

# CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR DE PLAN URBANISTIC ZONAL

-etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare-

**Denumire lucrare:** ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 218/2006, DIN ZONA DE PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE "ZI", IN CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL

**Argumentare:** initiatorii proiectului, doresc reglementarea terenului in vederea parcelarii si construirii unui centru educational public , respectiv de amenajarea zonei cu drumuri de acces, spatii pietonale, respectand zonele verzi de utilitate publica si extinzand utilitatile existente in zona.

**Initiator:** U.A.T. SANPETRU  
**Elaborator:** CLAURO PRO DESIGN s.r.l.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA CONSULTE DOCUMENTATIA DISPONIBILA LA SEDIUL PRIMARIEI SAU PE SITE-UL ACESTEIA SI SA TRANSMITA OBSERVATIILE SI PROPUNERILE privind propunerile din planului urbanistic zonal, in perioada

06.08.2024 - 21.08.2024

Persona responsabila cu informarea si consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism Primaria Comunei Sanpetru  
**Adresa:** str. Republicii, nr. 655, telefon 0268 360 028  
**e-mail:** urbanism@primaria-sanpetru.ro  
**website:** www.primaria-sanpetru.ro

Observatiile sunt necesare in vederea aprobării documentației PUZ  
Raspunsul la observatiile transmise, va fi comunicat prin posta.



<b>CLAURO PRO DESIGN</b> BRASOV, str. AVRAM IANCU, nr. 56 J8724/2016, CUI 35881825		MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 218/2006, DIN ZONA DE PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE "ZI", IN CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL, com. Sanpetru, str. Cetinii, nr. fr. jud. Bv beneficiar: <b>U.A.T. SANPETRU</b>
desenat proiectat sef proiect	ing. Rosca Cristian C. arh. Margari Chelba urb. Micu Gabriela	<b>INCADRARE IN ZONA SCARA 1-2500</b> <b>PUZ U01</b>

INVENTAR DE COORDONATE al parcelor de utilitate care definesc limita P.U.Z.		
Pkt. Nord/Est. ELEV		
2041	488031.657	548781.012
2042	488027.001	548802.017
2043	488028.376	548822.457
2044	488032.086	548841.172
2045	488039.007	548852.988
2046	488109.586	548837.244
3000	488133.096	548876.287
58	488188.586	548848.817
52	488105.715	548890.919
531	488208.336	548892.270
528	488208.795	548893.414
495	488199.973	548898.279
2006	488179.991	548914.404
200	488188.268	548887.404
201	488211.882	548920.899
220	488186.808	548937.840
120	488214.562	548914.404
2000	488256.323	548926.243
513	488256.847	548912.273
514	488277.038	548916.325
777	488295.554	548938.833
776	488304.489	548937.366
966	488319.892	548953.282
968	488322.232	548934.282
819	488342.787	548917.208
817	488352.587	548909.407
873	488364.038	548926.777
872	488364.038	548926.777
601	488384.049	548925.044
602	488389.515	548922.873
603	488396.392	548924.684
622	488408.772	548948.052
623	488422.911	548914.021
882	488441.819	548933.027
882	488499.113	548954.913
638	488487.819	548977.343
673	488495.827	548973.840
2002	488498.000	548972.840
2003	488498.000	548972.840
1100	488458.181	548951.192
1099	488499.891	548949.490
1097	488499.398	548948.497
1094	488351.512	548976.326
1093	488323.088	548974.281
1102	488388.476	548973.086
1098	488376.539	548972.082
1109	488194.873	548976.130
1062	488178.548	548976.289
1251	488099.039	548912.239
1253	488082.034	548898.628
1255	488063.129	548896.173
1275	488023.024	548843.965
1271	488011.789	548842.989
1272	487999.375	548853.864
3001	487964.298	548892.263
3002	487936.780	548844.473
1276	487927.517	548892.263
297	487876.500	548849.543
297	487881.887	548849.543
689	487883.805	548848.294
689	487888.009	548847.546
1277	487897.141	548843.965
1278	487895.313	548848.815
1136	487893.683	548843.965
1134	487899.789	548859.518
287	487893.513	548869.214
684	488002.135	548898.727
1280	488014.840	548897.244
1282	488035.919	548919.878
1283	488044.919	548922.238
1284	488064.813	548934.281
1127	488062.003	548939.769
3003	488070.888	548944.276
2039	488082.798	548954.163
2040	488072.881	548956.064

## LEGENDA

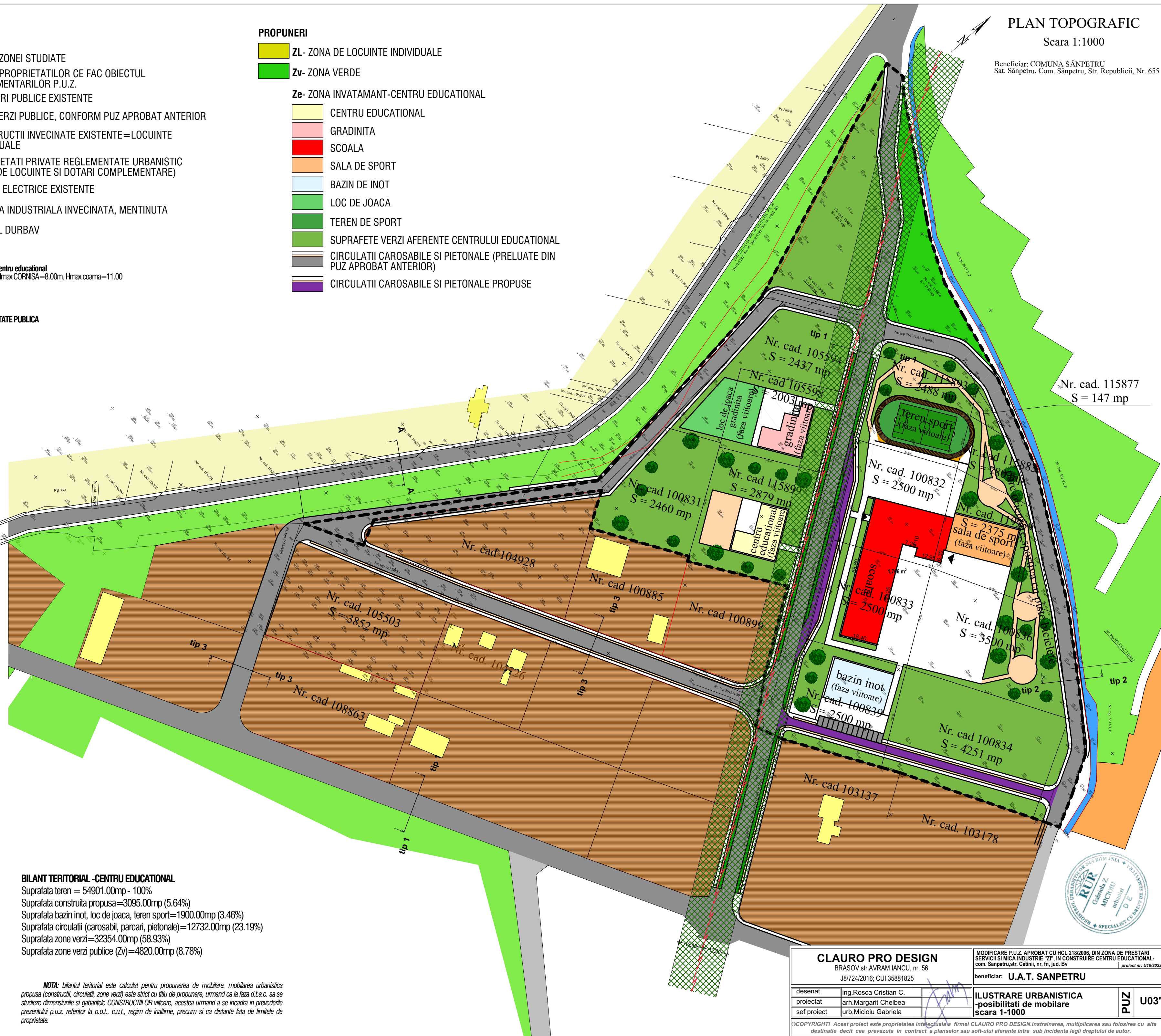
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATILOR CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR P.U.Z.
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- ZONE VERZI PUBLICE, CONFORM PUZ APROBAT ANTERIOR
- CONSTRUCTIILE INVECINATE EXISTENTE = LOCUINTE INDIVIDUALE
- PROPRIETATI PRIVATE REGLEMENTATE URBANISTIC (ZONE DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE)
- RELETE ELECTRICE EXISTENTE
- ZI- ZONA INDUSTRIALA INVECINATA, MENTINUTA
- PARAUUL DURBAV

**ZONA INVATAMANT- centru educational**  
-P+1+M(H/min P); Hmax COPRISA=8.00m; Hmax coama=11.00  
-POTmax= 25%  
-CUTmax=regulizat  
-zone verzi minim 30%

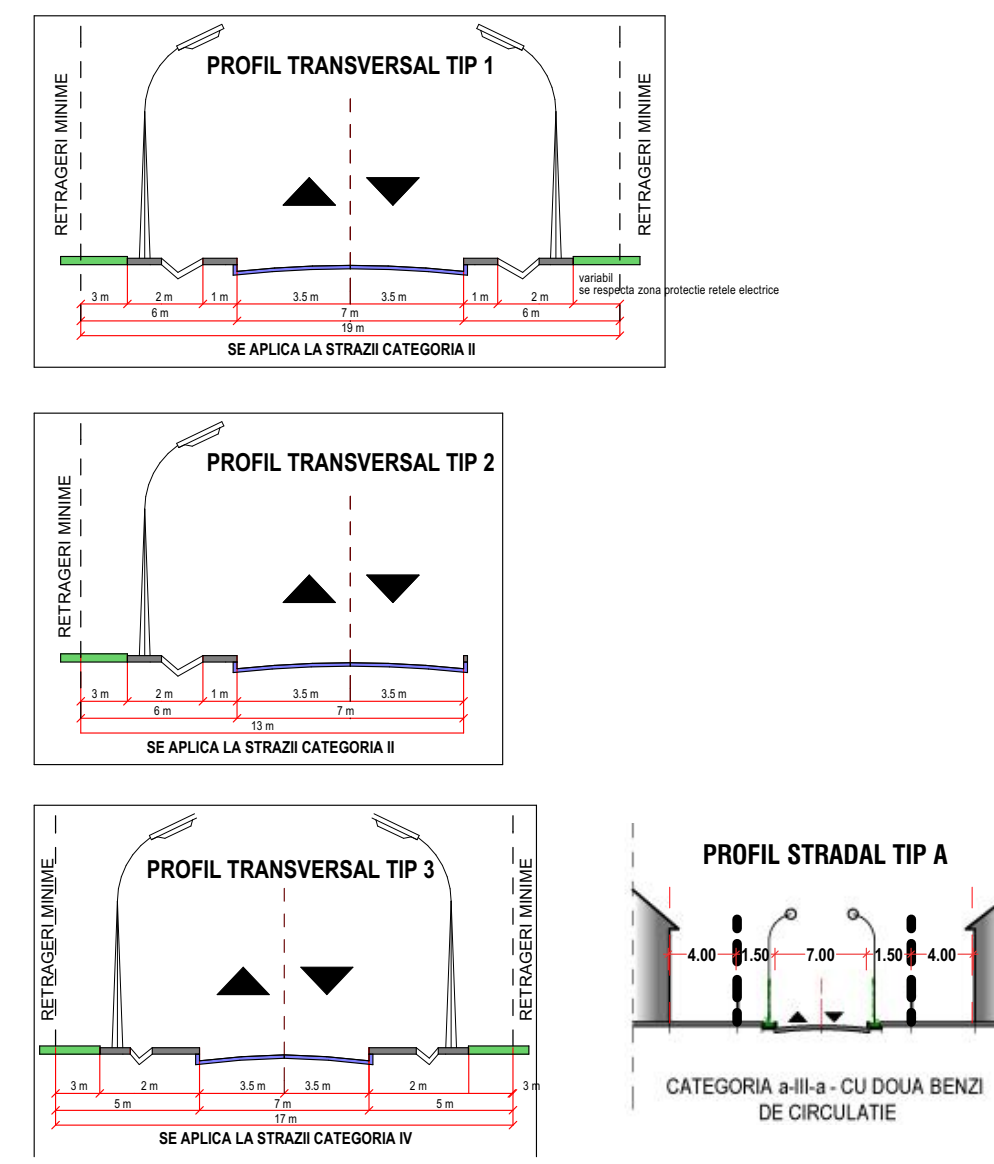
**ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA**  
-zone verzi minim 90%

## PROPUNERI

- ZL- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- Zv- ZONA VERDE
- Ze- ZONA INVATAMANT-CENTRU EDUCATIONAL**
  - CENTRU EDUCATIONAL
  - GRADINITA
  - SCOALA
  - SALA DE SPORT
  - BAZIN DE INOT
  - LOC DE JOACA
  - TEREN DE SPORT
  - SUPRAFETE VERZI AFERENTE CENTRULUI EDUCATIONAL
  - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE (PRELuate DIN PUZ APROBAT ANTERIOR)
  - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE



INVENTAR DE COORDONATE al parcelor de utilitate care definesc limita P.U.Z.		
Pkt. Nord/Est. ELEV		
2041	488031.657	548781.012
2042	488027.001	548802.017
2043	488028.376	548822.457
2044	488032.086	548841.172
2045	488039.007	548852.988
2046	488109.586	548837.244
3000	488133.096	548876.287
58	488188.586	548848.817
52	488105.715	548890.919
531	488208.336	548892.270
528	488208.795	548893.414
495	488199.973	548898.279
2006	488179.991	548914.404
200	488188.268	548887.404
201	488211.882	548920.899
220	488186.808	548937.840
120	488214.562	548914.404
2000	488256.323	548926.243
513	488256.847	548912.273
514	488277.038	548916.325
777	488295.554	548938.833
776	488304.489	548937.366
966	488319.892	548953.282
968	488322.232	548934.282
819	488342.787	548917.208
817	488352.587	548909.407
873	488364.038	548926.777
872	488364.038	548926.777
601	488384.049	548925.044
602	488389.515	548922.873
603	488396.392	548924.684
622	488408.772	548948.052
623	488422.911	548914.021
882	488441.819	548933.027
882	488499.113	548954.913
638	488487.819	548977.343
673	488495.827	548973.840
2002	488498.000	548972.840
2003	488498.000	548972.840
1100	488458.181	548951.192
1099	488499.891	548949.490
1097	488499.398	548948.497
1094	488351.512	548976.326
1093	488323.088	548974.281
1102	488388.476	548973.086
1098	488376.539	548972.082
1109	488194.873	548976.130
1062	488178.548	548976.289
1251	488099.039	548912.239
1253	488082.034	548898.628
1255	488063.129	548896.173
1275	488023.024	548843.965
1271	488011.789	548842.989
1272	487999.375	548853.864
3001	487964.298	548892.263
3002	487936.780	548844.473
1276	487927.517	548892.263
297	487876.500	548849.543
297	487881.887	548849.543
689	487883.805	548848.294
689	487888.009	548847.546
1277	487897.141	548843.965
1278	487895.313	548848.815
1136	487893.683	548843.965
1134	487899.789	548859.518
287	487893.513	548869.214
684	488002.135	548898.727
1280	488014.840	548897.244
1282	488035.919	548919.878
1283	488044.919	548922.238
1284	488064.813	548934.281
1127	488062.003	548939.769
3003	488070.888	548944.276
2039	488082.798	548954.163
2040	488072.881	548956.064



**BILANT TERITORIAL -CENTRU EDUCATIONAL**

Suprafata teren = 54901.00mp - 100%
Suprafata construita propusa=3095.00mp (5.64%)
Suprafata bazin inot, loc de joaca, teren sport=1900.00mp (3.46%)
Suprafata circulatii (carosabil, parcuri, pietonale)=12732.00mp (23.19%)
Suprafata zone verzi=32354.00mp (58.93%)
Suprafata zone verzi publice (Zv)=4820.00mp (8.78%)

*NOTA: Bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare mobilara urbanistica propusa (construcții, circulații, zone verzi) este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza d.l.c. sa se studieze dimensiunile si gabaritele CONSTRUCTIILOR viitoare, acestea urmand a se incadra in prevederile prezentului p.u.z. referitor la p.o.t., c.u.t., regim de inaltime, precum si ca distante fata de limitele de proprietate.*

<b>CLAURO PRO DESIGN</b> BRASOV, str. AVRAM IANCU, nr. 56 J8724/2016, CUI 35881825		MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 218/2006, DIN ZONA DE PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE "ZI", IN CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL, com. Sanpetru, str. Cetinii, nr. fr. jud. Bv beneficiar: <b>U.A.T. SANPETRU</b>
desenat proiectat sef proiect	ing. Rosca Cristian C. arh. Margari Chelba urb. Micu Gabriela	<b>ILUSTRARE URBANISTICA</b> <b>posibilitati de mobilare</b> <b>scara 1-1000</b> <b>PUZ U03</b>



**AMPLASAMENT**



<b>CLAURO PRO DESIGN</b> BRASOV, str.AVRAM IANCU, nr. 56 J8/724/2016; CUI 35881825		proiect nr: U10/2023 <b>beneficiar: U.A.T. SANPETRU</b>		
desenat	ing.Rosca Cristian C.		<b>INCADRARE IN ZONA SCARA 1-2500</b>	<b>PUZ U01</b>
proiectat	arh.Margarit Chelbea			
sef proiect	urb.Micioiu Gabriela			

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei CLAURO PRO DESIGN.Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 228 din 26.04.2023

In scopul

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. nr. 218 din 14.12.2006- DIN ZONĂ DE PRESTĂRI  
SERVICII ȘI MICĂ INDUSTRIE –„Z.I.”, ÎN CONSTRUIRE CENTRU EDUCAȚIONAL**

Urmare cererii adresate de UAT SANPETRU cu domiciliul/ sediul<sup>(2)</sup> în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna SÂNPETRU , sat., strada REPUBLICII , nr.655, bl., sc., et., ap., telefon/fax -, inregistrata la nr. 8476 din 19.04.2023.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna SÂNPETRU, strada CETINII, nr. –F.N., sau identificat prin<sup>(3)</sup> Extrase C.F.Sanpetru nr. 100831, nr. cad. 100831; C.F.Sanpetru nr.100832, nr. top.3613/4/5; C.F.Sanpetru nr.100833, nr. top.3613/4/8; C.F.Sanpetru nr.100834, nr. top.3613/4/10; C.F.Sanpetru nr.100836, nr. top.3613/4/7; C.F.Sanpetru nr.100839, nr. top.3613/4/9; C.F.Sanpetru nr.101424, nr. top.3613/4/104; C.F.Sanpetru nr.101425, nr. top.3613/4/103; C.F.Sanpetru nr.105503, nr.top.3613/4/90; C.F.Sanpetru nr.105594, nr. top.3613/4/111; C.F.Sanpetru nr.105598, nr. cad.105598; C.F.Sanpetru nr.106877, nr. top: 3613/4/113; C.F.Sanpetru nr.106889, nr. top.3613/4/102; C.F.Sanpetru nr.106890, nr. top.3613/4/112; C.F.Sanpetru nr.106896, nr.top.3613/4/100; C.F.Sanpetru nr.115876, nr. top.3613/4/1; C.F.Sanpetru nr.115877, nr. top. 3613/4/2; C.F.Sanpetru nr.115883, nr. top.3613/4/3; C.F.Sanpetru nr.115893, nr. top.3613/4/4; C.F.Sanpetru nr.115899, nr. top.3613/4/108; C.F.Sanpetru nr.119339, nr. top.3613/4/6; și Plan de situatie.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 68/12.05.2006 faza PUZ aprobată cu Hotararea Consiliului Local Sanpetru nr. 218 din 14.12.2006 si avizat cu A.U nr. 17 din 08.04.2005. (A.U. nr. 161/2006 din 03. Octombrie 2016)

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 numitei: COMUNA SANPETRU

Suprafata de teren pentru care se solicita Certificatul de urbanism este de 54.901,00 mp.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosinta actuala: curti constructii in suprafata de 27.025 mp in intravilan; drum in suprafata de 4.561 mp in intravilan si altele in suprafata de 23.315 mp in intravilan.

Destinatia terenului conf. PUZ Sanpetru este in zona de prestari servicii, mica industrie si zona verde.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Nota: Pentru a modifica reglementarile existente a parcelelor identificate sub numerele cadastrale si topografice amintite mai sus, se va elabora si aproba un alt P.U.Z. MODIFICATOR pe toata suprafata initiala a Planului Urbanistic Zonal aprobat in 2006, si avizat cu A.U nr. 17 din 08.04.2005. (A.U. nr. 161/2006 din 03. Octombrie 2016).

Se va studia circulatia in incinta si in relatie cu proprietatile invecinate.

In vederea integrării in cadrul construit preexistent zona studiata prin PUZ va fi intreaga suprafata a P.U.Z-ului aprobat in 2006, reglementadu-se doar parcelele pentru care s-a solicitat certificat de urbanism.

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 capacitati 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.

Aprobarea 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.

Se va studia circulatia in incinta si in relatie cu proprietatile invecinate.

Se va respecta legislatia in vigoare, respectiv HG 525/1996, Legea 350/2001 si Ordinul 233/2016, Legea spatiilor verzi 24/2007, Ordin 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei; Ordinul nr. 2701/2010 privind dezbaterea publica, Ordinul Ministerului Sanatatii si Normele PSI privind distantele intre cladiri, Legea privind performanta energetica 372/2005 republicata, etc...

Se va respecta Avizul nr. 104 din 25.04.2023 si conditiile acestuia emis de Consiliul Judetean Brasov.

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

Prezentul certificat poate fi utilizat în scopul declarat<sup>(4)</sup> pentru:

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. nr. 218 din 14.12.2006- DIN ZONĂ DE PRESTĂRI  
SERVICII ȘI MICĂ INDUSTRIE –“Z.I.”, ÎN CONSTRUIRE CENTRU EDUCAȚIONAL**

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:

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

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 comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, 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.

In aceste condiții:

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

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

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

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

a) **certificatul de urbanism**

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

c) **documentația tehnică – 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 infrastructura**

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

**Altele(avize amplasament)**

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 Arhitect -Sef Consiliul Judetean Brasov;                       Aviz Gospodaria Apelor;                       Aviz O.C.P.I.Brasov;  
 Aviz A.N.I.F.;                       Aviz oportunitate;                       H.C.L. de aprobare PUZ;                       Aviz Ministerul Educatiei;                       Acordul Inspectoratului Scolar Judetean;  
 Aviz Directia Sanitar Veterinara;

4) **Studii de specialitate**

Ridicare Topografica;                       Studiul Geotehnic(verificat de către un verficator de proiecte atestat în domeniu)

**Alte avize / acorduri**

Acord Eurocim SRL cu drept de concesiune pentru imobilul înscris în C.F. Sanpetru nr. 105598.

- 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 date emiterii.

PRIMAR,  
ARHITECT MARIAN EUSEBIU

SECRETAR GENERAL,  
Enea Alteea



INSPECTOR PRINCIPAL  
TATU ANDREEA CORINA

Achitat taxa de ...-00 lei, conform chitanței/OP nr. ...., din .....  
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 24-04-2023

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de

până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR,

L. S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

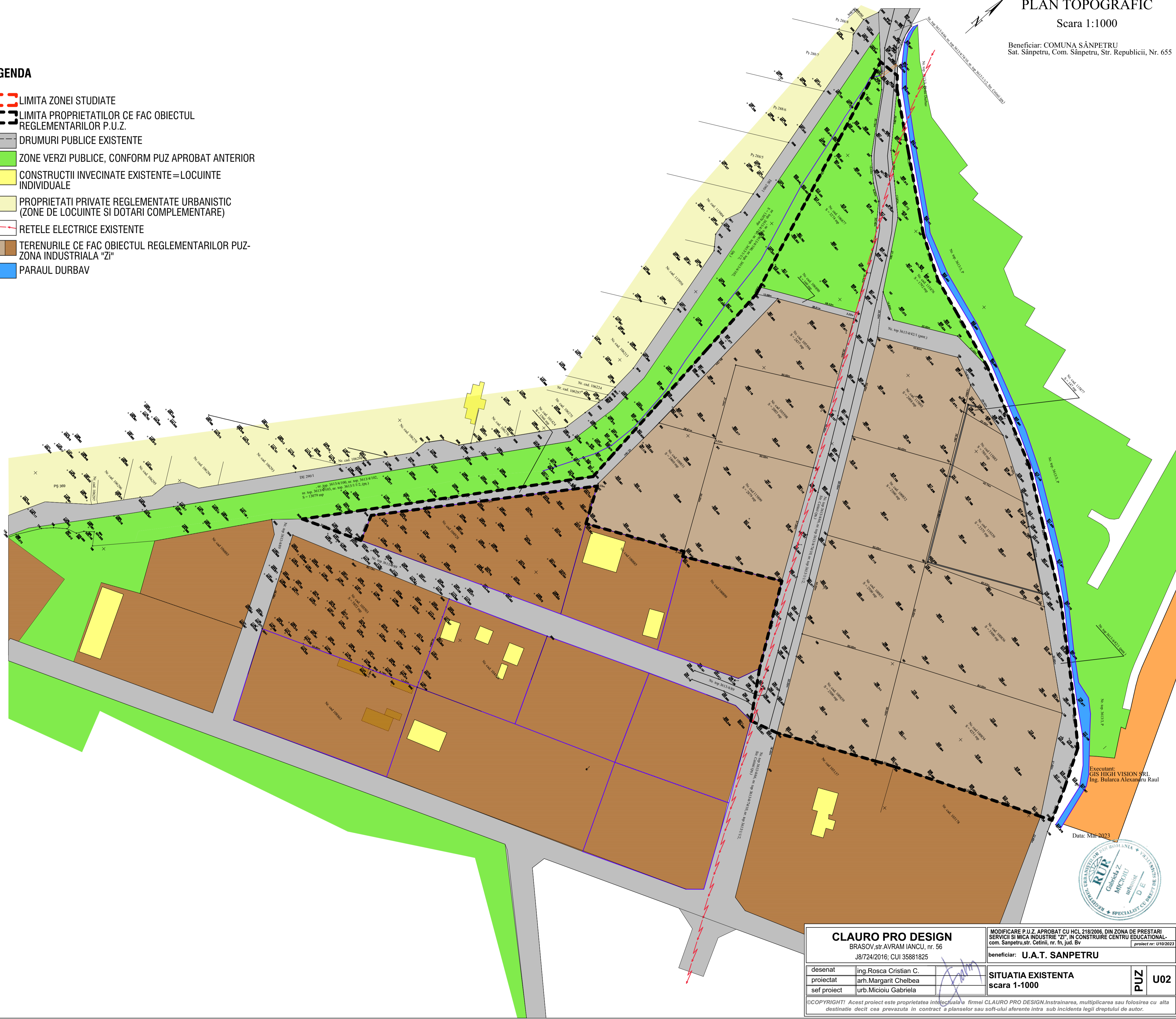
Achitat taxa de            lei, conform chitanței/OP nr.            din            .  
Transmis solicitantului la data de            direct / prin poștă.

Județul: Brașov; UAT: Sânpetru; SIRSUP-41925  
 Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov  
 Cf nr. 100831, Nr. cad. 100831  
 Cf nr. 100832, Nr. cad. 100832  
 Cf nr. 100833, Nr. cad. 100833  
 Cf nr. 100834, Nr. cad. 100834  
 Cf nr. 100836, Nr. cad. 100836  
 Cf nr. 100839, Nr. cad. 100839  
 Cf nr. 101424, Nr. top. 3613/4/104  
 Cf nr. 101425, Nr. top. 3613/4/103  
 Cf nr. 105503, Nr. top. 3613/4/90  
 Cf nr. 105594, Nr. cad. 105594  
 Cf nr. 105598, Nr. cad. 105598  
 Cf nr. 106877, Nr. cad. 106877  
 Cf nr. 106889, Nr. top. 3613/4/102  
 Cf nr. 106890, Nr. cad. 106890  
 Cf nr. 106896, Nr. top. 3613/4/100  
 Cf nr. 115876, Nr. cad. 115876  
 Cf nr. 115877, Nr. cad. 115877  
 Cf nr. 115883, Nr. cad. 115883  
 Cf nr. 115893, Nr. cad. 115893  
 Cf nr. 115899, Nr. cad. 115899  
 Cf nr. 119339, Nr. cad. 119339

Pkt	North(X)	East(Y)
2041	488031.857	548781.010
2042	488057.501	548833.517
2043	488058.378	548832.487
2044	488062.886	548841.172
2045	488069.007	548852.968
2046	488109.568	548931.334
2047	488133.068	548976.867
2048	488184.068	548948.611
532	488210.715	548990.919
531	488208.678	548992.210
528	488236.750	548933.614
405	488199.873	548988.279
2050	488178.891	548974.624
201	488211.862	548970.800
220	488211.868	548970.800
126	488254.062	549104.138
2000	488256.923	549129.243
513	488256.847	549121.213
514	488277.830	549108.135
777	488296.594	549088.833
778	488305.469	549073.310
569	488318.682	549053.242
568	488323.232	549053.242
610	488342.787	549017.208
611	488352.181	548998.407
573	488364.038	548978.717
842	488374.606	548949.939
601	488384.049	548953.044
602	488385.515	548953.044
843	488395.082	548874.084
622	488406.772	548848.502
623	488427.311	548815.420
862	488441.618	548793.587
867	488456.113	548784.131
638	488457.918	548777.343
870	488465.574	548773.744
2002	488465.000	548757.860
2003	488450.220	548755.690
1100	488438.181	548761.153
1096	488420.851	548745.490
1097	488380.368	548748.147
1094	488351.512	548760.328
1093	488320.988	548761.632
1102	488288.470	548773.068
1088	488276.530	548780.360
1109	488194.675	548775.130
1062	488178.348	548779.429
1251	488096.038	548712.289
1253	488092.034	548695.609
1255	488093.129	548690.112
1270	488023.000	548643.968
1271	488011.783	548642.289
1272	487986.975	548635.894
3001	487965.299	548632.765
3002	487936.780	548644.479
1276	487901.171	548636.581
297	487878.500	548645.433
690	487881.687	548643.336
689	487883.800	548643.504
688	487886.600	548643.546
1277	487897.141	548643.000
1278	487893.313	548646.815
1136	487933.563	548652.342
1134	487969.789	548699.516
387	487963.213	548697.728
684	488002.135	548690.727
1280	488014.493	548691.444
1282	488035.915	548718.878
1283	488044.618	548723.228
1284	488054.613	548730.433
1127	488092.893	548735.709
3003	488070.888	548744.276
3039	488092.196	548764.163
2042	488073.481	548756.892

**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATILOR CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR P.U.Z.
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- ZONE VERZI PUBLICE, CONFORM PUZ APROBAT ANTERIOR
- CONSTRUCTII INVECINATE EXISTENTE=LOCUINTE INDIVIDUALE
- PROPRIETATI PRIVATE REGLEMENTATE URBANISTIC (ZONE DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE)
- REțele ELECTRICE EXISTENTE
- TERENURILE CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ-ZONA INDUSTRIALA "ZI"
- PARAUL DURBAV



**PLAN TOPOGRAFIC**  
 Scara 1:1000

Beneficiar: COMUNA SÂNPETRU  
 Sat. Sânpetru, Com. Sânpetru, Str. Republicii, Nr. 655

Executant:  
 GIS HIGH VISION SRL  
 Ing. Bolarca Alexandru Raul

Data: Mrt-2023



<b>CLAURO PRO DESIGN</b> BRASOV, str. AVRAM IANCU, nr. 56 J8/724/2016; CUI 35881825		MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 218/2006, DIN ZONA DE PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE "ZI", IN CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL- com. Sânpetru, str. Cetății, nr. 16, Jud. Bv. proiect nr. UR02923 beneficiar: <b>U.A.T. SANPETRU</b>	
desenat	ing. Rosca Cristian C.	<b>SITUATIA EXISTENTA</b> scara 1-1000	<b>PUZ</b> U02
proiectat	arh. Margari Chelbea		
sef proiect	urb. Micu Gabriela		

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei CLAURO PRO DESIGN. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.

Județul: Brașov; UAT: Sânpetru; SIRSUP: 41925  
 Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov  
 CF nr. 100831, Nr. cad. 100831  
 CF nr. 100832, Nr. cad. 100832  
 CF nr. 100833, Nr. cad. 100833  
 CF nr. 100834, Nr. cad. 100834  
 CF nr. 100836, Nr. cad. 100836  
 CF nr. 100839, Nr. cad. 100839  
 CF nr. 101424, Nr. top. 3613/4/104  
 CF nr. 101425, Nr. top. 3613/4/103  
 CF nr. 105503, Nr. top. 3613/4/90  
 CF nr. 105594, Nr. cad. 105594  
 CF nr. 105598, Nr. cad. 105598  
 CF nr. 106877, Nr. cad. 106877  
 CF nr. 106889, Nr. top. 3613/4/102  
 CF nr. 106890, Nr. cad. 106890  
 CF nr. 106896, Nr. top. 3613/4/100  
 CF nr. 115876, Nr. cad. 115876  
 CF nr. 115877, Nr. cad. 115877  
 CF nr. 115883, Nr. cad. 115883  
 CF nr. 115893, Nr. cad. 115893  
 CF nr. 115899, Nr. cad. 115899  
 CF nr. 119339, Nr. cad. 119339

Pct.	NOI(X)	Y(0Y)
2041	489031.657	548791.010
2042	489037.501	548830.517
2043	489038.376	548832.487
2044	489062.866	548941.172
2045	489069.007	548852.998
2046	489109.068	548931.324
2000	489133.096	548976.957
536	488184.068	548848.611
532	489210.715	548991.919
531	489208.630	548992.270
528	489236.756	548933.614
405	488198.973	548968.779
2050	488179.691	548974.624
200	489185.298	548987.404
201	489211.862	549029.800
220	488216.906	549037.840
126	489254.062	549104.138
2000	489256.923	549109.243
513	489256.847	549112.073
514	489077.830	549106.135
777	489256.584	549088.653
778	489305.469	549073.310
569	489316.682	549053.242
568	489332.232	549034.320
810	489342.787	549017.208
811	489352.191	548999.007
573	489364.038	548976.777
842	489374.696	548949.939
601	489384.049	548923.044
602	489389.515	548922.873
843	489395.982	548974.094
622	489406.772	548945.052
623	489427.311	548915.420
862	489441.818	548933.587
867	489450.113	548994.131
638	489457.818	548777.343
870	489465.534	548773.142
2002	489458.000	548757.940
2003	489450.220	548755.690
1100	489438.181	548751.133
1099	488400.851	548745.400
1097	488380.398	548745.147
1094	489351.812	548790.308
1093	488328.088	548767.932
1102	488288.476	548773.086
1090	489278.539	548730.865
1109	489184.675	548775.130
1092	489175.348	548779.409
1251	489099.039	548710.239
1253	489082.034	548885.608
1252	489063.129	548901.112
1270	489023.004	548843.985
1271	489011.783	548842.289
1272	487986.975	548851.844
3001	487966.299	548852.785
3002	487936.780	548844.079
1278	487901.171	548836.581
297	487878.500	548849.543
690	487881.687	548864.338
689	487863.860	548846.564
688	487868.609	548847.546
1277	487807.741	548843.080
1278	487800.373	548846.815
1138	487803.563	548852.342
1134	487809.788	548859.518
287	487803.213	548880.725
684	488022.135	548890.727
1262	489014.463	548914.444
1262	488035.019	548719.878
1263	488044.619	548723.238
1264	489024.613	548730.433
1127	488062.603	548735.709
3003	489070.888	548744.276
2009	489062.198	548754.163
2040	489073.481	548756.802

**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATILOR CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR P.U.Z.
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- ZONE VERZI PUBLICE, CONFORM PUZ APROBAT ANTERIOR
- CONSTRUCTII INVECINATE EXISTENTE=LOCUINTE INDIVIDUALE
- PROPRIETATI PRIVATE REGLEMENTATE URBANISTIC (ZONE DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE)
- RELETE ELECTRICE EXISTENTE
- PARAUUL DURBAV

**PROPUNERI**

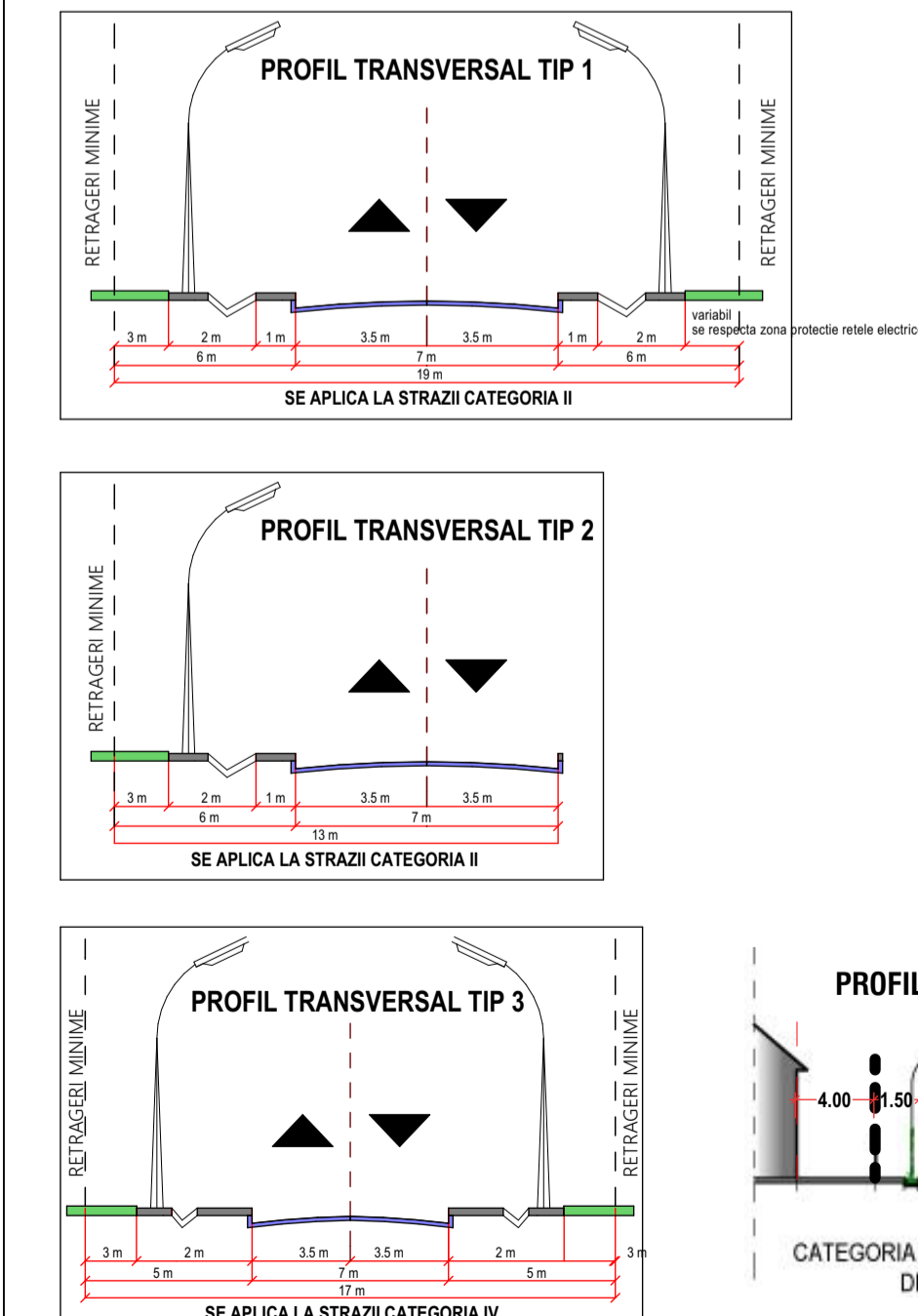
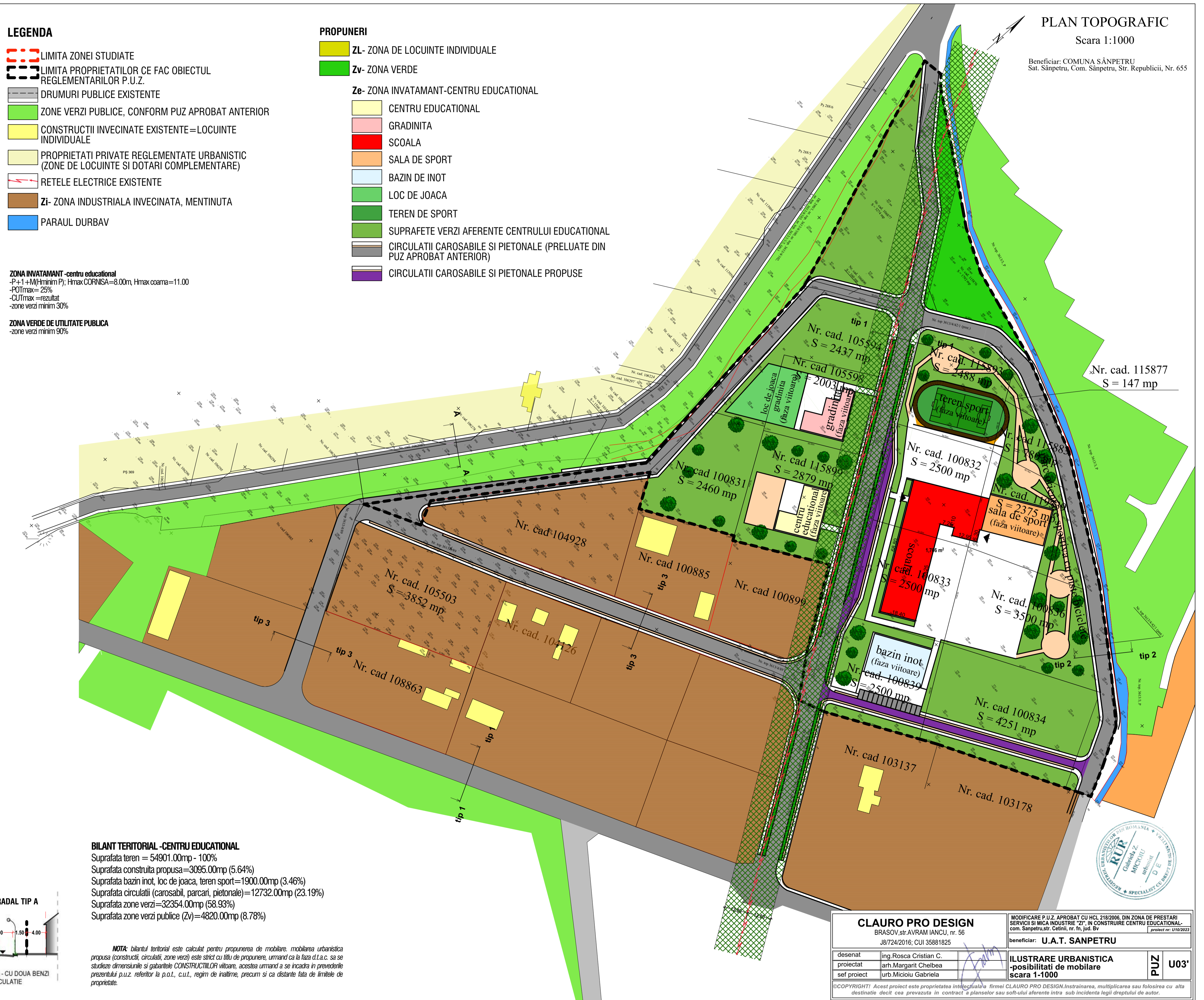
- ZL- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- Zv- ZONA VERDE
- Ze- ZONA INVATAMANT-CENTRU EDUCATIONAL
- CENTRU EDUCATIONAL
- GRADINITA
- SCOALA
- SALA DE SPORT
- BAZIN DE INOT
- LOC DE JOACA
- TEREN DE SPORT
- SUPRAFETE VERZI AFERENTE CENTRULUI EDUCATIONAL
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE (PRELUADE DIN PUZ APROBAT ANTERIOR)
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE

**ZONA INVATAMANT-centru educational**  
 -P+1+M(Hminim P); Hmax CORNISA=8.00m, Hmax coama=11.00  
 -POTmax= 25%  
 -CUTmax=rezultat  
 -zone verzi minim 30%

**ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA**  
 -zone verzi minim 90%

**PLAN TOPOGRAFIC**  
 Scara 1:1000

Beneficiar: COMUNA SÂNPETRU  
 Sat. Sânpetru, Com. Sânpetru, Str. Republicii, Nr. 655



**BILANT TERITORIAL -CENTRU EDUCATIONAL**  
 Suprafata teren = 54901.00mp - 100%  
 Suprafata construita propusa=3095.00mp (5.64%)  
 Suprafata bazin inot, loc de joaca, teren sport=1900.00mp (3.46%)  
 Suprafata circulatii (carosabil, parcuri, pietonale)=12732.00mp (23.19%)  
 Suprafata zone verzi=32354.00mp (58.93%)  
 Suprafata zone verzi publice (Zv)=4820.00mp (8.78%)

*NOTA: bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilaie, mobilaia urbanistica propusa (constructii, circulatii, zone verzi) este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza d.t.a.c. sa se studieze dimensiunile si gabaritele CONSTRUCTIILOR viitoare, acestea urmand a se incadra in prevederile prezentului p.u.z. referitor la p.o.t., c.u.t., regim de inaltime, precum si ca distante fata de limitele de proprietate.*

<b>CLAURO PRO DESIGN</b> BRASOV, str. AVRAM IANCU, nr. 56 J8/724/2016; CUI 35881825		MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 218/2006, DIN ZONA DE PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE "Z", IN CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL- com. Sânpetru, Str. Cetinii, nr. 16, Jud. Bv. beneficiar: U.A.T. SÂNPETRU
desenat	ing. Rosca Cristian C.	ILUSTRARE URBANISTICA -posibilitati de mobilaie scara 1-1000
proiectat	arb. Margant Chelbea	
sef proiect	urb. Micu Gabriela	
		<b>PUZ</b> U03'

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei CLAURO PRO DESIGN. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-urilor aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.

Județul: Brașov; UAT: Sânpetru; SIRSUP: 41925  
 Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov  
 Cf. nr. 100831, Nr. cad. 100831  
 Cf. nr. 100832, Nr. cad. 100832  
 Cf. nr. 100833, Nr. cad. 100833  
 Cf. nr. 100834, Nr. cad. 100834  
 Cf. nr. 100836, Nr. cad. 100836  
 Cf. nr. 100839, Nr. cad. 100839  
 Cf. nr. 101424, Nr. top. 3613/4/104  
 Cf. nr. 101425, Nr. top. 3613/4/103  
 Cf. nr. 105503, Nr. top. 3613/4/100  
 Cf. nr. 105594, Nr. cad. 105594  
 Cf. nr. 105598, Nr. cad. 105598  
 Cf. nr. 106877, Nr. cad. 106877  
 Cf. nr. 106889, Nr. top. 3613/4/102  
 Cf. nr. 106890, Nr. cad. 106890  
 Cf. nr. 106936, Nr. top. 3613/4/100  
 Cf. nr. 115876, Nr. cad. 115876  
 Cf. nr. 115877, Nr. cad. 115877  
 Cf. nr. 115883, Nr. cad. 115883  
 Cf. nr. 115893, Nr. cad. 115893  
 Cf. nr. 115899, Nr. cad. 115899  
 Cf. nr. 119339, Nr. cad. 119339

INVENTAR DE COORDONATE al punctelor de înălțime care

Pnt.	Nivel(X)	Est(Y)
2041	468031.657	548781.010
2042	468027.261	548803.517
2043	468028.376	548832.487
2044	468062.886	548841.172
2045	468006.077	548832.988
2046	468109.566	548831.334
3000	468133.090	548878.867
506	468184.900	548868.611
532	468210.710	548890.919
538	468228.750	548916.614
405	468199.973	548968.279
3000	468179.691	548974.243
200	468185.260	54897.464
201	468211.862	54909.800
200	468214.900	54907.860
126	468256.923	549104.138
2000	468256.923	549104.138
513	468256.923	549104.138
514	468277.830	549106.135
777	468256.923	54909.800
178	468256.923	54909.800
569	468318.682	54905.242
568	468332.232	54909.320
810	468342.787	54901.238
811	468352.181	54899.407
573	468306.026	54899.777
842	468314.600	54899.930
601	468304.049	54893.344
602	468308.510	54892.873
843	468305.082	54874.084
622	468406.772	54884.852
623	468423.711	54881.420
862	468441.618	54879.587
867	468450.113	54879.131
638	468452.618	54877.363
870	468465.574	54877.744
3000	468458.000	54879.540
2003	468450.220	54875.660
1100	468438.181	54875.153
1098	468440.051	54875.400
1097	468436.380	54876.147
1094	468350.512	54876.326
1093	468326.080	54876.502
1102	468288.478	54877.089
1088	468276.530	54879.365
1109	468178.670	54877.103
1062	468178.348	54877.409
1251	468099.039	54870.239
1253	468082.024	54869.606
1255	468063.129	54868.112
1270	468023.004	54864.965
1271	468011.793	54863.289
1272	467988.978	54863.864
3001	467960.290	54862.780
2002	467934.780	54864.479
1278	467901.171	54863.501
287	467878.500	54865.543
890	467881.687	54864.538
889	467883.805	54864.554
888	467888.800	54867.546
1277	467897.141	54864.080
1278	467900.313	54864.815
1136	467933.963	54862.362
1134	467969.789	54869.518
287	467900.213	54868.725
884	468002.135	54869.727
1260	468014.493	54869.444
1262	468035.019	54873.878
1263	468044.618	54873.238
1264	468054.613	54870.433
1127	468060.020	54870.789
3003	468070.998	54874.776
2039	468082.196	54874.163
3040	468073.481	54879.892

INVENTAR DE COORDONATE al punctelor de înălțime care

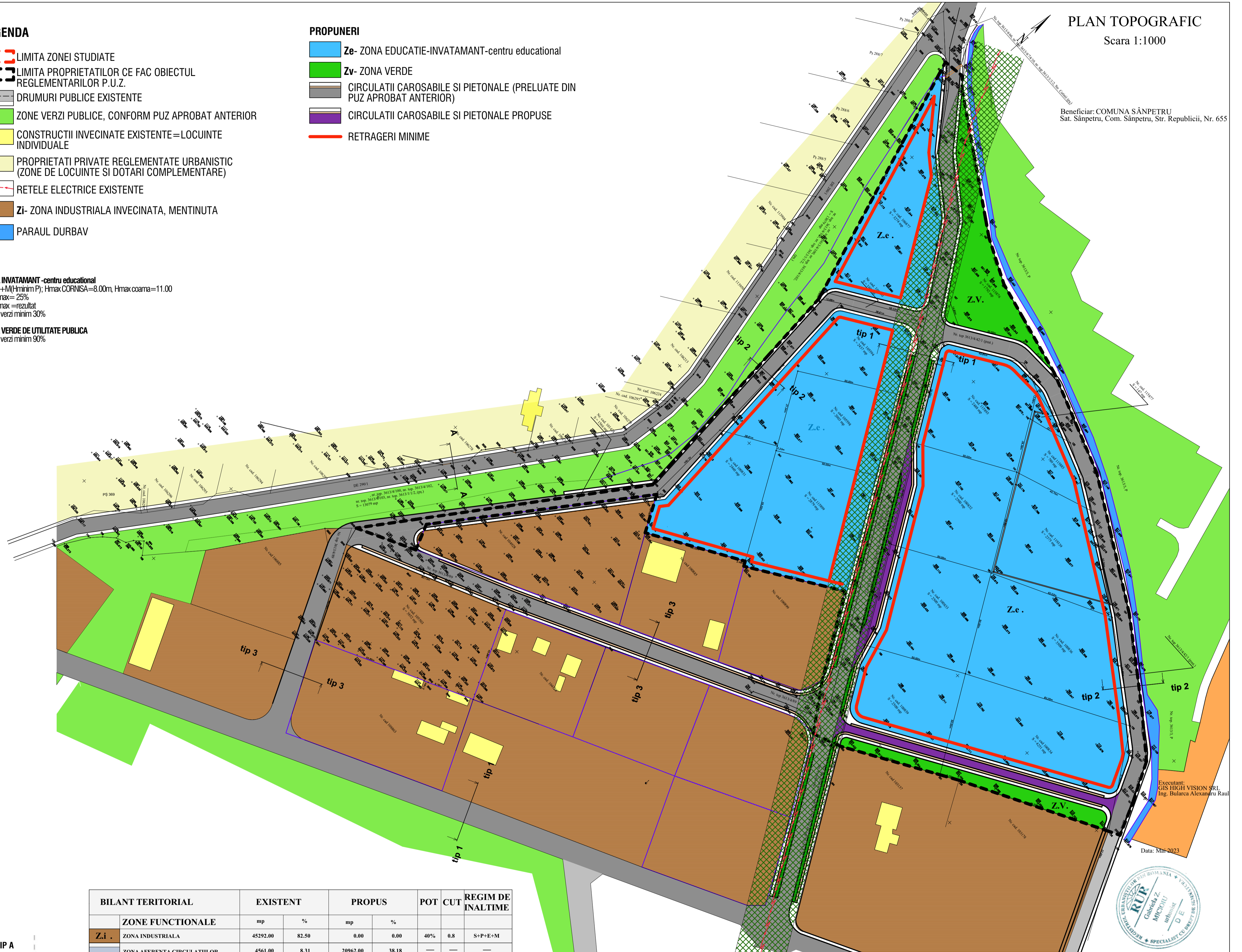
Pnt.	Nivel(X)	Est(Y)
2000	468256.923	549104.138
151	468227.181	54919.641
152	468290.110	54909.332
153	468307.163	54908.393
154	468331.958	54902.893
155	468364.860	548972.216
100	468381.701	548922.872
101	468395.189	548974.924
102	468401.778	54893.491
103	468436.683	54879.898
2001	468453.791	54877.395
2002	468458.000	54879.540
2003	468450.220	54875.660
2004	468442.250	54875.579
2005	468441.530	54879.750
2006	468438.750	54878.190
2007	468432.318	54878.837
2008	468392.639	54875.987
2009	468352.846	54873.186
2010	468342.370	54878.690
2011	468334.750	54878.500
2012	468338.000	54878.560
2013	468321.537	54879.713
2014	468320.090	54879.160
2015	468286.438	54879.201
2016	468252.160	54897.500
2017	468238.341	54898.445
2018	468237.604	54898.573
2019	468234.129	54898.829
2020	468233.620	54898.940
2021	468230.423	54898.752
2022	468228.444	54898.563
2023	468228.120	54897.870
2024	468208.000	54899.670
2025	468197.000	54879.690
2026	468188.818	54879.250
2027	468168.471	54879.642
2028	468161.410	54878.440
2029	468159.560	54877.500
2030	468153.656	54876.580
2031	468152.020	54876.000
2032	468144.200	54876.190
2033	468136.642	54876.380
2034	468133.396	54875.272
2035	468124.703	54873.749
2036	468123.537	54873.008
2037	468113.706	54876.740
2038	468094.971	54874.797
2039	468092.198	54874.163
2040	468071.481	54878.860
2041	468031.657	54878.010
2042	468007.507	54880.910
2043	468008.376	54882.487
2044	468002.886	54884.172
2045	468006.077	54883.988
2046	468109.566	54883.334
2047	468097.280	54878.568
2048	468098.533	54871.129
407	468200.545	54888.628
536	468184.986	54888.611
532	468210.710	54890.919
531	468206.836	54892.270
528	468199.973	54898.279
405	468199.973	54898.279
200	468185.260	54897.464
201	468211.862	54909.800
200	468214.900	54907.860
126	468256.923	549104.138

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA PROPRIETATILOR CE FAC OBIECTUL REGULAMENTARILOR P.U.Z.
  - DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
  - ZONE VERZI PUBLICE, CONFORM PUZ APROBAT ANTERIOR
  - CONSTRUCTII INVECINATE EXISTENTE=LOCUINTE INDIVIDUALE
  - PROPRIETATI PRIVATE REGLEMENTATE URBANISTIC (ZONE DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE)
  - RETELE ELECTRICE EXISTENTE
  - ZI- ZONA INDUSTRIALA INVECINATA, MENTINUTA
  - PARAUL DURBAV

- PROPUNERI**
- Ze- ZONA EDUCATIE-INVATAMANT-centru educational
  - Zv- ZONA VERDE
  - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE (PRELuate DIN PUZ APROBAT ANTERIOR)
  - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE
  - RETRAGERI MINIME

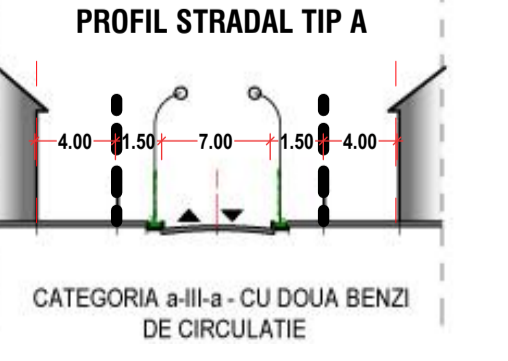
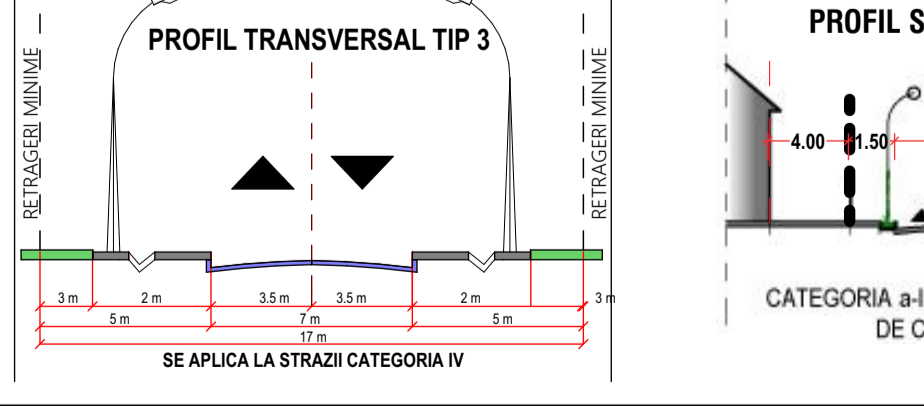
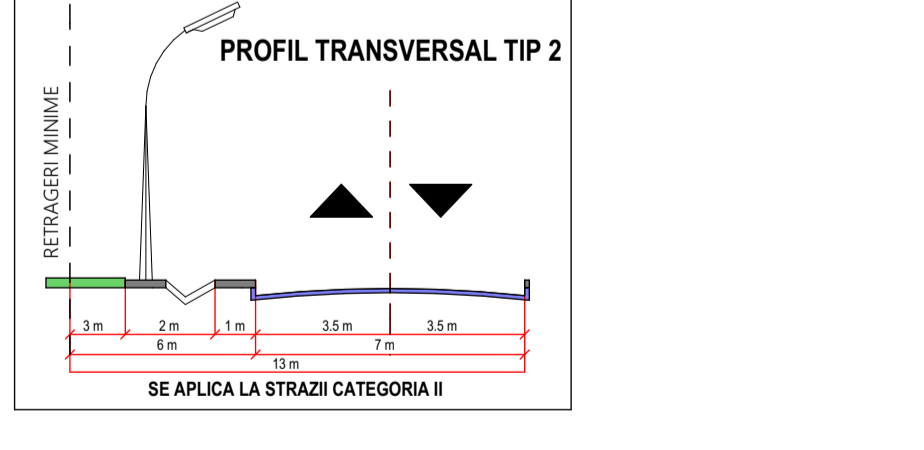
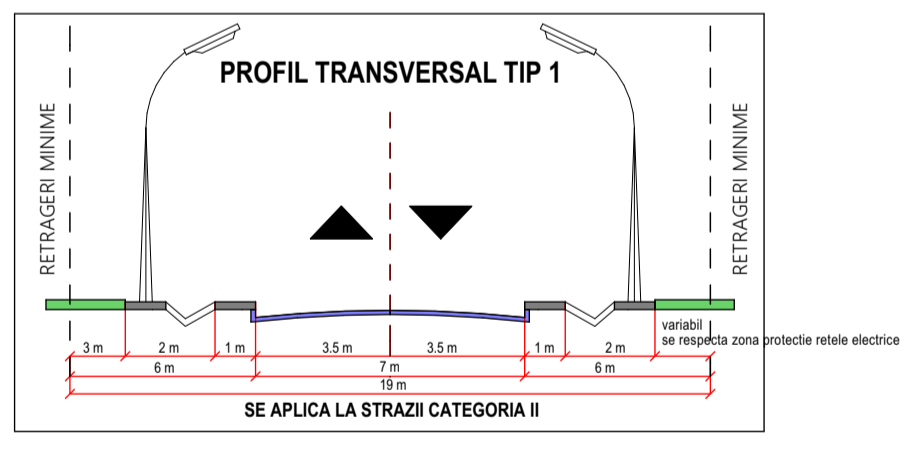
**ZONA INVATAMANT-centru educational**  
 -P+1+M(h/min P); Hmax.CORUNSA=8.00m, Hmax.coama=11.00  
 -POTmax= 25%  
 -CUTmax=rezultat  
 -zone verzi minim 30%

**ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA**  
 -zone verzi minim 90%



PLAN TOPOGRAFIC  
 Scara 1:1000

Beneficiar: COMUNA SÂNPETRU  
 Sat. Sânpetru, Com. Sânpetru, Str. Republicii, Nr. 655



BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS		POT	CUT	REGIM DE INALTIME
	mp	%	mp	%			
Z.i . ZONA INDUSTRIALA	45292.00	82.50	0.00	0.00	40%	0.8	S+P+E+M
ZONA AFERENTA CIRCULATILOR	4561.00	8.31	20962.00	38.18	—	—	—
Z.e . ZONA EDUCATIE-INVATAMANT (centru educational)	0.00	0.00	30722.00	55.96	25.00	rezultat	+P+E+M
Z.v . ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA	5048.00	9.19	3217.00	5.86	—	—	—
TOTAL	54901.00	100.00	54901.00	100.00	—	—	—

**CLAURO PRO DESIGN**  
 BRASOV str AVRAM IANCU, nr. 56  
 JB/724/2016; CUI 35881825

MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 218/2006, DIN ZONA DE PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE "ZP", IN CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL- com. Sânpetru, Str. Cefin, nr. 10, jud. Bv. proiect nr. U79/2023

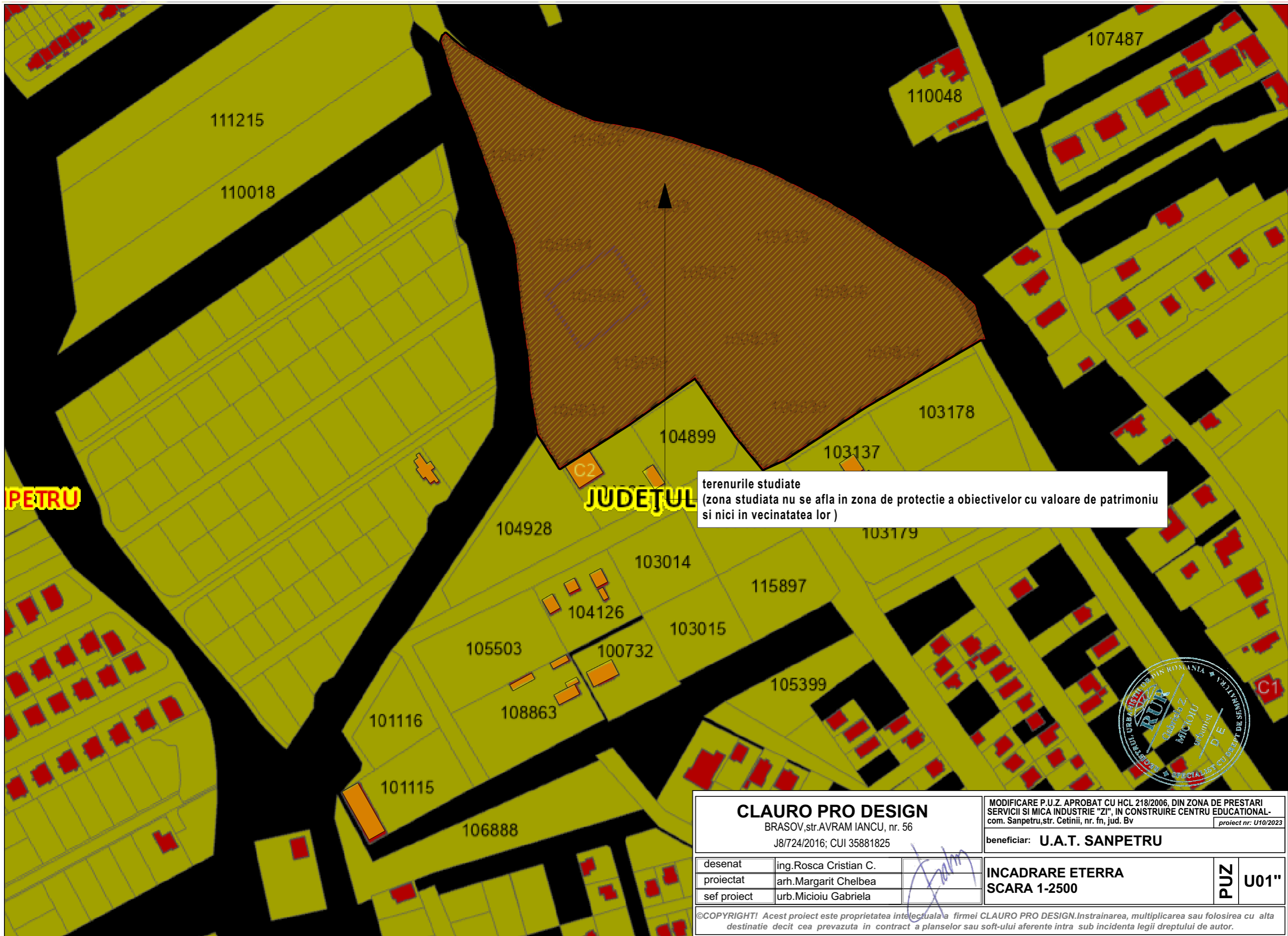
Beneficiar: U.A.T. SANPETRU

REGLEMENTARI URBANISTICE -zonificare scara 1-1000

desenat Ing. Rosca Cristian C.  
 proiectat arh. Margari Chelbea  
 sef proiect urb. Micicliu Gabriela

PUZ U03

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei CLAURO PRO DESIGN. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.

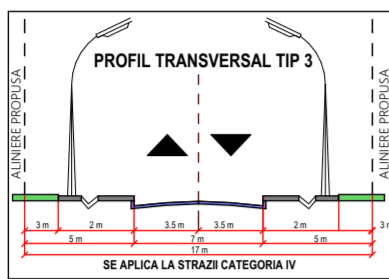
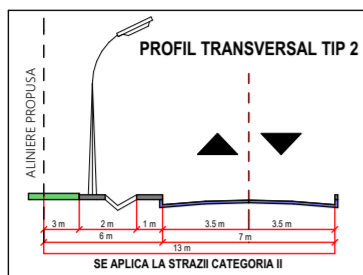
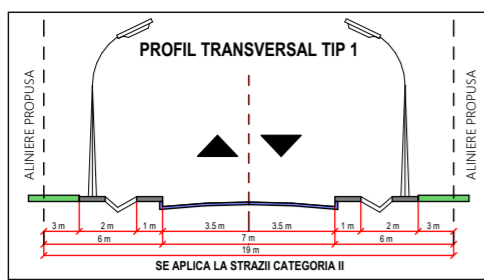
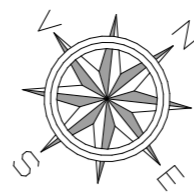


terenurile studiate  
(zona studiată nu se află în zona de protecție a obiectivelor cu valoare de patrimoniu și nici în vecinătatea lor)

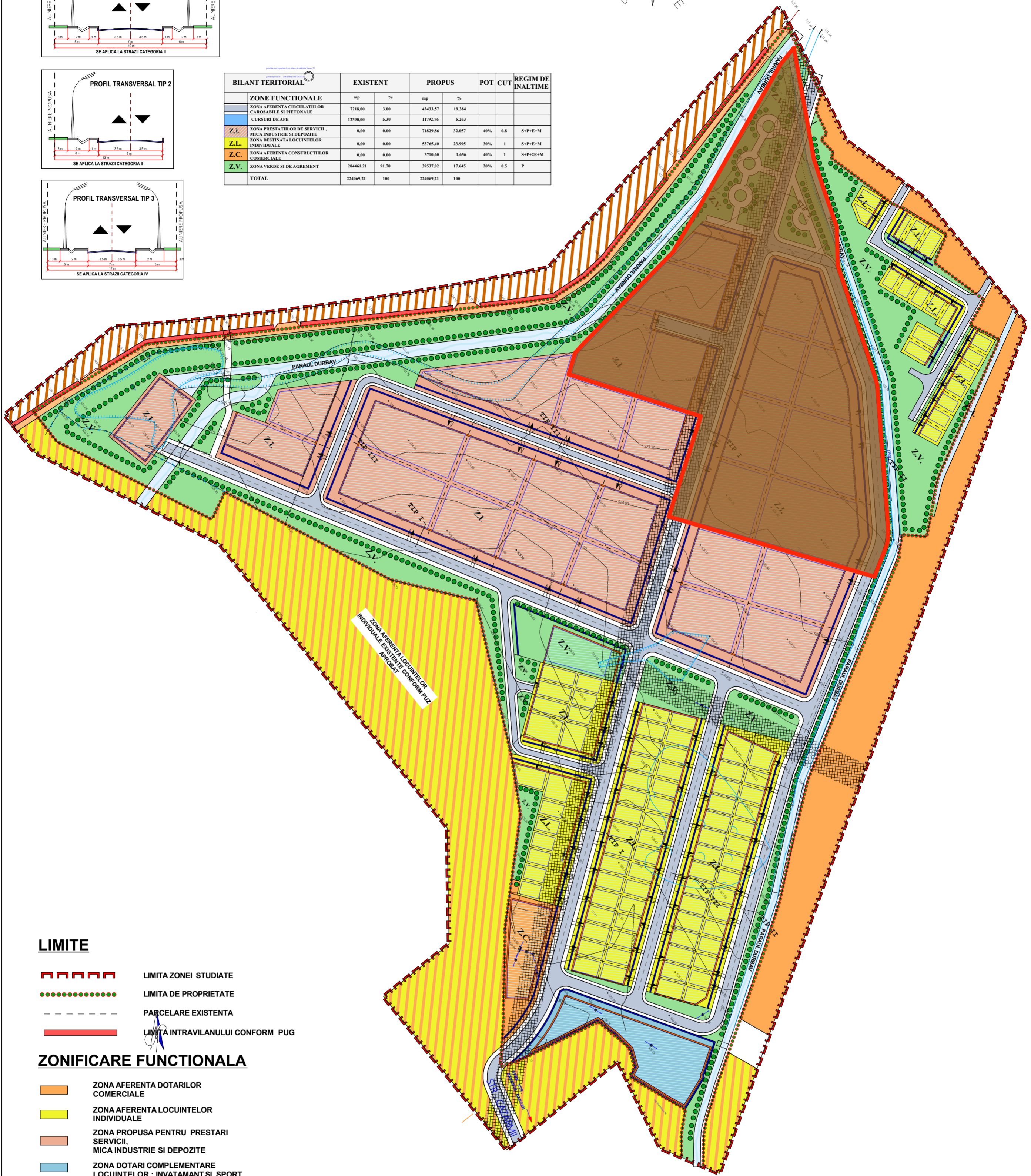


<b>CLAURO PRO DESIGN</b> BRASOV, str.AVRAM IANCU, nr. 56 J8/724/2016; CUI 35881825		MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 218/2006, DIN ZONA DE PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE "ZI", IN CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL-com. Sanpetru, str. Cetinii, nr. fn. jud. Bv <small>proiect nr: U10/2023</small>	
desenat   ing.Rosca Cristian C.		beneficiar: <b>U.A.T. SANPETRU</b>	
proiectat   arh.Margarit Chelbea		<b>INCADRARE ETERRA</b>	
sef proiect   urb.Micioiu Gabriela		<b>SCARA 1-2500</b>	
		<b>PUZ U01"</b>	

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei CLAURO PRO DESIGN. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.



BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS		POT	CUT	REGIM DE INALTIME
	mp	%	mp	%			
ZONA AFERENTA CIRCULATILOR CAROSABILE SI PIETONALE	7218,00	3,00	43433,57	19,384			
CURSI DE APE	12390,00	5,30	11792,76	5,263			
Z.I. ZONA PRESTATILOR DE SERVICII, MICA INDUSTRIE SI DEPOZITE	0,00	0,00	71829,86	32,857	40%	0,8	S+P+E+M
Z.L. ZONA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE	0,00	0,00	53765,40	23,995	30%	1	S+P+E+M
Z.C. ZONA AFERENTA CONSTRUCTILOR COMERCIALE	0,00	0,00	3710,60	1,656	40%	1	S+P+E+M
Z.V. ZONA VERDE SI DE AGREMENT	204461,21	91,70	39537,62	17,645	20%	0,5	P
TOTAL	224069,21	100	224069,21	100			



### LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- PARCELARE EXISTENTA
- LIMITA INTRAVILANULUI CONFORM PUG

### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA AFERENTA DOTARILOR COMERCIALE
- ZONA AFERENTA LOCUINTELOR INDIVIDUALE
- ZONA PROPUSA PENTRU PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE SI DEPOZITE
- ZONA DOTARI COMPLEMENTARE LOCUINTELOR : INVATAMANT SI SPORT
- ZONA VERDE SI DE AGREMENT
- ZONA AFERENTA LOCUINTELOR INDIVIDUALE EXISTENTE CONFORM PUG
- ZONA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE
- ZONA AFERENTA CIRCULATIEI PIETONALE
- ZONA PARAURI SI CANALE
- DRUM PAMANT
- ZONA EXTRAVILAN - PASUNE
- PLANTATII INALTE
- ACCESE PIETONALE
- ACCESE AUTO

### REGLEMENTARI

- ZONA DE PROTECTIE A LINIEI AERIENE DE ELECTRICITATE
- PODURI PROPUSE
- ALINIERE PROPUSA
- ALINIAMENT PROPUS
- ZONA CONSTRUIBILA

nota : Parcarile se vor realiza in interiorul fiecarei parcele  
 -min. 3 in zona industriala  
 -min. 1 in zona de locuinte

**ZONA CARE FACE OBIECTUL MODIFICARII PUZ, DIN ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE SI DEPOZITE, IN ZONA DE INVATAMANT**



<b>CLAURO PRO DESIGN</b> BRASOV, str. AVRAM IANCU, nr. 56 J8/724/2016; CUI 35881825		MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 218/2006, DIN ZONA DE PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE "ZI", IN CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL-com. Sanpetru, str. Cetinii, nr. fn, jud. Bv proiect nr: U10/2023	
desenat ing. Rosca Cristian C. proiectat arh. Margarit Chelbea sef proiect urb. Micodiu Gabriela		beneficiar: <b>U.A.T. SANPETRU</b>	
INCADRARE IN PUZ APROBAT CU HCL 218/2006		<b>PUZ U01'</b>	
<small>©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei CLAURO PRO DESIGN. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.</small>			

Județul: Brașov; UAT: Sânpetru; SIRSUP: 41925  
Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov  
CF nr. 100831, Nr. cad. 100831  
CF nr. 100832, Nr. cad. 100832  
CF nr. 100833, Nr. cad. 100833  
CF nr. 100834, Nr. cad. 100834  
CF nr. 100836, Nr. cad. 100836  
CF nr. 100839, Nr. cad. 100839  
CF nr. 101424, Nr. top. 3613/4/104  
CF nr. 101425, Nr. top. 3613/4/103  
CF nr. 105203, Nr. top. 3613/4/90  
CF nr. 105594, Nr. cad. 105594  
CF nr. 105598, Nr. cad. 105598  
CF nr. 106877, Nr. cad. 106877  
CF nr. 106889, Nr. top. 3613/4/102  
CF nr. 106890, Nr. cad. 106890  
CF nr. 106896, Nr. top. 3613/4/100  
CF nr. 115876, Nr. cad. 115876  
CF nr. 115877, Nr. cad. 115877  
CF nr. 115883, Nr. cad. 115883  
CF nr. 115893, Nr. cad. 115893  
CF nr. 115899, Nr. cad. 115899  
CF nr. 119339, Nr. cad. 119339

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
2041	468031.657	548781.010
2042	468037.601	548820.517
2043	468058.376	548832.487
2044	468062.888	548841.172
2045	468099.007	548852.088
2046	468109.566	548831.334
3000	468133.096	548876.907
536	468184.088	548848.611
532	468210.715	548890.919
531	468208.638	548892.270
528	468236.156	548933.814
405	468199.873	548958.279
2050	468179.881	548914.624
200	468185.268	548987.404
201	468211.862	549029.800
220	468216.908	549037.840
126	468254.062	549104.138
2000	468256.923	549109.243
513	468256.847	549112.073
514	468277.830	549106.135
777	468295.554	549088.833
778	468326.469	549073.310
569	468318.882	549053.242
568	468332.232	549034.320
810	468342.787	549017.288
811	468352.181	548999.407
573	468384.038	548976.177
642	468374.806	548949.939
601	468384.049	548923.044
602	468389.515	548902.873
843	468395.082	548874.084
622	468406.772	548848.552
621	468427.311	548818.420
862	468441.618	548783.587
867	468450.113	548764.131
638	468457.818	548777.243
870	468465.574	548773.744
2002	468458.000	548757.940
2003	468450.220	548755.890
1100	468438.181	548751.153
1098	468403.851	548745.400
1097	468380.398	548748.147
1094	468351.512	548760.326
1093	468329.088	548767.832
1102	468288.476	548773.086
1088	468276.539	548780.385
1109	468194.675	548775.130
1002	468178.346	548779.409
1201	468099.039	548710.239
1203	468092.034	548695.896
1205	468083.129	548680.112
1270	468023.044	548643.985
1271	468011.783	548642.289
1272	467988.975	548653.864
3001	467966.299	548652.765
3002	467936.780	548644.479
1276	467901.171	548636.581
297	467878.500	548649.543
690	467881.687	548664.336
689	467883.805	548648.554
688	467888.009	548647.546
1277	467887.141	548643.080
1278	467809.313	548646.816
1136	467833.863	548692.242
1134	467869.789	548659.518
287	467863.213	548690.725
684	468802.135	548690.727
1280	468044.619	548723.238
1282	468035.019	548719.879
1284	468054.613	548730.433
1127	468082.603	548735.709
3003	468070.888	548744.276
2039	468082.196	548754.163
2040	468073.481	548756.892
S=79880mp		

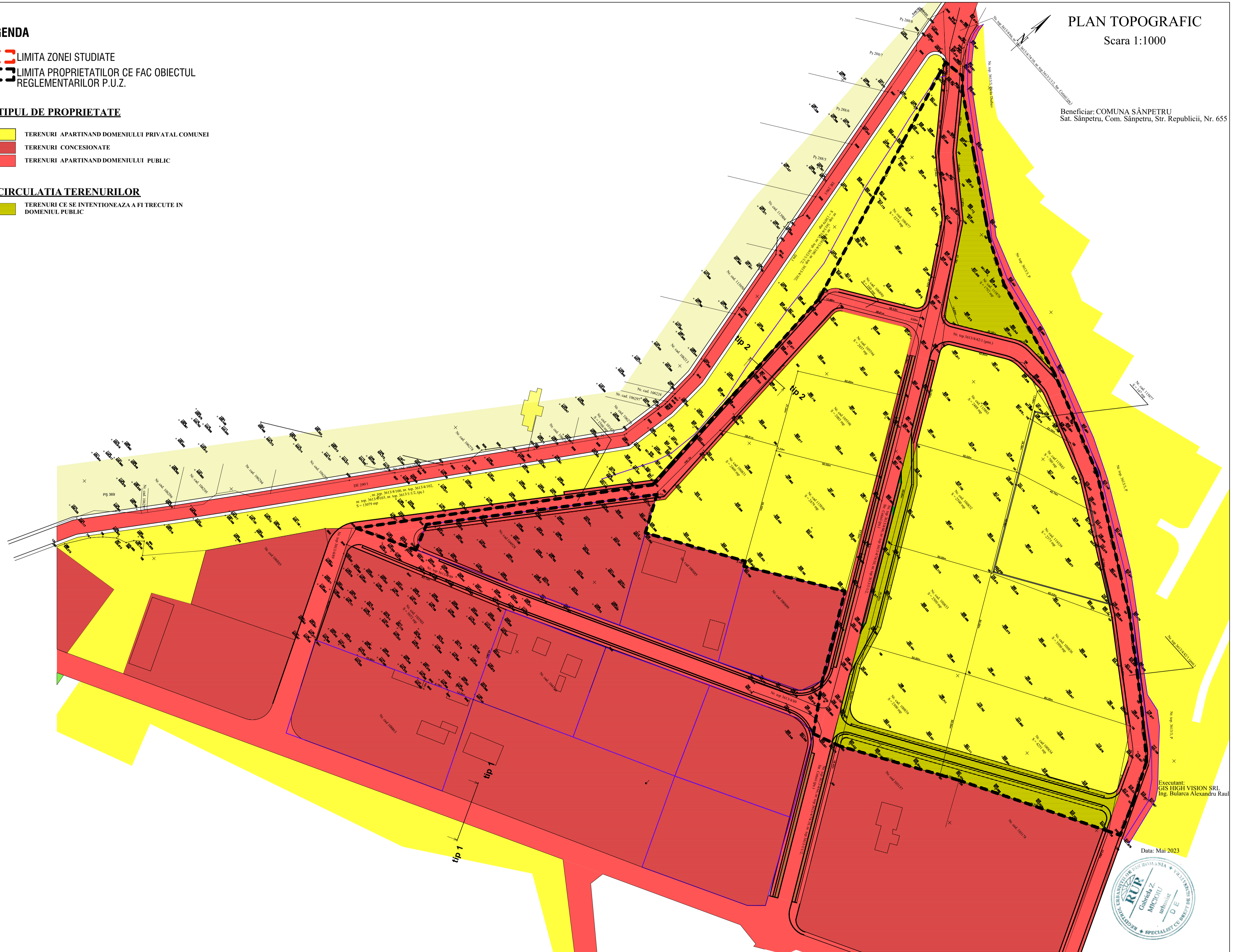
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
2000	468256.923	549109.243
151	468271.681	549101.691
152	468290.110	549091.332
153	468307.463	549088.380
154	468331.358	549092.893
155	468364.860	549072.216
100	468381.701	549022.872
101	468392.189	548974.924
102	468401.778	548933.491
103	468439.483	548979.696
2001	468453.791	548777.395
2002	468458.000	548757.940
2003	468450.220	548755.890
2004	468442.250	548757.579
2005	468441.530	548757.790
2006	468435.750	548763.190
2007	468412.315	548768.637
2008	468392.828	548775.687
2010	468342.370	548785.890
2011	468334.150	548783.500
2012	468326.000	548785.580
2013	468321.537	548789.713
2014	468320.000	548791.060
2015	468326.436	548799.201
2016	468325.100	548807.500
2017	468329.341	548808.445
2018	468337.604	548808.873
2019	468334.129	548808.829
2020	468322.600	548808.940
2021	468320.423	548808.752
2022	468328.444	548808.563
2023	468320.120	548807.870
2024	468328.000	548809.870
2025	468317.000	548799.890
2026	468388.819	548793.250
2027	468388.471	548781.842
2028	468383.110	548778.440
2029	468359.580	548771.000
2030	468353.606	548767.580
2031	468352.000	548766.500
2032	468344.220	548766.190
2033	468336.842	548761.380
2034	468333.566	548759.972
2035	468324.703	548753.749
2036	468323.537	548753.086
2037	468313.708	548746.740
2038	468304.971	548734.797
2039	468302.196	548734.163
2040	468307.481	548756.892
2041	468303.657	548781.010
2042	468307.611	548803.517
2043	468308.376	548832.487
2044	468302.888	548841.172
2045	468309.007	548852.088
2046	468309.566	548831.334
2047	468307.280	548785.586
2048	468306.533	548781.129
2049	468308.458	548775.372
407	468300.545	548808.828
538	468184.088	548848.611
532	468210.715	548890.919
531	468208.638	548892.270
528	468236.156	548933.814
405	468199.873	548958.279
200	468185.268	548987.404
201	468211.862	549029.800
220	468216.908	549037.840
126	468254.062	549104.138
S=77950mp		

Sistem de proiecție: Stereografic 1970  
Sistem de referință: Nereșă Nagara 1970

**LEGENDA**  
 LIMITA ZONEI STUDIATE  
 LIMITA PROPRIETATILOR CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR P.U.Z.

**A) TIPUL DE PROPRIETATE**  
 TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI  
 TERENURI CONCESIONATE  
 TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC

**B) CIRCULATIA TERENURILOR**  
 TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC



Executant: GIS HIGH VISION SRL  
Ing. Bularea Alexandra Ralu

Data: Mai 2023



<b>CLAURO PRO DESIGN</b> BRASOV, str. AVRAM IANCU, nr. 56 J8/724/2016; CUI 35881825		MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 218/2006, DIN ZONA DE PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE "ZI", IN CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL-com. Sânpetru, Str. Cetinii, nr. 10, Jud. Bv. beneficiar: U.A.T. SANPETRU REGIMUL JURIDIC scara 1-1000		PUZ U04
desenat	ing. Rosca Cristian C.	proiectat	arh. Margari Chelbea	
sef proiect	urb. Micicliu Gabriela			

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei CLAURO PRO DESIGN. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.

# **MEMORIU GENERAL-P.U.Z.**

## **MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 218/2006, DIN ZONA DE PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE "ZI", IN CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL-com. Sanpetru,str. Cetinii, nr. fn, jud. Bv**

### **INTRODUCERE**

#### **DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

Denumirea lucrării :

**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 218/2006, DIN ZONA DE PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE "ZI", IN CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL-com. Sanpetru,str. Cetinii, nr. fn, jud. Bv**

Localitatea:

**Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, STR. CETINII**

Initiatorul P.U.Z.:

**UAT SANPETRU**

Faza de proiectare:

**Plan Urbanistic Zonal**

Proiectant :

**s.c. CLAURO PRO DESIGN s.r.l.**

### **OBIECTUL P.U.Z.**

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de construire a unei zonei de invatamant-centru educational, sunt :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de invatamant cu functiunile aferente;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si zonelor verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;
- Obiectul prezentei documentatii PUZ, este de a modifica PUZ-ul actual, din zona industriala in zona de invatamant, pentru amenaja terenurile in suprafata de 54901.00mp cu functiuni educationale

### **SURSE DOCUMENTARE**

#### **Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.**

- Certificatul de urbanism eliberat de Primaria comunei Sanpetru, cu nr. 228/26.04.2023
- PUZ aprobat cu HCL 218/2006

#### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografica si identificare cadastrala.

Studiu geotehnic.

PUZ aprobat cu HCL 218/2006

#### **Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei**

Pe terenurile studiate prin prezentul PUZ, cu funcțiunea actuala de zona industrială și de circulație, nu se regăsesc construcții.

**Suprafața totală propusă a se reglementa prin prezentul PUZ, este de 54901.00mp.**

#### **Consecințe economico sociale:**

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor funcționale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de zone de învățământ necesare comunei Sanpetru
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Crearea unei zone reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, comuna Sanpetru fiind în continuă dezvoltare
- Proximitatea cu municipiul Brașov
- Dezvoltarea zonelor verzi de utilitate publică
- Crearea de legături de trafic

#### **Categoriile de costuri:**

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către fonduri accesate de UAT Sanpetru.

#### **Necesitatea realizării unui centru educațional reper, cu dotările complementare aferente la îndemână:**

Localitatea Sanpetru este poziționată în imediată proximitate a municipiului Brașov, oraș în centrul țării, la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atât orașul Brașov cât și zona metropolitană, din care face parte și comuna Sanpetru, reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cât și pentru cei din țară.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor locuitori și/sau investitori, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces facil către centrul Brașovului, către centura ocolitoare și către ieșirea spre București.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul că, în zona terenurilor studiate, sunt dezvoltări rezidențiale, pentru care este necesară realizarea unui centru educațional, astfel, copiii locuitorilor din comuna Sanpetru, nemaifiind nevoiți să meargă la școlile din municipiul Brașov.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**Evoluția zonei** Terenurile care fac obiectul reglementărilor PUZ, au o suprafață de 54901.00, situate în intravilanul comunei Sanpetru, având categoria de folosință parțial curți-construcții, de drum și altele, cu fronturi la strada Cetinii, cu două benzi de circulație și trotuare stânga/ dreapta, ce face legătura cu centrul comunei Sanpetru.

Se semnalează, în zona, lipsa dotărilor de învățământ.

Pentru zona studiată documentația de față prevede construirea unui centru educațional, amenajarea de zone verzi aferente și realizarea unui acces corespunzător normelor în vigoare, către viitoarele funcțiuni.

## **INCADRARE IN LOCALITATE**

### **Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona reglementata are suprafata de 54901.00 mp, este proprietate a UAT Sanpetru, care au solicitat intocmirea documentatiei de fata si este amplasata pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii Sanpetru, in imediata vecinatate fiind PUZ-uri pentru locuinte, aprobate.

### **Zona studiata este delimitata astfel:**

- la Nord – drumuri - domeniu public
- la Est – paraul Durbav
- la Sud- drum public conform PUZ aprobat anterior+proprietati private Zi
- la Vest-domeniu public – Zv conform PUZ aprobat anterior

## **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE**

Terenul studiat nu impune probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

Se recomanda evitarea realizarii de subsoluri, conform studiului geotehnic.

## **CIRCULATIA**

Arterele principale din zona, ce au profile caracteristice aprobate in documentatiile urbanistice elaborate anterior studiului de fata sunt:

- Pe teren exista circulatie rutiera ce a rezultat in urma operatiunilor de dezmembrare, cu respectarea PUZ aprobat anterior cu HCL 218/2006
- In partea de sud se face legatura cu strada Cazarmii iar prin aceasta cu DJ 103 principala artera de circulatie a comunei Sanpetru
- Exista de-a lungul conductei de transport cenușa un drum de control si exploatare realizat din pamant stabilizat.

## **OCUPAREA TERENURILOR**

Zona studiata invecinata este ocupata in prezent de functiunea de mica industrie neproductiva si locuire, reprezentata de case individuale pe lot, cu regim de inaltime mic. Se remarca lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile invatamant, sport, recreere.

Raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului construit. In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie si buna, zona fiind in continua dezvoltare.

Pe terenurile studiate nu sunt edificate constructii.

## **PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate reprezentata de locuinte, sedii de firma si mica industrie neproductiva.

Pe amplasamentul studiat se propun functiuni de invatamant, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

Zona nu este afectata de nici de riscuri naturale nici de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

### **OPTIUNI ALE POPULATIEI**

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentatiei PUZ, aprobat cu HCL nr 321/2011, investitia va fi facuta public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Sanpetru si pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiata au fost instiintati, luand la cunostinta dezvoltarea viitoare, prezentandu-si in acelasi timp propunerile si intentiile pentru proprietatile lor, propuneri ce au fost preluate in prezenta documentati.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA** **PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR**

Din concluziile certificatului de urbanism si a documentatiilor urbanistice elaborate anterior documentatiei de fata, pentru zona studiata, mentionam:

- Zona apare ca teren intravilan, zona industriala partial, zona aferenta cailor de circulatii si zona verde de utilitate publica.
- Zona functionala, conform PUZ aprobat cu HCL 218/2006-zona industriala si zona verde

#### **PROPUNERI URBANISTICE:**

- *Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele de invatamant*
- *Investitia propusa se va realiza pe cheltuiala initiatorilor PUZ*
- *Costurile ce vor fi suportate de administratia publica judeteana, sunt cele legate de intretinerea drumurilor existente*
- *Pe terenurile studiate se propune realizarea de constructii de invatamant (gradinita, scoala, sala sport, biblioteca, centru educational, teren de sport, locuri de joaca...)*
- *Pentru functiunea de invatamant, se va respecta HG 525/96 cu privier la numarul necesar de locuri de parcare*

**PENTRU TERENURILE STUDIASTE SE PROPUN 2 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA: Ze si Zv**

**Ze – ZONA INVATAMANT -centru educational**

- P+1+M(Hminim P); Hmax CORNISA=8.00m, Hmax coama=11.00
- POTmax= 25%
- CUTmax =rezultat
- zone verzi minim 30%

**ZV - Zone verzi publice**

Zonele verzi publice vor ocupa o suprafata de minim 5% din terenul reglementat si sunt dispersate conform plansei de reglementari urbanistice U03 si U03'.

- zone verzi minim 90%

**BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE**

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS		POT	CUT	REGIM DE INALTIME
		mp	%	mp	%			
	<b>ZONE FUNCTIONALE</b>							
Z.i.	ZONA INDUSTRIALA	45292.00	82.50	0.00	0.00	40%	0.8	S+P+E+M
	ZONA AFERENTA CIRCULATIILOR	4561.00	8.31	20962.00	38.18	—	—	—
Z.e.	ZONA EDUCATIE-INVATAMANT (centru educational)	0.00	0.00	30722.00	55.96	25.00	rezultat	P+E+M
Z.V.	ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA	5048.00	9.19	3217.00	5.86	—	—	—
	<b>TOTAL</b>	54901.00	100.00	54901.00	100.00	—	—	—

**BILANT TERITORIAL IN URMA PROPUNERILOR DE MOBILARE**

Suprafata teren = 54901.00mp - 100%

Suprafata construita propusa=3095.00mp (5.64%)

Suprafata bazin inot, loc de joaca, teren sport=1900.00mp (3.46%)

Suprafata circulatii (carosabil, parcuri, pietonale)=12732.00mp (23.19%)

Suprafata zone verzi=32354.00mp (58.93%)

Suprafata zone verzi publice (Zv)=4820.00mp (8.78%)

**NOTA:** bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare. mobilarea urbanistica propusa (constructii, circulatii, zone verzi) este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza d.t.a.c. sa se studieze dimensiunile si gabaritele CONSTRUCTIILOR viitoare, acestea urmand a se incadra in prevederile prezentului p.u.z. referitor la p.o.t., c.u.t., regim de inaltime, precum si ca distante fata de limitele de proprietate.

**VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL-ZONE VERZI**

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria

construcțiilor dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996.

Suprafața minimă admisă de zone verzi este de minim 30% pentru zona de învățământ și minim 90% pentru zona verde de utilitate publică.

## **MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

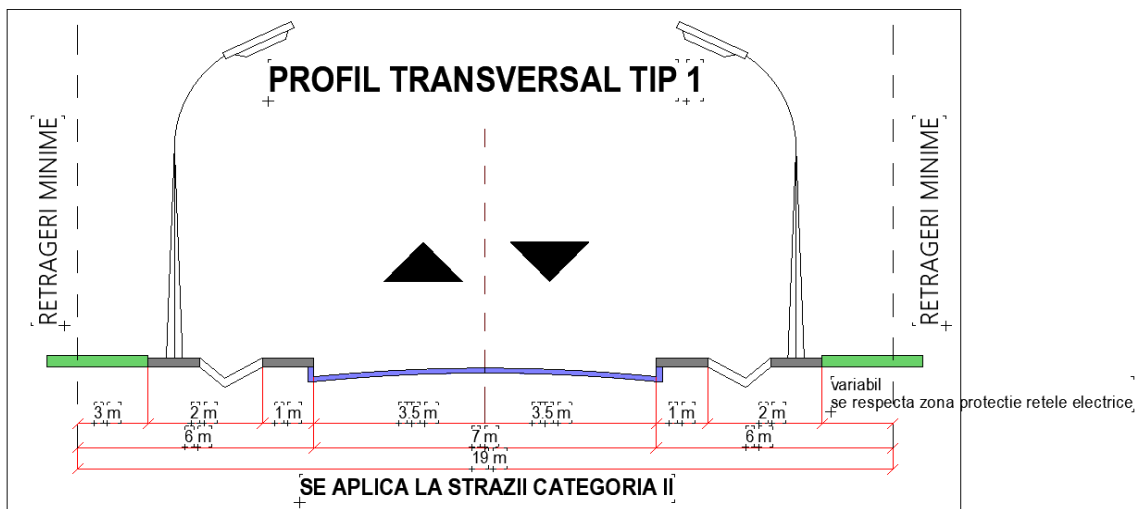
### **Căile de comunicație**

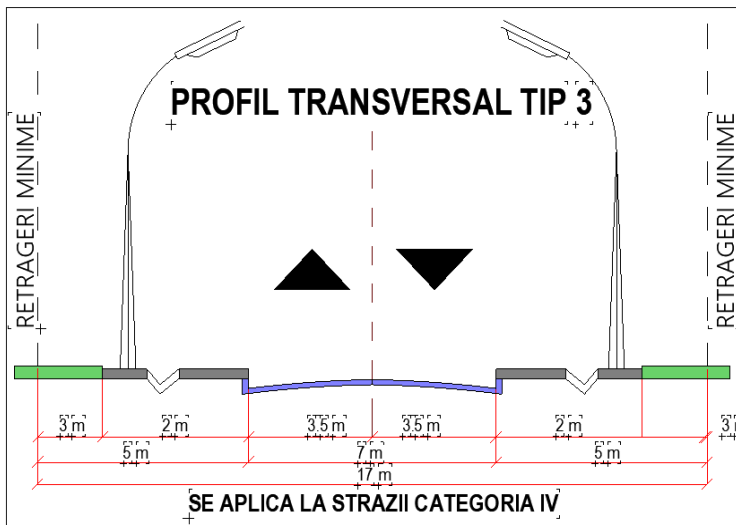
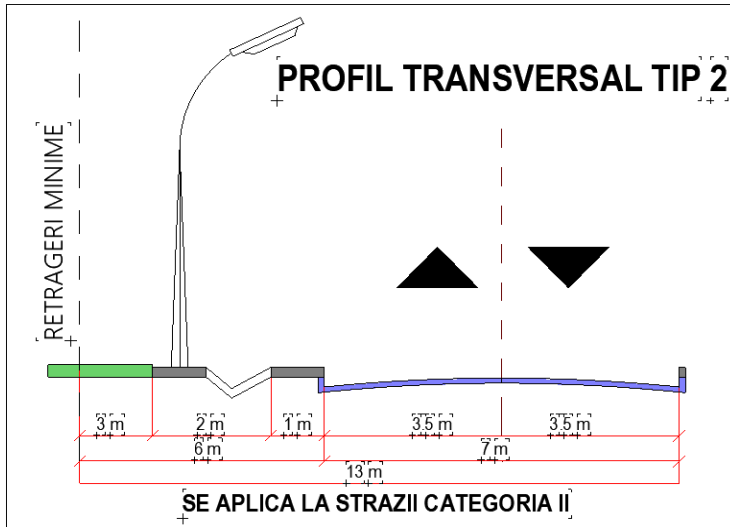
Organizarea circulației se realizează pe caracteristicile unor noi rețele de circulație. Dezvoltarea rețelei rutiere se va realiza după cum urmează:

- Se va realiza o stradă nouă cu sens unic
- Se va face o extindere a arterei principale cu profil tip 1, în zona viitoarei clădiri de școală
- Toate străzile și trotuarele vor avea îmbrăcăminte asfaltică.

Se vor respecta arterele de circulație prevăzute în PUZ-ul anterior, aprobat cu HCL 218/2006, urmând ca pe o porțiune să se facă o extindere a străzii și, de asemenea, se va realiza un drum nou cu sens unic, conform planșei de reglementări urbanistice U03 și U03” –ilustrare urbanistică.

**Profilele tip pentru zona, sunt:**





### **Parcaje**

Se va asigura numarul de locuri de parcare conform anexei 5 din HG525/96, ASTFEL:

#### **5.6. - Construcții de învățământ**

5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.6.2. - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.

**Sistematizare verticala**

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- sa se asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

**ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI**

Prin studiul de fata se propune reglementarea terenurilor in suprafata de 24970.00mp, din punct de vedere urbanistic pentru urmatoarele functiuni:

- **Ze-zona invatamant-centru educational**
- **ZV - zone verzi de utilitate publica**

**CONDITIILE DIN ANEXA 2 A HG 525/96 SUNT:****2.2.2. Construcții de învățământ**

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreatie, de regula asfaltata;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafața minima de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafața minima de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreatie și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

**2.2.3. Construcții de sănătate**

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minima a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5 mp/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de crese și crese speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafața de minimum 25 mp/copil pentru crese și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joaca (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

**PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.**

**Ze – ZONA INVATAMANT -centru educational**

- P+1+M(Hminim P); Hmax CORNISA=8.00m, Hmax coama=11.00
- POTmax= 25%
- CUTmax =rezultat
- zone verzi minim 30%

**ZV - Zone verzi publice**

Zonele verzi publice vor ocupa o suprafata de minim 5% din terenul reglementat si sunt dispersate conform plansei de reglementari urbanistice U03 si U03'.

- zone verzi minim 90%

**ECHIPAREA EDILITARA**

Se vor asigura alimentarea cu apa potabila, canalizarea menajera si pluviala, alimentarea cu energie electrica si gaze naturale, pe cheltuiala initiatorului PUZ.

**ALIMENTARE CU APA**

Localitatea Sanpetru are in prezent rețele de distribuție a apei potabile pe majoritatea străzilor existente. Alimentarea cu apa potabile a zonei industriale se va realiza printr-o noua rețea de distribuție ce se va racorda la conducta OL Ø 150 mm existenta pe str. Republicii. Conducta noua de apa se va executa din polietilena de înalta densitate (HDPE) De 160 mm, respectiv De 125 mm – Pn 6 atm si se va poza pe domeniul public, numai pe căile de circulație. Presiunea de serviciu in conducta de apa este de aproximativ 1.5 atm.

**CANALIZARE**

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in colectorul PVC De 250 mm existent in zona, printr-o rețea de canalizare noua PVC-KG De 200 mm. Racordarea la colectorul menajer existent se va realiza fie in str. Paraului, fie la intersecția străzilor Podului cu Rahovei. Noua rețea de canalizare menajera se va executa pe drumul public proiectat si va subtraversa paraul Durbav.

In zona exista rețele de canalizare, la care se vor racorda obligatoriu toate construcțiile proiectate.

Apele pluviale vor fi evacuate parțial liber la teren si parțial la rigola stradala prevăzuta a fi deversate in canalul de desecare din zona. Pe căile de acces se vor prevedea guri de scurgere sau rigole racordate prin cămine la conductele din PVC-KG pozate îngropat.

**INSTALATII DE ÎNCĂLZIRE SI GAZE NATURALE**

Încălzirea obiectivelor si prepararea apei calde menajere se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii după racordarea la rețelele existente in strada Rahovei si Cărămizii. Pana la extinderea rețelei de gaz metan este permisa si folosirea alimentarii centralelor cu ajutorul buteliilor cu butan gaz.

**ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ.**

Alimentarea cu energie electrica se va face din rețeaua care va fi extinsa pana la zona studiata si va fi conform indicilor realizați la investiții similare, puterile instalate si cerute sunt următoarele:

- putere instalată  $P_i = 73 \text{ parcele} \times 10 = 730 \text{ kW}$   
prestații  $20 \text{ loturi} \times 30 \text{ KW} = 900 \text{ KW}$   
Total  $P_i = 1630 \text{ KW}$

- putere absorbită  $P_c = 1630 \times 0,6 = 978 \text{ kW}$ .

Pentru asigurarea acestei puteri este necesară realizarea unui post de transformare care va fi amplasat pe proprietate.

Postul va fi alimentat prin rețele de medie tensiune, 6 kW, în buclă. De la postul de transformare vor pleca liniile de alimentare pentru fiecare construcție si pentru iluminat public.

Viitorii consumatori vor fi alimentați prin linii electrice subterane de 0,4 kW.

Toate lucrările necesare alimentării cu energie electrica se vor realiza in baza unui proiect de specialitate, ce se va executa la fazele următoare de proiectare.

### RETELE TELEFONICE

In zona exista rețea de telefonie la care se vor racorda viitoarele construcții.

## PROTECTIA MEDIULUI

### DESCRIEREA IMPACTULUI POTENTIAL:

Impactul asupra zonei si a populatiei va fi mic.

Sanatatea populatiei nu va fi afectata.

Asupra faunei si florei impactul va fi mic.

Proprietatile solului, calitatea apei si a aerului nu vor fi afectate.

Nu se produc zgomote mari si vibratii atat pe durata executiei cat si pe durata de exploatare a investitiei.

#### **Prevederi preliminare:**

a) In timpul executiei constructorul se va angaja sa respecte Normele de diminuare a efectelor asupra mediului aferente obiectivului, care prezinta urmatorii parametrii:

○ pubele degajabile;

○ zgomot generat de utilajele de constructii;

○ procesul de gestionare a deseurilor;

○ evacuarea apelor uzate;

○ evacuarea dejectiilor;

○ curatirea pneurilor utilajelor inainte de intrarea pe drumurile publice;

○ identificarea materialelor de constructii periculoase de tip asbest, vopseluri pe baza de plumb, etc. si inlocuirea acestora cu materiale de calitate nepericuloasa;

○ protejarea traficului pietonal;

○ aplicarea normelor de protectia mediului si respectarea normelor de protectie a muncii.

b)Vegetatia, ecosistemele terestre sau acvatiche nu sunt afectate in nici un fel de realizarea obiectivului proiectat.

Deseurile vor fi colectate selectiv, in europubele si containere pe platformele amenajate in apropierea obiectivelor vor fi preluate in mod periodic de firme specializate. Obiectivul de investitie nu constituie factor poluant.

Lucrarile de constructii fiind de natura civila / drumuri, de categorie normala „C” –conf. H.G. nr. 766/1997, nu vor prezenta nici un pericol de poluare asupra mediului.

c)Zona adiacenta suprafetei studiate va fi amenajata cu plantatii de arbori si arbusti, covoare de gazon, etc.

d)Amplasamentul propus cu destinatia de zona mixta, nu prezinta un factor important de poluare asupra mediului inconjurator, nivelul de noxe generate de traficul auto, zgomot, vibratii,etc., fiind minime.

- extinderea impactului –nu este cazul;
- magnitudinea si complexitatea impactului –mica;
- probabilitatea impactului –mica;
- durata, frecventa si reverseibilitatea impactului –continua pe durata de existenta a obiectivului / variabila in functie de perioada din zi sau noapte / reversibila;
- masuri de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului –evacuare a apelor menajere prin tuburi PPR catre sistemul de canalizare proiectat. Apele pluviale de pe acoperisurile imobilelor vor fi dirijate prin burlane catre spatiile verzi existente pe amplasament;
- natura transfrontiera a impactului –nu este cazul;

### **SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA IN MEDIU:**

#### 1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se va face in reseaua de canalizare pluviala propusa si se vor pastra intr-un bazin de retentie. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

Apele pluviale de pe partile carosabile, trotuare si parcuri, vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere de tip Geiger, cu deposit de nisip si namol, intr-o retea de canalizare pluviala PVC KG Dn 250-315mm, epurate intr-un separator de nisip si hidrocarburi petroliere, cu descarcare in bazine de retentie.

#### 2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

#### 3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

#### 4. Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

#### 5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

#### 6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, avand distante corespunzatoare fata de constructii (cu respectarea OMS 119/2014). Acestea vor fi amplasate suprateran, cu cate trei guri de colectare selectiva.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG

61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor , respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Proprietarul va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

#### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996. Prin masurile ce se vor prevedea in continuare in cadrul documentatiei P.U.Z., se doreste o ridicare a standardului de viata si confort pentru localitatea Sanpetru.

S.C. CLAURO PRO DESIGN S.R.L.



Intocmit: urb. Gabriela Micioiu

## ***REGULAMENT AFERENT P.U.Z.***

Regulamentul de urbanism explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

### **1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE**

#### **1.1.Prescriptii si recomandari generale**

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- construire pe teren liber;
- reabilitarea si extinderea infrastructurii de comunicatii din zona;
- se vor promova si incuraja acele lucrari si operatiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite;
- se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni necompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ-ului;
- se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- se va urmari protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.;
- pastrarea zonei verzi cu valoare peisagera;

Avizarea acestor categorii de lucrari, urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si a regulamentului aferent P.U.Z. in conformitate cu prevederile H.G. 525/1996; "Hotarare pentru aprobarea regulamentului general de urbanism".

#### **1.2. Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei**

Sunt necesare masuri de promovare ale lucrarilor si operatiunilor urbanistice, care contribuie la organizarea functionala si spatiaa a zonei si anume:

- respectarea zonificarii functionale propuse in aceasta documentatie: gradinita, circulatii, spatii verzi, loc de joaca pentru copii;
- realizarea unor fronturi stradale adecvate;
- realizarea circulatiilor pietonale si rutiere propuse;
- amenajarea complexa, functional-arhitecturala a spatiilor verzi in cadrul parcelei si in afara acesteia daca este cazul;
- realizarea retelelor tehnico-edilitare.

### **1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei**

Lucrarile privind circulatia rutiera in zona studiata trebuie sa respecte recomandarile planului urbanistic general al localitatii, atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, distanta intre intersectii si tipul intersectiei (daca este cazul).

Se va tine seama de prevederile standardului pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6, a Ordonantei Guvernamentale 43/1997 si de normativele pentru proiectarea parcajelor. Amplasarea constructiilor trebuie sa respecte profilurile transversale ale acestora si regimul de aliniere propus.

Lucrarile de modernizare a drumurilor se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane.

Executia drumurilor de incinta si a lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii racordate cu drumurile existente.

### **1.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban**

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentatiilor de specialitate aprobate si a autorizatiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

## **2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE**

Conform temei proiectului, terenul studiat cuprinde o singura zona principala: ZONA EDUCATIE-INVATAMANT – ca parte a zonei de centru educational.

## **ART 1. ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinata a zonei stabilite in prezenta documentatie de urbanism.

### Utilizari admise

Pentru terenul studiat se vor putea autoriza constructii de cladiri pentru invatamant scolar si prescolar si anexe ale acestora.

### Utilizari interzise

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor
- activitati productive de orice fel

## **ART 2. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Terenurile reglementate sunt in suprafata totala de 54901.00 mp.

Ca principiu, sunt necesare lucrari de parcelare (in vederea realizarii de drumuri de access publice) sau comas are (in vederea autorizarii constructiilor), terenurile fiind destinate unei singure functiuni.

Comasarea si reparcelarea se va face conform legislatiei in vigoare cu aprobarea compartimentului tehnic al Primariei si cu respectarea prezentului regulament.

## **2.1. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### **ART 3. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale specifice functiunii de gradinita si anexelor sale.

### **ART 4. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE**

Amplasarea constructiilor propuse este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii.

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze naturale, retele electrice, de telecomunicatii, si orice alte instalatii de acest gen.

### **ART 5. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public. Constructiile se vor amplasa conform plansei U-03 si regulamentului de urbanism si se vor retrage la minim 7,50 m de la axul drumurilor, respectiv la minim 3.00m fata de limita de proprietate.

### **ART 6. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

Autorizarea executarii noilor constructii este permisa numai daca respecta:

- distantele obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei = minim 3,00
- distantele obligatorii fata de limitele posterioare ale parcelei = minim 5,00
- distantele intre cladiri, necesare interventiei in caz de incendiu, distante stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri in functie de activitatile desfasurate in interiorul cladirilor = minim 3,50 m intre cladiri.

## **ART 7. REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)**

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T., raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor la suprafata parcelei. Astfel au rezultat:

### **Pentru zona Ze-educatie-invatamant**

**P.O.T. max = 25 %**

**C.U.T. max = rezultat**

### **Pentru zona Zv-zona verde**

**-nu este cazul**

## **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

### **ART 8. ACCESURI CAROSABILE**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingerea incendiilor si vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru constructiile propuse se vor asigura:

- acces pentru public si acces carosabil pentru stingerea incendiilor si pentru colectarea deseurilor menajere;

Accesurile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban, acestea fiind pastrate in permanenta libere.

Organizarea circulatiei se realizeaza pe caracteristicile unor noi retele de circulatie. Dezvoltarea retelei rutiere se va realiza dupa cum urmeaza:

- Se va realiza o strada noua cu sens unic
- Se va face o extindere a arterei principale cu profil tip 1, in zona viitoarei cladiri de scoala
- Toate strazile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.

Se vor respecta arterele de circulatie prevazute in PUZ-ul anterior, aprobat cu HCL 218/2006, urmand ca pe o portiune sa se faca o extindere a strazii si, de asemenea, se va realiza un drum nou cu sens unic, conform plansei de reglementari

urbanistice U03 si U03''=-ilustrare urbanistica.

## **ART 9. ACCESURI PIETONALE**

Se vor asigura accesuri pietonale, dimensionate ca latime, in conformitate cu destinatia constructiilor. Accesul pietonal va fi astfel conformat incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap.

## **ART 10. PARCAJE**

Se va asigura numarul de locuri de parcare conform anexei 5 din HG525/96, ASTFEL:

### ***5.6. - Construcții de învățământ***

*5.6.1. - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.*

*5.6.2. - Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform pct. 5.6.1 se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.*

*5.6.3. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.*

## **2.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

### **ART 9. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Beneficiarul se obliga sa racordeze noile constructii potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local la retelele centralizate publice de apa, canal, electricitate si telefonie existente sau propuse a se realiza conform prezentei documentatii.

Lucrarie de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

Toate bransamentele de electricitate, telefonie, internet se vor realiza ingropat.

## **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

### **ART 10. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

Inaltimea maxima a constructiilor propusa in prezenta documentatie este urmatoarea:

#### **Pentru zona Ze-educatie-invatamant**

-P+1+M(Hminim P); Hmax CORNISA=8.00m, Hmax coama=11.00

#### **Pentru zona Zv-zona verde**

-nu este cazul

### **ART 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR**

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de coerenta si eleganta;

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

De asemenea, imprejmuirile vor fi estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor, la interiorul proprietatii.

## 2.5. REGULI CU PRIVIRE LA SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

### ART 12. SPATII VERZI AMENAJATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative - in functie de caz. Se va avea in vedere asigurarea de min. 30% zona inverzita.

### ART 13. IMPREJMUIRI

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri semitransparente necesare pentru protectia intruziunilor si delimitarea proprietatii cu inaltimea  $h_{max.} = 1,8m$  ;
- imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, necesare delimitarii anumitor zone.

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

## 3. TERMENI FOLOSITI

Extras din Ordonanta pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008:

- **Procentul de ocupare** a terenului in sensul prezentului Regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a constructiei sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. (definitie conform Legii 350/2001 republicata)

-Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.

- **Coefficientul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasute: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, precum si suprafetele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie. (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009).

- Proprietarii parcelelor din care, prin PUZ, sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public, atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea Primariei, cu conditia respectarii conditionarilor Legii 350/2001, republicata, referitoare la CUT.

- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente, avand un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile constructii vor putea mentine coeficientul de utilizare a terenului existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale Regulamentului

**Aliniamentul** este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

**Inaltimea maxima a cladirilor** exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata de la teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei. In cazul prezentului Regulament s-a operat o limitare a inaltimii in functie de distanta dintre aliniamente.

**Nivelul conventional** este considerat a avea o inaltime de 3,50 metri.

S.C. CLAURO PRO DESIGN S.R.L.



Intocmit,  
Urb. Gabriela Micioiu

Județul: Brașov; UAT: Sânpetru; SIRSUP: 41925  
 Adresa imobilului: Loc. Sânpetru, Jud. Brașov  
 CF nr. 100831, Nr. cad. 100831  
 CF nr. 100832, Nr. cad. 100832  
 CF nr. 100833, Nr. cad. 100833  
 CF nr. 100834, Nr. cad. 100834  
 CF nr. 100836, Nr. cad. 100836  
 CF nr. 100839, Nr. cad. 100839  
 CF nr. 101424, Nr. top. 3613/4/103  
 CF nr. 105503, Nr. top. 3613/4/90  
 CF nr. 105594, Nr. cad. 105594  
 CF nr. 105598, Nr. cad. 105598  
 CF nr. 106877, Nr. cad. 106877  
 CF nr. 106889, Nr. top. 3613/4/102  
 CF nr. 106890, Nr. cad. 106890  
 CF nr. 106896, Nr. top. 3613/4/100  
 CF nr. 115876, Nr. cad. 115876  
 CF nr. 115877, Nr. cad. 115877  
 CF nr. 115883, Nr. cad. 115883  
 CF nr. 115893, Nr. cad. 115893  
 CF nr. 115899, Nr. cad. 115899  
 CF nr. 119339, Nr. cad. 119339

**INVENTAR DE COORDONATE**  
al punctelor de înființare cart. defuncte limita P.U.Z-ului

PUZ	NOI(X)	SEMI(Y)
2041	480011.607	548781.010
2042	480057.501	548830.517
2043	480058.376	548832.487
2044	480062.899	548841.172
2045	480069.007	548852.988
2046	480109.266	548831.534
2047	480133.008	548784.987
536	480184.008	548848.611
537	480210.215	548890.919
531	480208.638	548892.270
528	480206.755	548833.014
425	480199.973	548898.279
2050	480179.691	548974.242
200	480185.268	548887.404
201	480211.882	548929.900
220	480216.506	549037.840
126	480254.062	549104.138
2000	480256.603	549109.243
513	480258.847	549112.073
514	480277.820	549106.135
777	480295.654	549088.633
778	480305.469	549073.310
569	480318.662	549053.342
568	480332.232	549034.320
810	480342.787	549017.208
811	480362.181	548999.487
573	480364.038	548976.777
842	480374.606	548949.039
621	480384.009	548923.044
602	480389.515	548902.873
843	480395.082	548914.084
622	480405.772	548884.662
623	480427.311	548815.420
862	480443.418	548793.587
867	480450.113	548784.131
638	480457.618	548777.343
870	480465.574	548773.147
2002	480458.000	548757.540
2003	480450.220	548755.690
1100	480438.181	548751.153
1098	480400.851	548745.400
1097	480380.398	548746.147
1094	480351.512	548760.328
1093	480329.088	548767.932
1102	480288.478	548773.086
1099	480276.639	548760.865
1109	480194.675	548775.130
1082	480178.248	548776.409
1251	480099.939	548770.209
1253	480082.034	548808.008
1252	480063.128	548801.12
1270	480023.004	548843.965
1271	480011.783	548842.289
1272	480008.875	548853.884
3001	480006.299	548852.765
3002	480006.780	548844.479
1276	480001.111	548836.881
297	480000.500	548849.543
890	480000.000	548864.336
889	480000.000	548864.504
888	480000.000	548864.546
1277	480000.000	548864.588
1278	480000.000	548864.619
1136	480000.000	548865.242
1134	480000.000	548865.918
287	480000.000	548880.725
884	480000.000	548880.727
1260	480000.000	548881.444
1262	480000.000	548891.878
1263	480000.000	548923.238
1264	480000.000	548930.633
1127	480000.000	548935.709
3003	480000.000	548944.276
2030	480000.000	548974.163
2040	480000.000	548976.892

**LEGENDA**

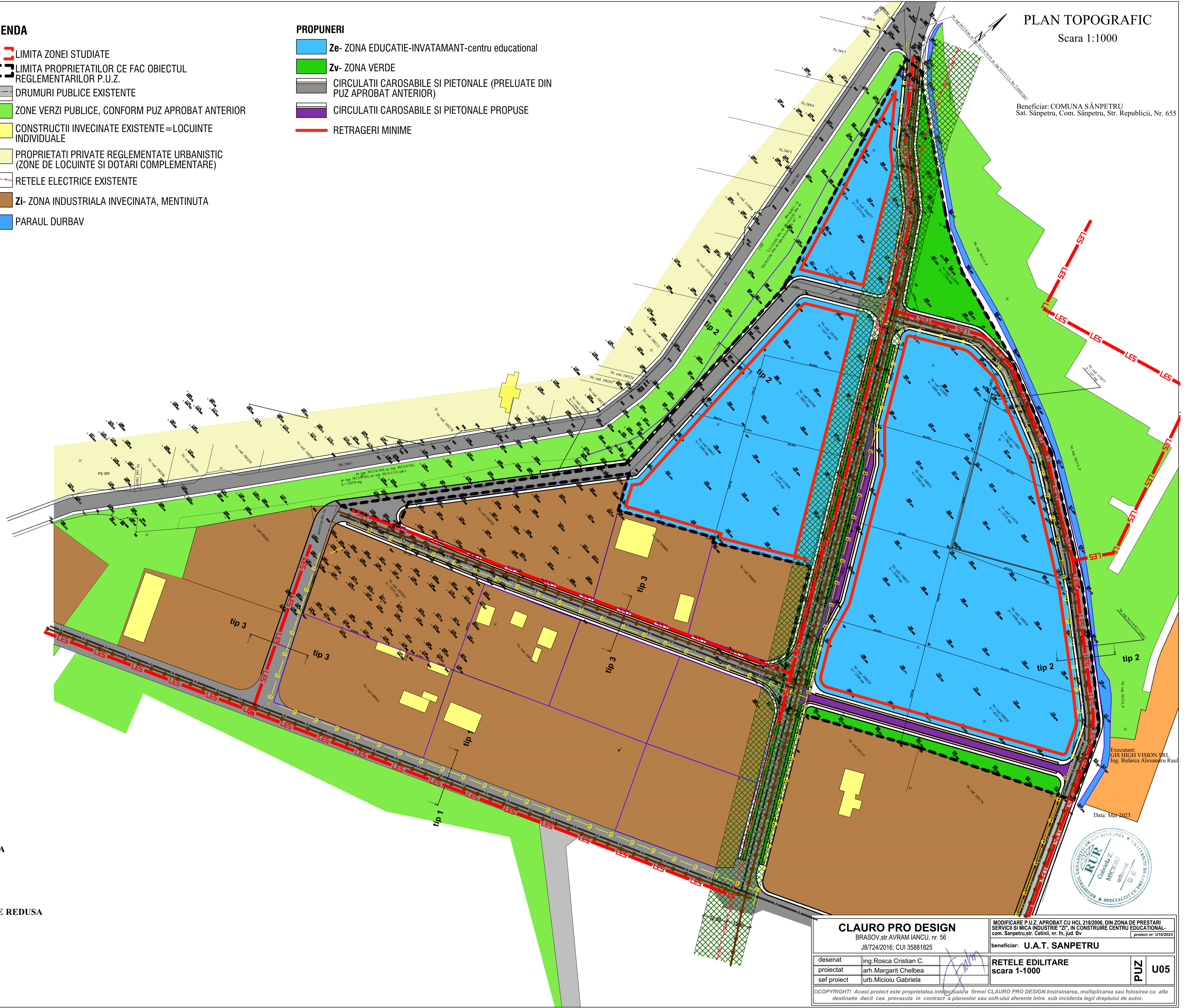
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATILOR CE FAC OBIECTUL REGULAMENTARILOR P.U.Z.
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- ZONE VERZI PUBLICE, CONFORM PUZ APROBAT ANTERIOR
- CONSTRUCTII INVECINATE EXISTENTE=LOCUINTE INDIVIDUALE
- PROPRIETATI PRIVATE REGLEMENTATE URBANISTIC (ZONE DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE)
- RELETE ELECTRICE EXISTENTE
- ZI- ZONA INDUSTRIALA INVECINATA, MENTINUTA
- PARAU DUBVAV

**PROPUNERI**

- Ze- ZONA EDUCATIE-INVATAMANT-centru educational
- Zv- ZONA VERDE
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE (PRELuate DIN PUZ APROBAT ANTERIOR)
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE
- RETRAGERI MINIME

**PLAN TOPOGRAFIC**  
Scara 1:1000

Beneficiar: COMUNA SÂNPETRU  
Sat. Sânpetru, Com. Sânpetru, Str. Republicii, Nr. 655



**RETELE EDILITARE**

- LINII ELECTRICE AERIENE 20 KVA
- ZONA DE PROTECTIE A LINIEI AERIENE DE ELECTRICITATE
- LES LINII ELECTRICE SUBTERANE 0,4 KVA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA APA
- RETEA DE DISTRIBUTIE DE PRESIUNE REDUSA

**CLAURO PRO DESIGN**  
BRASOV, str. AVRAM IANCU, nr. 56

MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL 218/2006, DIN ZONA DE PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE "Z", IN CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL-com. Sânpetru, str. Căminii, nr. 16, Jud. Bv. proiect nr. UR06/2023

beneficiar: **U.A.T. SÂNPETRU**

**RETELE EDILITARE**  
scara 1-1000

**PUZ** U05

desenat: ing. Rosca Cristian C.  
 proiectat: arh. Margari Chelbea  
 sef proiect: urb. Micu Gabriela

Executant: GIS HIGH VISION SRL  
Ing. Balarea Alexandru Raul

Data: Mar-2023

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei CLAURO PRO DESIGN. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.