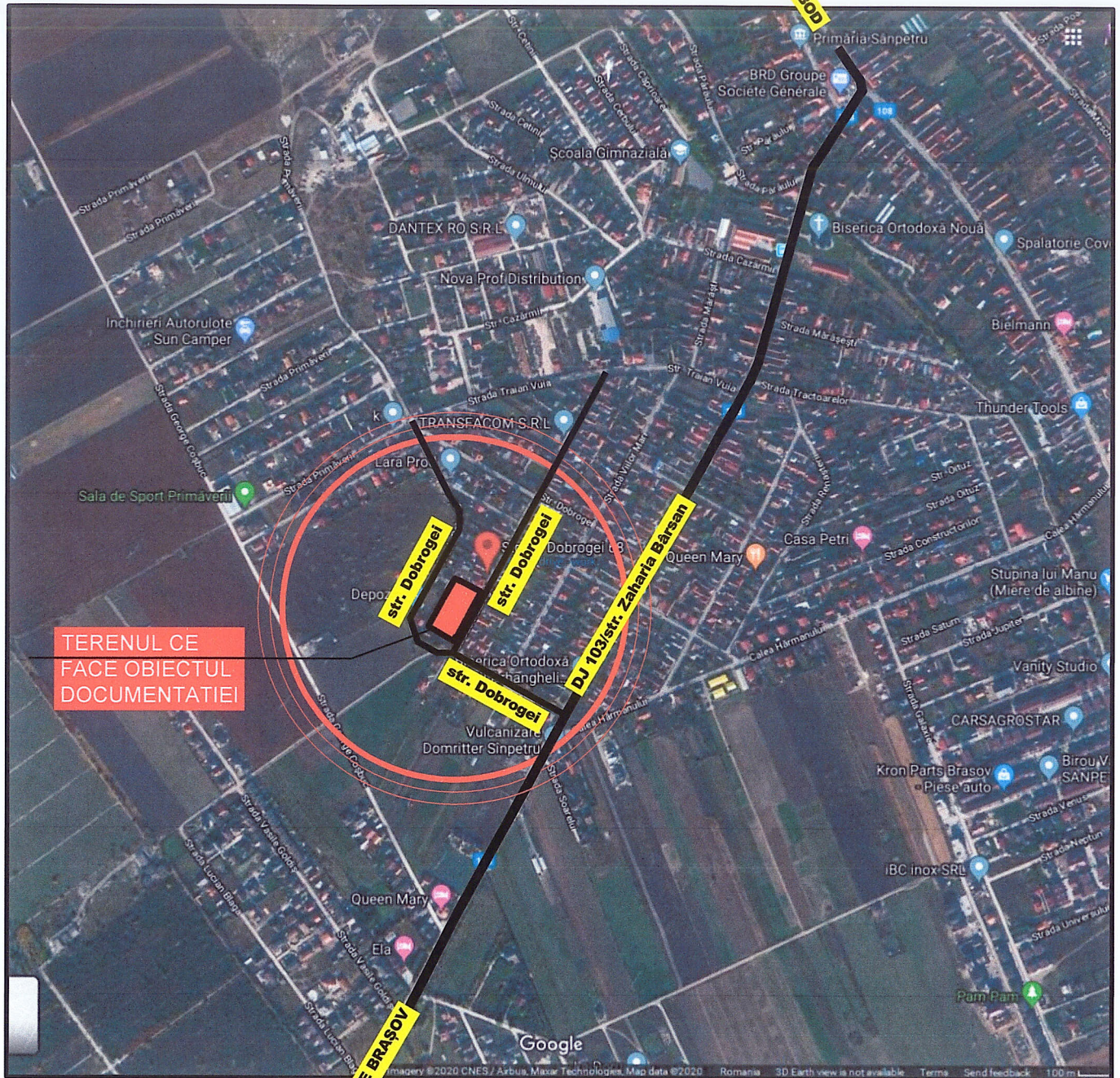
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,

14/02/2024, 16:45



proiect MGH srl.



proiect **M.G.H.** srl
 J 24 1813/2005 CIF RO1107431241813/2005
 str. Victor Babes nr. 41/49, Baia Mare

Beneficiar: **GINGHINĂ NICOLAE și GINGHINĂ MARIA**
 str. Libertății nr.96
 mun. Galați jud. Galați

Nr. proiect:
01/2020

CALITATEA	NUME	SEMNTURĂ
sef proiect	arh. Horea Stoia	
proiectat	arh. Horea Stoia	
desenat	arh. Horea Stoia	

Scara:
1:10000
Data:
12:2023

Titlu proiect: **PUZ - UNITĂȚI DE CAZARE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
 str. Dobrogei nr.68A SÂNPETRU jud.BRAȘOV

Faza:
P.U.Z.

Titlu plansa:
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U-1

- LIMITE
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
- LIMITA TERITORIALĂ ADMINISTRATIVĂ AL UNITĂȚII TERITORIALE DE BAZĂ
- LIMITA ZONEI CENTRALE
- LIMITA ZONEI DE REZERVAȚIE NATURALĂ
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII
- ZONA UNITĂȚI DE MICĂ INDUSTRIE ȘI PRESTAȚII SERVICII
- ZONA UNITĂȚI AGRICOLE, TEREN AGRICOL
- SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR EDITARE
- ZONA CĂI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
- APE
- ZONA DE DESTINAȚIE SPECIALĂ - AERODROM
- ZONE DE PROTECȚIE/INTERDICȚIE
- ZONA DE PROTECȚIE FAȚA DE OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU
- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURSELE DE APĂRĂȚILE DE TRĂNIE, ÎNCĂZĂRI, STĂȚII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DE DEȘEURI, CĂMINȚI)
- ZONE PROTEJATE FAȚA DE CONSTRUCȚII ȘI CĂLDĂRI TENUȘI (CENTRALE ȘI STĂȚII ELECTROCENTRALE DE ÎNĂLȚĂ TENSIUNE, REȚELE DE GAZE/TELECOMUNICAȚII)
- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUCȚIE
- INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUCȚIE
- DRUMURI
- DRUMURI JUDEȚENE
- DRUMURI COMUNALE
- STRAZI
- STRAZI PROPUȘI PENTRU LĂRGIRE ȘI MODERNIZARE
- STRAZI PROPUȘI PE TRASEE NOI

P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA SANPETRU SAT SANPETRU

REGLEMENTARI

Biserica
Evangelhica
Fortificata

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ		TOTAL	Percent % din total insaruit
	Suprafata (ha)	Percent % din total insaruit	Suprafata (ha)	Suprafata (ha) Trasat		
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	311.40	48.63	311.80		311.40	66.53
UNITĂȚI MICĂ INDUSTRIE, PRESTAȚII SERVICII	55.70	10.33	21.75		21.75	4.84
UNITĂȚI AGRO-ZOO-TEHNICE	59.30	11.00	52.55		52.55	11.22
INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC	17.60	3.15	12.15	6.50	18.65	3.98
CĂI DE COMUNICĂȚIE ȘI TRANSPORT RUTIER	27.10	6.02	38.85		38.85	8.30
SPAȚII VERDE, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	9.00	1.67	6.15		6.15	1.10
CONSTRUCȚII TEHNICO-EDUCĂTOARE			2.20		2.20	0.47
GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CĂMINȚI	6.50	1.23	4.75		4.75	1.01
DESTINAȚIE SPECIALĂ (aerodrom)	100.00	18.54	3.40		3.40	0.72
TERENURI LIBERE	41.70	7.70	6.10		6.10	1.30
TERENURI NEPRODUCȚIVE-APE	4.00	0.71	2.20		2.20	0.47
TOTAL INTRAVILAN	539.20	100.00	458.30	8.70	468.00	100.00

TERENUL CE
FACE OBIECTUL
DOCUMENTAȚIEI

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
- LIMITA TERITORIALĂ ADMINISTRATIVĂ AL UNITĂȚII TERITORIALE DE BAZĂ
- LIMITA ZONEI CENTRALE
- LIMITA ZONEI DE REZERVAȚIE NATURALĂ
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII
- ZONA UNITĂȚI DE MICĂ INDUSTRIE ȘI PRESTAȚII SERVICII
- ZONA UNITĂȚI AGRICOLE, TEREN AGRICOL
- SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR EDITARE
- ZONA CĂI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
- APE
- PĂDURI
- ZONE DE PROTECȚIE/INTERDICȚIE
- ZONA DE PROTECȚIE FAȚA DE OBIECTIVE CU VALOARE DE PATRIMONIU
- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURSELE DE APĂRĂȚILE DE TRĂNIE, ÎNCĂZĂRI, STĂȚII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DE DEȘEURI, CĂMINȚI)

- ZONE PROTEJATE FAȚA DE CONSTRUCȚII ȘI CĂLDĂRI TENUȘI (CENTRALE ȘI STĂȚII ELECTROCENTRALE DE ÎNĂLȚĂ TENSIUNE, REȚELE DE GAZE/TELECOMUNICAȚII)
- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUCȚIE
- INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUCȚIE
- DRUMURI
- DRUMURI JUDEȚENE
- DRUMURI COMUNALE
- STRAZI
- STRAZI PROPUȘI PENTRU LĂRGIRE ȘI MODERNIZARE
- STRAZI PROPUȘI PE TRASEE NOI

S.C. PROIECT BRASOV S.A. Proiectul P.U.G. - vezi în Jurnalul de Statistică Nr. 10/2000
Comuna Sanpetru/4

Beneficiar: Primăria Comunei Sanpetru

Proiectat Arh. Ion L. Data Obiectul Faza
Dezvoltat Arh. Ion L. 2000 Satul Sanpetru P.U.G.
Titlu: S.C. Scara Titlu planșă: Reglementari P.L. Nr. S.C.1

proiect **M.G.H.** srl
J 24 1813/2005 CIF RO1107421
str. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare

M.G.H.
J 24/1813/2005
MARIA MARAMUREȘ
Baia Mare

Beneficiar: **GINGHINĂ NICOLAE și GINGHINĂ MARIA**
str. Libertății nr.96
mun. Galați jud. Galați

Nr. proiect: 01/2020

CALITATEA	NUME	SEMNTURA	Scara:
sef proiect	arh. Horea Stoia		1:20000
proiectat	arh. Horea Stoia		Data:
desenat	arh. Horea Stoia		12:2023

Titlu proiect: **PUZ - UNITĂȚI DE CAZARE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
str. Dobrogei nr.68A SÂNPETRU jud.BRAȘOV

Titlu planșă: **PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG**

Faza: P.U.Z.

U-2



LEGENDA

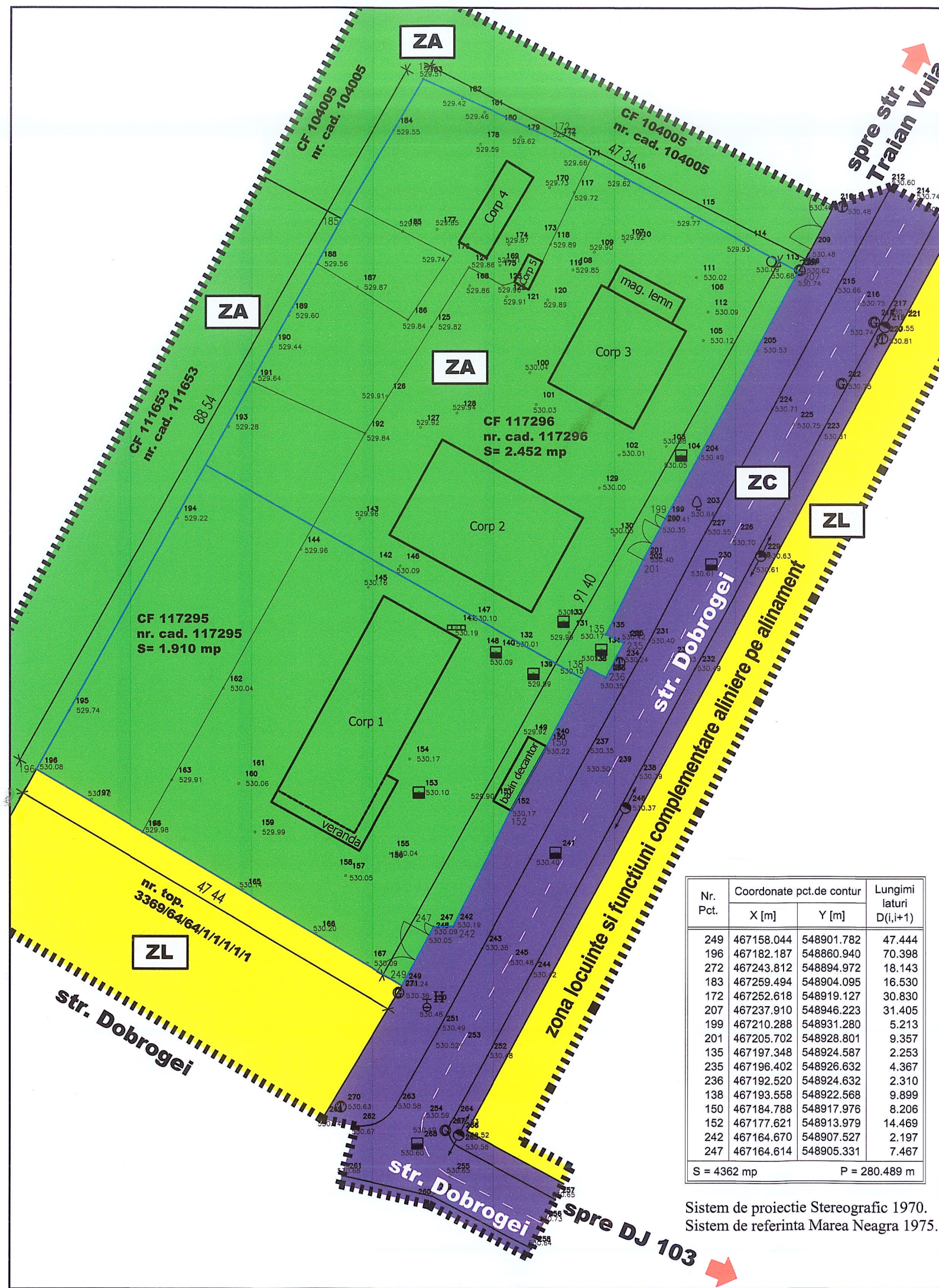
- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- LIMITELE PARCELEI CE FACE OBIECTUL PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

FUNCTIUNI EXISTENTE

- ZC - ZONA CIRCULATII EXISTENTE (str. Dobrogei)
- ZA - ZONA UNITATI AGRICOLE
- ZL - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- gard de beton
- gard de plasa
- gard de lemn
- ⊕ cutie/capac gaz
- ▣ capac canal
- ⊕ stalp electric
- ⊕ capac telefonie
- ⊕ H hidrant
- ⊕ pom
- ⊕ nuc



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
249	467158.044	548901.782	47.444
196	467182.187	548860.940	70.398
272	467243.812	548894.972	18.143
183	467259.494	548904.095	16.530
172	467252.618	548919.127	30.830
207	467237.910	548946.223	31.405
199	467210.288	548931.280	5.213
201	467205.702	548928.801	9.357
135	467197.348	548924.587	2.253
235	467196.402	548926.632	4.367
236	467192.520	548924.632	2.310
138	467193.558	548922.568	9.899
150	467184.788	548917.976	8.206
152	467177.621	548913.979	14.469
242	467164.670	548907.527	2.197
247	467164.614	548905.331	7.467

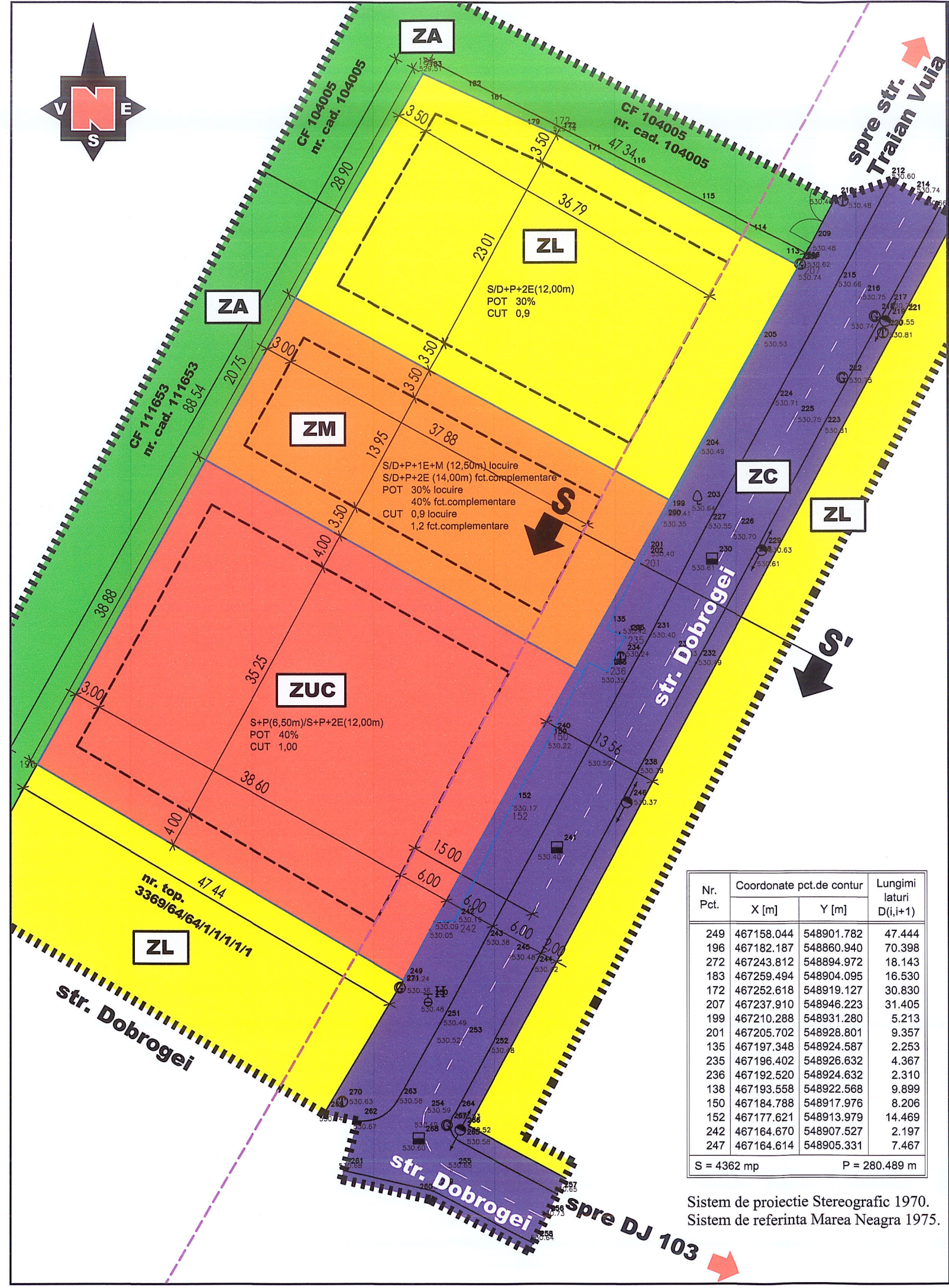
S = 4362 mp P = 280.489 m

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



proiect M.G.H. srl J 24 1813/2005 CIF RO1107421 str. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare		Beneficiar: GINGHINĂ NICOLAE și GINGHINĂ MARIA str. Libertății nr.96 mun. Galați jud. Galați	Nr. proiect: 01/2020
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500
sef proiect	arh. Horea Stoia		Data: 12:2023
proiectat	arh. Horea Stoia		Titlu planșa: SITUAȚIA EXISTENTĂ
desenat	arh. Horea Stoia		U-3

Titlu proiect: **PUZ - UNITĂȚI DE CAZARE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
str. Dobrogei nr.68A SÂNPETRU jud.BRAȘOV



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
249	467158.044	548901.782	47.444
196	467182.187	548860.940	70.398
272	467243.812	548894.972	18.143
183	467259.494	548904.095	16.530
172	467252.618	548919.127	30.830
207	467237.910	548946.223	31.405
199	467210.288	548931.280	5.213
201	467205.702	548928.801	9.357
135	467197.348	548924.587	2.253
235	467196.402	548926.632	4.367
236	467192.520	548924.632	2.310
138	467193.558	548922.568	9.899
150	467184.788	548917.976	8.206
152	467177.621	548913.979	14.469
242	467164.670	548907.527	2.197
247	467164.614	548905.331	7.467

S = 4362 mp P = 280.489 m

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

LEGENDA

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- LIMITELE PARCELEI CE FACE OBIECTUL PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

FUNCTIONI EXISTENTE

- ZC - ZONA CIRCULATII EXISTENTE (str. Dobrogei)
- ZA - ZONA UNITATI AGRICOLE
- ZL - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIONI COMPLEMENTARE

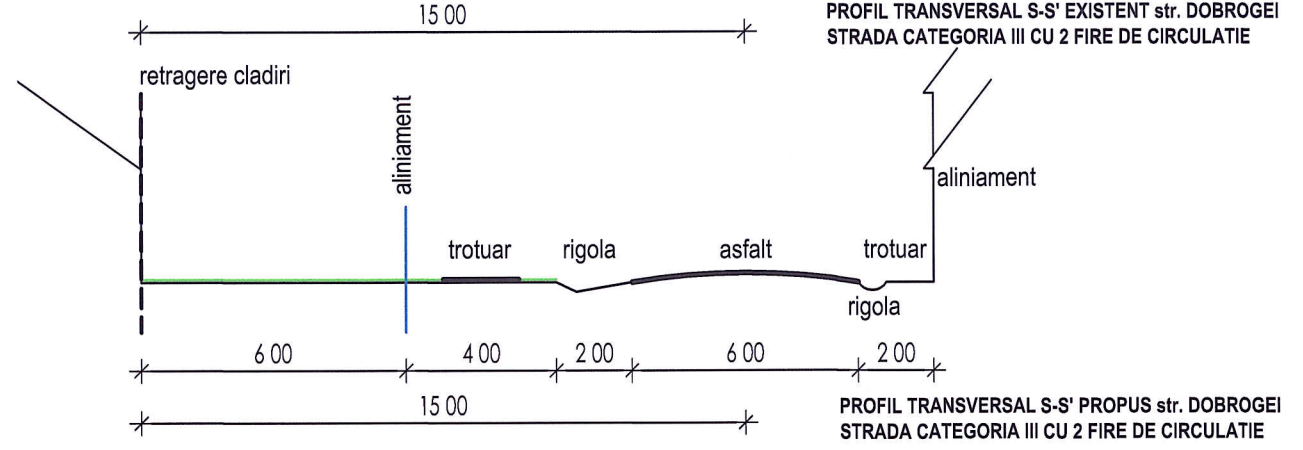
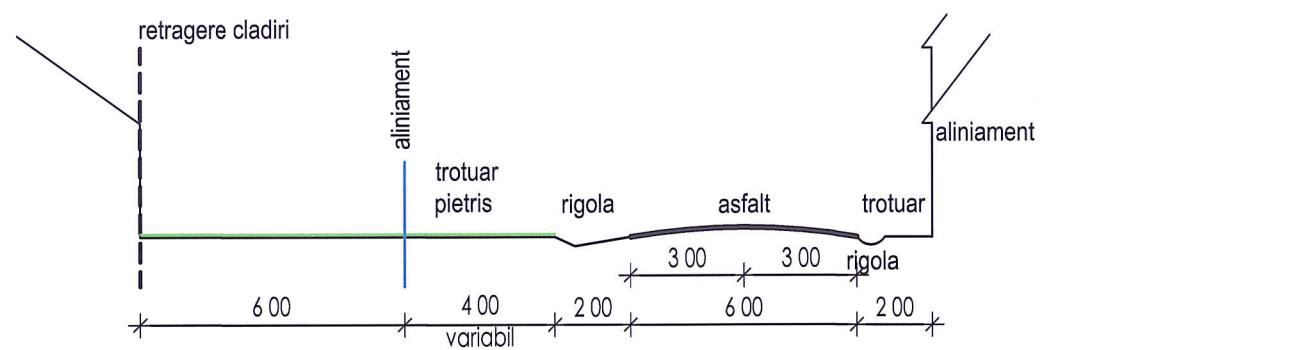
FUNCTIONI PROPUSE

- ZUC - ZONA UNITATI CAZARE
- ZM - ZONA MIXTA LOCUINTE SI FUNCTIONI COMPLEMENTARE
- ZL - ZONA LOCUINTE
- RETRAGERE MINIMA OBLIGATORIE DIN AXUL STRAZII - 15,00m
- ZONA EDIFICABILA - RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE SI FATA DE ALINIAMENTUL PROPU

Publicul este invitat să transmită observațiile asupra documentelor expuse/disponibile la sediul administrației publice locale în perioada între orele

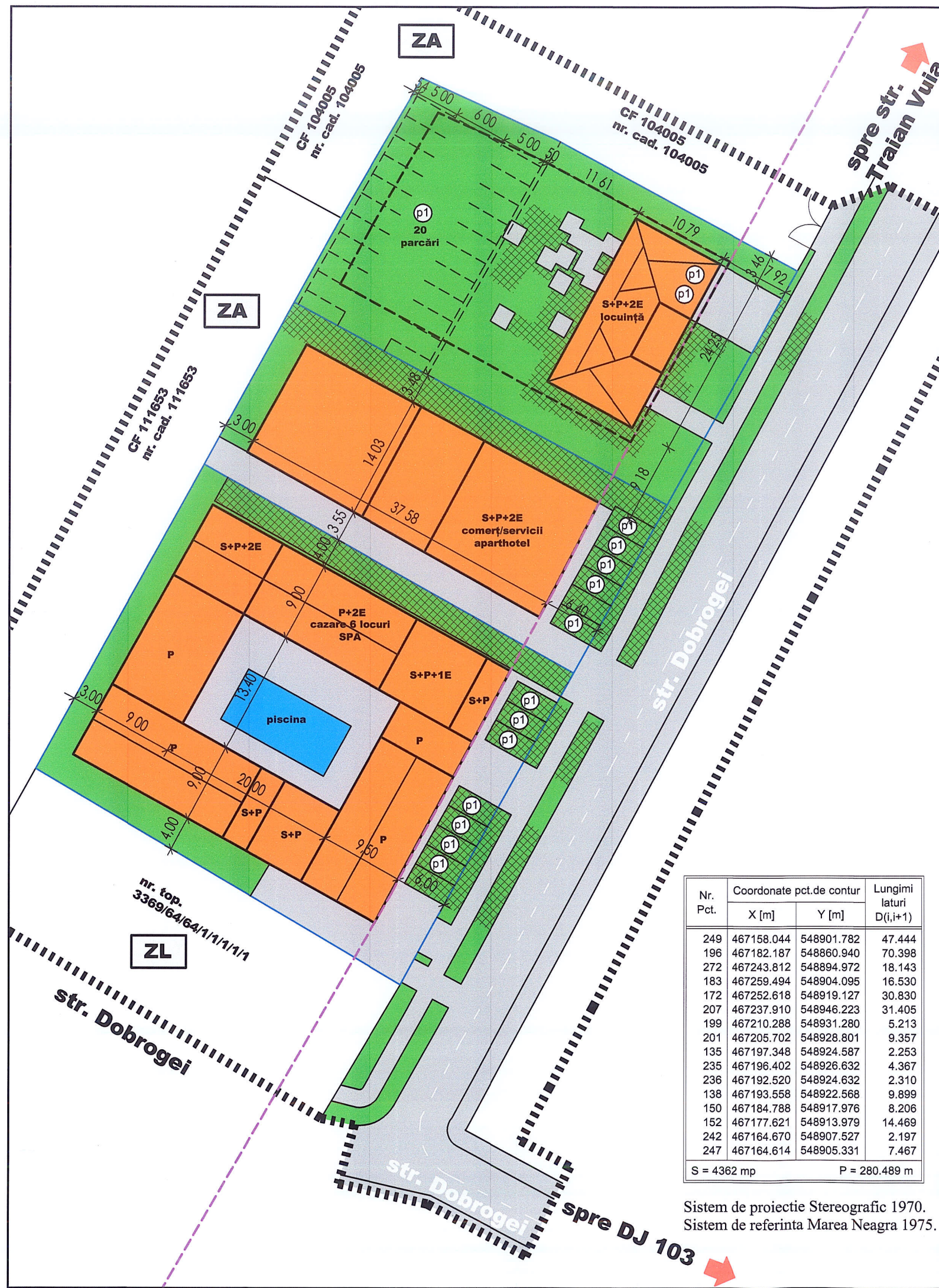
Publicul este invitat să participe la elaborarea propunerilor și răspunsul la observațiile transmise va fi publicat pe pagina de internet a instituției și la avizier

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Serviciul de Urbanism str.Republicii nr.655, tel. 0268/360172, sau la adresa de e-mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro



BILANT TERITORIAL				
FUNCTIONI	EXISTENT		PROPUSE	
ZONA UNITATI AGRICOLE	4.362,00	100,00%	0,00	0,00%
CLADIRI maxim	0,00	0,0%	1.744,80	40,00%
CIRCULATII	0,00	0,0%	1.744,80	40,00%
SPATII VERZI minim	0,00	0,0%	872,40	20,00%
TOTAL	4.362,00	100,00%	4.362,00	100,00%

proiect M.G.H. srl J 24 1813/2005 CIF RO1107421 J 24/1813/2005 str. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare		Beneficiar: GINGHINĂ NICOLAE și GINGHINĂ MARIA str. Libertății nr.96 mun. Galați jud. Galați		Nr. proiect: 01/2020
CALITATEA	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: PUZ - UNITĂȚI DE CAZARE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE str. Dobrogei nr.68A SÂNPETRU jud.BRAȘOV
sef proiect	arh. Horea Stoia		Data: 12-2023	Faza: P.U.Z.
proiectat	arh. Horea Stoia		Titlu plansa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE	U-4
desenat	arh. Horea Stoia			



ZA

ZA

ZL

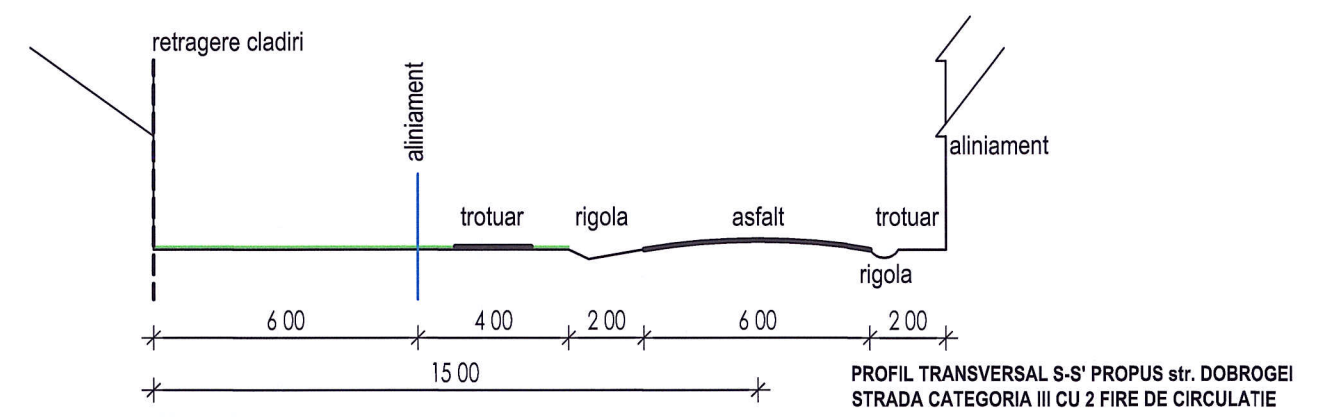
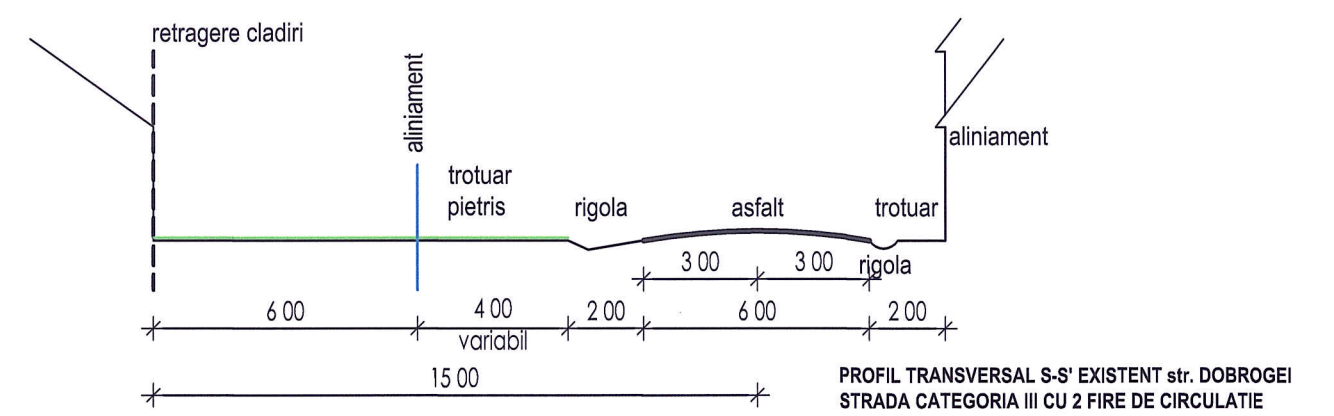
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
249	467158.044	548901.782	47.444
196	467182.187	548860.940	70.398
272	467243.812	548894.972	18.143
183	467259.494	548904.095	16.530
172	467252.618	548919.127	30.830
207	467237.910	548946.223	31.405
199	467210.288	548931.280	5.213
201	467205.702	548928.801	9.357
135	467197.348	548924.587	2.253
235	467196.402	548926.632	4.367
236	467192.520	548924.632	2.310
138	467193.558	548922.568	9.899
150	467184.788	548917.976	8.206
152	467177.621	548913.979	14.469
242	467164.670	548907.527	2.197
247	467164.614	548905.331	7.467

S = 4362 mp P = 280.489 m

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

LEGENDA

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- LIMITELE PARCELEI CE FACE OBIECTUL PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE
- - - - RETRAGERE MINIMA OBLIGATORIE DIN AXUL STRAZII - 16,00m
- - - - ZONA EDIFICABILA - RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE SI FATA DE ALINIAMENTUL PROPU
- CLADIRI
- ZONE VERZI
- CIRCULATII AUTO PIETONALE, PLATFORME, TERASE - ASFALTATE
- CIRCULATII AUTO PIETONALE, PLATFORME, TERASE - DALE INIERBATE
- (p1) PARCARI



BILANT TERITORIAL				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUSTR	
ZONA UNITATI AGRICOLE	4.362,00	100,00%	0,00	0,00%
CLADIRI maxim	0,00	0,0%	1.744,80	40,00%
CIRCULATII	0,00	0,0%	1.744,80	40,00%
SPATII VERZI minim	0,00	0,0%	872,40	20,00%
TOTAL	4.362,00	100,00%	4.362,00	100,00%

proiect **M.G.H.** srl J 24/1813/2005
str. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare

Beneficiar: **GINGHINA NICOLAE și GINGHINA MARIA**
str. Libertății nr.96
mun. Galați jud. Galați

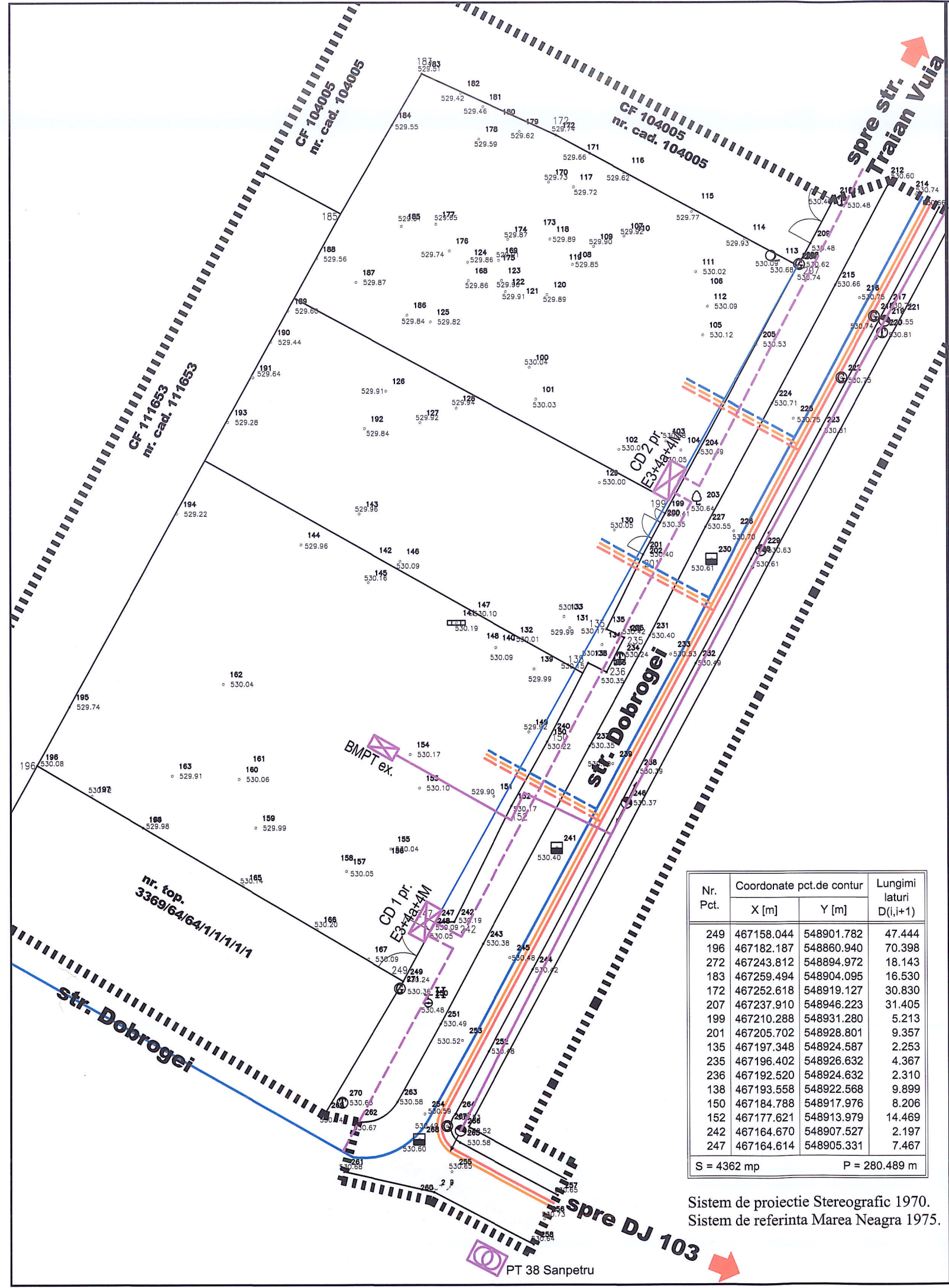
Nr. proiect: 01/2020

CALITATEA	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: PUZ - UNITATI DE CAZARE SI LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE str. Dobrogei nr.68A SÂNPETRU jud.BRAȘOV	Faza: P.U.Z.
sef proiect	arh. Horea Stoia				
proiectat	arh. Horea Stoia		Data: 12:2023	Titlu planșă: EXEMPLU DE MOBILARE URBANĂ	
desenat	arh. Horea Stoia				U-4'



LEGENDA

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- LIMITE DE PROPRIETATE
- RETELE EXISTENTE**
- CONDUCTA APA HDPE 160
- CONDUCTA CANALIZARE PVC 200
- CONDUCTA GAZ CD OL PR Dn 3
- RETEA ELECTRICA LEA 0,4 kV - gestiunea SDEE Brasov
- RETEA ELECTRICA LES 0,4 kV - gestiunea SDEE Brasov
- ⊕ PT 20/0,4 kV - gestiunea SDEE Brasov
- RETELE PROPUSE**
- - CONDUCTA APA HDPE 160
- - CONDUCTA CANALIZARE PVC 200
- - CONDUCTA GAZ CD OL PR Dn 3
- - RETEA ELECTRICA LES 0,4 kV - gestiunea SDEE Brasov
- ⊗ CUTIE DE DISTRIBUTIE 0,4 kV - gestiunea SDEE Brasov



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
249	467158.044	548901.782	47.444
196	467182.187	548860.940	70.398
272	467243.812	548894.972	18.143
183	467259.494	548904.095	16.530
172	467252.618	548919.127	30.830
207	467237.910	548946.223	31.405
199	467210.288	548931.280	5.213
201	467205.702	548928.801	9.357
135	467197.348	548924.587	2.253
235	467196.402	548926.632	4.367
236	467192.520	548924.632	2.310
138	467193.558	548922.568	9.899
150	467184.788	548917.976	8.206
152	467177.621	548913.979	14.469
242	467164.670	548907.527	2.197
247	467164.614	548905.331	7.467

S = 4362 mp P = 280.489 m

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



proiect M.G.H. srl J 24 1813/2005 CIF RO1107421 str. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare		Beneficiar: GINGHINĂ NICOLAE și GINGHINĂ MARIA str. Libertății nr.96 mun. Galați jud. Galați	Nr. proiect: 01/2020
CALITATEA	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500
sef proiect	arh. Horea Stoia		Titlu proiect: PUZ - UNITĂȚI DE CAZARE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE str. Dobrogei nr.68A SÂNPETRU jud.BRAȘOV
proiectat	arh. Horea Stoia		Faza: P.U.Z.
desenat	arh. Horea Stoia		Data: 12:2023
Titlu planșă: REGLEMENTĂRI EDILITARE			U-5



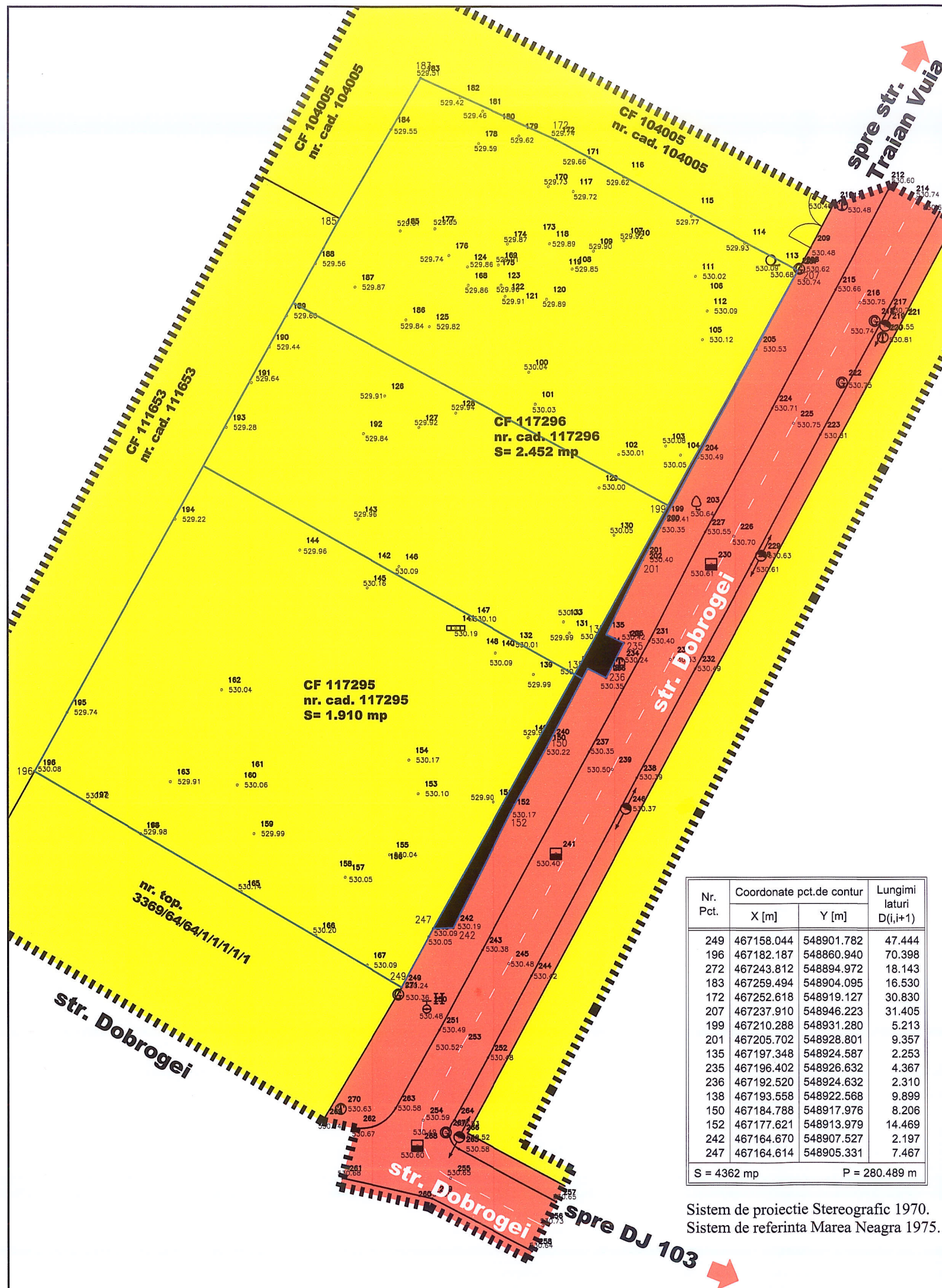
LEGENDA

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- LIMITELE PARCELEI CE FACE OBIECTUL PUZ
- LIMITE DE PROPRIETATE

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI CE SE TREC IN DOMENIUL PUBLIC - 69mp



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
249	467158.044	548901.782	47.444
196	467182.187	548860.940	70.398
272	467243.812	548894.972	18.143
183	467259.494	548904.095	16.530
172	467252.618	548919.127	30.830
207	467237.910	548946.223	31.405
199	467210.288	548931.280	5.213
201	467205.702	548928.801	9.357
135	467197.348	548924.587	2.253
235	467196.402	548926.632	4.367
236	467192.520	548924.632	2.310
138	467193.558	548922.568	9.899
150	467184.788	548917.976	8.206
152	467177.621	548913.979	14.469
242	467164.670	548907.527	2.197
247	467164.614	548905.331	7.467

S = 4362 mp P = 280.489 m

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



proiect M.G.H. srl J 24 1813/2005 CIF RO1107421 str. Victor Babes nr. 41/49 - Baia Mare		Beneficiar: GINGHINA NICOLAE și GINGHINA MARIA str. Libertății nr.96 mun. Galați jud. Galați		Nr. proiect: 01/2020
CALITATEA	NUME	SEMNETURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: PUZ - UNITĂȚI DE CAZARE ȘI LOCUINȚE INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE str. Dobrogei nr.68A SÂNPETRU jud.BRAȘOV
sef proiect	arh. Horea Stoia		Data: 12:2023	Faza: P.U.Z.
proiectat	arh. Horea Stoia		Titlu plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	U-6
desenat	arh. Horea Stoia			

PROIECT
nr. 01/2020

PLAN URBANISTIC ZONAL
pentru “ construire locuințe individuale și funcțiuni
complementare”

FAZA: P.U.Z.

Beneficiar:
Ginghină Nicolae și Ginghină Maria

PROIECTANT
s.c. proiect MGH s.r.l.
Baia Mare

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de titlu
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism
4. Memoriu de prezentare
5. Regulament Local de Urbanism

B. PIESE DESENATE

- U1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- U2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.
- U3. SITUAȚIA EXISTENTĂ
- U4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- U4'. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – EXEMPLU DE MOBILARE URBANĂ
- U5. REGLEMENTARI EDILITARE
- U6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Întocmit,

Arh. Horea Stoia



MEMORIUL DE PREZENTARE

P.U.Z. “Zona unități de cazare și locuințe individuale cu funcțiuni complementare”

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării. PUZ pentru “zona unități de cazare și locuințe individuale cu funcțiuni complementare”

Inițiator. Ginghină Nicolae și Ginghină Maria

Amplasament. intravilan comuna Sânpetru

Proiectantul general. s.c. Proiect MGH s.r.l. – Baia Mare

Număr proiect. 1/2020

Data elaborării. Iulie. 2022

Faza de proiectare. P.U.Z.



OBIECTUL PUZ

solicitări ale temei-program

Întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea regulilor de construire și amplasare a construcțiilor și a circulației pietonale și auto pentru zona unități de cazare și locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

prevederi ale programului de dezvoltare a localității , pentru zona studiată

Zona studiată este prevăzută ca “zonă unități agricole”, în P.U.G. aprobat prin HCL 46/2002.

SURSE DE DOCUMENTARE

lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia, aprobat prin HCL 46/2002.

lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.

- Studiu topografic al terenului ce face obiectul P.U.Z.
- Studiu geotehnic al zonei studiate
- Observații in situ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul PUZ este aflat în zonă unități agricole, “ferma 10” și este mărginit pe limitele laterale de zone de locuințe, pe limita posterioară zonă unități agricole, iar pe aliniamentul opus al str. Dobrogei zonă de locuințe, conform P.U.G. aprobat prin HCL 46/2002.

Pe terenul ce face obiectul PUZ sunt construite și înscrise în CF 3 clădiri categoria de folosință construcții industriale și edilitare, o clădire de birouri și spații de depozitare, un spațiu de producție, un depozit materii prime și 2 anexe.

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul pe care se propune funcțiunea "zonă unități de cazare și locuințe individuale cu funcțiuni complementare" este situat în intravilanul comunei Sânpetru, în zona central vestica a teritoriului administrativ a comunei, teren cu acces auto și pietonal din strada Dobrogei.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este relativ plat, stabil, fara accidente

date geomorfologice si litologice

Din punctul de vedere la care ne referim, amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatură de specialitate sub numele Depresiunea Brașovului.

Schițată la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brașovului a funcționat ca mediu lacustru marin până la finele pliocenului, când prin exondare a redevenit uscat.

În perioada când a fost sub imperiul apelor, în fosa depresionară a Brașovului au avut loc intense acumulări de aluviuni, constituite predominant din conglomerate, marne, argile, bolovănișuri, prafuri și nisipuri dispuse stratiform sau lenticular încrucișat.

În cuaternar și postcuaternar, apele de șiroire, torenții și organismele fluviatile nou formate, au transportat din versanții nordici ai munților Brașovului, însemnate cantități de deluvii (bolovănișuri, pietrișuri, prafuri, nisipuri și argile), clădinid din aria depresionară numeroase conure de ejecție din a căror întrepătrundere a rezultat un relief cu aspect de câmpie ușor înclinată de la sud la nord și de la est la vest către est, de unde și denumirea de Câmpia Bârsei atribuită zonei de către unii geografi.

Ercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hrube, zăcăminte de săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor(mâl, turbă).

date hidrogeologice

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu băltesc, iar pânza freatică se întâlnește la peste 5m, așadar din acest punct de vedere nu sunt probleme.

adancimea de inghet

Potrivit STAS 6054/77, în zona la care ne referim adâncimea de îngheț măsoară 1,00m raportată de la cota terenului amenajat exterior.

date seismice

Conform normativului P100-1/2006 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor , amplasamentul în studiu se încadrează în zona seismică cu caracteristica $ag=0,20$ și perioada de colț $T_c=0,7$ sec

CIRCULAȚIA

Accesul la teren se face prin strada Dobrogei, stradă de categoria III cu 2 benzi de circulație, câte unul pe sens. Strada Dobrogei este racordată la DJ 103/str. Zaharia Bârsan, strada principală a comunei Sânpetru.

OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul ce face obiectul PUZ sunt construite și înscrise în CF 3 clădiri categoria de folosință construcții industriale și edilitare, o clădire de birouri și spații de depozitare, un spațiu de producție, un depozit materii prime și 2 anexe.

ECHIPAREA EDILITARA

Conform avizelor de utilități zona este echipată cu rețele de apă și canalizare, gaz și electricitate.

PROBLEME DE MEDIU

relatia cadrul natural – cadrul construit

Pe terenul ce face obiectul PUZ sunt construite și înscrise în CF 3 clădiri categoria de folosință construcții industriale și edilitare și 2 anexe.

marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Conform avize de utilități

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Relația cadrului natural cu cadrul construit urmează a se face odată cu realizarea investițiilor propuse prin grija față de echilibrul dintre suprafețele construite și cele libere, de raportul dintre construcții, circulații și spațiile verzi.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se vor ceda domeniului public 69 mp pentru îndreptarea aliniamentului la strada Dobrogei în vederea eventualei modernizări a acestei străzi.

Accesul la parcelele ce fac obiectul PUZ se face direct din str. Dobrogei, prin alei de incintă pietonal carosabile dimensionate astfel încât să permită accesul auto și pietonal pentru funcțiunile nou propuse și al autospeciialelor pentru stingerea incendiilor.

sistematizare verticală

Se vor efectua lucrări de sistematizare verticală adecvate. Se va avea în vedere rezolvarea accesului către incinta terenului și construcții.

Scurgerea apelor: În profil transversal, aleile de incintă proiectate vor avea pante de 2,5. Aceste pante, cât și declivitățile longitudinale vor dirija apele meteorice la gurile de scurgere, pentru a fi colectate în canalizarea pluvială subterană.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Terenul ce face obiectul PUZ este împărțit în următoarele 3 subzone funcționale distincte:

ZUC – ZONA UNITĂȚI CAZARE

ZM – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZL – ZONA LOCUINȚE

utilizarea terenului

bilanț teritorial pentru întreaga parcelă ce face obiectul PUZ

BILANȚ TERITORIAL FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	ZONA UNITĂȚI AGRICOLE	4.362,00	100%	0
CLĂDIRI - MAXIM	0	0%	1.744,80	40%
CIRCULAȚII	0	0%	1.744,80	40%
SPAȚII VERZI - MINIM	0	0%	872,40	20%
TOTAL	4.362,00	100%	4.362,00	100%

bilanț teritorial pentru ZUC – ZONA UNITĂȚI CAZARE

BILANȚ TERITORIAL FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	ZONA UNITĂȚI AGRICOLE	1.910,00	100%	0
CLĂDIRI - MAXIM	0	0%	764,00	40%
CIRCULAȚII	0	0%	955,00	50%
SPAȚII VERZI - MINIM	0	0%	191,00	10%
TOTAL	1.910,00	100%	1.910,00	100%

indici urbanistici

Regim de înălțime

- min. S+P (6,50 m)
- max. D+P+2E (12,00 m).
- P (max. 3,00 m la atic), pentru anexe.

POT max – 40%.

CUT max – 1,00 (subsolurile și demisolurile nu se vor lua în calculul CUT)

Alinierea construcțiilor

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, 15,00 m

funcțiuni admise

- Spa cu cazare în circuit închis;
- Sănătate
- Servicii : asistență medicală, restaurant, bar, cafenea, cofetărie
- Dotări sociale și culturale publice și private

funcțiuni interzise

- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la alineatul funcțiuni admise.

**bilanț teritorial pentru ZM – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

BILANȚ TERITORIAL				
FUNCȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
ZONA UNITĂȚI AGRICOLE	1.030,00	100%	0	0%
CLĂDIRI - MAXIM	0	0%	412,00	40%
CIRCULAȚII	0	0%	515,00	50%
SPAȚII VERZI - MINIM	0	0%	103,00	10%
TOTAL	1.030,00	100%	1.030,00	100%

indici urbanistici

Regim de înălțime

- max. **S/D+P+1E+M (Hmax. - 12,50m)** – pentru locuire
- max. **S/D+P+2E (Hmax. - 14,00m)** – pentru funcțiuni complementare
- max. **S+P (Hmax. - 3,00m)** – pentru anexe.
- este admisă înălțimea parterului din finit în finit de **5,00 m** înălțime, pentru categoria de folosință administrative și social culturale.

POT maxim = 40%. – pentru comerț servicii

POT maxim = 30%. – pentru locuire

CUT maxim = 1,2. – pentru comerț servicii

CUT maxim = 0,9. – pentru locuire

(subsolurile și demisolurile nu se vor lua în calculul CUT)

Alinierea construcțiilor

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, **15,00 m**

funcțiuni admise

- locuințe individuale izolate;
- minimarket-uri/supermarket-uri în construcții specializate
- birouri, sedii de firme
- funcțiuni de tip comerț
- învățământ
- sănătate
- garaje subterane în subsolul sau demisolul clădirilor
- servicii: financiar bancare, juridice, asistență medical, sociale, servicii comerciale: comerț(la nivelurile inferioare ale clădirilor), restaurant, baruri, cafenele, cofetării
- dotări pentru învățământ (grădinițe creșe, centre educaționale pentru copii angajaților complexului multifuncțional, sisteme afterschool, etc) cu respectarea normativelor de proiectare specific(POT, CUT, alinieri, retrageri, înălțimi)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- dotări pentru sport și turism, agenții de turism;

funcțiuni interzise

- locuințe colective și locuințe înșiruite;
- funcțiunile industriale;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la funcțiuni admise.

bilanț teritorial pentru ZL – ZONA LOCUINȚE

BILANȚ TERITORIAL FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	ZONA UNITĂȚI AGRICOLE	1.422,00	100%	0
CLĂDIRI - MAXIM	0	0%	426,60	30%
CIRCULAȚII	0	0%	568,80	40%
SPAȚII VERZI - MINIM	0	0%	426,60	30%
TOTAL	1.422,00	100%	1.422,00	100%

indici urbanistici

Regim de înălțime

- max. **D/S+P+2E (Hmax.12,00m)**
- min. **P (max. 3,00m).**

POT max – 30%.

CUT max – 0,9 (subsolurile și demisolurile nu se vor lua în calculul CUT)

Alinierea construcțiilor

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, **15,00 m**
- este permisă amplasarea anexelor pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a anexelor să nu depășească **3,00 m**, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe domeniul public.

funcțiuni admise

- Locuințe unifamiliale în regim izolat și anexe.

funcțiuni interzise

- locuințe colective, locuințe înșiruite și cuplate;
- funcțiunile industriale;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la funcțiuni admise.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Cladirile se vor racorda la rețelele de utilități prezente în zonă.

PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Fostul depozit de cenușă al CET Brașov este la o distanță de 2.140m față de terenurile ce fac obiectul PUZ

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Depozitarea controlată a deșeurilor

Plantări de zone verzi

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Valorificarea potențialului turistic

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se vor ceda domeniului public 69 mp pentru îndreptarea aliniamentului la strada Dobrogei în vederea eventualei modernizări a acestei străzi.

CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație respectă prevederile legale și condițiile impuse prin documentațiile elaborate anterior PUZ

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN PUZ CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE.

Beneficiar: - Ginghină Nicolae și Ginghină Maria, Munteanu Laurențiu și Munteanu Rodica

Inițiator: - Ginghină Nicolae și Ginghină Maria

Denumirea lucrării: - Zona unități de cazare și locuințe individuale cu funcțiuni complementare

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul PUZ, se propune următoarea etapizare a realizării investiției.

1. Cedarea către domeniul public a suprafeței de teren pentru modernizarea str. Dobrogei.
2. Extinderea rețelelor edilitare.
3. Realizarea construcțiilor și a branșamentelor la rețelele de utilități

Cheltuielile pentru extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari sau de beneficiarul planului de urbanism ce face obiectul prezentei documentații, Toate aceste lucrări se vor executa în baza unor proiecte întocmite și aprobate conform prevederilor legii 50/1991-cu modificările ulterioare.



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru “ Zona unități de cazare și locuințe individuale cu funcțiuni complementare”

1. PRINCIPII GENERALE

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPA T nr. 21/N/10,04.2000.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

RLU aferent PUZ reglementează terenul ce face obiectul PUZ care a fost împărțit în următoarele 4 subzone funcționale:

ZUC – ZONA UNITĂȚI CAZARE

ZM – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNȚIUNI COMPLEMENTARE

ZL – ZONA LOCUINȚE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZUC – ZONA UNITĂȚI CAZARE

DESCRIERE:

Pe acest teren beneficiarul dorește schimbarea destinației clădirii existente din birouri spații de depozitare și extinderea acesteia sau desființarea acesteia și construirea unei clădiri cu unități de cazare, stabilirea regulilor de construire și amplasare a construcțiilor și a circulației pietonale și auto.

1. FUNCȚIUNI ADMISE:

- Spa cu cazare în circuit închis;
- Sănătate
- Servicii : asistență medicală, restaurant, bar, cafenea, cofetărie
- Dotări sociale și culturale publice și private

2. FUNCȚIUNI INTERZISE:

- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la articolul 1.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

3. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT max – 40%.

4. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 1.
- subsolurile, demisolurile, spațiile tehnice și garajele nu se iau în calculul CUT.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construită **1.850mp**.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, **15,00 m**

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- retragere minimă față de limitele laterale ale terenului **4,00 m**.
- retragere minimă față de limita posterioară a terenului **3,00 m**.

8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- este permisă construirea în regim cuplat

9. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- acces auto și pietonal din str. Dobrogei.

10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai în condițiile realizării spațiilor de parcare în afara domeniului public.
- **min. 1 loc** de parcare/**200mp** suprafață desfășurată a construcției, unități de până la **400mp** pentru comerț servicii.
- **min. 1 loc** de parcare/**100mp** suprafață desfășurată a construcției, unități de peste **400mp** pentru comerț servicii.

11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- min. **S+P (6,50 m la atic)**
- max. **D+P+2E (12,00 m la atic)**.
- **P (max. 3,00 m la atic)**, pentru anexe.

12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.
- construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alineatului anterior, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- lucrările prevăzute la alineatele de mai sus, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **min 10%**.
- se va lua în calculul procentului de ocupare cu spații verzi, suprafața înierbată în cazul circulației auto/pietonale, platformelor și teraselor din dale înierbate.
- se va lua în calculul procentului de ocupare cu spații verzi, acoperișurile tip terasă circulabile sau necirculabile înierbate.

15. ÎMPREJMUIRI

- Hmaxim 2,00m.

SECȚIUNEA IV: DISPOZIȚII FINALE

16. AUTORIZAREA DIRECTĂ

- este permisă autorizarea directă de construire pentru clădiri ce se încadrează în prevederile articolului 1 și articolului 2 ale prezentului regulament, pe

- parcele cu suprafață de minim 1.850mp.
- pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. se propune eliberarea autorizației de construire.

17. LITIGIILE

- litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZM – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

DESCRIERE:

Pe acest teren beneficiarul dorește schimbarea destinației clădirii existente din spațiu producție și extinderea acesteia pentru stabilirea regulilor de construire și amplasare a construcțiilor și a circulației pietonale și auto pentru o clădire ce poate adăposti funcțiunile descrise mai jos la articolului 1.

1. FUNCȚIUNI ADMISE:

- locuințe individuale izolate;
- minimarket-uri/supermarket-uri în construcții specializate
- birouri, sedii de firme
- funcțiuni de tip comerț
- învățământ
- sănătate
- garaje subterane în subsolul sau demisolul clădirilor
- servicii: financiar bancare, juridice, asistență medicală, sociale, servicii comerciale: comerț (la nivelurile inferioare ale clădirilor), restaurant, baruri, cafenele, cofetării
- dotări pentru învățământ (grădinițe creșe, centre educaționale pentru copii angajaților complexului multifuncțional, sisteme afterschool, etc) cu respectarea normativelor de proiectare specific (POT, CUT, alinieri, retrageri, înălțimi)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- dotări pentru sport și turism, agenții de turism;

2. FUNCȚIUNI INTERZISE:

- locuințe colective și locuințe înșiruite;
- funcțiunile industriale;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la funcțiuni admise.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

3. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT maxim = **40%**. – pentru comerț servicii
- POT maxim = **30%**. – pentru locuire

4. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = **1,2**. – pentru comerț servicii
- CUT maxim = **0,9**. – pentru locuire
- subsolurile, demisolurile, spațiile tehnice și garajele nu se iau în calculul CUT.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construită **1.000mp**

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, **15,00 m**
- este permisă amplasarea anexelor pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a anexelor să nu depășească **3,00 m**, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe domeniul public – pentru locuire.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- retragere minimă față de limitele laterale de proprietate ale terenului **H/2 min. 3,50 m**.
- retragere minimă față de limita posterioară de proprietate a terenului **H/2 min. 3,00 m**.
- este permisă amplasarea anexelor pe limita de proprietate cu condiția ca înălțimea maximă a anexelor să nu depășească **3,00 m**, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe terenurile învecinate pentru locuire.

8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- este permisă construirea în regim cuplat

9. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- acces auto și pietonal din str. Dobrogei.

10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai în condițiile realizării spațiilor de parcare în afara domeniului public.
- **min. 1 loc** de parcare/**200mp** suprafață desfășurată a construcției, unități de până la **400mp** pentru comerț servicii.

- **min. 1 loc** de parcare/**100mp** suprafață desfășurată a construcției, unități de peste **400mp** pentru comerț servicii.
- **min. 2 loc** de parcare/**1** unitate locativă.

11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- max. **S/D+P+1E+M (Hmax. - 12,50m)** – pentru locuire
- max. **S/D+P+2E (Hmax. - 14,00m)** – pentru funcțiuni complementare
- max. **S+P (Hmax. - 3,00m)** – pentru anexe.
- este admisă înălțimea parterului din finit în finit de **5,00 m** înălțime, pentru categoria de folosință administrative și social culturale.

12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.
- construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alineatului anterior, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- lucrările prevăzute la alineatele de mai sus, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **min 10%**.

15. ÎMPREJMUIRI

- Hmaxim 2,00m.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA I: DISPOZIȚII FINALE

16. AUTORIZAREA DIRECTĂ

- este permisă autorizarea directă de construire pentru clădiri ce se încadrează în prevederile articolului 1 și articolului 2 ale prezentului regulament.
- pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. se propune eliberarea autorizației de construire.

17. LITIGIILE

- litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii contenciosului administrativ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ZL – ZONA LOCUINȚE

DESCRIERE:

Pe acest teren beneficiarul dorește desființarea anexelor existente, schimbarea destinației clădirii existente din depozitare și extinderea acesteia pentru stabilirea regulilor de construire și amplasare a construcțiilor și a circulației pietonale și auto pentru locuința personală. S-a oferit posibilitatea amenjării de parcaje la sol, parcaje ce vor deservi funcțiunile propuse pentru subzona funcțională ZM – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

1. FUNCȚIUNI ADMISE:

- locuințe unifamiliale în regim izolat și anexe.

2. FUNCȚIUNI INTERZISE:

- locuințe colective, locuințe înșiruite și cuplate;
- funcțiunile industriale;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la funcțiuni admise.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

3. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- POT maxim = **30%**.

4. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = **0,9**.
- subsolurile, demisolurile, spațiile tehnice și garajele nu se iau în calculul CUT.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):

- suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construită **1.400mp**

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, **15,00 m**

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- retragere minimă față de limitele de proprietate ale terenului **H/2 min. 3,50 m**.

8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- este permisă construirea în regim cuplat

9. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- acces auto și pietonal din str. Dobrogei.

10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai în condițiile realizării spațiilor de parcare în afara domeniului public.
- **min. 2 loc** de parcare/1 unitate locativă.

11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- max. **D/S+P+2E (Hmax.12,00m)**
- min. **P (max. 3,00m)**.

12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

- construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alineatului anterior, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- lucrările prevăzute la alineatele de mai sus, indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **min 30%.**

15. ÎMPREJMUIRI

- Hmaxim 2,00m.

SECȚIUNEA I: DISPOZIȚII FINALE

16. AUTORIZAREA DIRECTĂ

- este permisă autorizarea directă de construire pentru clădiri ce se încadrează în prevederile articolului 1 și articolului 2 ale prezentului regulament, pe parcele cu suprafață de minim 400mp.
- pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. se propune eliberarea autorizației de construire.

17. LITIGIILE

- litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii contenciosului administrativ.

