

PRIMĂRIA COMUNEI SÂNPETRU



<https://www.uberhouse.ro/>

ANUNȚ DE INFORMARE A PUBLICULUI ÎN LEGĂTURĂ CU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL “ELABORARE PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E.”

Etapa III-a – Obținere raport de informare

Adresa: Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Nr. Cad. 119478

DATA ANUNȚULUI: 21.01.2025

Argumentare:

Pe terenul identificat prin Nr. Cad. 119478, se propune reglementarea acestuia în vederea introducerii terenului în intravilan, a parcelării și a construirii de locuințe individuale P+1E.

Inițiator: CHIRITA DANIEL

Elaborator: S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L.

Adresa: Str. C.A. Rosetti, nr. 25, ap. 1, Sector 2, București

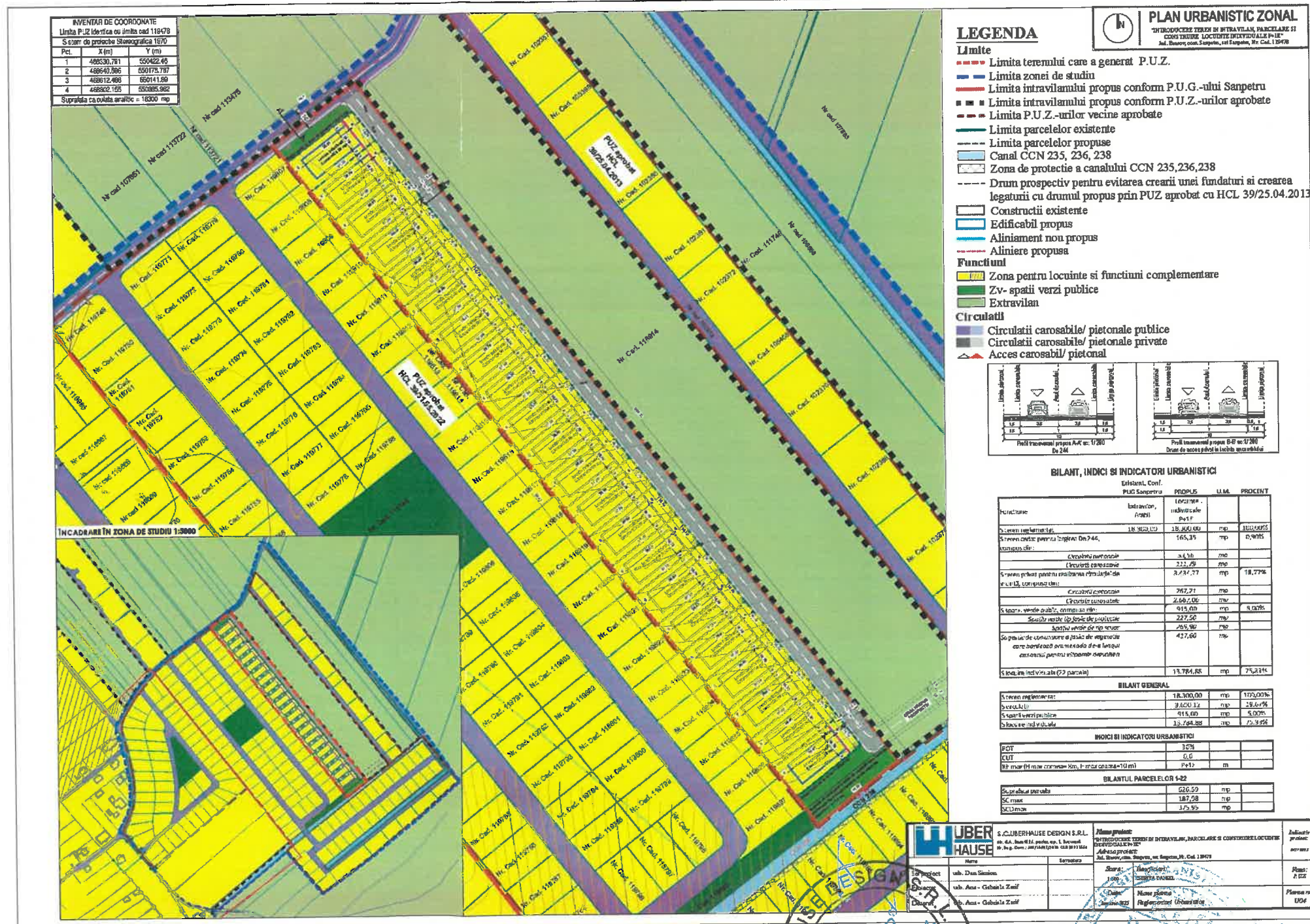
Telefon: 0749 75 00 00

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ
OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI** privind etapa de elaborare a Planului Urbanistic Zonal în perioada **21.01.2025 – 10.02.2025 (20 zile)**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:
BIROUL DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI ARHIVA
Adresa: Comuna Sânpetru, județul Brașov, Str. Republicii, nr. 655, COD 507190
Telefon: (0040)-0268-360172
Email: urbanism@primaria-sanpetru.ro

Observațiile publicului sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL.

**PERIOADA: 20 ZILE CALENDARISTICE
DE LA DATA PUBLICĂRII**



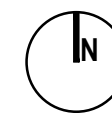
UBERHAUSE DESIGN S.R.L.
S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L.
str. C.A. Rosetti, nr. 25, ap. 1, Sector 2, București
Nr. Reg. Com. 202440294, CUI 202440294

PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E
Jud. Brașov, com. Sânpetru, nr. Cad. 119478

UBERHAUSE DESIGN S.R.L.
S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L.
str. C.A. Rosetti, nr. 25, ap. 1, Sector 2, București
Nr. Reg. Com. 202440294, CUI 202440294

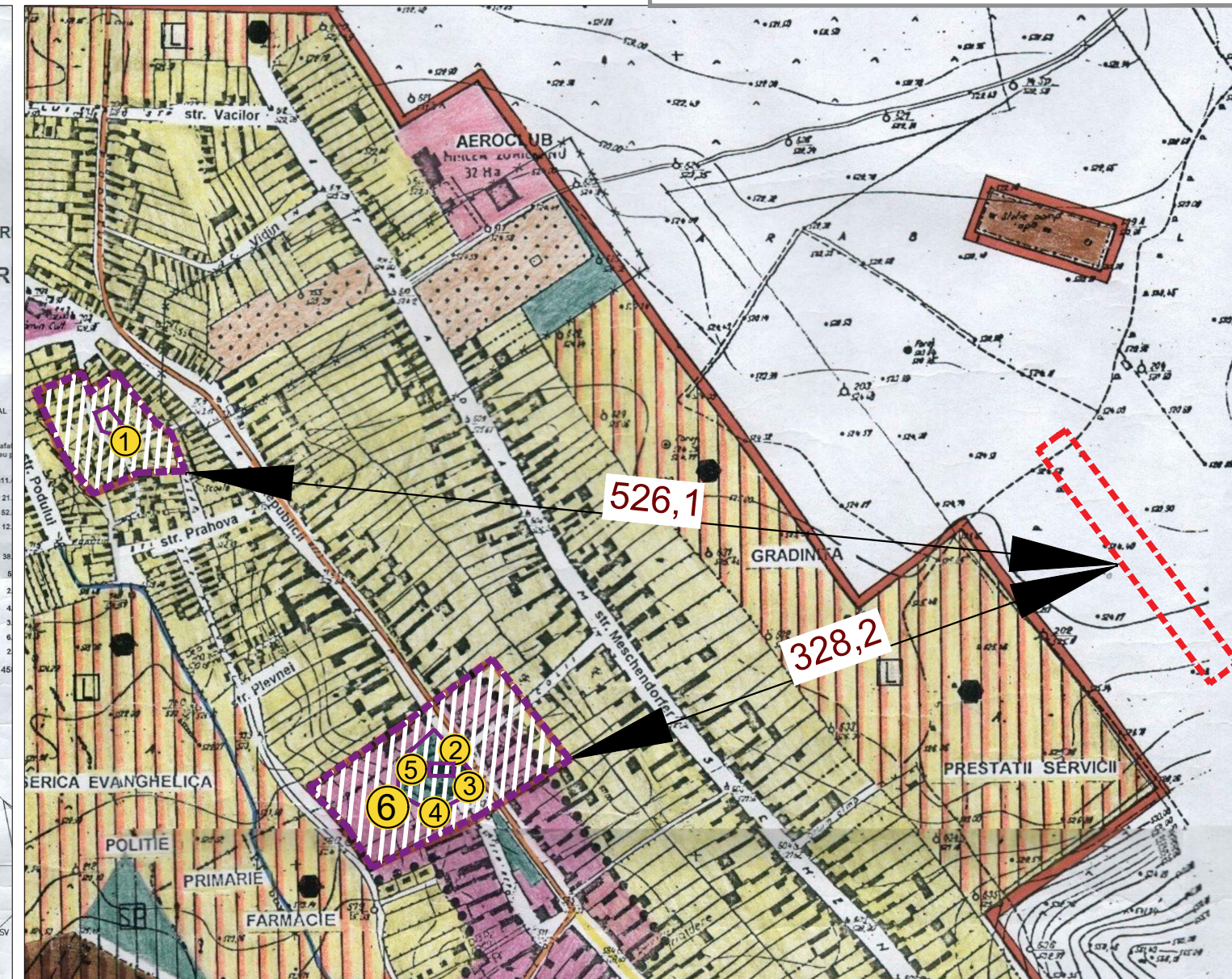
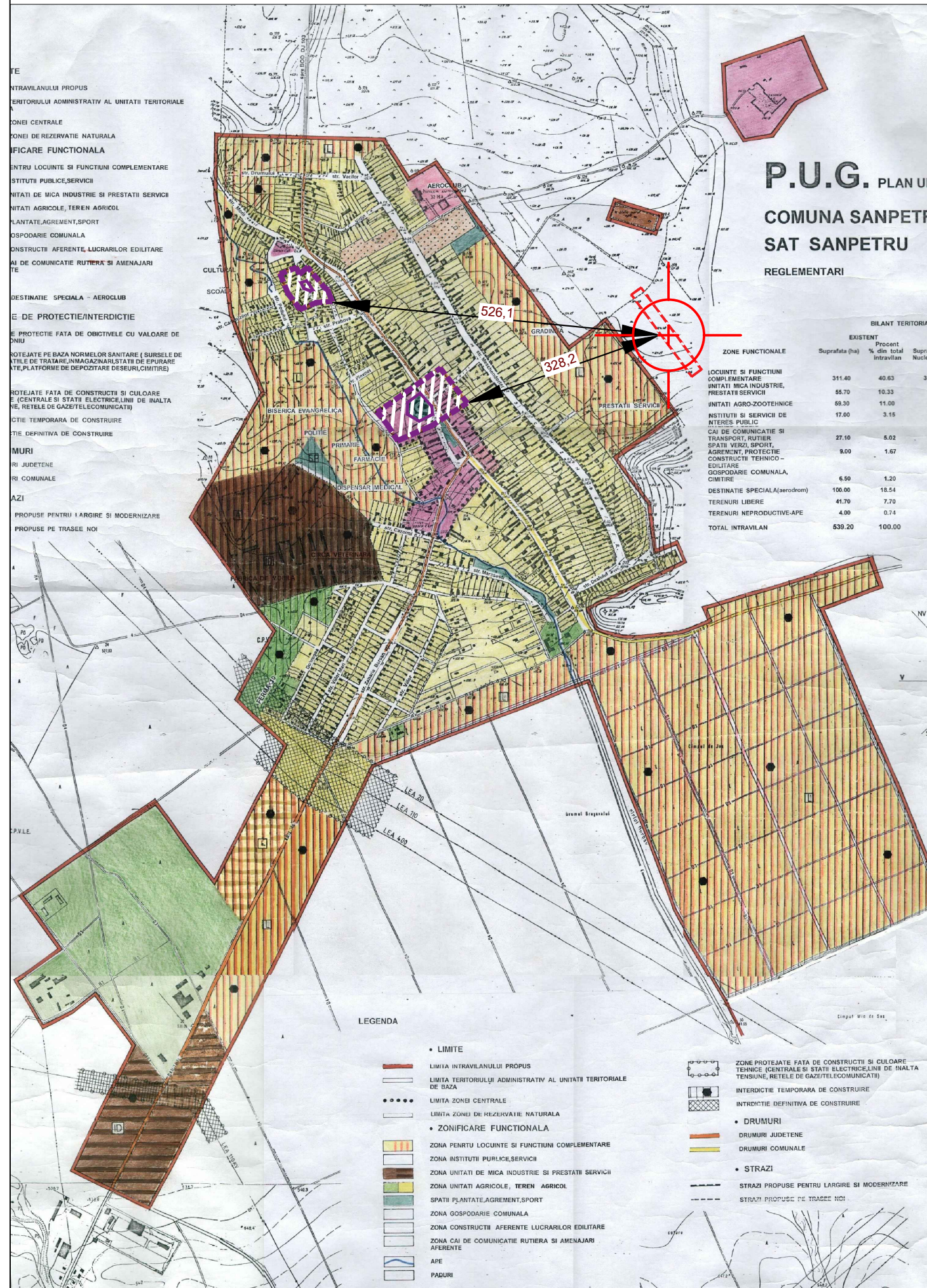
ANUNȚ DE INFORMARE
21.01.2025

CHIRITA DANIEL
Sânpetru



PLAN URBANISTIC ZONAL

"INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E"
Jud. Brasov, com. Sanpetru, sat Sanpetru, Nr. Cad. 119478



Monumente clasate

- 1 Biserica "Sf. Nicolae" (BV-II-m-A-11816)
- 2 Ansamblul Bisericii Evanghelice fortificate (BV-II-m-A-11817)
- 3 Biserica Evanghelică (BV-II-m-A-11817.01)
- 4 Capela Corpus Christi (BV-II-m-A-11817.02)
- 5 Incinta fortificată interioară, cu turnuri, fosta locuinta fortificata de pe latura sudica, incaperi pentru provizii (BV-II-m-A-11817.03)
- 6 Incinta fortificata exteriora, cu turnuri zwinger (BV-II-m-A-11817.04)

Conf. P.U.G. SANPETRU, IMOBILUL TEREN SE AFLA IN EXTRAVILANUL COMUNEI

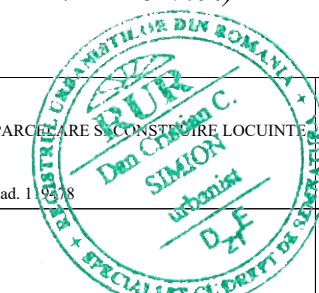


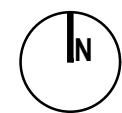
S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L.
Str. C.A. Rosetti 25, parter, no. 1, Bucuresti
Nr. Reg. Com.: J40/13487/2018 CUI: 39911554

Nume proiect: INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E
Adresa proiect: Jud. Brasov, com. Sanpetru, sat Sanpetru, Nr. Cad. 119478

Indicativ proiect: 843/2023

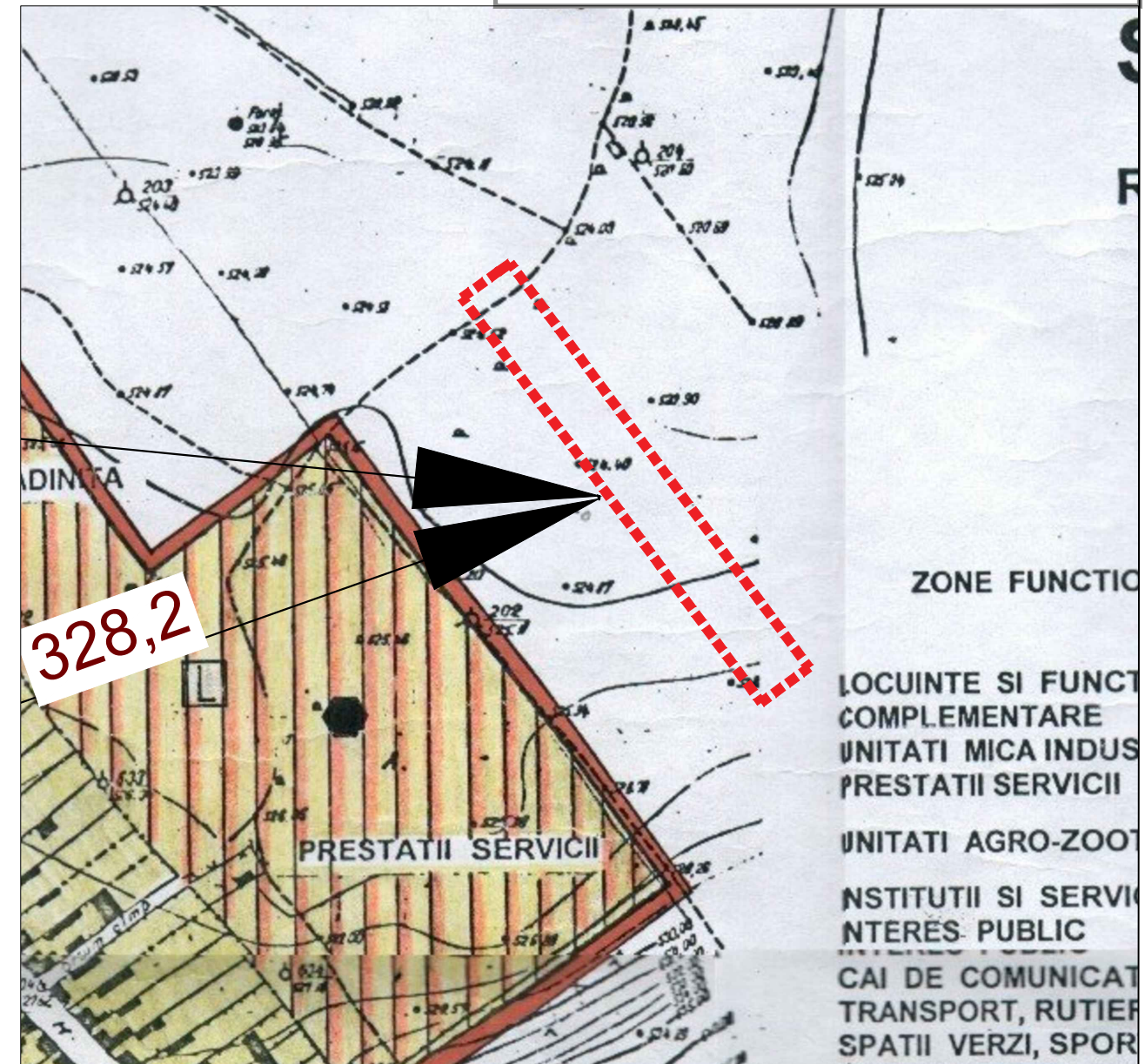
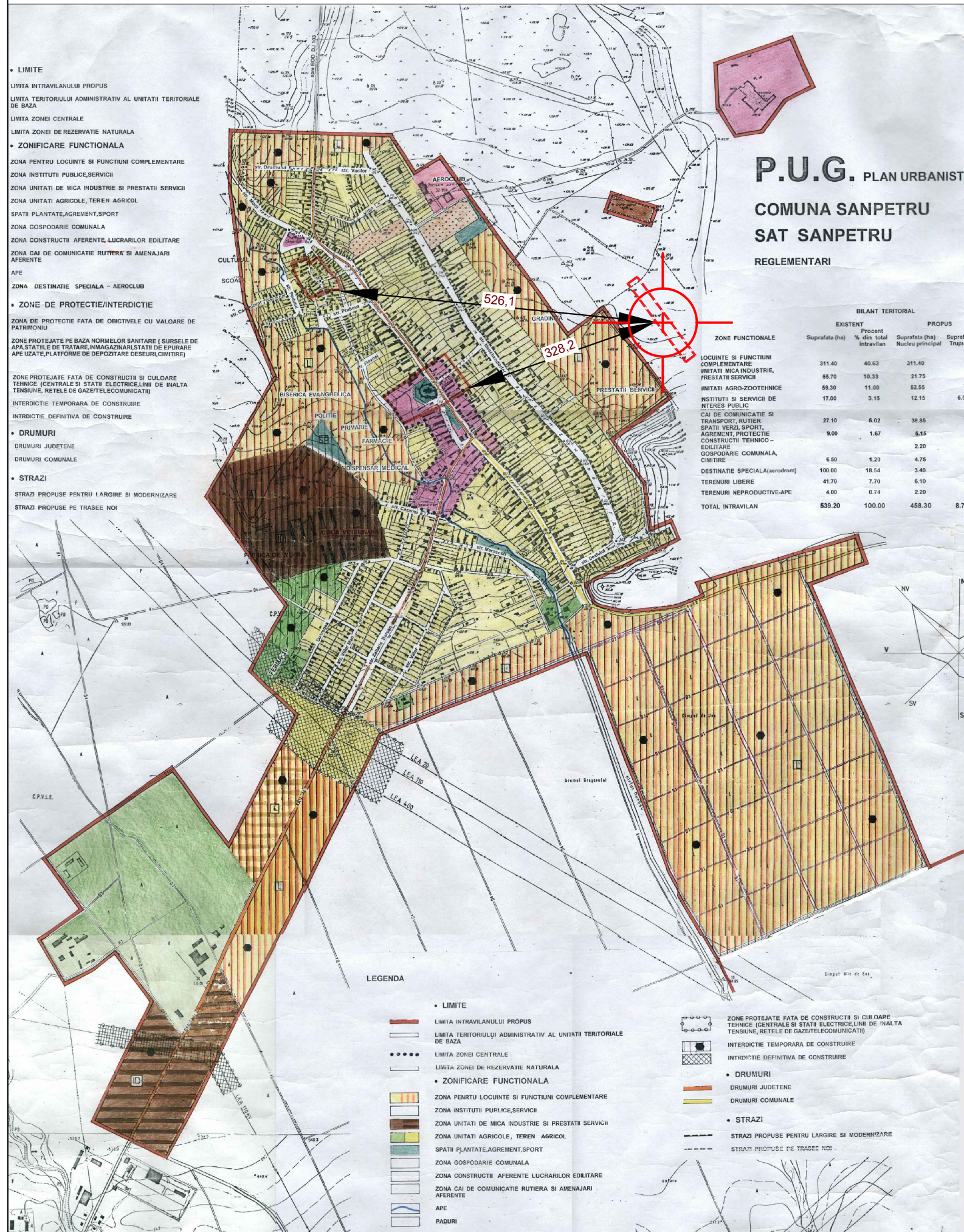
	Nume	Semnatura	Scara:	Beneficiari:	Faza:
Sef proiect	urb. Dan SIMION		%	CHIRITA DANIEL	P.U.Z
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif		Data:	Nume plansa	Plansa nr:
Desenat	urb. Ana-Gabriela Zarif		Januarie 2025	Incadrare in P.U.G. - Comuna Sanpetru - Marcarea monumentelor istorice clasate	U01.1





PLAN URBANISTIC ZONAL

"INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE SI
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E"
Jud. Brasov, com. Sanpetru, sat Sanpetru, Nr. Cad. 119478



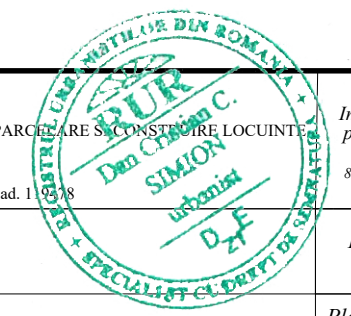
LEGENDA

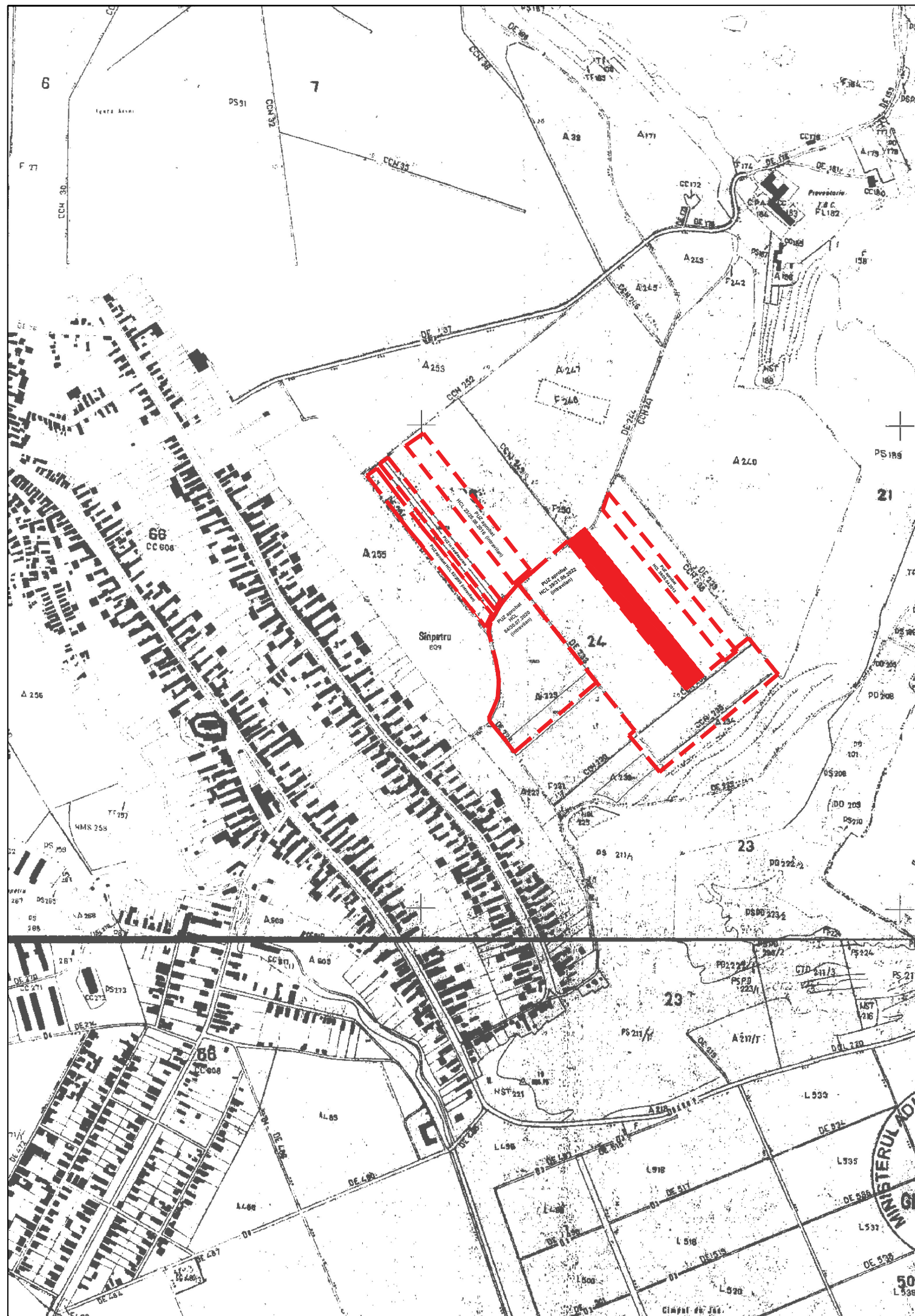
Limite

- Limita intravilan comuna Sanpetru
- Limita terenului care a generat P.U.Z.

Conf. P.U.G. SANPETRU, IMOBILUL TEREN SE AFLA IN EXTRAVILANUL COMUNEI


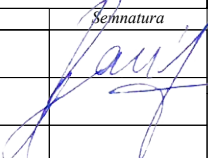
	S.C.UBERHAUSE DESIGN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 23, parter, et. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/13657/2018 CUI: 39915554	Nume proiect: "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E"		Indicativ proiect: 843/2023
		Adresa proiect: Jud. Brasov, com. Sanpetru, sat Sanpetru, Nr. Cad. 119478		Faza: P.U.Z.
Sef proiect	urb. Dan Simion	Scara:	Beneficiari:	
Proiectat	urb. Ana - Gabriela Zarif	%	CHIRITA DANIEL	
Desenat	urb. Ana - Gabriela Zarif	Data:	Nume plansa	Plansa nr:
		Januarie 2025	Incadrare in P.U.G. - Comuna Sanpetru	U01

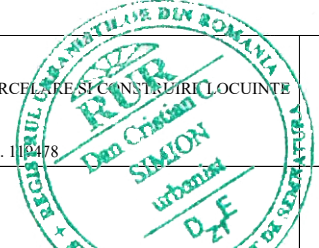




LEGENDA

- Terenul care a generat P.U.Z.
- Limita P.U.Z.-urilor vecine aprobate

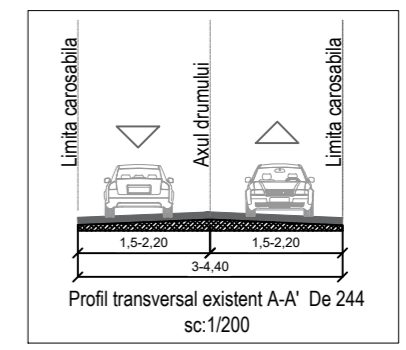
		S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L. Str. C.A. Roseff 25, parter, ap. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/13687/2018 CUI: 39911554		"INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E" Adresa proiect: Jud. Brasov, com. Sanpetru, sat Sanpetru, Nr. Cad. 119478		Indicativ proiect: 843/2023
Sef proiect	urb. Dan SIMION	Semnatura		Scara:	Beneficiari:	
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif			%	CHIRITA DANIEL	Faza: P.U.Z.
Desenat	urb. Ana-Gabriela Zarif			Data:	Nume plansa	Plansa nr:
				Ianuarie 2025	Incadrare in zona	U02



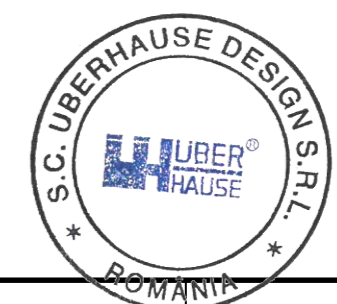
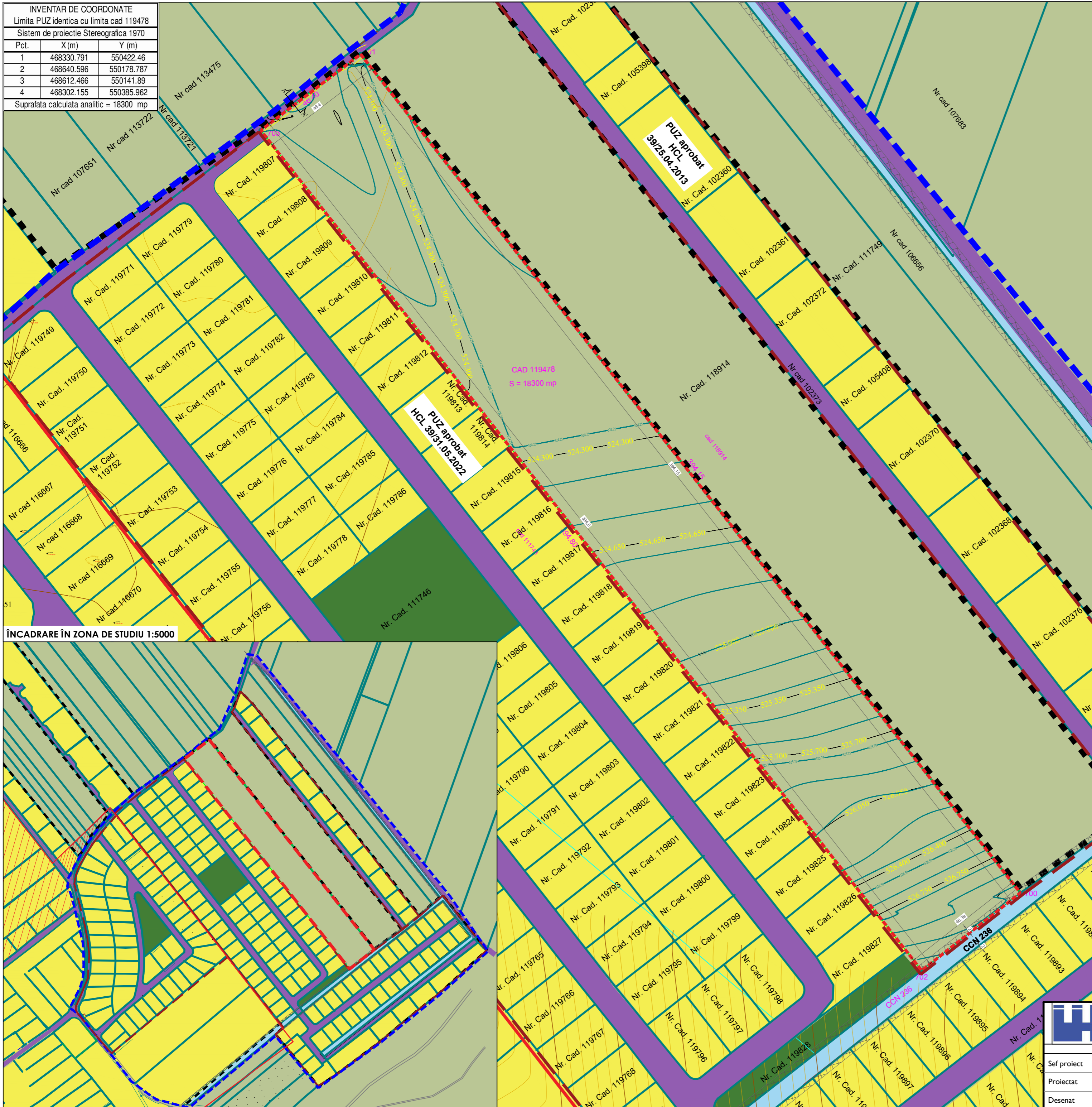
INVENTAR DE COORDONATE		
Limita PUZ identica cu limita cad 119478		
Sistem de proiectie Stereografica 1970		
Pct.	X (m)	Y (m)
1	468330.791	550422.46
2	468640.596	550178.787
3	468612.466	550141.89
4	468302.155	550385.962
Suprafata calculata analitic = 18300 mp		

LEGENDA

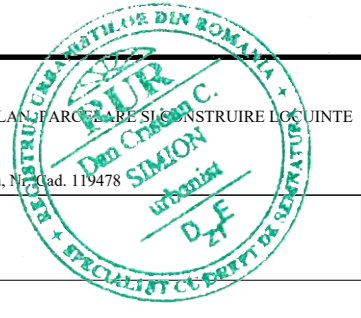
- Limite**
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - Limita zonei de studiu
 - Limita intravilanului conform P.U.G.-ului Sanpetru
 - Limita intravilanului propus conform P.U.Z.-urilor aprobate
 - Limita P.U.Z.-urilor vecine aprobate
 - Limita parcele existente
 - Constructii existente
 - Canal CCN 235, 236, 238
 - Zona de protectie a canalului CCN 235, 236, 238
- Funciuni**
- Zona pentru locuinte si functiuni complementare
 - Extravilan
- Circulatii**
- Circulatii carosabile/ pietonale publice
 - ▲ Acces carosabil/ pietonal



ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



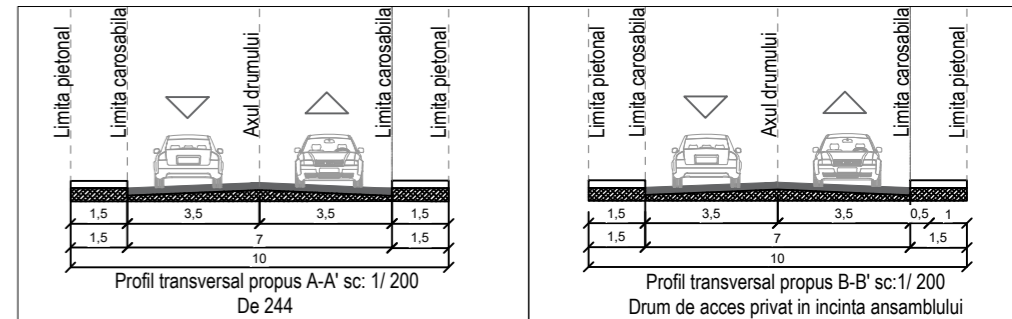
	S.C. UBERHOUSE DESIGN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/13687/2018 CUI: 39911554		Nume proiect: "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E" Adresa proiect: Jud. Brasov, com. Sanpetru, sat Sanpetru, Nr. Cad. 119478		Indicativ proiect: 843/2023
	Sef proiect urb. Dan Simion	Semnatura 	Scara: 1:1000	Beneficiari: CHRITA DANIEL	Faza: P.U.Z.
Proiectat urb. Ana - Gabriela Zarif	Desenat urb. Ana - Gabriela Zarif	Data: Ianuarie 2025	Nume planşa Situatia existenta	Planşa nr.: U03	



INVENTAR DE COORDONATE		
Limita PUZ identica cu limita cad 119478		
Sistem de proiectie Stereografica 1970		
Pct.	X(m)	Y(m)
1	468330.791	550422.46
2	468640.596	550178.787
3	468612.466	550141.89
4	468302.155	550385.962
Suprafata calculata analitic = 18300 mp		

LEGENDA

- Limite**
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - Limita zonei de studiu
 - Limita intravilanului propus conform P.U.G.-ului Sanpetru
 - Limita intravilanului propus conform P.U.Z.-urilor aprobate
 - Limita P.U.Z.-urilor vecine aprobate
 - Limita parcelelor existente
 - Limita parcelelor propuse
 - Canal CCN 235, 236, 238
 - Zona de protectie a canalului CCN 235,236,238
 - Drum prospectiv pentru evitarea crearii unei fundaturi si crearea legaturii cu drumul propus prin PUZ aprobat cu HCL 39/25.04.2013
 - Constructii existente
 - Edificabil propus
 - Aliniament nou propus
 - Aliniere propusa
- Funcțiuni**
- Zona pentru locuinte si functiuni complementare
 - Zv- spatii verzi publice
 - Extravilan
- Circulatii**
- Circulatii carosabile/ pietonale publice
 - Circulatii carosabile/ pietonale private
 - Acces carosabil/ pietonal



BILANT, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

Funcțiune	Existent, Conf. PUG Sanpetru		PROPUS	U.M.	PROCENT
	Extravilan, Arabil	Locuințe individuale P+1E			
S teren reglementat	18.300,00		18.300,00	mp	100,00%
S teren cedat pentru largirea De 244, compus din:			165,35	mp	0,90%
Circulatii pietonale			53,56	mp	
Circulatii carosabile			111,79	mp	
S teren privat pentru realizarea circulatiei de incintă, compusa din:			3.434,77	mp	18,77%
Circulatii pietonale			767,71	mp	
Circulatii carosabile			2.667,06	mp	
S spatiu verde public, compusa din:			915,00	mp	5,00%
Spatiu verde tip fasie de protectie			227,50	mp	
Spatiu verde de tip scuar			269,90	mp	
Sugestie de continuare a fasiei de vegetatie care bordează promenada de-a lungul canalului pentru viitoarele dezvoltari			417,60	mp	
S locuire individuala (22 parcele)			13.784,88	mp	75,33%

BILANT GENERAL

S teren reglementat	18.300,00	mp	100,00%
S circulatii	3.600,12	mp	19,67%
S spatii verzi publice	915,00	mp	5,00%
S locuire individuala	13.784,88	mp	75,33%

INDICI SI INDICATORI URBANISTICI


POT	30%		
CUT	0,6		
Rh max (H max perisaj = H max coama=10 m)	P+1E	m	

BILANTUL PARCELELOR 1-22

Suprafata totala	626,59	mp
SC max	187,98	
SCD max	375,95	

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000





S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L.
Sfr. C.A. Rosetti 25, parter, Jud. Brasov, com. Sanpetru, sat Sanpetru, Nr. Cad. 119478
Nr. Reg. Com.: J40/13687/2018 Cod 9711554

OMANIA

Adresa proiect: Jud. Brasov, com. Sanpetru, sat Sanpetru, Nr. Cad. 119478

INDICATIV PROIECT: 843/2023

Faza: P.U.Z.

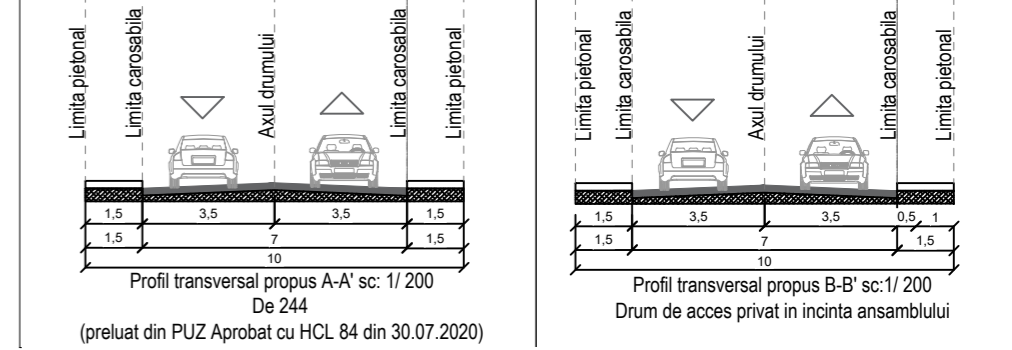
Planșa nr.: U04

Nume	Semnatura	Scara:	Beneficiari:	
Sef proiect	urb. Dan Simion	1:500	CHIRITA DANIEL	
Proiectat	urb. Ana - Gabriela Zarif	Data:	Nume planșa	
Desenat	urb. Ana - Gabriela Zarif	Januarie 2025	Reglementari Urbanistice	

INVENTAR DE COORDONATE		
Limita PUZ identica cu limita cad 119478		
Sistem de proiectie Stereografica 1970		
Pct.	X (m)	Y (m)
1	468330.791	550422.46
2	468640.596	550178.787
3	468612.466	550141.89
4	468302.155	550385.962
Suprafata calculata analitic = 18300 mp		

LEGENDA

- Limite**
- Limita terenului care a generat P.U.Z
 - Limita zonei de studiu
 - Limita intravilanului propus conform P.U.G.-ului Sanpetru
 - Limita intravilanului propus conform P.U.Z.-urilor aprobate
 - Limita P.U.Z.-urilor vecine aprobate
 - Limita parcelelor existente
 - Drum prospectiv pentru evitarea crearii unei fundaturi si crearea legaturii cu drumul propus prin PUZ aprobat cu HCL 39/25.04.2013
- Regim juridic**
- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
 - Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice cedata domeniului public in vederea extinderii tramei stradale De 244 si pentru realizarea strazii care asigura accesul catre loturile propuse
 - Domeniul public
- Circulatii**
- Acces carosabil/ pietonal



BILANT, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

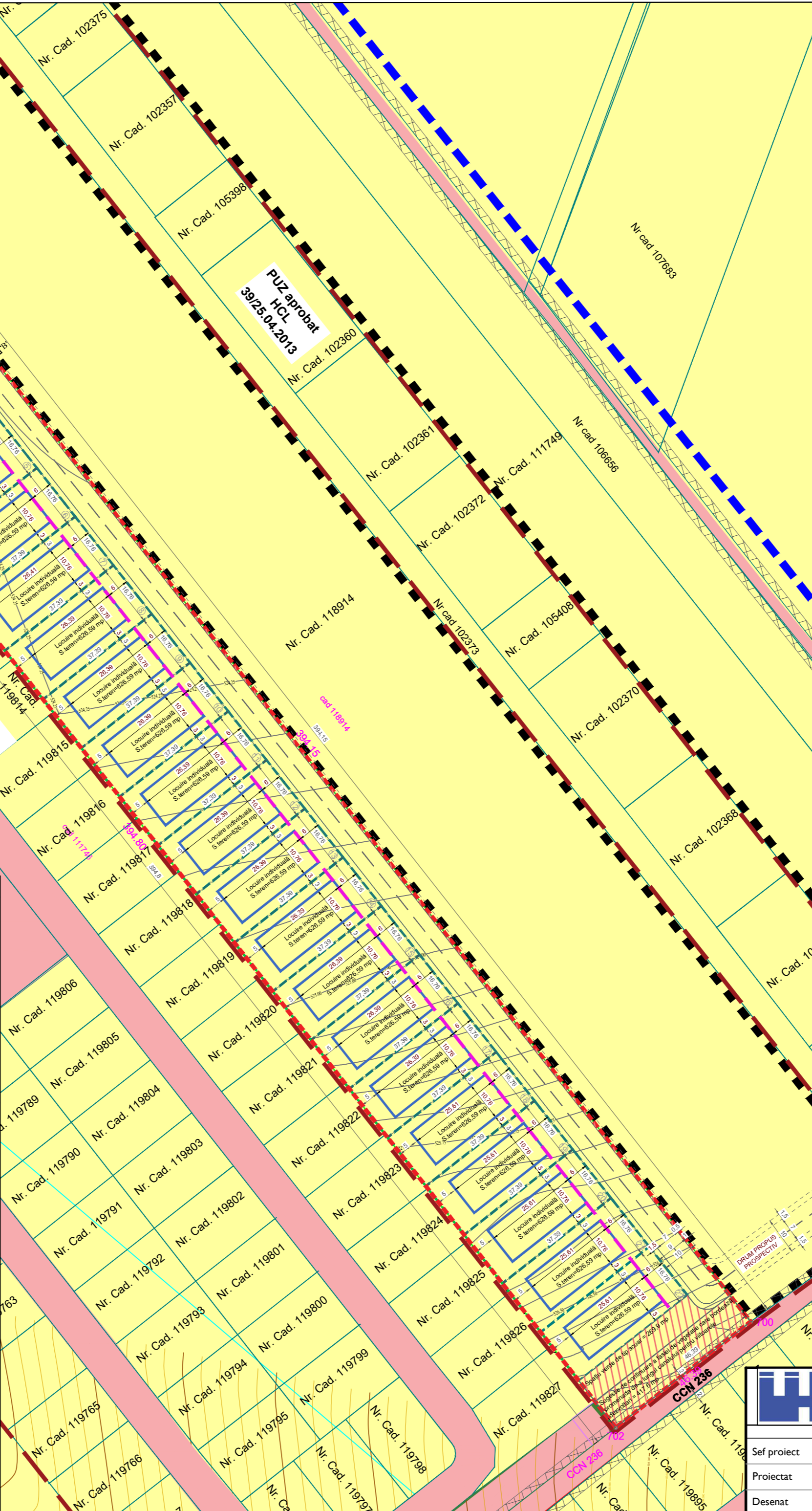
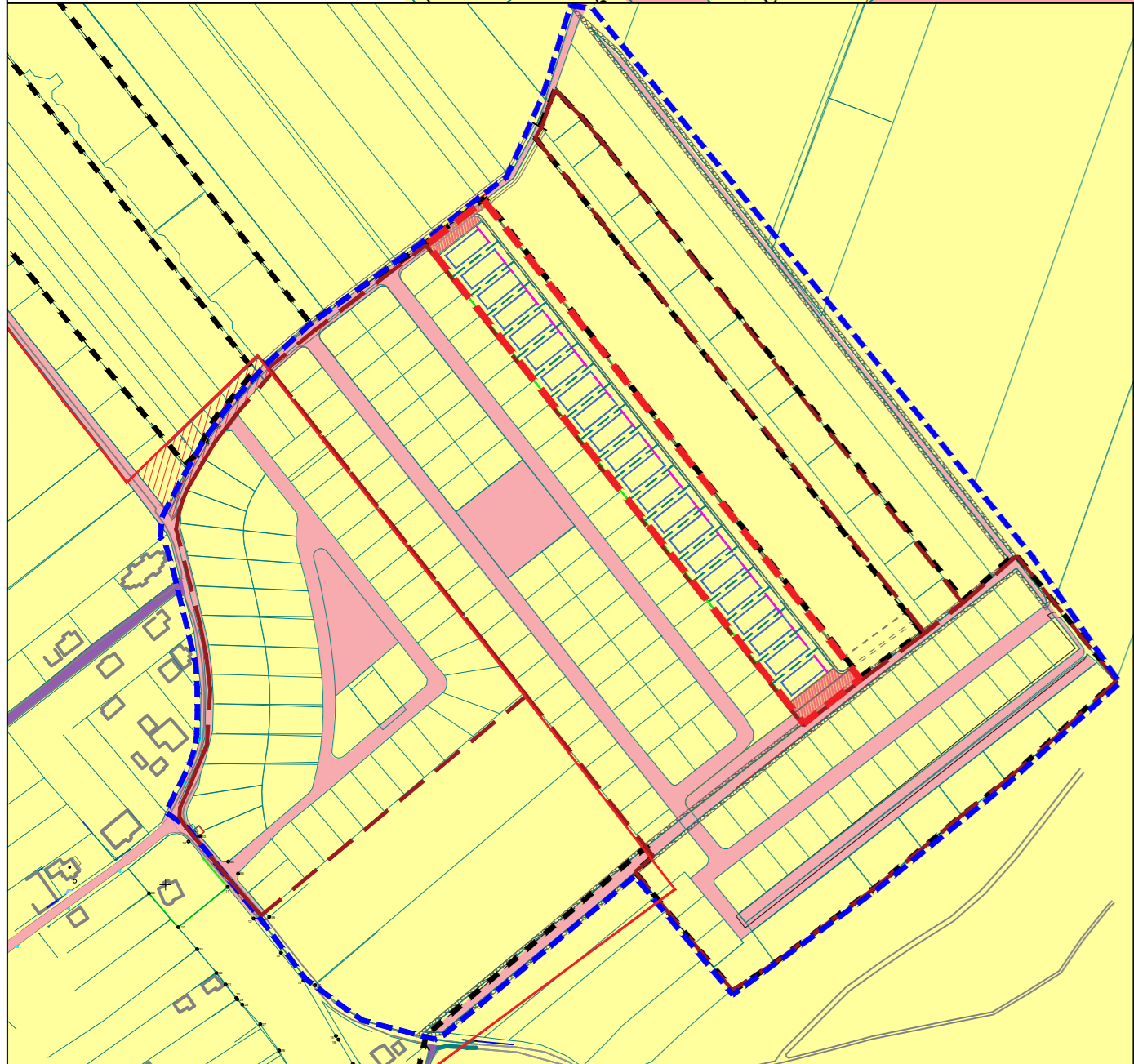
Funciune	Existent, Conf. PUG Sanpetru		U.M.	PROCENT
	Extravilan, Arabil	Locuințe individuale P+1E		
S teren reglementat	18.300,00	18.300,00	mp	100,00%
S teren cedat pentru largirea De 244, compus din:		165,35	mp	0,90%
Circulatii pietonale		53,56	mp	
Circulatii carosabile		111,79	mp	
S teren privat pentru realizarea circulatiei de incintă, compusa din:		3.434,77	mp	18,77%
Circulatii pietonale		767,71	mp	
Circulatii carosabile		2.667,06	mp	
S spatiu verde public, compusa din:		915,00	mp	5,00%
Spatiu verde tip fasie de protectie		227,50	mp	
Spatiu verde de tip scuar		269,90	mp	
Sugestie de continuare a fasiei de vegetatie care bordează promenada de-a lungul canalului pentru viitoarele dezvoltari		417,60	mp	
S locuire individuala (22 parcele)		13.784,88	mp	75,33%

BILANT GENERAL			
S teren reglementat	18.300,00	mp	100,00%
S circulatii	3.600,12	mp	19,67%
S spatii verzi publice	915,00	mp	5,00%
S locuire individuala	13.784,88	mp	75,33%

INDICI SI INDICATORI URBANISTICI			
POT		30%	
CUT		0,6	
Rh max (H max copacilor <math>H_{max} <math>= 10 m)		P+1E	m

BILANTUL PARCELELOR 1-22			
Suprafata parcela	626,59	mp	
SC max	187,98		
SCD max	375,95		

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



UBERHAUSE DESIGN ROMANIA


S.C. UBERHAUSE DESIGN ROMANIA
 Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, Bucuresti
 Nr. Reg. Com.: J40/13687/2018 CUI: 39911554

Proiect: INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E
 Adresa proiect: Jud. Brasov, com. Sanpetru, sat Sanpetru, Nr. Cad. 119478

Beneficiari: CHRITA DANIEL
 Nume plansa: Regim Juridic
 Data: Ianuarie 2025

Indicativ proiect: 843/ 2023
 Faza: P.U.Z.
 Planșa nr.: U05



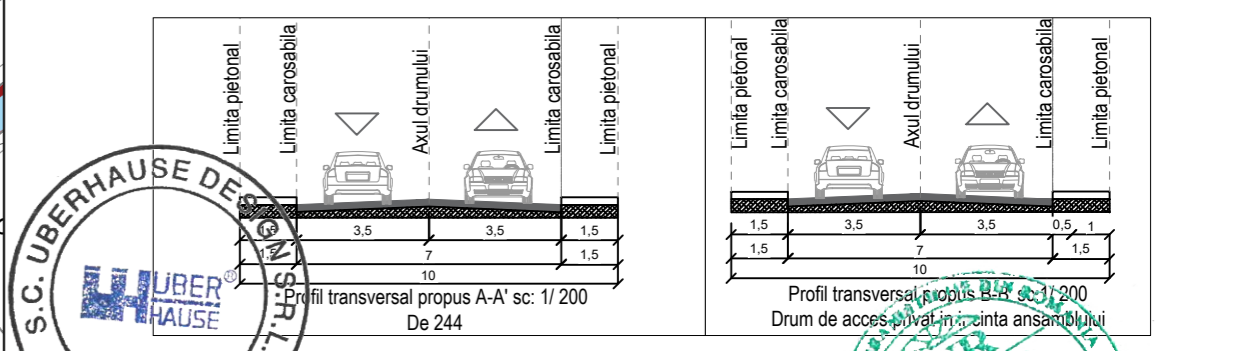
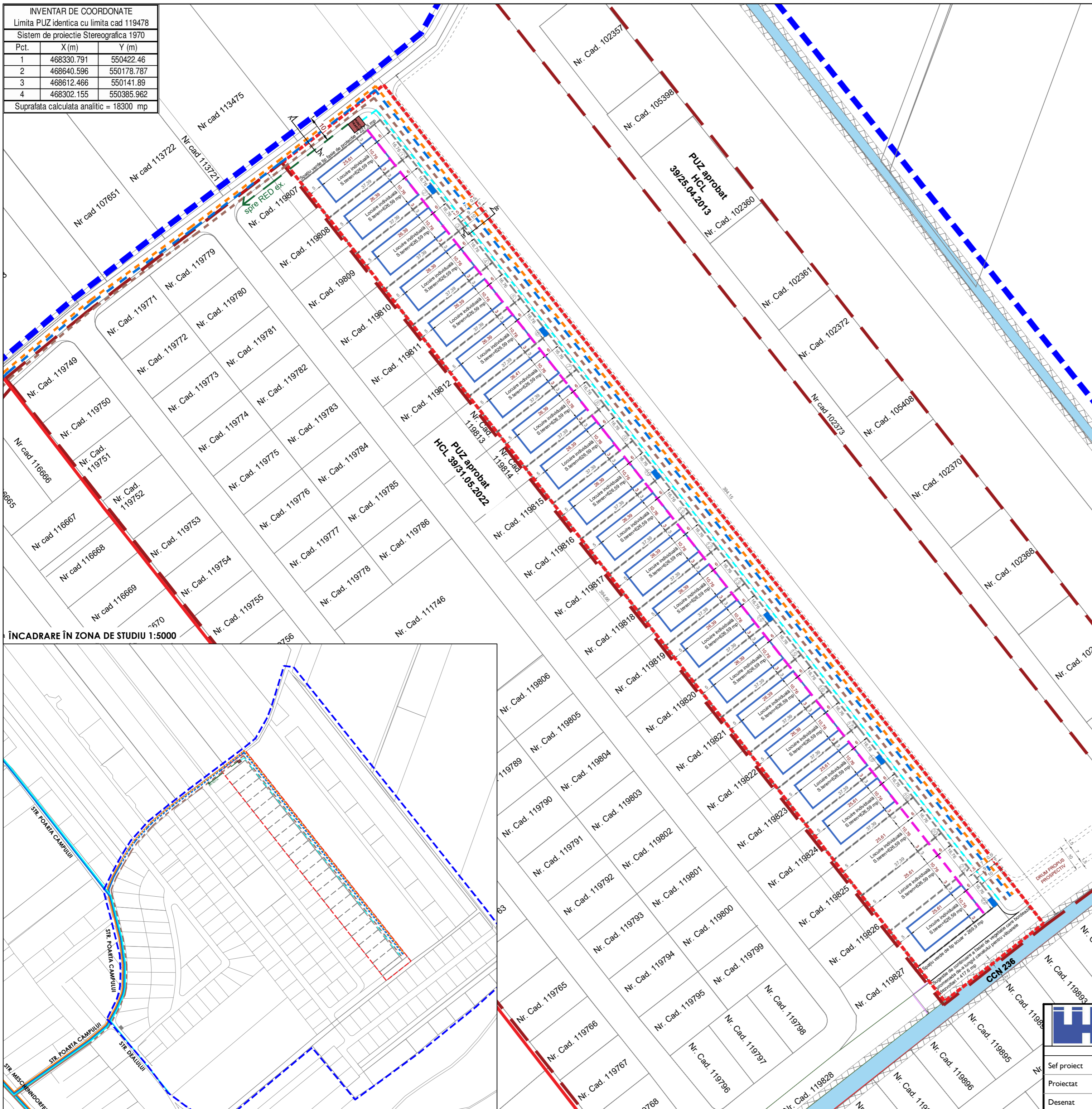
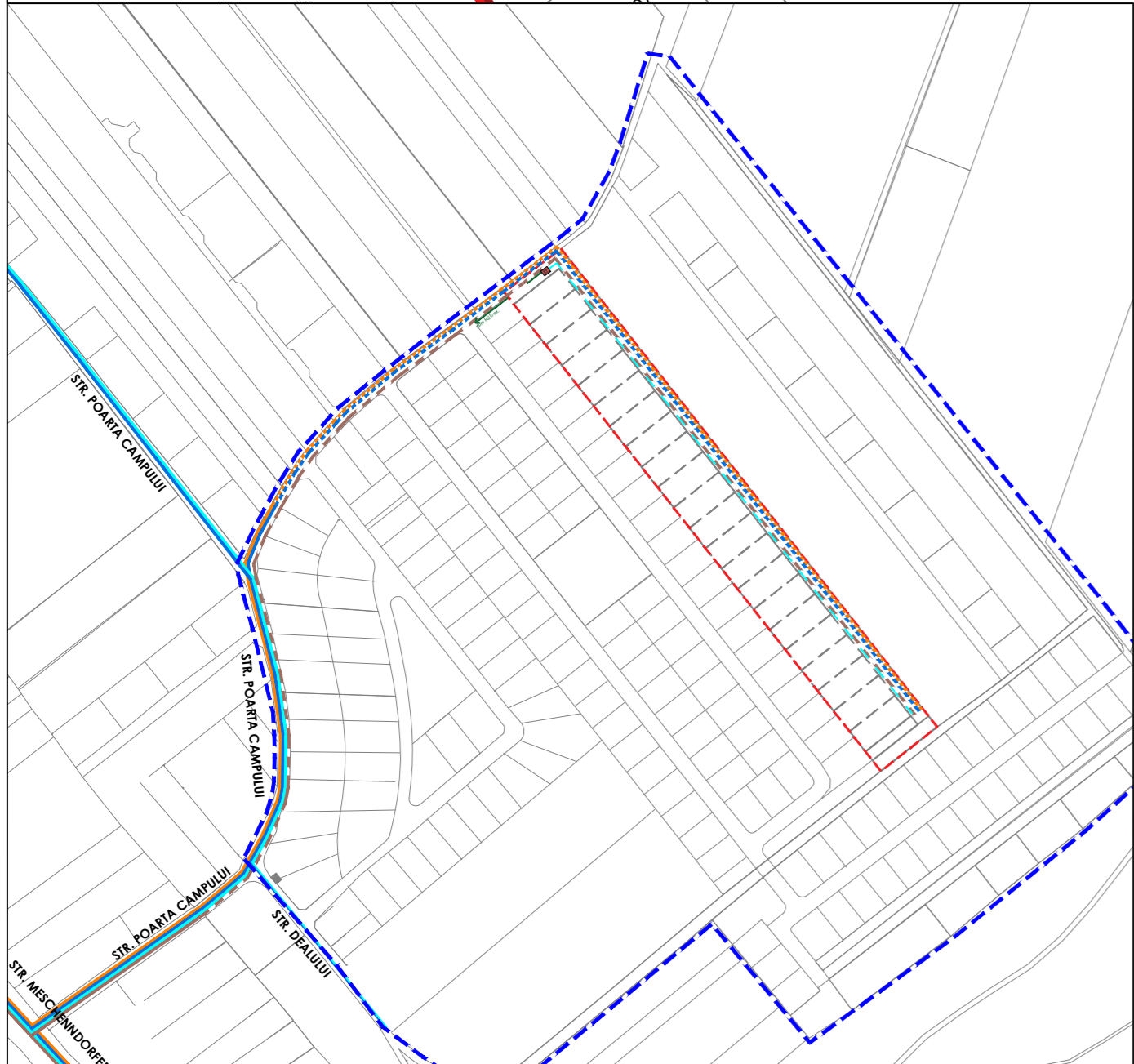
 S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L. <small>S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L. - Str. C.A. Rosetti nr. 25, parter, ap. 1, Bucuresti CUI: 39911554</small>		Nume proiect: "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E" Adresa proiect: Jud. Brasov, com. Sanpetru, sat Sanpetru, Nr. Cad. 119478		Indicativ proiect: 843/2023
Sef proiect	urb. Dan SIMION	Scara:	Beneficiari:	Faza:
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif	%	CHIRITA DANIEL	P.U.Z
Desenat	urb. Ana-Gabriela Zarif	<i>[Signature]</i>	Data:	Plansa nr.:
		ianuarie 2025	DENUMIRE PLANSĂ:	U06
			Ilustrare de arhitectura- volumetrie	

INVENTAR DE COORDONATE		
Limita PUZ identica cu limita cad 119478		
Sistem de proiectie Stereografica 1970		
Pct.	X (m)	Y (m)
1	468330.791	550422.46
2	468640.596	550178.787
3	468612.466	550141.89
4	468302.155	550385.962
Suprafata calculata analitic = 18300 mp		

LEGENDA

- Limite**
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - - - Limita zonei de studiu
 - Limita intravilanului propus conform P.U.G.-ului Sanpetru
 - - - Limita P.U.Z.-urilor vecine aprobate
 - Limita parcelelor existente
 - - - Limita parcelelor propuse
 - Canal CCN 235, 236, 238
 - Zona de protectie a canalului CCN 235,236,238
 - Drum prospectiv pentru evitarea crearii unei fundaturi si crearea legaturii cu drumul propus prin PUZ aprobat cu HCL 39/25.04.2013
 - Edificabil propus
 - Aliniere propusa
- Rețele editare**
- Conductă distribuție apă existentă pe Str. Poarta Campului HDPE De 110 mm - cf. aviz Compania Apă Brașov S.A. 1294/19.06.2023, respectiv 1727/19.07.2024
 - Extinderea rețelei de apă pentru alimentarea imobilelor propuse
 - Conductă canalizare menajera conducta PVC Dn 200 mm aflata pe Str. Poarta Campului la cca.500 m fata de amplasament- cf. aviz Compania Apă Brașov S.A. 1294/19.06.2023 , respectiv 1727/19.07.2024
 - Extinderea rețelei de canalizare menajera conducta PVC Dn 200 mm aflata pe Str. Poarta Campului la cca.500 m fata de amplasament printr-o retea din tevi PVC cf. aviz Compania Apa Brasov 1294/19.06.2023 pentru alimentarea imobilelor propuse. Noua retea se va poza de-a lungul Strazii Poarta Campului, drumului DE244 si drumului din incinta amplasamentului, L=860m
 - Conducta de gaze existenta
 - Extindere propusă a rețelei de gaze naturale
 - Rețea electrica existenta de-a lungul strazii Poarta Campului
 - Punct Trafo
 - LES MT proiectat - 2x LES 20 kV pr, A2XSFL2Y 3x1x150 mmp
 - LES j.t. proiectat - linii electrice subterane 2x LES 0,4 kV pr ACXABY 3x 240+120mmp
 - CD proiectat

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



		S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, op. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com: J40/13687/2018 CUI: 59911554		Nume proiect: "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E" Adresa proiect: Jud. Brasov, com. Sanpetru, sat Sanpetru, Nr. Cad. 119478	Indicativ proiect: 843/ 2023
Nume Sef proiect urb. Dan Simion	Semnatura 	Scara: 1:1000	Beneficiari: CHIRITA DANIEL	Fața: P.U.Z.	Planșa nr: U07
Proiectat urb. Ana - Gabriela Zarif		Data: Ianuarie 2025	Nume planșa Reglementari - echipare editata		
Desenat urb. Ana - Gabriela Zarif					

PLAN URBANISTIC ZONAL

“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE ȘI
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”

Jud. Brasov, Com. Sânpetru, sat Sânpetru,
Nr. Cad. 119478

Borderou

URBANISM

A. PIESE SCRISE

Memoriu General	– 9 pag.
Regulament de Urbanism	– 7 pag.
Plan de actiune	– 3 pag.

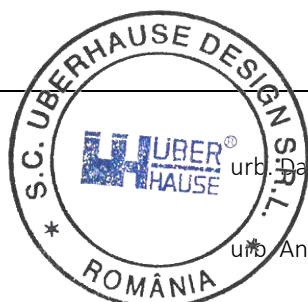
B. PIESE DESENATE

2.1 Incadrare in P.U.G. Sânpetru	– U01
2.1.1 Incadrare in P.U.G. Sânpetru-	
Marcarea monumentelor istorice clasate	– U01.1
2.2 Incadrare in zona	– U02
2.3 Situatie existenta	– U03
2.4 Reglementari urbanistice	– U04
2.5 Regim juridic	– U05
2.6 Ilustrare de arhitectura- volumetrie	– U06
2.5 Reglementari-echipare edilitara	– U07

COLECTIV PROIECTARE

Șef proiect:

Proiectat:



urb. Dan Simion

urb. Ana- Gabriela Zarif



PLAN URBANISTIC ZONAL

„INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE ȘI
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”

Jud. Brasov, Com. Sânpetru, sat Sânpetru, Nr. cad. 119478

Memoriu General

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”
Amplasament:	Jud. Brasov, Com. Sânpetru, sat Sânpetru, Nr. cad. 119478
Suprafata teren:	18.300 mp
Beneficiari:	Chirita Daniel
Proiectant:	SC Uberhause Design SRL
Proiect Nr. :	843/2023
Data:	ianuarie 2025



1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.210 din 18.04.2023 emis de Primaria Comunei Sânpetru , Judetul Brasov, care servește la reglementarea obiectului de investitie „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”, pe terenul din Jud. Brasov, Com. Sânpetru, sat Sânpetru, Nr. cad. 119478 in suprafață totală de 18.300 mp, proprietate privata a domnului Schuller Hans avand ca reprezentant pe Chirita Daniel potrivit Promisiunii bilaterale de vanzare-cumparare, contract de mandat si contract de ipoteca nr. 138 din 09/12/2014 emis de Marcel Babonea.

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse în zonă

Investitia se propune a se realiza intr-o zona din extravilanul localitatii, care se invecineaza cu alte zone destinate locuirii sau serviciilor reglementate prin urmatoarele Planuri Urbanistice Zonale: PUZ aprobat cu HCL 39/25.04.2013, PUZ aprobat cu HCL 39/31.05.2022, PUZ aprobat cu HCL 84/30.07.2020, PUZ aprobat cu HCL 52/2005 si PUZ aprobat cu HCL 23/25.08.2016.

Investitia propusa prin prezentul Plan Urbanistic Zonal respecta, conform LEGII nr. 24 din 15 ianuarie 2007, procentul de 5 % din suprafata investitiei care să fie destinat spațiului public. Astfel s-a generat un procent de 1.24 % pentru spatiu verde de tip fasie de protectie, 1.48 % pentru un spațiu verde de tip scuar cu acces public de mici dimensiuni si 2,28 % spatiu public de tip promenada de-a lungul canalului CCN 236. In total solutia prevede 5 % spatiu verde public.

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat. Prin prezenta documentație, se contribuie în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei.

Categoriile de Costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii

Costurile pentru investitia propusa vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat în ceea ce privește zona destinată locuirii și a spatiului verde public precum și costurile destinate realizării rețelelor edilitare si a drumului privat de acces in incinta ansamblului.

Prin sistematizarea tramei stradale DE 244 , circulatie publica din care se realizeaza accesul privat catre noul ansamblu propus care dispune de 22 de parcele noi destinate locuirii individuale si de spatii verzi publice, in scopul modernizarii tramei stradale De 244 pentru largirea profilului de la un gabarit actual variabil între 3 m si 4,4 m la unul de 10 m, se prevede cedarea cu titlu gratuit domeniului public a 165,35 mp din suprafata totala a terenului care a generat P.U.Z..

Largirea este prevazuta pentru momentul in care vor exista fonduri din banii Primariei Comunei Sanpetru.

1.4 Surse documentare

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.Z.:

- P.U.G Sânpetru;
- PUZ aprobat H.C.L. nr. 52/2005;
- PUZ aprobat H.C.L. nr. 39/25.04.2013;
- PUZ aprobat H.C.L. nr. 23/25.08.2016.
- PUZ aprobat H.C.L. nr. 84/30.07.2020;
- PUZ aprobat H.C.L. nr. 39/31.05.2022;

2 Situația existentă

2.1 Încadrare în teritoriu și localitate

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față si vecinătățile acestuia. Terenul este situat in Jud. Brasov, Com. Sânpetru, sat Sânpetru, Nr. cad. 119478 .**Conform PUG Sânpetru imobilul este situat în extravilan și conform Extrasului de carte funciară terenul intră în categoria de folosinta- teren arabil.**

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z., are o suprafață totală de 18.300 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, Schuller Hans este proprietarul terenului situat la adresa Jud. Brasov, Com. Sânpetru, sat Sânpetru, Nr. cad. 119478 si este reprezentat de Chirita Daniel prin Promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare, contract de mandat si contract de ipoteca nr. 138 din 09/12/2014 emis de Marcel Babonea.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la N-V–Drumul de exploatare De 244, pe o lungime de 46,4 m;
- la N-E – Proprietate privata identificata cu Nr.Cad. 118914 pe o lungime de 394,15 m;
- la S-E – Canalul CCN 236, pe o lungime de 46,39 m;
- la S-V- 21 de proprietati private identificate de nord-vest spre sud-est prin numele cadastrale in ordine cronologica de la Nr.cad. 119807 pana la Nr.Cad. 119827 pe o lungime totala de 394,8 m.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.UZ.

Condiții climatice

Deși este așezată într-o zonă de climă temperată, comuna Sanpetru este afectată de masele de aer continental, provenite din zonele învecinate. Curenții de aer estici dau variații excesive de temperatură, de până la 70°C, între verile călduroase și iernile geroase. Estul și sudul comunei au toamne lungi și călduroase, ierni blânde și primăveri timpurii. Media anuală a temperaturii în Sanpetru este în jur de 10 - 11°C.

Cea mai înaltă temperatură medie anuală s-a înregistrat în anul 1963, de 13,1° C și cea mai mică, în anul 1875 de 8,3° C. Din observațiile și analizele efectuate, rezultă că Sanpetru are ani alternativi cu temperaturi joase (1973, 1977, 1979) și ridicate (1976, 1978, 1980). Cea mai friguroasă lună este ianuarie, cu o medie de - 2,9° C iar cea mai călduroasă este iulie cu o medie de 22,8° C. În general, variațiile de temperatură dintre noapte și zi sunt de 34 - 35 ° C, iarna și de 20 - 30° C, vara. Cea mai înaltă temperatură, de 41,1° C a fost înregistrată în data de 20 august 1945 și cea mai joasă temperatură de -30°C, în ianuarie 1888.

Noua zonă rezidențială are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori, cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvente apariții ale ceții și un volum de precipitații sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

2.3 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează direct din drumul de exploatare existent De 244, care se conectează în partea estică cu Strada Poarta Campului prin intermediul careia se realizează legătura cu centrul comunei Sanpetru, iar în partea nord estică se conectează cu Dealul Lempes. Drumul de exploatare De 244 are un gabarit existent care variază între 3 și 4,40 m și este propus spre largire la 10 m conform PUZ aprobat cu HCL 84 din 30.07.2020.

2.4 Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de față se încadrează în zona cu valoarea coeficientului $a_g = 0,24 g$ și valoarea coeficientului perioadei de colt $T_c = 1,6 \text{ sec}$ – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus riscurilor naturale previzibile.

2.5 Echipare edilitară

Terenul nu este racordat la utilități.

Retelele se vor realiza astfel:

Dotarile hidroedilitare ale clădiilor care se vor edifica, se vor realiza conform avizului de gospodărire a apelor cu nr. 160/14.09.2023 astfel:

Alimentarea cu apă

- Conform avizului de principiu nr. 1294/19.06.2023, respectiv nr.1727/19.07.2024, emise de Compania Apa Brasov S.A., alimentarea cu apă a cladirilor se va realiza prin extinderea rețelei de apa, conducta HDPE De 110 mm, existentă pe strada Poarta Câmpului, printr-o noua retea realizata din tevi PEID cu lungimea de 265 .

In incinta amplasamentului extinderea rețelei de apa se va realiza pe drumul de acces cu tevi PEID, in lungime de 360 m. La aceasta conducta de distributie se va racorda fiecare imobil prin bransamente individuale.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea rețelei de canalizare menajera, conducta PVC Dn 200 mm aflata la circa 500 m pe strada Poarta Campului, printr-o noua retea de tevi PVC conf. nr. 1294/19.06.2023 respectiv nr.1727/19.07.2024, emise de Compania Apa Brasov S.A.

Noua retea se va poza de-a lungul strazii Poarta Campului, drumului DE 244 si drumului din incinta amplasamentului pe o lungime totala de 860 m.

In incinta amplasamentului extinderea rețelei de canalizare menajera se va realiza pe drumul de acces cu tevi PVC ce va fi dotat cu un camin de inspectie. In dreptul parcelelor propuse se va realiza cate un racord de canalizare.

Evacuarea Apelor pluviale

Apele pluviale de pe amplasamente se vor descărca liber la nivelul solului.

Apărarea împotriva inundațiilor: terenul studiat nu se alfă in zonă inundabilă.

Alimentare cu energie electrică

- Conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010230736615/11.07.2023 se va respecta echiparea edilitara a zonei in conformitate cu planul nr. 2 din documentatia 1/ 2022 „ Echipare edilitare”, intocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL, vizat spre neschimbare de SDEE Brasov si COR mtjt Brasov Mun. Brasov.

- Racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată și stabilirea sursei de alimentare (a punctelor de racordare) se va concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie/ fisa de solutie emis de catre DEER SA-Sucursala Brasov.

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

- Autorizarea executării obiectivelor propuse prin PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

Alimentare cu gaze

S-au obtinut avizele de principiu PUZ nr. 33387/318.886.7923/7.07.2023, respectiv 54587/320083875/26.07.2024 bG, emise de Distrigaz Sud Retele.

2.6 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea si îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanți in cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile si proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Tinand cont de dezvoltarea rasfirata si risipita a zonelor de locuire in zona montana, lucru vizibil si in extravilanul comunei Sanpetru, amplasarea imobilelor de locuire propuse se incadreaza in specificul zonei.

3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism in vigoare

Conform PUG Sânpetru imobilul teren este situat în extravilan și conform Extrasului de carte funciară terenul intră în categoria terenului arabil.

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

Chirita Daniel solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investita „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E” care sa raspunda actualelor cerinte de dezvoltare a zonei.

Propunerea consta in parcelarea terenului in scopul obtinerii a 22 de parcele destinate locuirii individuale, fiecare dintre acestea avand suprafata de 626,59 mp, modernizarea drumului de acces public De 244 prin largirea profilului actual variabil intre 3 m si 4,4 m la 10 m si cedarea in acest scop domeniului public unei suprafete de 165, 35 mp si realizarea drumului de acces privat catre incinta ansamblului care dispune de un gabarit total de 10 m si care este compus din parte carosabila cu dublu sens de 7 m, cu cate o banda de 3,5 m pentru fiecare sens de mers si trotuare bilaterale de 1,5 m.

De asemenea, in cadrul propunerii se realizeaza spatiul verde public de 5 % in trei zone:

1. Un spatiu verde tip fasie de protectie de 227,5 mp in zona nordica a terenului, adiacent drumului De 244.
2. Un spatiu verde de tip promenada in zona sudica a terenului, respectand reglementarea propusa prin PUZ aprobat cu HCL 36/31.05.2022 in urma cereia s-a conurat continuarea fasiei de vegetatie care bordeaza promendata de-a lungul canalului CCN 236 pentru viitoarele dezvoltari prin intermediul spatiului rezultat in suprafata de 416,83 mp.
3. Un spatiu verde cu acces public de tip scuar in suprafata de 269,9 mp amplasat la sud de parcela cu numarul 22.

Circulații și accese:

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul de exploatare existent pe latura nord-vestică a terenului De 244, care se conectează în partea estică cu Strada Poarta Campului, realizându-se prin intermediul acestei legături cu centrul comunei Sânpetru, și care în partea nord-estică conectează terenul studiat cu Dealul Lempes. Drumul de exploatare De 244 are un gabarit care variază între 3 și 4,40 m și este propus spre largire la un profil de 10 m conform P.U.Z. aprobat cu HCL 84 din 30.07.2020, care dispune de o parte carosabilă de 7 m, cu câte o bandă de 3,5 m pentru fiecare sens de mers și de trotuare bilaterale de 1,5 m.

Accesul către noile parcele propuse se asigură din drumul De 244 prin noul drum de acces privat propus care este reglementat la un profil total de 10 m, care dispune de o parte carosabilă de 7 m, având câte o bandă de circulație pe fiecare sens lățime de 3,5 m și de două trotuare bilaterale de 1,5 m.

Din profilul total propus de 10 m, 9 m sunt realizați în incinta terenului care a generat PUZ, astfel încât parcelele propuse să dispună de o circulație carosabilă cu dublu sens de 7 m, de un trotuar de 1,5 m pe partea parcelelor propuse și de un trotuar de gardă de 0,5 m pe latura opusă parcelelor propuse care ulterior, în momentul în care se va realiza o parcelare pe terenul identificat cu numărul cadastral 118914 trotuarul să se extindă la 1,5 m pentru a asigura circulația pietonală a persoanelor cu dizabilități și către viitoarea dezvoltare în momentul sau în cazul în care se va realiza un nou ansamblu.

În prezent este asigurat accesul carosabil și pietonal pentru noul ansamblu propus prin intermediul profilului de 9 m, iar 1 m din profilul total de 10 m este proiectat cu caracter orientativ pentru a se realiza în momentul în care o să fie necesar viitoarelor dezvoltări din zona.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea și parcare autovehiculelor se vor realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor publice, în zona retrasă de 6 m față de aliniament.

Locurile de parcare se asigură în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- Un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp.
- Două locuri de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mare de 100 mp, la care se adaugă un loc de parcare pentru vizitatori.
- Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor vor respecta distanța de minimum 5,00 m de la ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații de întreținere auto.

Indici si indicatori urbanistici propusi:

BILANT, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

Funcțiune	Existent, Conf.	PROPOS	U.M.	PROCENT
	PUG Sanpetru			
	Extravilan, Arabil	Locuințe individuale P+1E		
S teren reglementat	18.300,00	18.300,00	mp	100,00%
S teren cedat pentru largirea De 244, compus din:		165,35	mp	0,90%
	<i>Circulatii pietonale</i>	53,56	mp	
	<i>Circulatii carosabile</i>	111,79	mp	
S teren privat pentru realizarea circulației de incintă, compusa din:		3.434,77	mp	18,77%
	<i>Circulatii pietonale</i>	767,71	mp	
	<i>Circulatii carosabile</i>	2.667,06	mp	
S spatiu verde public, compusa din:		915,00	mp	5,00%
	<i>Spațiu verde tip fasie de protectie</i>	227,50	mp	
	<i>Spațiu verde de tip scuar</i>	269,90	mp	
	<i>Sugestie de continuare a fasiei de vegetatie care bordează promenada de-a lungul canalului pentru viitoarele dezvoltari</i>	417,60	mp	
S locuire individuala (22 parcele)		13.784,88	mp	75,33%

BILANT GENERAL

S teren reglementat		18.300,00	mp	100,00%
S circulatii		3.600,12	mp	19,67%
S spatii verzi publice		915,00	mp	5,00%
S locuire individuala		13.784,88	mp	75,33%

INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

POT		30%		
CUT		0,6		
Rh max (H max cornisa= 8m, H max coama=10 m)		P+1E	m	

BILANTUL PARCELELOR 1-22

Suprafata parcela		626,59	mp	
SC max		187,98	mp	
SCD max		375,95	mp	

Data, ianuarie 2025

Proiectant General

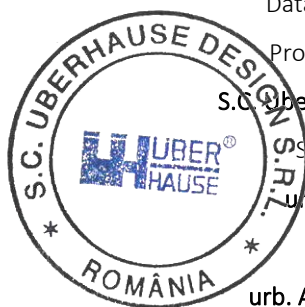
S.C. Uberhouse Design S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

Intocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif



PLAN URBANISTIC ZONAL

“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE ȘI
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”

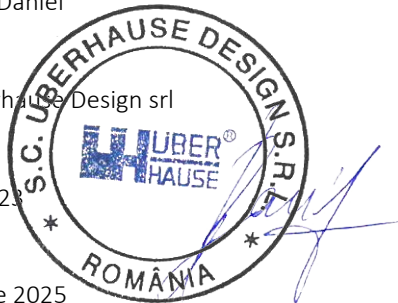
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru Nr. Cad. 119478

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E
Amplasament:	Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru Nr. Cad. 119478
Suprafata teren:	18.300 mp
Beneficiar:	Chirita Daniel
Proiectant de specialitate:	sc Uberhouse Design srl
Proiect Nr. :	843/2023
Data:	ianuarie 2025



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din:

L - Zona locuințelor individuale ;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată, individuale, izolate;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, anexe gospodaresti, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni complementare locuirii: comerț de proximitate, servicii și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:
 - suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - să nu genereze transporturi grele;
 - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - să asigure parcare a minim 4 autoturisme;
 - să nu polueze fonic sau vizual;
 - să nu aibă program prelungit peste orele 21:00;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe înșiruite sau cuplate;
- Locuire colectiva sau turism;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;

- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refoșibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere și spalatorie auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafețele terenurilor sunt cuprinse între 227,5 mp, respectiv 417,6 mp pentru spațiul verde și fiecare parcela destinată locuirii are suprafața de 626,59 mp.
- parcelele au forme regulate, cu deschideri la strada cuprinse între 6 m și 7,12 m pentru cele destinate spațiilor verzi și de 16,76 m pentru cele destinate locuirii individuale. Adâncimea loturilor destinate locuirii individuale este de 37,39 m și parcela destinată spațiului verde de promenadă are adâncimea de 46,39 m.
- Este permisă alipirea parcelelor propuse în scopul obținerii unor parcele cu o suprafață mai mare și dezmembrarea ulterioară a acestora cu obligativitatea ca suprafața minimă a unui lot destinat locuirii individuale să aibă suprafața minimă de 600 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- retragerea minimă față de aliniament către aleea pietonală și carosabilă din interiorul parcelării este de 6 m, inclusiv în cazul parcelelor de colț, respectiv 11 m față de axul drumului de acces privat propus.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m pentru clădiri Parter.

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de la o distanta cel putin egala cu jumatatea din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5 m;
- se admit retrageri laterale și posterioare mai mici de 3 m pentru garaje și anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 2,5 m la coamă de la cota terenului natural.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.
- construcțiile de tip garaj, foisor, zona de gratar se vor putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3 m la cornisa, calculata de la cota terenului amenajat.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil si cel pietonal se realizeaza din drumul de exploatare existent pe latura nord-vestica a terenului De 244, care se conecteaza in partea estica cu Strada Poarta Campului, realizandu-se prin intermediul acesteia legatura cu centrul comunei Sanpetru, si care in partea nord- estica conecteaza terenul studiat cu Dealul Lempes. Drumul de exploatare De 244 are un gabarit care variaza intre 3 si 4,40 m si este propus spre largire la un profil de 10 m conform P.U.Z. aprobat cu HCL 84 din 30.07.2020, care dispune de o parte carosabila de 7 m, cu cate o banda de 3,5 m pentru fiecare sens de mers si de trotuare bilaterale de 1,5 m.

Pentru modernizarea drumului De 244 se cedeaza domeniului public o suprafata de 165,35 mp.

Accesul catre noile parcele propuse se asigura din drumul De 244 prin noul drum de acces privat propus care este reglementat la un profil total de 10 m, care dispune de o parte carosabila de 7 m, avand cate o banda de circulatie pe fiecare sens lata de 3,5 m si de doua trotuare bilaterale de 1,5 m.

Din profilul total propus de 10 m, 9 m sunt realizati in incinta terenului care a generat PUZ , astfel incat parcelele propuse sa dispuna de o circulatie carosabila cu dublu sens de 7 m, de un trotuar de 1,5 m pe partea parcelelor propuse si de un trotuar de garda de 0,5 m pe latura opusa parcelelor propuse care ulterior, in momentul in care se va realiza o parcelare pe terenul identificat cu numarul cadastral 118914 trotuarul sa se extinda la 1,5 m pentru a asigura circulatia pietonala a persoanelor cu dizabilitati si catre viitoarea dezvoltare in momentul sau in cazul in care se va realiza un nou ansamblu.

In prezent este asigurat accesul carosabil si pietonal pentru noul ansamblu propus prin intermediul profilului de 9 m, iar 1 m din profilul total de 10 m este proiectat cu caracter orientativ pentru a se realiza in momentul in care o sa fie necesar viitoarelor dezvoltari din zona.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform P.U.Z. și normelor în vigoare;

Staționarea și parcare a autovehiculelor se vor realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor publice, în zona retrasă de 6 m față de aliniament.

Locurile de parcare se asigură în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- Un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp.
- Două locuri de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mare de 100 mp, la care se adaugă un loc de parcare pentru vizitatori.
- Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor vor respecta distanța de minimum 5,00 m de la ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații de întreținere auto.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- Înălțimea clădirilor va fi de maxim P+1 niveluri (H max. Coama = 10 m, H max cornisa= 8 m).
- Se admite mansardarea clădirilor existente Parter cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de minimum 30 de grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent și să se încadreze în H max. = 8,3 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor se va integra obligatoriu în particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate; Se interzic acoperișurile tip terasă circulabilă/necirculabilă.

Materiale

Se vor folosi materiale tradiționale precum: țiglă ceramică, olane, etc. Se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul țesutului tradițional al comunei Sânpetru. Plăcilor fațadelor se vor realiza folosind materiale naturale sau cărămidă aparentă.

Culori

Pentru învelitorile acoperișurilor se interzic alte culori decât nuanțe de brun - roșcat. Se interzice folosirea culorilor și nuanțelor stridente atât pentru finisarea fațadelor, cât și pentru tâmplăriile exterioare. Se interzice folosirea tâmplăriilor albe la exterior.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul nu este racordat la utilități.

Rețelele se vor realiza astfel:

Dotările hidroedilitare ale clădiilor care se vor edifica, se vor realiza conform avizului de gospodărirea apelor cu nr. 160/14.09.2023 astfel:

Alimentarea cu apă

- Conform avizului de principiu nr. 1294/19.06.2023, respectiv nr.1727/19.07.2024, emise de Compania Apa Brasov S.A., alimentarea cu apă a cladirilor se va realiza prin extinderea rețelei de apa, conducta HDPE De 110 mm, existentă pe strada Poarta Câmpului, printr-o noua retea realizata din tevi PEID cu lungimea de 265 .

In incinta amplasamentului extinderea rețelei de apa se va realiza pe drumul de acces cu tevi PEID, in lungime de 360 m. La aceasta conducta de distributie se va racorda fiecare imobil prin bransamente individuale.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea rețelei de canalizare menajera, conducta PVC Dn 200 mm aflata la circa 500 m pe strada Poarta Campului, printr-o noua retea de tevi PVC conf. nr. 1294/19.06.2023 respectiv nr.1727/19.07.2024, emise de Compania Apa Brasov S.A.

Noua retea se va poza de-a lungul strazii Poarta Campului, drumului DE 244 si drumului din incinta amplasamentului pe o lungime totala de 860 m.

In incinta amplasamentului extinderea rețelei de canalizare menajera se va realiza pe drumul de acces cu tevi PVC ce va fi dotat cu un camin de inspectie. In dreptul parcelelor propuse se va realiza cate un racord de canalizare.

Evacuarea Apelor pluviale

Apele pluviale de pe amplasamente se vor descărca liber la nivelul solului.

Apărarea împotriva inundațiilor: terenul studiat nu se află in zonă inundabilă.

Alimentare cu energie electrică

- Conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010230736615/11.07.2023 se va respecta echiparea edilitara a zonei in conformitate cu planul nr. 2 din documentatia 1/ 2022 „ Echipare edilitare”, intocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL, vizat spre neschimbare de SDEE Brasov si COR mtjt Brasov Mun. Brasov.

- **Racoradrea la RED** a rețelelor proiectate pentru zona studiată și stabilirea sursei de alimentare (a punctelor de racordare) se va concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie/ fisa de solutie emis de catre DEER SA-Sucursala Brasov.

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

- Autorizarea executării obiectivelor propuse prin PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

Alimentare cu gaze

S-au obtinut Avizele de principiu PUZ nr. 33387/318.886.7923/7.07.2023, respectiv 54587/320083875/26.07.2024 bG, emise de Distrigaz Sud Rețele.

Investitiile care se vor realiza, vor fi puse in functiune numai dupa realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apa si canalizare ape uzate menajere si pluviale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va mentine un procent de zone verzi insumand minim 50% din suprafata parcelelor dispus cat mai compact in cadrul fiecărei incinte, avand in vedere asigurarea a min 26 mp de spatiu verde / locuitor;
- Se va realiza un spatiu verde de folosinta publica de minim 5,00% din suprafata totala a terenului initial. Spatiul verde privat de folosinta publica reglementat este de 915 mp, dispus in incinta noului ansamblu cu 232,92 mp sub forma de fasie de protectie si 256,25 mp sub forma de scuar. De asemenea 435,46 mp de spatiu verde sunt dispusi pentru promenada de-a lungul canalului din suprafata totala a terenului initial.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,70 m, din care soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier sau lemn și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, si vor avea înălțimea de max. 2,50 m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru P+1E = 0,6

Data, ianuarie 2025

Proiectant General

S.C. Uberhouse Design S.R.L.

Sef de proiect

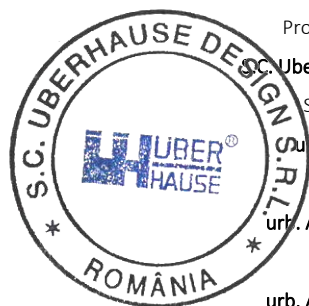
urb. Dan Simion

Proiectant

urb. Ana-Gabriela Zarif

Intocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 119478 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. topografic:1020/7/2/1

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	119478	18.300	Teren neimprejmuit; neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
225461 / 23/12/2022	
Act Notarial nr. 161 Suplimentar la CM Nr.91 și la CMS Nr.13/2010, Dosar nr.184/2022, din 16/12/2022 emis de NP Popa Ioan; Act Notarial nr. 91, Dosar nr.103/2009, din 22/09/2009 emis de NP Popa Ioan; Act Notarial nr. 13 Suplimentar la CM Nr.91/2009, din 08/02/2010 emis de NP Popa Ioan; Act Administrativ nr. 25221, din 22/12/2022 emis de Primăria Comunei Sânpetru;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) SCHULLER HANS , fiu	A1

C. Partea III. SARCINI .

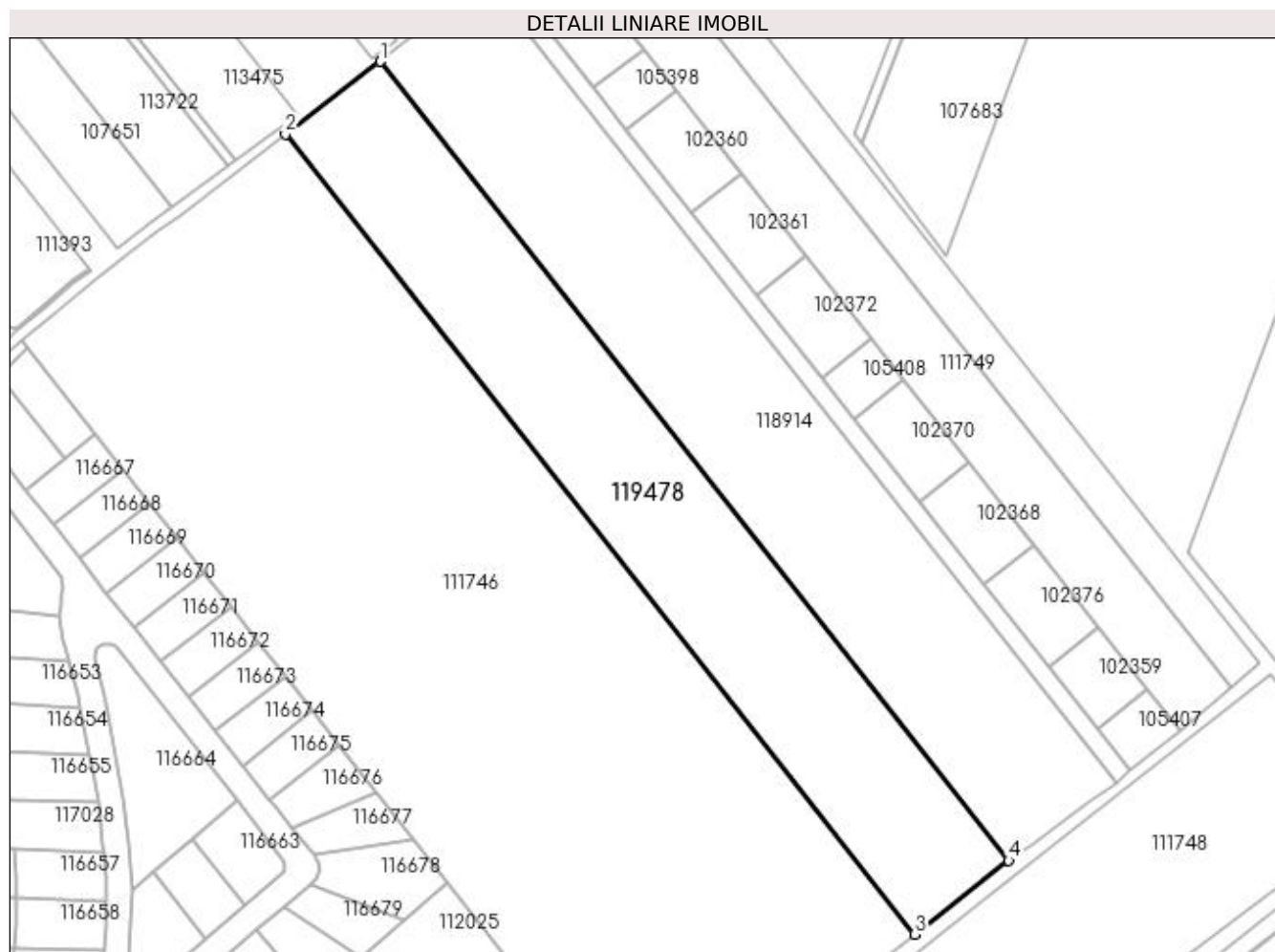
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
119478	18.300	neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	18.300	24	229/4	1020/7/2/1	neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	46.397
2	3	394.796
3	4	46.391
4	1	394.152

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.9471/23-12-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
16-01-2023

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
MIHAELA DOMOKOS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

550091

550200

550400

550433

468692

468692

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament și delimitare imobilului

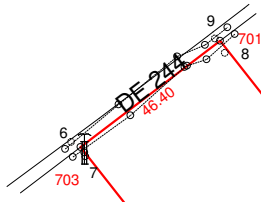
Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
119478	18300	Loc.SANPETRU (T24, A 229/4)

Nr. Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	SANPETRU

468600

468600

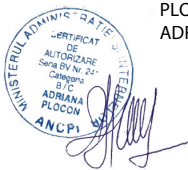
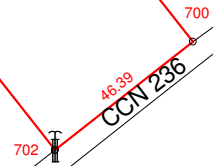


cad 118914
394.15
T 24 - A 229/4
top 1020/72/1
394.80
cad 111746

468400

468400

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	18300	Teren neîmprejmuit
Total		18300	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 18300mp Suprafața din act = 18300 mp			
ExecutantPLOCON ADRIANA..... (nume, prenume)		Inspector	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral	
Semnătura și stampila		Semnat digital de Marius Pripici Data: 2022.12.27 13:02:06 +02'00'	
Data.....		Ștamp	



PLOCON ADRIANA
Digitally signed by PLOCON ADRIANA
Date: 2022.12.23 09:12:21 +02'00'

468200

468200

468176

468176

550091

550200

550400

550433

**Incadrare in zonă
scara 1:5000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	NU	18.300	24	229/4	neimprejmuit
	TOTAL:		18.300			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
1	2	46.397
2	3	394.796
3	4	46.391
4	1	394.152

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRASOV la data: 27-12-2022

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MARIUS PRIPICI



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 119478 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. topografic:1020/7/2/1

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	119478	18.300	Teren neimprejmuit; neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
225461 / 23/12/2022 Act Notarial nr. 161 Suplimentar la CM Nr.91 și la CMS Nr.13/2010, Dosar nr.184/2022, din 16/12/2022 emis de NP Popa Ioan; Act Notarial nr. 91, Dosar nr.103/2009, din 22/09/2009 emis de NP Popa Ioan; Act Notarial nr. 13 Suplimentar la CM Nr.91/2009, din 08/02/2010 emis de NP Popa Ioan; Act Administrativ nr. 25221, din 22/12/2022 emis de Primăria Comunei Sânpetru;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) SCHULLER HANS, fiu	A1
12584 / 26/01/2023 Act Notarial nr. 138, din 25/01/2023 emis de Babonea Marcel; Act Notarial nr. 144, din 26/01/2023 emis de RADU RAZVAN;	
B4 se notează promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare încheiată între SCHULLER HANS, în calitate de promitent vânzător și CHIRIȚĂ DANIEL, căsătorit cu CHIRIȚĂ JULIA, în calitate de promitenți cumpărători, cu mențiunea că până la data de 30.12.2024, urmează a se încheia contractul de vânzare- cumpărare în formă autentică	A1

C. Partea III. SARCINI

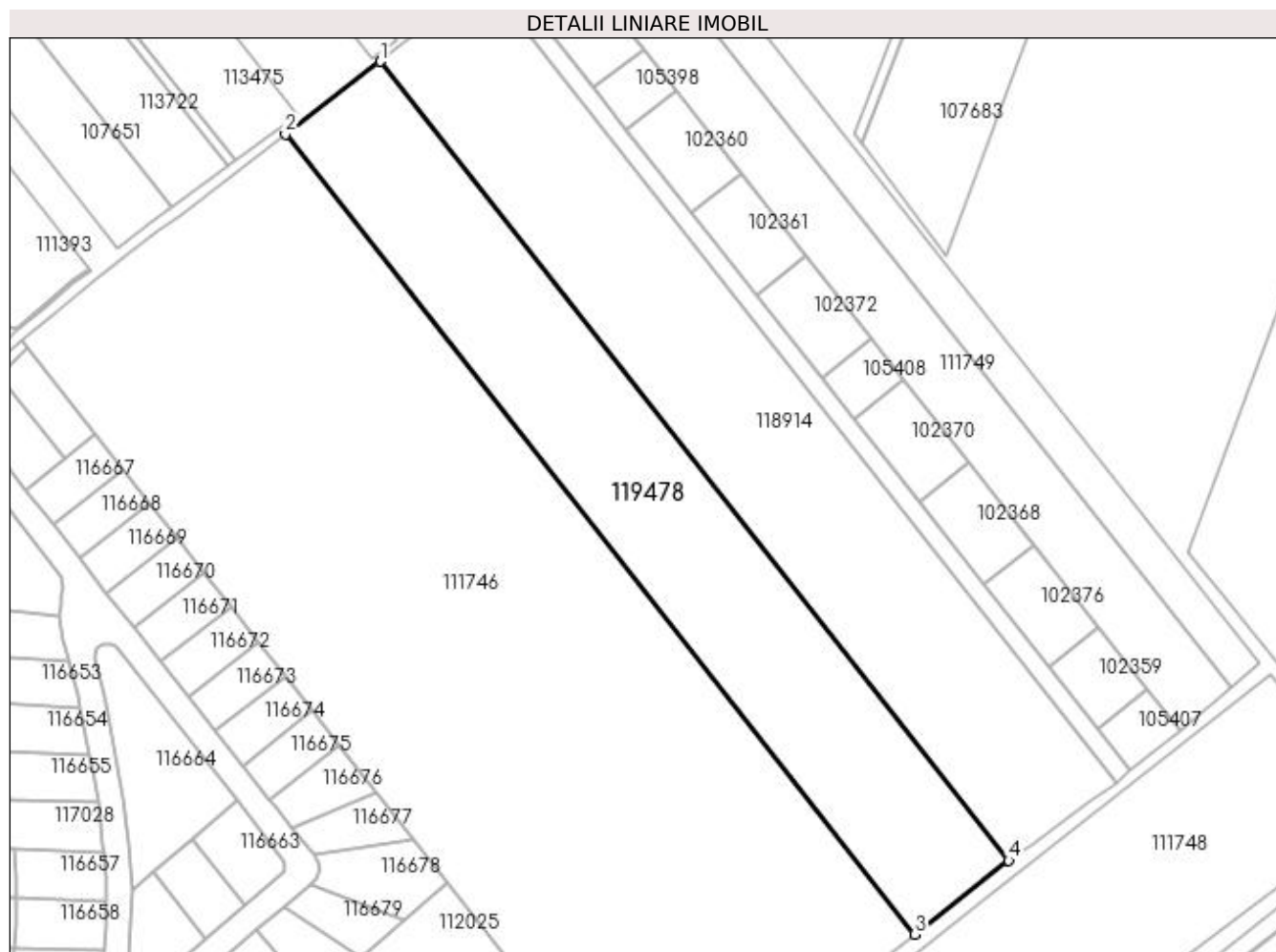
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
12584 / 26/01/2023 Act Notarial nr. 138, din 25/01/2023 emis de Babonea Marcel; Act Notarial nr. 144, din 26/01/2023 emis de RADU RAZVAN;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:250000 LEI pentru a garanta restituirea catre promitenții-cumpărători a sumelor platite in contul antecontractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 138 din 25.01.2023, de Babonea Marcel, in cazul neexecutarii de catre promitentul-vanzator a promisiunii de a contracta 1) CHIRIȚĂ DANIEL, căsătorit cu 2) CHIRIȚĂ JULIA	A1
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:600000 EUR, 1) CHIRIȚĂ DANIEL, căsătorit cu 2) CHIRIȚĂ JULIA	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
119478	18.300	neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	18.300	24	229/4	1020/7/2/1	neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	46.397
2	3	394.796
3	4	46.391
4	1	394.152

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

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

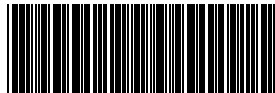
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

12/06/2023, 16:55

Cod verificare



100141110916

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **119478**, UAT Sânpetru / BRASOV, -

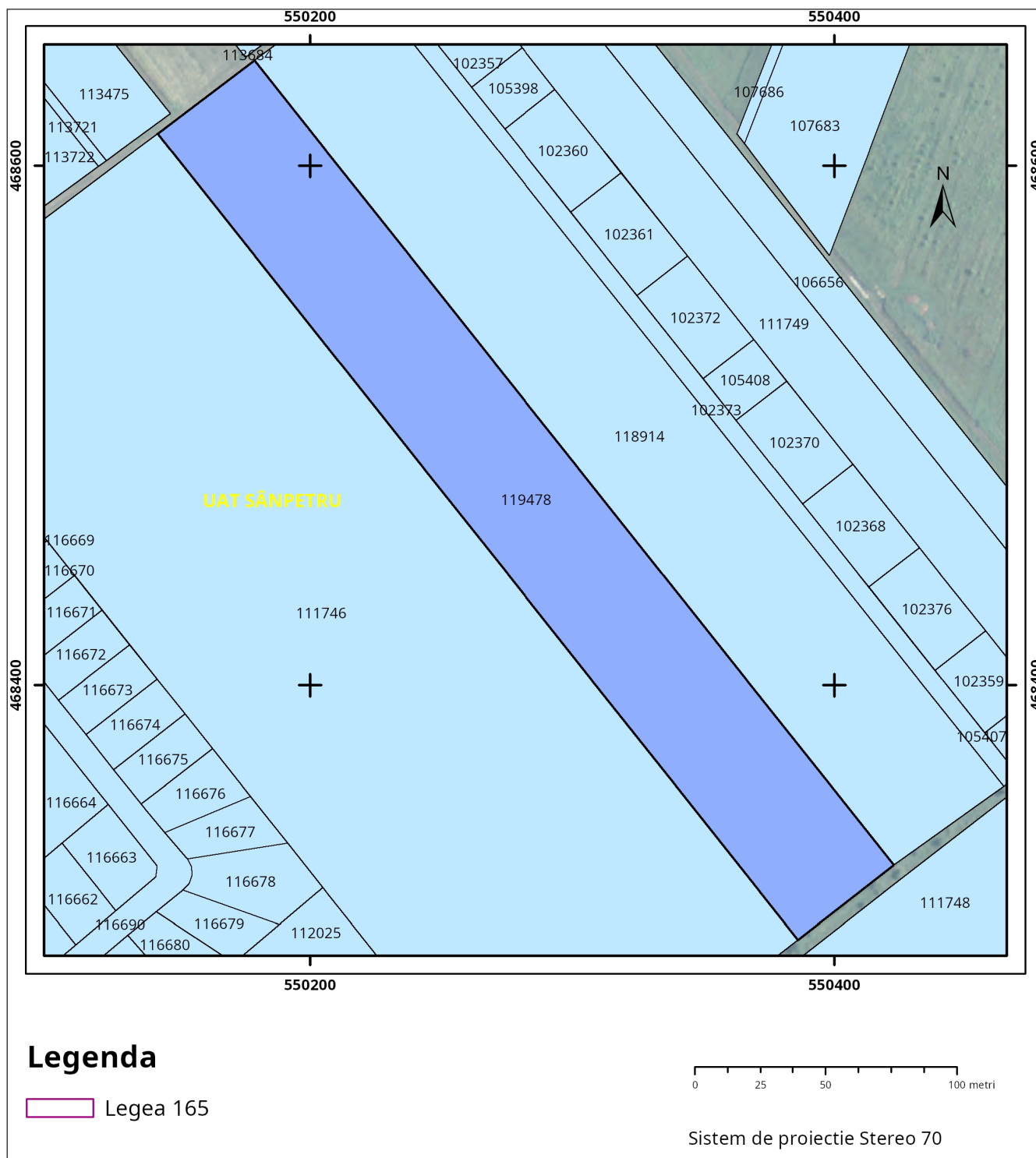
Nr.cerere	100307
Ziua	12
Luna	06
Anul	2023

Teren: 18.300 mp

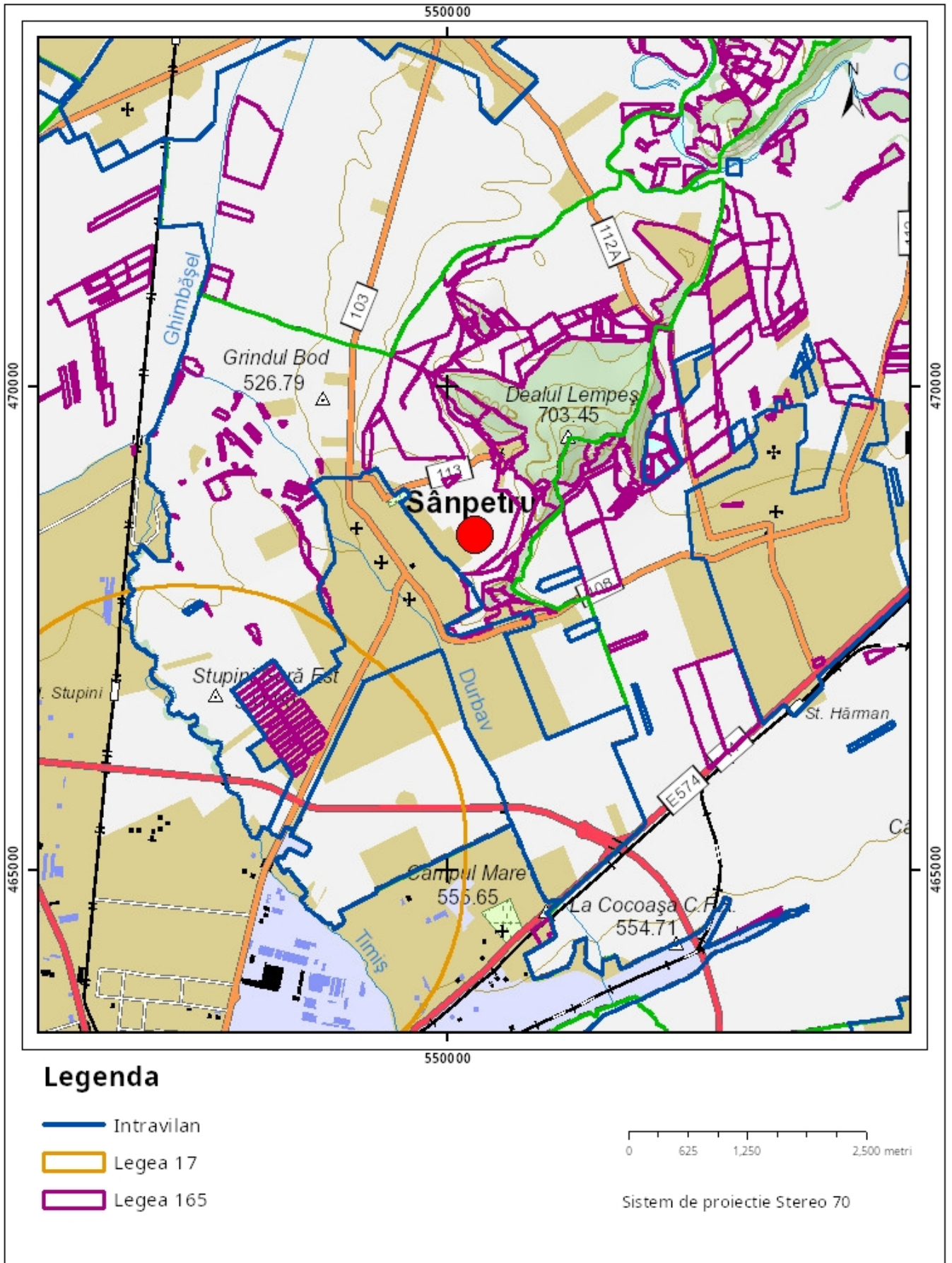
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 18300mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-12-2022
Data și ora generării: 12-06-2023 16:57

550091

550200

550400

550433

468692

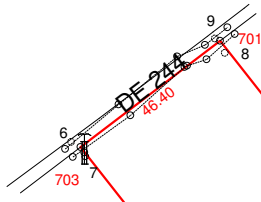
468692

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament și delimitare imobilului

Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
119478	18300	Loc.SANPETRU (T24, A 229/4)
Nr. Cartea Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		SANPETRU



cad 118914
394.15
T 24 - A 229/4
top 1020/72/1
394.80
cad 111746

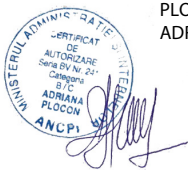
468600

468600

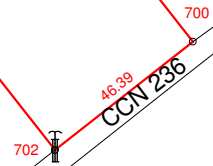
468400

468400

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	18300	Teren neîmprejmuit
Total		18300	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 18300mp Suprafața din act = 18300 mp			
ExecutantPLOCON ADRIANA..... (nume, prenume)		Inspector	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral	
Semnătura și stampila		Semnat digital de Marius Pripici Data: 2022.12.27 13:02:06 +02'00'	
Data.....		Ștamp	



PLOCON ADRIANA
Digitally signed by PLOCON ADRIANA
Date: 2022.12.23 09:12:21 +02'00'



468200

468200

468176

468176

550091

550200

550400

550433

549283

550000

550993

469935

469935

Plan de incadrare in zona
scara 1:10000



469000

469000

468000

468000

467351

467351

549283

550000

550993

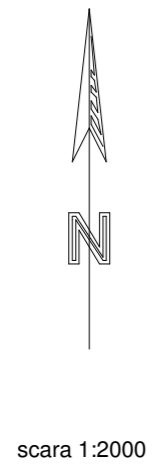
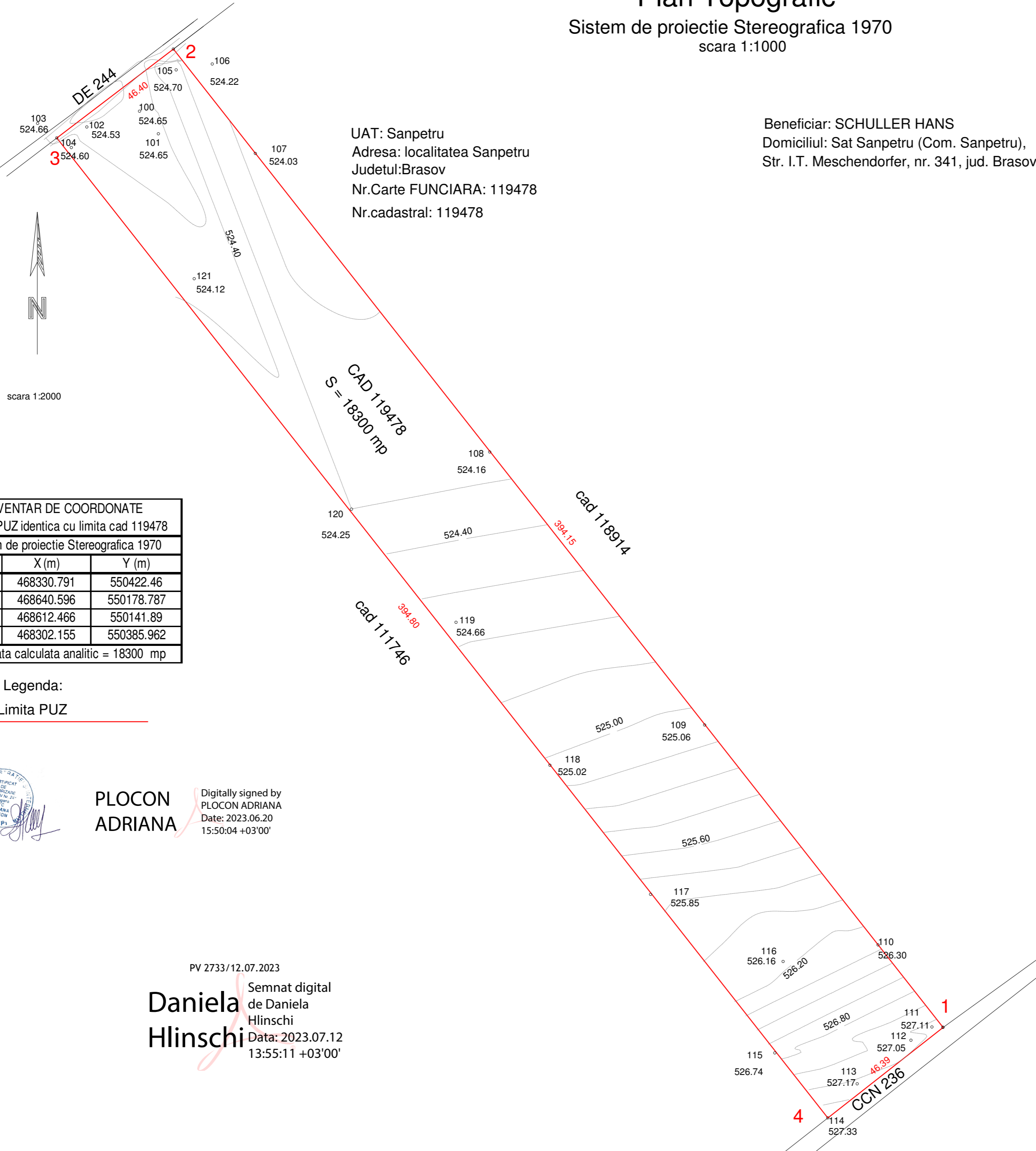


Plan Topografic

Sistem de proiectie Stereografica 1970
scara 1:1000

Beneficiar: SCHULLER HANS
Domiciliul: Sat Sanpetru (Com. Sanpetru),
Str. I.T. Meschendorfer, nr. 341, jud. Brasov

UAT: Sanpetru
Adresa: localitatea Sanpetru
Judetul: Brasov
Nr. Carte FUNCIARA: 119478
Nr. cadastral: 119478



INVENTAR DE COORDONATE		
Limita PUZ identica cu limita cad 119478		
Sistem de proiectie Stereografica 1970		
Pct.	X (m)	Y (m)
1	468330.791	550422.46
2	468640.596	550178.787
3	468612.466	550141.89
4	468302.155	550385.962
Suprafata calculata analitic = 18300 mp		

Legenda:
Limita PUZ



PLOCON ADRIANA
Digitally signed by PLOCON ADRIANA
Date: 2023.06.20 15:50:04 +03'00'

PV 2733/12.07.2023
Semnat digital de Daniela Hlinschi
Data: 2023.07.12 13:55:11 +03'00'

Daniela Hlinschi

Numele si prenumele verficatorului atestat:

Nr.2221 / 12.06.2023

Ing.Geolog Anghel Stelian-Eugen

Adresa: Bacau, str.Mihai Viteazul, nr.3

Tel:0234.536.755 / 0740.514.628

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerinta **Af** a proiectului:

1.DENUMIRE PROIECT : Elaborare P.U.Z. – Introducere teren in intravilan, parcelare si construire locuinte P+1E

2.DATE IDENTIFICARE :

-Proiectat de: **S.C. STUDII GEO MĂRGĂRIT S.R.L.**

-Beneficiar: **CHIRITA DANIEL**

- Amplasament: **Sanpetru, str.DE 244, FN, CF/Cad.119478 ; Jud.Brasov**

-Data prezentarii proiectului: 12.06.2023

-Documente ce se prezinta la verificare:

-piese scrise: - memoriu tehnic

-piese desenate: -planuri

3.CARACTERISTICI PRINCIPALE

3.1.-**Risc geotehnic** : Conform NP074/2014 - risc geotehnic **redus** ;

3.2.-**Teren de fundare**: - praf argilos nisipos, consistent ;

3.3.-**Presiune conventionala** : - Pconv =**250-350 kPa** ;

4. CONCLUZIILE VERIFICARII: In urma verificarii se considera proiectul

corespunzator din punct de vedere al cerintei **Af**, semnandu-se

si stampiland conform indrumatorului.

Verificator atestat, Ing.Anghel Stelian Eugen

Am primit 2 exemplare



S.C. *STUDII GEO MĂRGĂRIT* S.R.L.

Mobil : 0771 687 677
e-mail : studii_geo@yahoo.com

CUI 34342687
J 08/521/2015
Str. Mihai Viteazul, nr.82, Brasov, Romania

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA LUCRARI: Elaborare P.U.Z. – Introducere teren in intravilan,
parcelare si construire locuinte P+1E

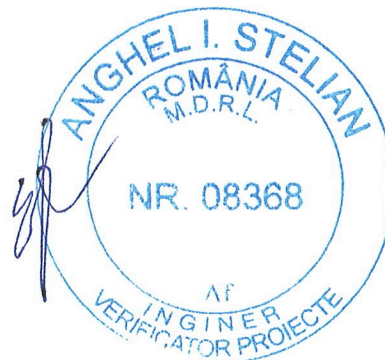
Sanpetru, str.DE 244, FN
Cad.119478, Jud. Brasov

FAZA: Studiu geotehnic pentru PUZ

BENEFICIAR: CHIRITA DANIEL

Director: Ing.Geolog Craciun Ioan Petru

Brasov
12.06.2023



Contract / Proiect nr.S23-437 / 05.06.2023
Certificat de Urbanism nr. 210 / 18.04.2023

S.C. STUDII GEO MARGARIT S.R.L.

BRASOV: Str.Mihai Viteazul nr.82

Tel : 0771-687 677

DENUMIREA LUCRARI: Elaborare P.U.Z. – Introducere teren in intravilan,
parcelare si construire locuinte P+1E

Sanpetru, str.DE 244, FN

Cad.119478, Jud. Brasov

FAZA: Studiu geotehnic pentru PUZ

BENEFICIAR: **CHIRITA DANIEL**

BORDEROU

A.PIESE SCRISE

- 1.Foaie de semnaturi;
- 2.Memoriu geotehnic;

B.PIESE DESENATE

- 1.Plan de incadrare in zona;
- 2.Plan de situatie si pozitionare foraje ;
- 3.Coloane litologice ;

BRASOV
12.06.2023

INTOCMIT

Ing.Geolog Craciun Ioan Petru

1



S.C. STUDII GEO MARGARIT S.R.L.

BRASOV: Str.Mihai Viteazul nr.82

Tel : 0771-687 677

**DENUMIREA LUCRARI: Elaborare P.U.Z. – Introducere teren in intravilan,
parcelare si construire locuinte P+1E**

Sanpetru, str.DE 244, FN

Cad.119478, Jud. Brasov

FAZA: Studiu geotehnic pentru PUZ

BENEFICIAR: CHIRITA DANIEL

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT:

INTOCMIT: Ing.Geolog Craciun Ioan Petru



**BRASOV
12.06.2023**

S.C. STUDII GEO MARGARIT S.R.L.

BRASOV: Str.Mihai Viteazul nr.82

Tel : 0771-687 677

**DENUMIREA LUCRARI: Elaborare P.U.Z. – Introducere teren in intravilan,
parcelare si construire locuinte P+1E**

**Sanpetru, str.DE 244, FN
Cad.119478, Jud. Brasov**

FAZA: Studiu geotehnic pentru PUZ

BENEFICIAR: CHIRITA DANIEL

MEMORIU GEOTEHNIC

CAP.I.Date generale

1.Tema

Terenul este proprietate privata conform extrasului CF, si se solicita intocmirea documentatiei pentru faza PUZ.

2. Amplasamentul

Se studiaza terenuri situate in intravilanul localitatii Sanpetru, str.DE 244, FN.

3. Date privind obiectivul proiectat

Conform cerintelor din Certificatul de Urbanism nr.210 / 18.04.2023 emis de catre Primaria Comunei Sanpetru, se va intocmi documentatia faza PUZ pentru zona, identificata prin numerul CF si Cadastral : 119478.

Terenul are suprafata totala de 18.300mp.

Cap.II.Cadru natural

1.Date geologice- geomorfologice

Din punctul de vedere la care ne referim amplasamentul studiat se incadreaza in unitatea morfostructurala cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului.

Schitata la finele cretaciciului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin pana la finele pliocenului, cand prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiu apelor, in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni, constituite predominant din conglomerate, marne, argile, bolovanisuri, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular incrucisat.

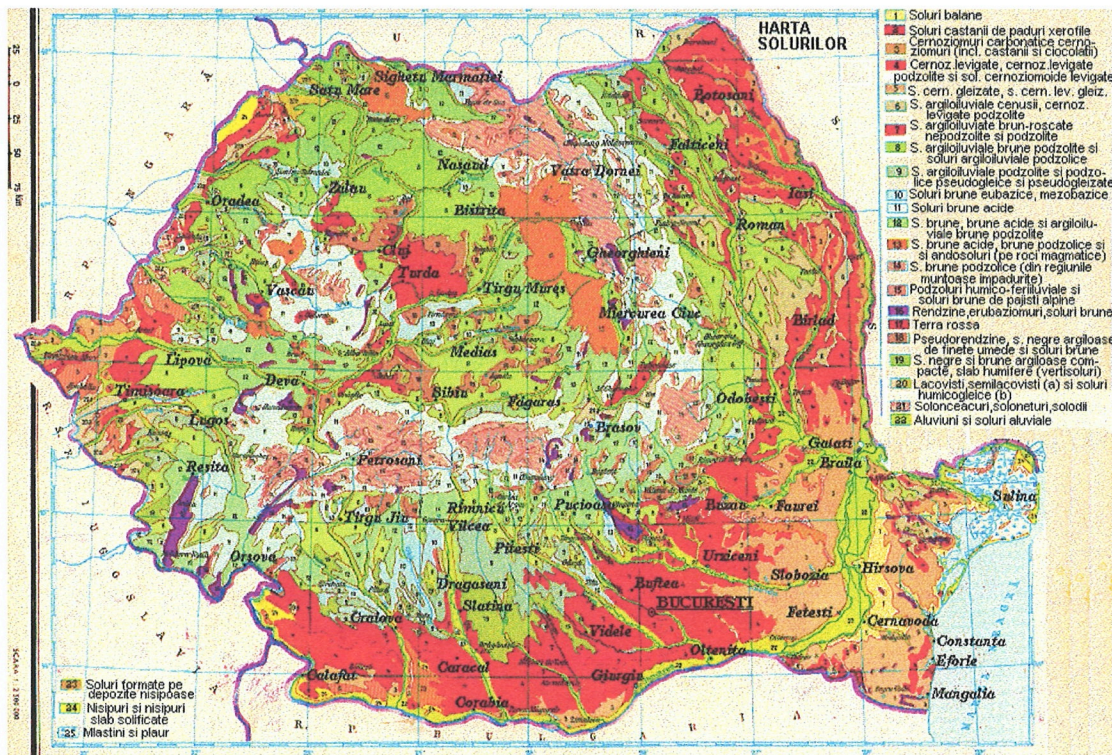


Fig.1-Harta solurilor din Romania

În cuaternar și postcuaternar, apele de siroire, torentii și organismele fluviatile nou formate, au transportat din versanții nordici ai Munților Brașovului, însemnate cantități de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri și argile), clădind din aria depresionară numeroase conuri de dejectie din a căror întrepătrundere a rezultat un relief cu aspect de câmpie ușor înclinată de la sud la nord și de la vest către est, de unde și denumirea de Câmpia Barsei atribuită zonei de către unii geografi.

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zona au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zacăminte de săruri solubile, carbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor (mal, turba).

2. Date hidrologice-hidrogeologice

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc, iar panza de apă freatică se întâlnește sub cota de -6,00m adâncime, asadar din acest punct de vedere nu sunt probleme.

Cap. III. Date geotehnice

1. Stratificatia terenului

Rezultate litologice și geotehnice în descoperite:

Foraj F1

- 0,00m / -0,30m – sol vegetal;
- 0,30m / -3,00m – praf argilos nisipos, consistent, plasticitate mijlocie ;
- 3,00m / -3,50m – pietris cu nisip și bolovanis, slab compactat ;

Foraj F2

- 0,00m / -0,30m – sol vegetal;
- 0,30m / -2,90m – praf argilos nisipos, consistent, plasticitate mijlocie ;
- 2,90m / -3,50m – pietris cu nisip și bolovanis, slab compactat ;

Foraj F3

- 0,00m / -0,30m – sol vegetal;
- 0,30m / -2,80m – praf argilos nisipos, consistent, plasticitate mijlocie ;
- 2,80m / -3,50m – pietris cu nisip și bolovanis, slab compactat ;

Foraj F4

- 0,00m / -0,30m – sol vegetal;
- 0,30m / -2,90m – praf argilos nisipos, consistent, plasticitate mijlocie ;
- 2,90m / -3,50m – pietris cu nisip si bolovanis, slab compactat ;

2. Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului

Analizele de laborator efectuate pe probele recoltate din zona cu ocazia altor lucrari au stabilit urmatoarele :

Parametrii geotehnici:

- greutate volumica $\gamma_v = 18,0-19,0 \text{ kN} / \text{m}^3$
- indicele de plasticitate $I_p = 14,0-18,0\%$
- indicele porilor $e = 0,56-0,78$
- indicele de consistenta $I_c = 0,55-0,77$
- porozitate $n = 42-44\%$
- umiditatea naturala $W_n = 20,0-26,0\%$
- coeziunea $c = 11-29 \text{ kPa}$
- unghiul de frecare interna $\varphi = 9-23^\circ$
- modulul de compresibilitate edometric, pentru treapta de incarcare 200 – 300 kPa : $M = 8 \text{ Mp}$

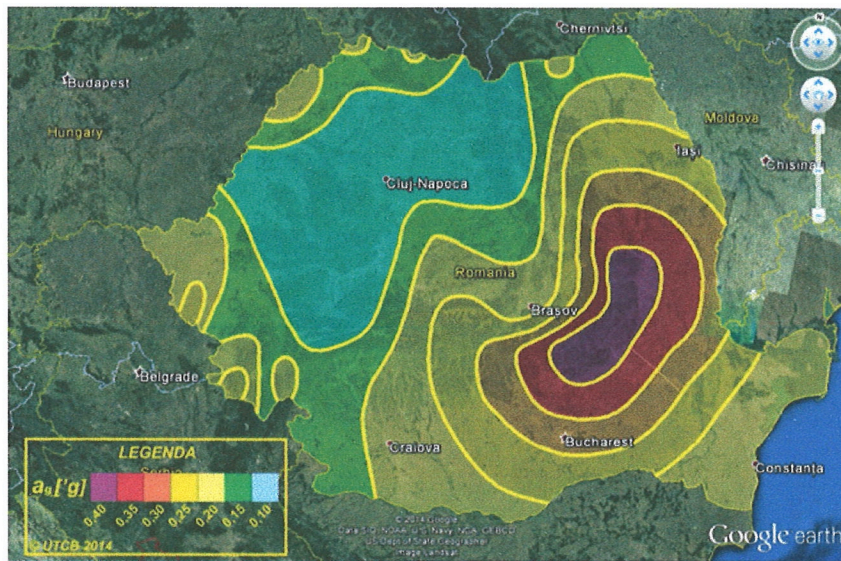
3. Adancimea de inghet

Potrivit STAS 6054/77, in zona la care ne referim adancimea de inghet masoara 1,00 m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

4. Zonarea seismica

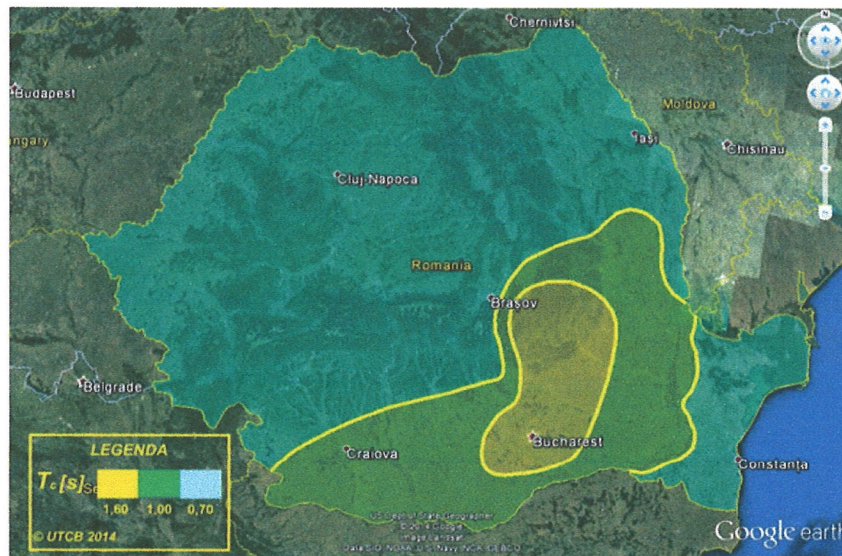
Conform "Cod de proiectare seismica –Partea –I- Prevederi pentru cladiri", indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua in considerare :

- acceleratia terenului $a_g = 0,20g$. (Fig.2)



Harta interactivă de zonare în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului

-perioada de control (colt) $T_c=0,7$ s. (Fig.3)



Harta interactivă de zonare în termeni de perioada de control (colt), T_c a spectrului de răspuns

5. Conditii de fundare

Obiectivul proiectat se poate amplasa pe terenul studiat, fundarea realizandu-se in stratul praf argilos nisipos, incepand la adancimea $D_f=-1,10$ m, raportata de la cota terenului actual iar sapaturile.

Pentru fundarea în stratul de praf argilos nisipos, consistent se va lua în considerare presiunea convențională $P_{conv} = 250-350 \text{ kPa}$ pentru sarcini de calcul centrice, respectându-se următoarele relații :

-la încărcări centrice

$$P_{ef} \leq P_{conv}$$

$$P'_{ef_{max}} \leq 1,2 P_{conv}$$

-la încărcări cu excentricitate după o singură direcție

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef_{max}} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

-la încărcări după ambele direcții

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef_{max}} \leq 1,6 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

Conform STAS 3300/85, valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpii $B=1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00\text{m}$.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/1/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

6. Stabilirea categoriei geotehnice

Având în vedere prevederile normativului NP074/2014, categoria geotehnica în care se încadrează amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic **redus**, punctajele fiind următoarele:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Lucrări fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinatati	Fără risc	1
Zona seismică de calcul	$a_g = 0,20 \text{ g}$	2
TOTAL		9 puncte

Riscul geotehnic este scăzut, categoria geotehnica 1.

Aceasta incadrare in categoria geotehnica este orientativa; ea poate fi modificata pe parcursul etapelor de proiectare de catre geolog impreuna cu proiectantul de structura.

7.Clima

Clima județului este temperat-continentală, mai precis caracterizată de nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental; mai umedă și răcoroasă în zonele montane, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

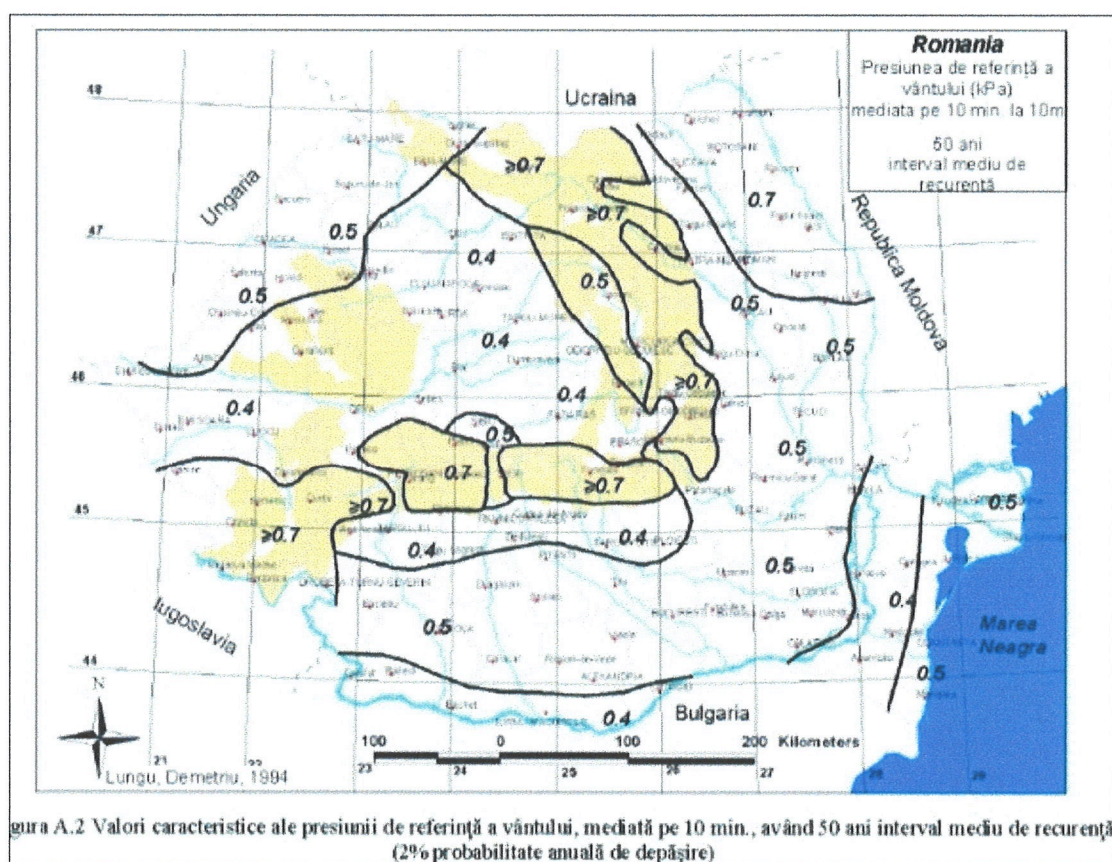


Fig.4-Zona presiunii de referință a vântului.

Pe vârful Omul se înregistrează cea mai joasă temperatură medie anuală (-2,6 °C) și cea mai ridicată medie de precipitații anuale din țară (1.346 mm). Temperatura medie anuală în județ este de 8 °C. Temperatura minimă absolută pe țară a fost înregistrată la 25 ianuarie 1942 în localitatea Bod (-38,5 °C). Vânturile nu prea străbat depresiunile, dar pe culmile munților ajung chiar și la 25-30 m/s. Vânturile de vest aduc ploi, iar cele dinspre nord și nord-est concură la păstrarea timpului frumos. (Fig.4)

8.Incadrarea terenului conform TS/988

Incepand de la suprafata,terenul care urmeaza a fi excavat se incadreaza in categoria « teren mediu » in cazul sapaturilor manuale si in categoria a II-a in cazul executarii acestora mecanizat. Stratul de pietris cu nisip si bolovanis incadrandu-se in categoria « teren tare » in cazul sapaturilor manuale si in categoria a IV-a in cazul executarii acestora mecanizat.

9.Considerente geotehnice pentru proiectarea cailor de acces si platformelor de parcare

Dupa excavarea paturii de sol vegetal, se poate trece la compactarea ‘ patului ‘ in vederea executarii infrastructurii, care se va realiza din pietris de rau.

10.Concluzii si Recomandari

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul in cauza nu prezinta riscuri de alunecari de teren sau inundatii, iar in vecinatate nu exista obiective sau unitati industriale care ar putea genera riscuri in situatii normale sau accidentale.

La faza DTAC,PT se vor avea in vedere un minim de masuri constructive, care sa permita preluarea impingerilor sau deplasarilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (avand in vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) si anume :

-conductele purtatoare de apa vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid in caz de avarii si vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau a fundatiilor ;

-realizarea de trotuare perimetrare etanse in jurul constructiilor, cu latimea de min. 1,00 m, asezate pe un strat de pamant local, cu grosime de min. 0,20 m si panta spre exterior ;

-evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distante mai mici de 10 m in jurul constructiei ;

-apele de pe acoperis vor fi colectate de jgheaburi si burlane si dirijate prin rigole impermeabile catre un colector (sistem de canalizare, fosa septica etc.) ;

-umpluturile in jurul fundatiilor se vor executa imediat dupa ce constructia a depasit nivelul terenului natural .

Sapaturile pentru fundatii se vor executa in ritm alert, cu sprijiniri adecvate, in perioade lipsite de precipitatii si nu vor fi lasate deschise timp indelungat (mai ales in timpul iernii), pentru a nu risca prabusiri ale peretilor sapaturii, datorita ciclurilor repetate de umezire-uscarea sau de inghet-dezghet.

In zonele cu panta si la constructiile cu demisol/subsol, datorita apelor de infiltratie se recomanda realizare de drenaje in jurul constructiilor pe latura din amonte si pe flancuri.

Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care sa le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de inclinare fata de orizontala sa nu depaseasca valoarea de 1/1,25 in cazul nisipurilor prafoase sau argiloase si 2/14/1 in cazul rocilor stancoase. In situatia ca terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

Nu se vor amplasa constructii in albia majora(zona inundabila) si in apropierea malurilor raului.

NOTA:

Prezentul studiu se refera strict la faza PUZ, nefiind permis a se utiliza in etapa DTAC, PT.

Pentru fazele DTAC, PT, se va elabora studiu geotehnic pentru fiecare lot si respectiv constructie , neadmitandu-se asimilarea din suprafetele adiacente.

Nerespectarea acestei prevederi, degreveaza proiectantul geotehnician de oricare raspundere, riscul apartinand organului emitent al autorizatiei de construire, proiectantului structurist si beneficiarului.

BRASOV
12.06.2023

INTOCMIT
Ing.Geolog Craciun Ioan Petru



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



Elaborare P.U.Z. – Introducere teren in intravilan, parcelare si construire locuinte P+1E

Sanpetru, str.DE 244, FN,
Cad.119478, Jud. Brasov

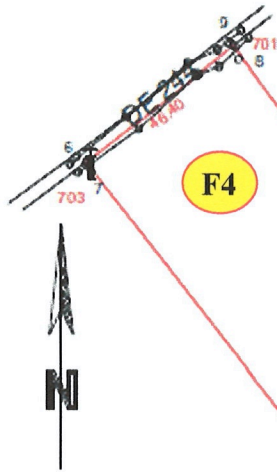
CHIRITA DANIEL



PLAN DE SITUATIE SI POZITIONARE- DESCOPERTE

Plan de amplasament și delimitare imobilului

Scara 1: 2000



Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
119478	18300	Loc. SANPETRU (T24, A 229/4)
Nr. Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		SANPETRU

F3

F2

F1

A. Date referitoare la teren			
Nr. vechi	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	A	18300	Teren neînțepțuit
Total		18300	-

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totală măsurată a imobilului = 18300mp
Suprafata din act = 18300mp

Solicitant: PLOCON ADRIANA (nume, prenume) Confirmați corectitudinea informațiilor în teren, corectitudinea înscrinerii cadastrale și corectitudinea acurateții cu privire la teren Semnătura și ștampila Data:	Inspector Confirmați introducerea înregistrării în baza de date în sistemul de cadastru Semnătura și ștampila Data: 13:0
--	---

PLOCON ADRIANA
Digitally signed by PLOCON ADRIANA Date: 2023.12.21 09:12:21 +0200

ANGHEL I. STELIAN
 ROMANIA
 M.D.R.L.
 NR. 08368
 INGINER
 VERIFICATOR PROIECTE

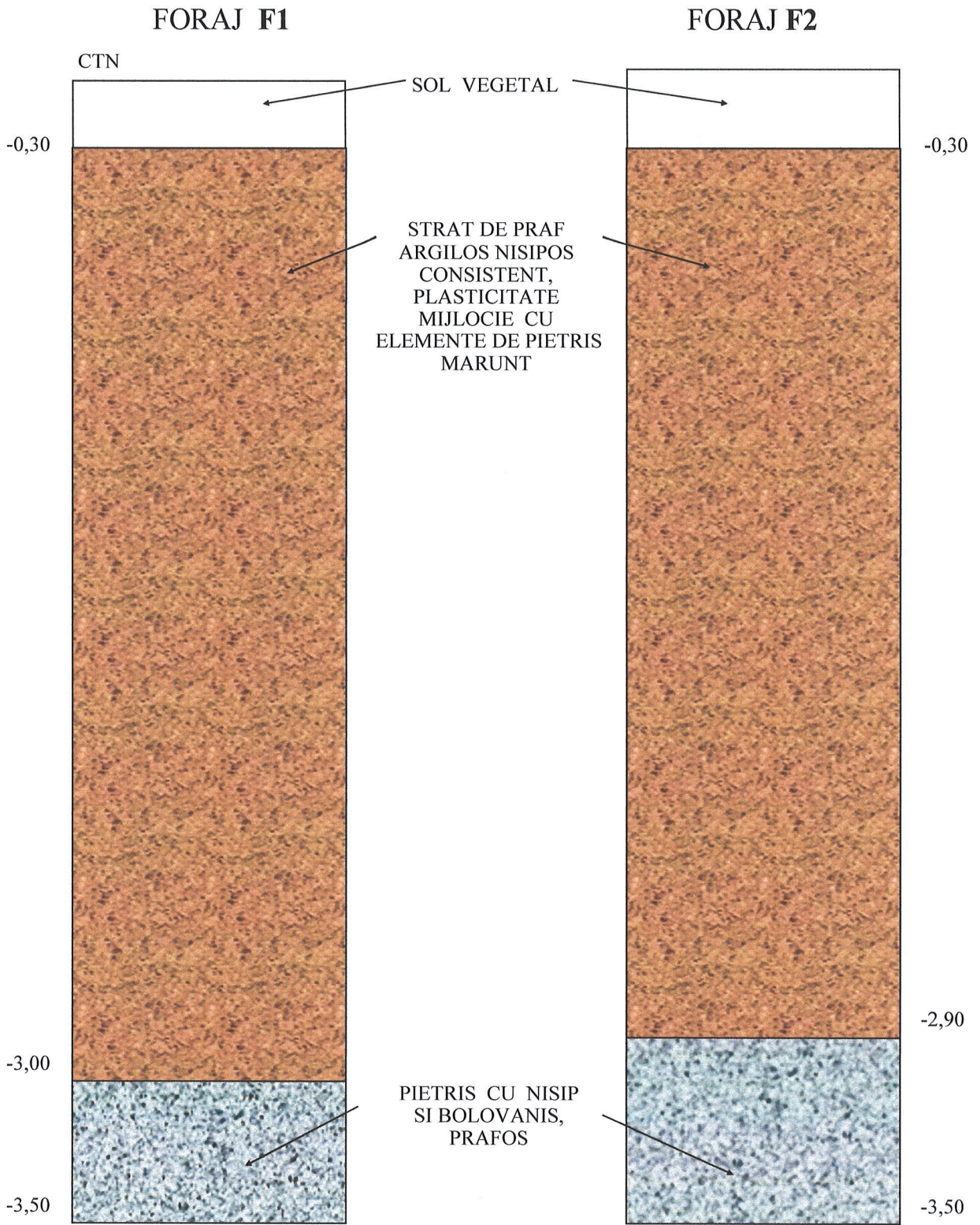
SOCIETATEA COMERCIALA
STUDIU GEO
MARGARIT
 S.R.L.
 BRASOV - ROMANIA

Elaborare P.U.Z. – Introducere teren in intravilan, parcelare si construire locuinte P+1E

Sanpetru, str.DE 244, FN,
 Cad.119478, Jud. Brasov

CHIRITA DANIEL

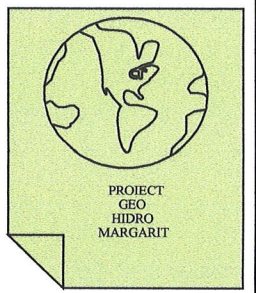
COLOANE LITOLOGICE



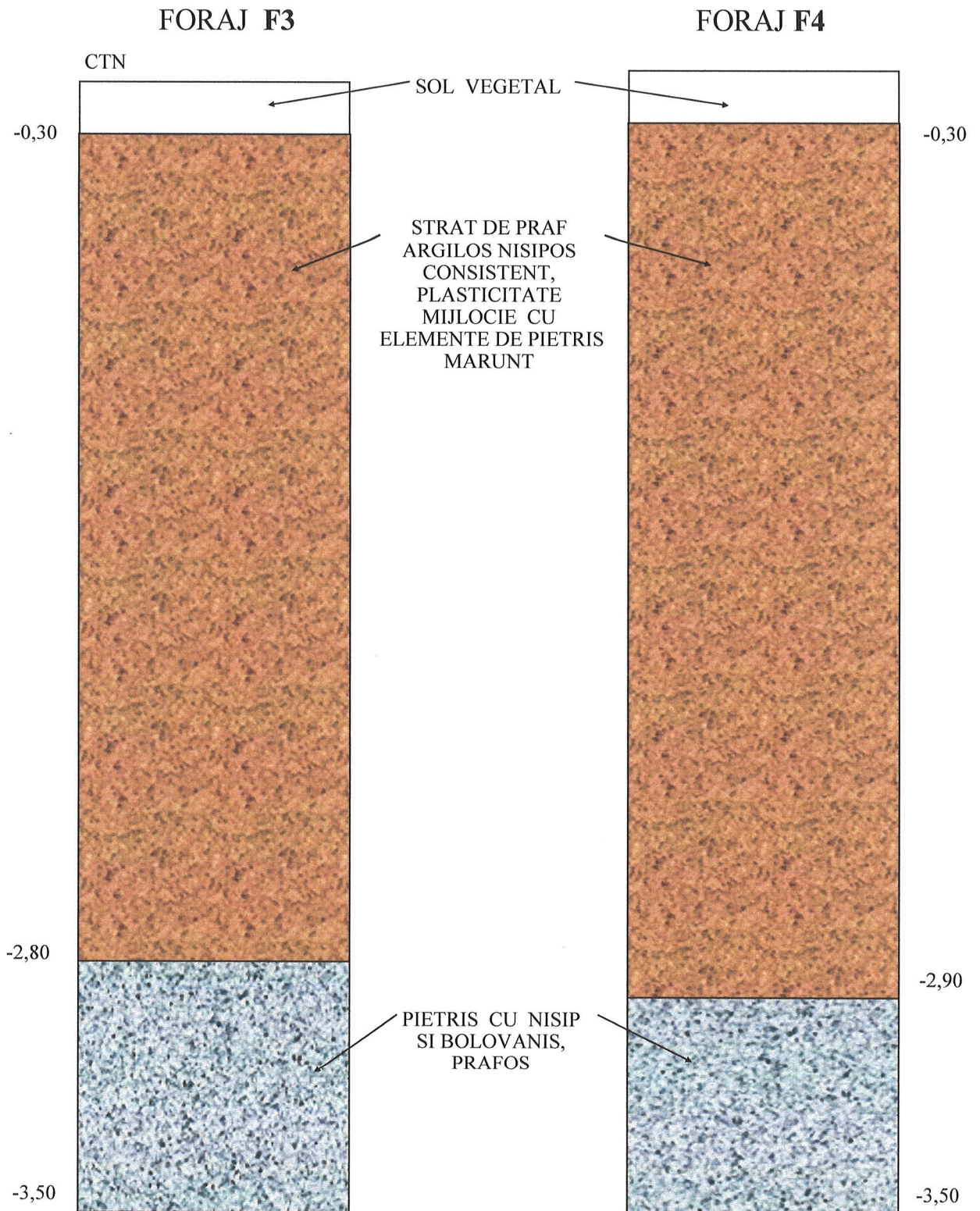
Elaborare P.U.Z. – Introducere teren in intravilan, parcelare si construire locuinte P+1E

Sanpetru, str.DE 244, FN,
Cad.119478, Jud. Brasov

CHIRITA DANIEL



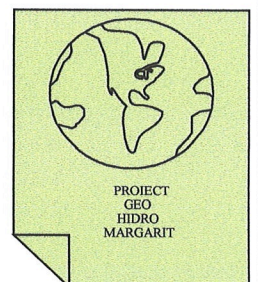
COLOANE LITOLOGICE



**Elaborare P.U.Z. – Introducere teren in
intravilan, parcelare si construire locuinte
P+1E**

Sanpetru, str.DE 244, FN,
Cad.119478, Jud. Brasov

CHIRITA DANIEL



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 210 din 18.04.2023

In scopul

**ELABORARE P.U.Z – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE SI CONSTRUIRE
LOCUINTE P+1E**

Urmare cererii adresate de **CHIRITA DANIEL** cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **TARLUNGENI**, sat....., strada **LUNII**, nr.36, bl., sc., et., ap., telefon/fax **0765 033 033**, e-mail: **arh.simion@uberhause.ro** înregistrata la nr. **2666** din **02.02.2023**.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **SÂNPETRU**, strada **DE 244**, nr. –F.N., sau identificat prin⁽³⁾ **Extrase C.F. nr. 119478, nr. cad. 119478**, și Plan de situație.

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

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat în extravilanul comunei Sanpetru, fiind proprietatea numitului: **SCHULLER HANS**

Suprafata de teren pentru care se solicita Certificatul de urbanism este de 18.300,00 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: arabil in suprafata de 18.300,00 mp in extravilan.

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

3. REGIMUL TEHNIC:

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

- a) etapa pregatitoare – anuntarea intentiei de elaborare;
- b) etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- c) 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 PUG se vor specifica – in vederea respectarii Ordinului 839/2009, art. 35, alin. 2,3,4 – obligatii/constrangeri de natura urbanistica:

- (I) regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente;
- (II) retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine;
- (III) 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 PUG, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, dupa caz;
- (IV) 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);
- (V) 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;
- (VI) dimensiunile si suprafetele minime si/sau maxime ale parcelelor (in cazul proiectelor de parcelare);
- (VII) 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)
- (VIII) 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.

Planul Urbanistic Zonal se va corela cu PUG-ul aprobat in zona avand H.C.L. nr. 84 din 30.07.2020 si Avizat cu AVIZUL UNIC Nr. 31 din 15.06.2020.

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

NOTA: Se va studia terenul pana la P.U.Z.-ul aprobat cu H.C.L. nr. 84 din 30.07.2020 si avizat cu Avizul Unic nr. 31 din 15.06.2020, respectiv A.U. nr. 38 din 2013 pentru a se urmari intruziunea conditiilor urbanistice de integritate in cadrul construit preexistent cu posibilitatea amplasarii si functiuni complementare locuirii.

Se va respecta H.C.L. Sanpetru NR. 139 din 29.11.2022, privind reglementarile juridice si tehnice cu privire la infrastructura stradala cuprinsa in documentatiile de urbanism.

La aprobarea PUG 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⁽⁴⁾ pentru:

**ELABORARE P.U.Z – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE SI CONSTRUIRE
LOCUINTE P+1E**

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Atenție! Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului European (RE) nr. 679 / 2016 și ale Legii nr. 190 / 2018 privind măsuri de punere în aplicare a RE nr. 679 / 2016.

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

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

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

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara (copie legalizată)

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize si 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 Gospodarirea Apelor; Aviz O.C.P.I.Brasov; Aviz A.N.I.F.;
 Aviz M.A.D.R; Aviz oportunitate; H.C.L. de aprobare PUZ; Aviz Directia de Cultura Brasov;
 Aviz Muzeul Judetean de Istorie Brasov; Aviz Directia Silvica Brasov;
 Aviz Autoritatea Aeronautica Civila (daca se depaseste inaltimea maxima admisa, a viitorului Aeroport International Brasov-Ghimbav) ; Aviz Aeroclub Sanpetru.

4) Studii de specialitate

Ridicare Topografica; Studiul Geotehnic;

Alte avize / acorduri

Acordul notarial al proprietarului tabular al terenului.

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

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

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

Autorizatia de construire/desfiintare

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

PRIMAR,
ARHIRE MARIAN EUSEBIU

SECRETAR GENERAL,
ENEALTEEA

INSPECTOR ASISTENT
TATU ANDREEA CORINA



Achitat taxa de 107,00 lei, conform chitanței/OP nr. 1659, din02.02.2023.....
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de.....20.04.2023.....

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:

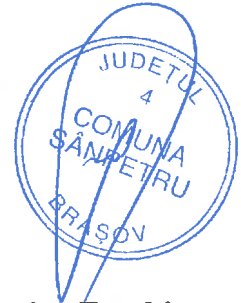
Achitat taxa de lei, conform chitanței/OP nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

Atenție! Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului European (RE) nr. 679 / 2016 și ale Legii nr. 190 / 2018 privind măsuri de punere în aplicare a RE nr. 679 / 2016.



ROMANIA
JUDETUL BRASOV
COMUNA SANPETRU
STR.REPUBLICII , NR. 655
TEL0268/360028, FAX0268/360118
CUI 4777175

ROMÂNIA
Județul Brasov
Primăria Comunei Sanpetru



Aprobat,
Primar,
Arhire Marian Eusebiu

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **CHIRITA DANIEL** pentru **SCHULLER HANS** cu domiciliul/sediul²⁾ în județul **BRASOV**, municipiul/orașul/comuna **TARLUNGENI**, sat **TARLUNGENI**, str. **LUNII**, nr. **36**, bl. , sc. , et. , ap., înregistrată la nr. **8526** din **20.04.2023**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 11732 din 25.05.2023

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru ³⁾ **ELABORARE P.U.Z.- INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, PARCELARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE P+1E** generat de imobilele⁴⁾ înscrise în C.F. nr. 119478, nr. cad. 119478 proprietatea numitului: **SCHULLER HANS** cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei ⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

- La Nord-Vest- Drumul de exploatare DE 244, pe o lungime de 46,41m;
- La Nord- Est – Proprietate private identificata cu nr. cad. 118914, pe o lungime de 394,14m;
- La Sud-Est– Canalul CCN 236, pe o lungime de 46,4m;
- La Sud -Vest–Proprietate privata identificata prin nr. cad. 111746, pe o lungime de 394,67m.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării:

Se vor propune trame stradale care sa respecte legislatia si normativele in vigoare si zone cu urmatoarele functiuni: zona de locuinte, zona de spatii verzi publice si zona de circulatii auto si pietonale.

CIRCULATII PIETONALE

Pe terenul studiat se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele trebuie sa permita si accesul persoanelor cu handicap.



ROMANIA
JUDETUL BRASOV
COMUNA SANPETRU
STR.REPUBLICII , NR. 655
TEL0268/360028, FAX0268/360118
CUI 4777175

CIRCULATHI CAROSABILE

Se vor propune trame stradale care sa respecte legislatia si normativele in vigoare.

Drumul ce face parte din zona studiata se va dezmembra si se va ceda catre domeniul public la stadiul de imbracaminte asfaltica.

Se vor respecta urmatoarele profile, dupa cum urmeaza:

Profilul transversal tip A-A' (DE 244):

-2 benzi de circulatie de 3,50m si trotuare bilaterale de 1,50m – total profil stradal de 10,00 m.

Profilul transversal tip B-B' (drum propus) :

- 2 benzi de circulatie de 3,50m si trotuare bilaterale de 1,50m – total profil stradal 10,00 m.

3. Reglementari urbanistice:

Zona studiata va avea functiunea de locuinte individuale izolate

Indicatori urbanistici:

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

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

Propus: P.O.T.max. = 30%.

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

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

Propus: C.U.T. max.=0,60

Regimul maxim de inaltime.

Existent: -

Propus: Regim de inaltime propus "P+E"

Regim minim de inaltime "P"

H maxim cornisa=8,00m, fata de CTA.

H maxim coama= 10,00m, fata de CTA.

Retragerile constructiilor, fata de limitele de proprietate:

Retragerile fata de limitele laterale:

- Cladirile se vor retrage la o distanta minima de 3,00m fata de limitele laterale ale parcelei.

Retragerile fata de limita posterioara:

- Cladirile se vor retrage la o distanta minima de 5,00m fata de limita posterioara.

Constructiile de tip garaj, foisor, zona de gratar se va putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3,00m la cornisa, calculata de la cota terenului amenajat.

Alinierea constructiilor fata de caile de circulatie este de:

- 6,00m fata de limita de proprietate, respectiv 11,00m fata de axul strazii al drumului nou creat.



ROMANIA
JUDETUL BRASOV
COMUNA SANPETRU
STR.REPUBLICII , NR. 655
TEL0268/360028, FAX0268/360118
CUI 4777175

Se va respecta Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1, art. 3, alin. 1 si 2, (1) *Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1).*

Funcțiuni interzise:

Sunt interzise locuintele colective, locuintele insiruite si locuintele cuplate.

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor pluviale.

Sunt interzise functiunile industriale.

Anexe pentru cresterea animalelor.

Caracteristici ale parcelelor (suprafate, forme, dimensiuni):

Pentru a putea fi construibile se vor respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Suprafata minima a parcelei pentru a putea fi construibile: **500mp.**
- Front la strada de minim **12,00m** pentru locuintele individuale izolate.
- Adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Zona verde:

Se vor prevedea zone verzi cu rol de protectie pe minimum 20% din suprafata fiecarei parcele, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor si minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007, art. 10.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Parcajele:

Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:

- Un loc de parcare pentru locuintele cu o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp.
- Doua locuri de parcare pentru locuintele cu o suprafata utila mai mare de 100 mp, la care se adauga un loc de parcare pentru vizitatori.
- Parcajele si spatiile amenajate pentru gararea autovehiculelor populatiei din zona, va respecta distanta de minimum 5,00m de ferestrele camelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii de intretinere auto.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Se vor asigura: alimentarea cu apa potabila , canalizare menajera, si retele de energie electrica, iluminatul public stradal, prin extinderea retelelor existente, pe cheltuiala proprietarilor tabulari.
- **Se vor respecta conditiile impuse prin HCL nr. 139 din 29.11.2022.**

5. Capacitățile de transport admise:

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport in comun , masinile de interventie in cazuri de urgenta, masinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim si un orar ulterior specificat. De asemenea sunt



ROMANIA
JUDETUL BRASOV
COMUNA SANPETRU
STR.REPUBLICII , NR. 655
TEL0268/360028, FAX0268/360118
CUI 4777175

admise in traficul auto motocicletele, vehicule actionate de om; sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animaliera, cat si vehiculele de peste tonajul maxim admis in zona.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. :

Conform certificatului de urbanism nr. 210 din 18.04.2023 cu valabilitate pana in 18.04.2025.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, conform Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel:

- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor direct afectați de propunerile P.U.Z.;
- Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor P.U.Z., prin afișare la sediul primăriei;
- Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 210 din 18.04.2023, emis de Primaria comunei Sanpetru .

Achitat taxa de 21,00 lei, conform chitanței nr..... din.....

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

1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau - reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia; - pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

4) Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

Intocmit.

Inspector principal:
Silvaș Andreea Corina