

**PRIMĂRIA COMUNEI SÂNPETRU**



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

**CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE**  
**“ELABORARE PUZ - Construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M.”**  
 Etapa a III-a -Obținere raport de informare  
 Adresa: Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Str. Poarta Campului, Nr. Cad. 109249

**DATA ANUNTULUI: 10.01.2025**

Argumentare:

Pe terenul identificat prin Nr. Cad. 109249, se propune reglementarea acestuia în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale P+1E+M.

Inițiator: Roth Anneliese.

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

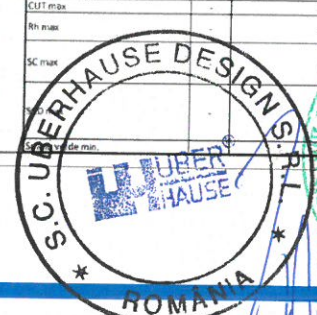
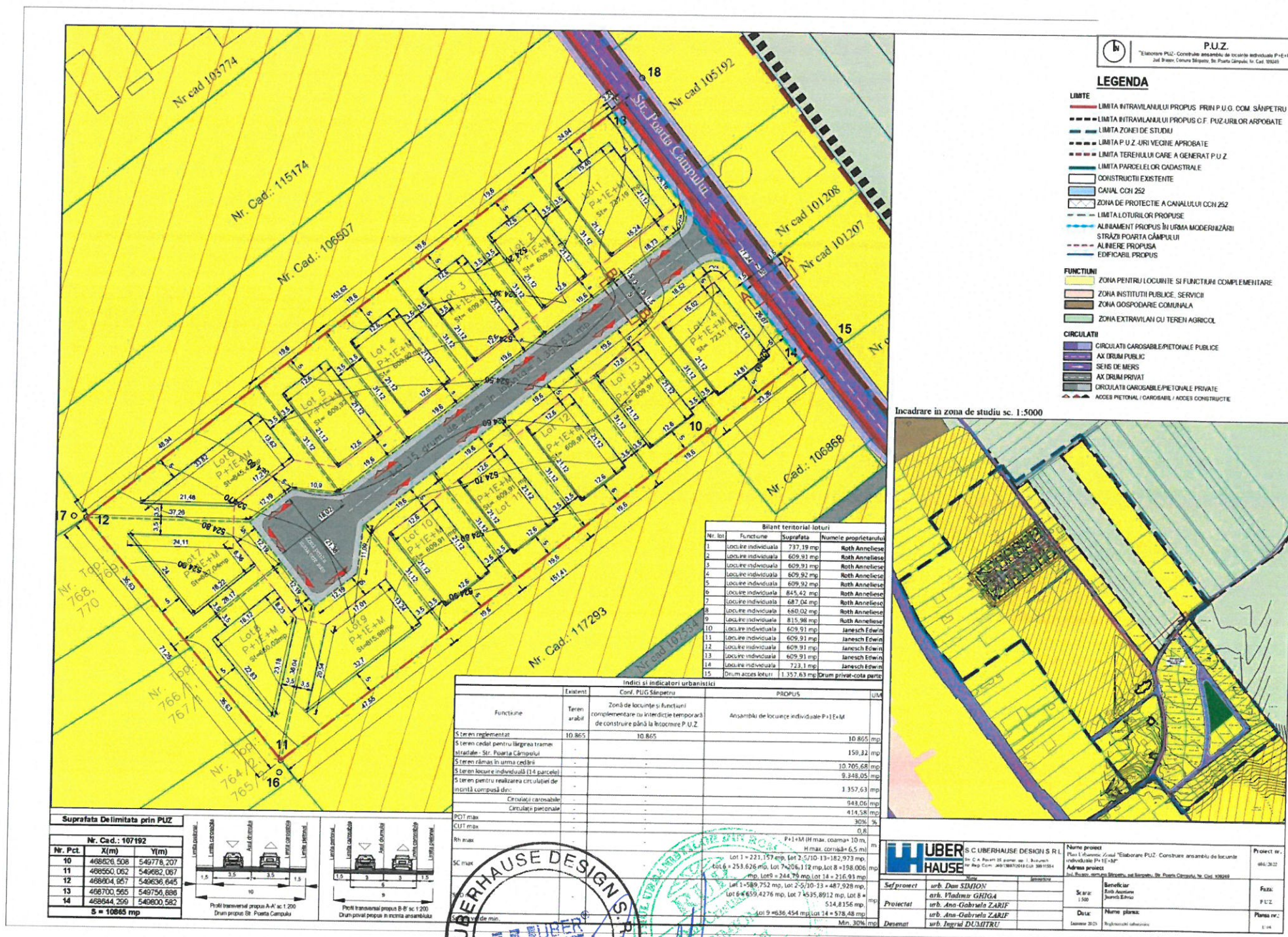
Adresa: Str. C.A. Rosetti 25, Parter, Ap. 1, Sector 2, Mun. București, Telefon: 0749750000

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI** privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal în perioada 10.01.2025 – 29.01.2025 (20 zile)

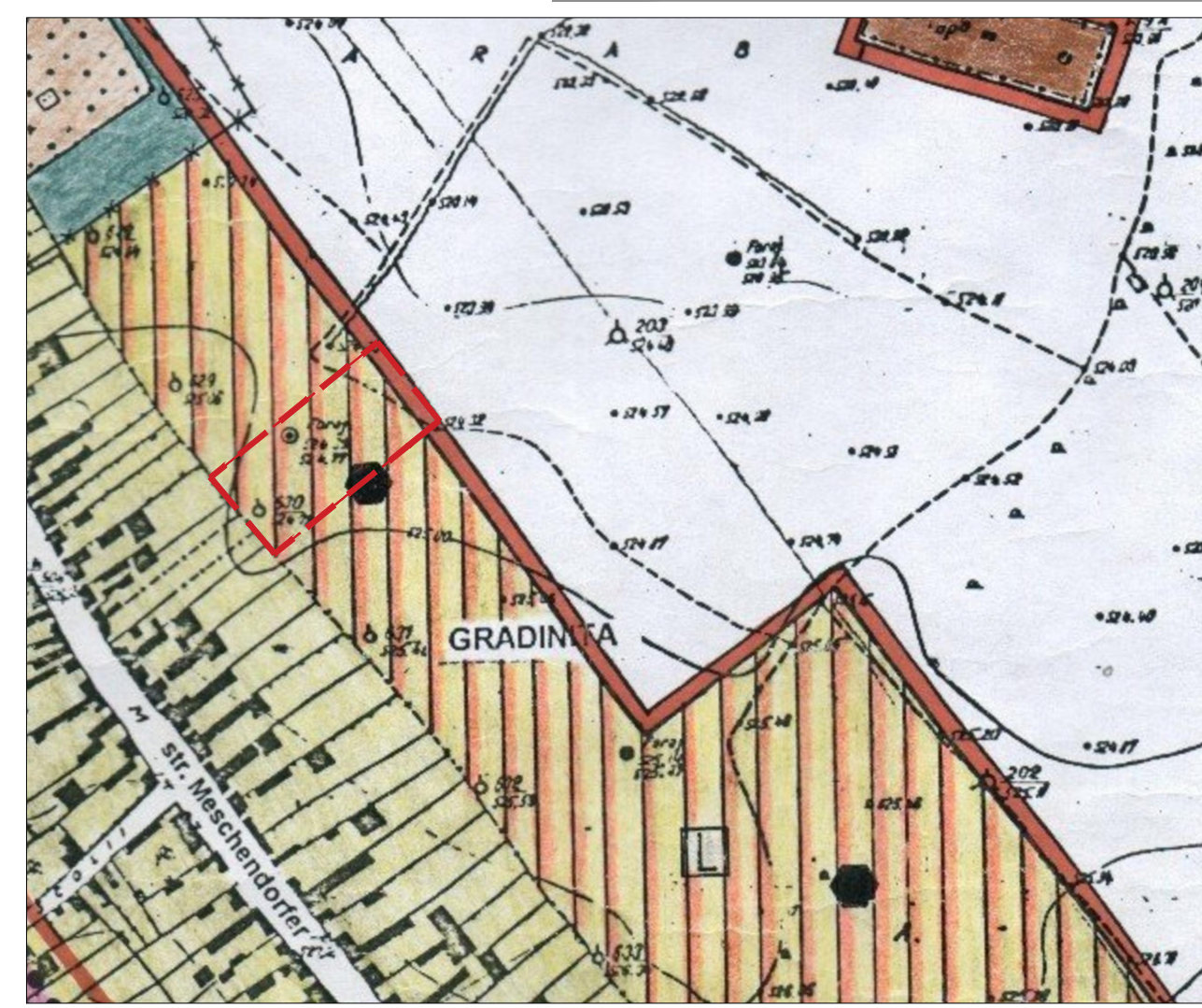
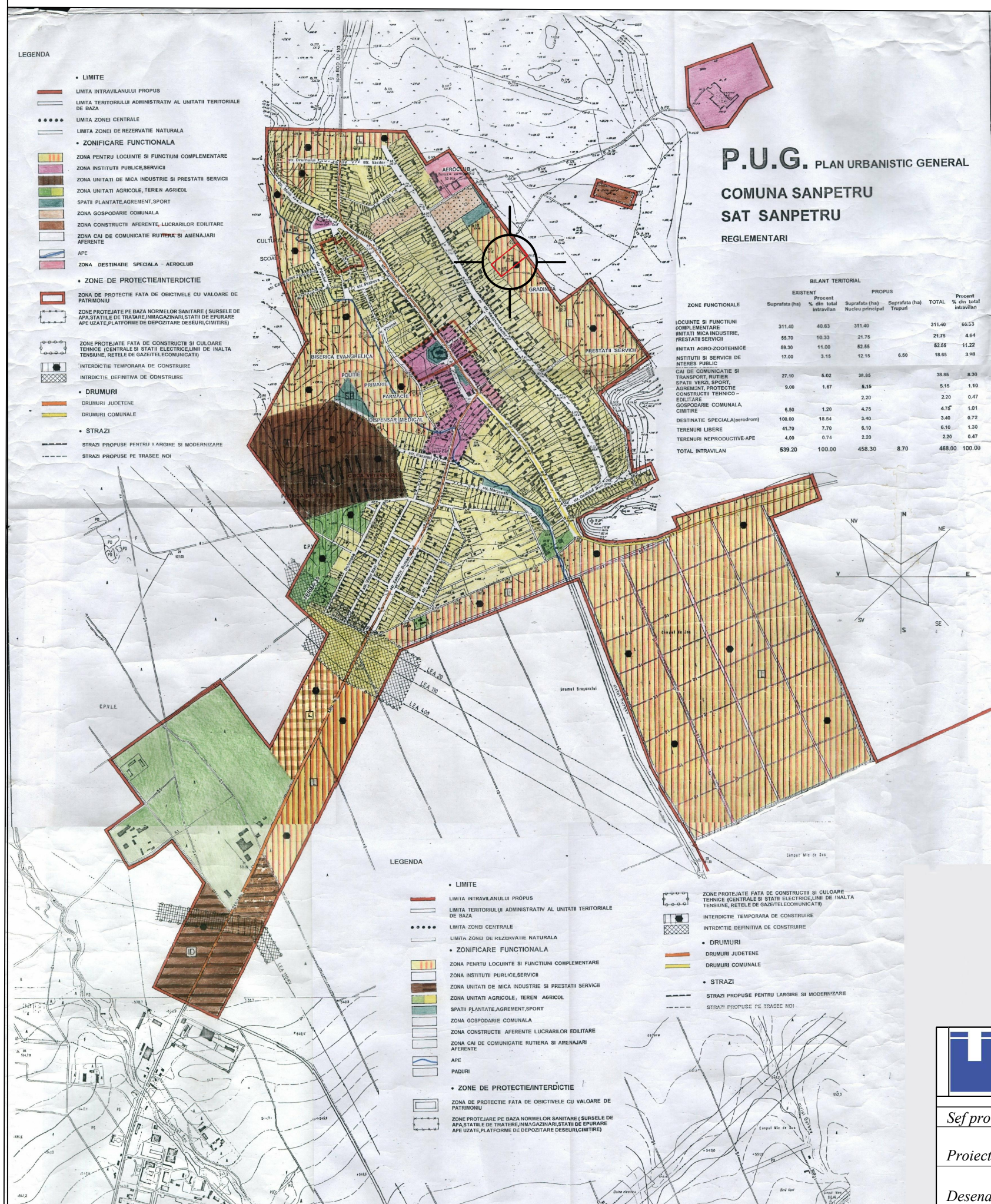
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:  
**BIROUL DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI ARHIVA:**  
 Adresa: Comuna Sânpetru, județul Brașov, Str. Republicii, nr. 655, COD 507190  
 Telefon: (0040)-0268-360172  
 Email: urbanism@primaria-sanpetru.ro

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

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



10.01.2025  
 Ana Gabriela Zavel



**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN AL COMUNEI SANPETRU
  - AMPLASAMENT STUDIAT/ LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

CONFORM PUG SÂNPETRU, TERENUL SE ÎNCADREAZĂ ÎN 'INTRAVILAN UTR Zona de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ

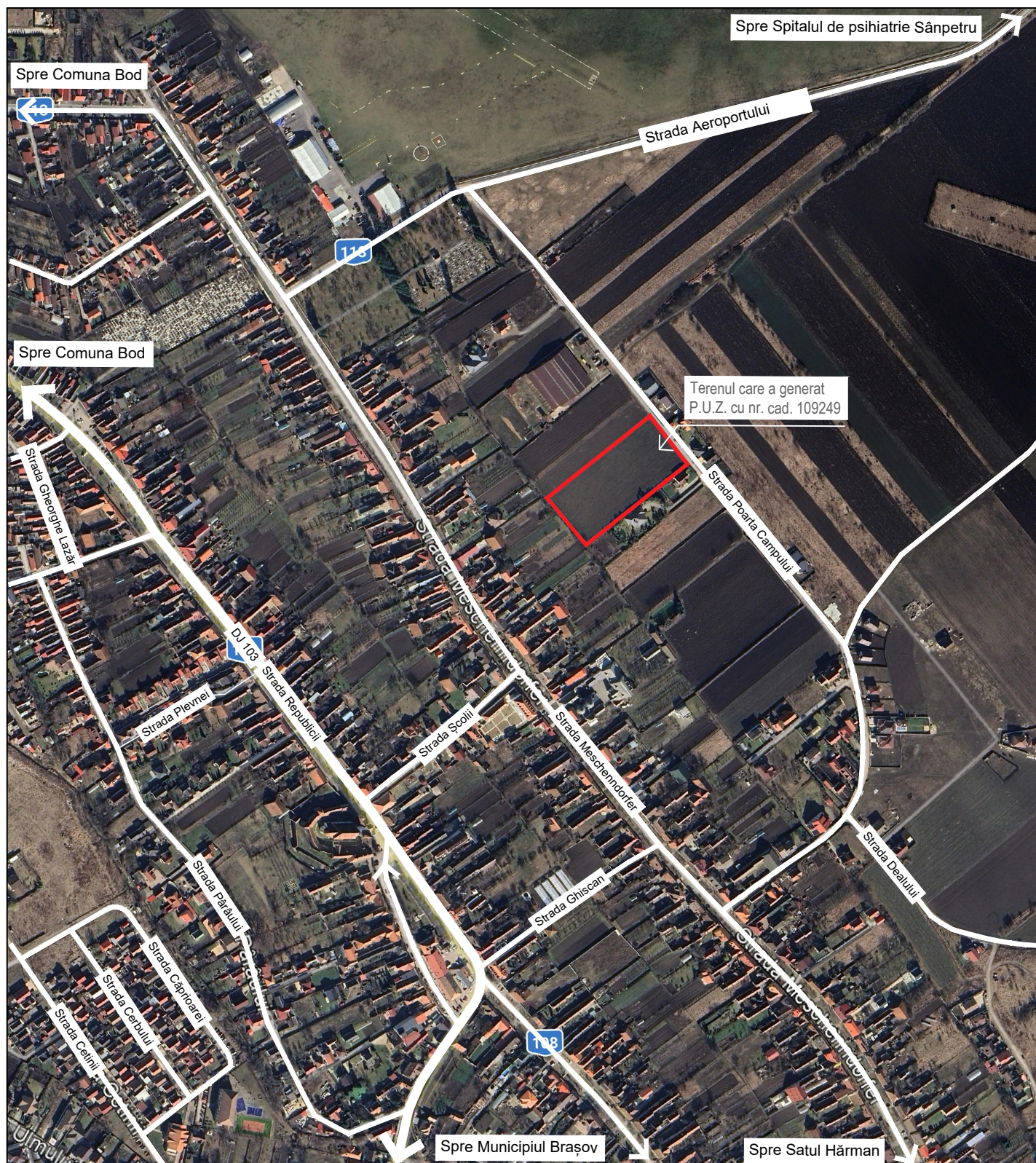


	S.C.UBERHAUSE DESIGN S.R.L. Str. C.A. Rosefti 25, parter, ap. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/13687/2018 CUI: 39911554		Nume proiect Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+E+M" Adresa proiect Jud. Brașov, comuna Sânpetru, sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249		Proiect nr. 688/2022
	Sef proiect urb. Dan SIMION	Semnatura 	Scara: Beneficiar Roth Aneliese Janesch Edwird	Data: Ianuarie 2025	Nume planta: Incadrare in PUG Sânpetru



P.U.Z.

"Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+E+M"  
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249



### LEGENDA

#### LIMITE

LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

STRĂZI SECUNDARE

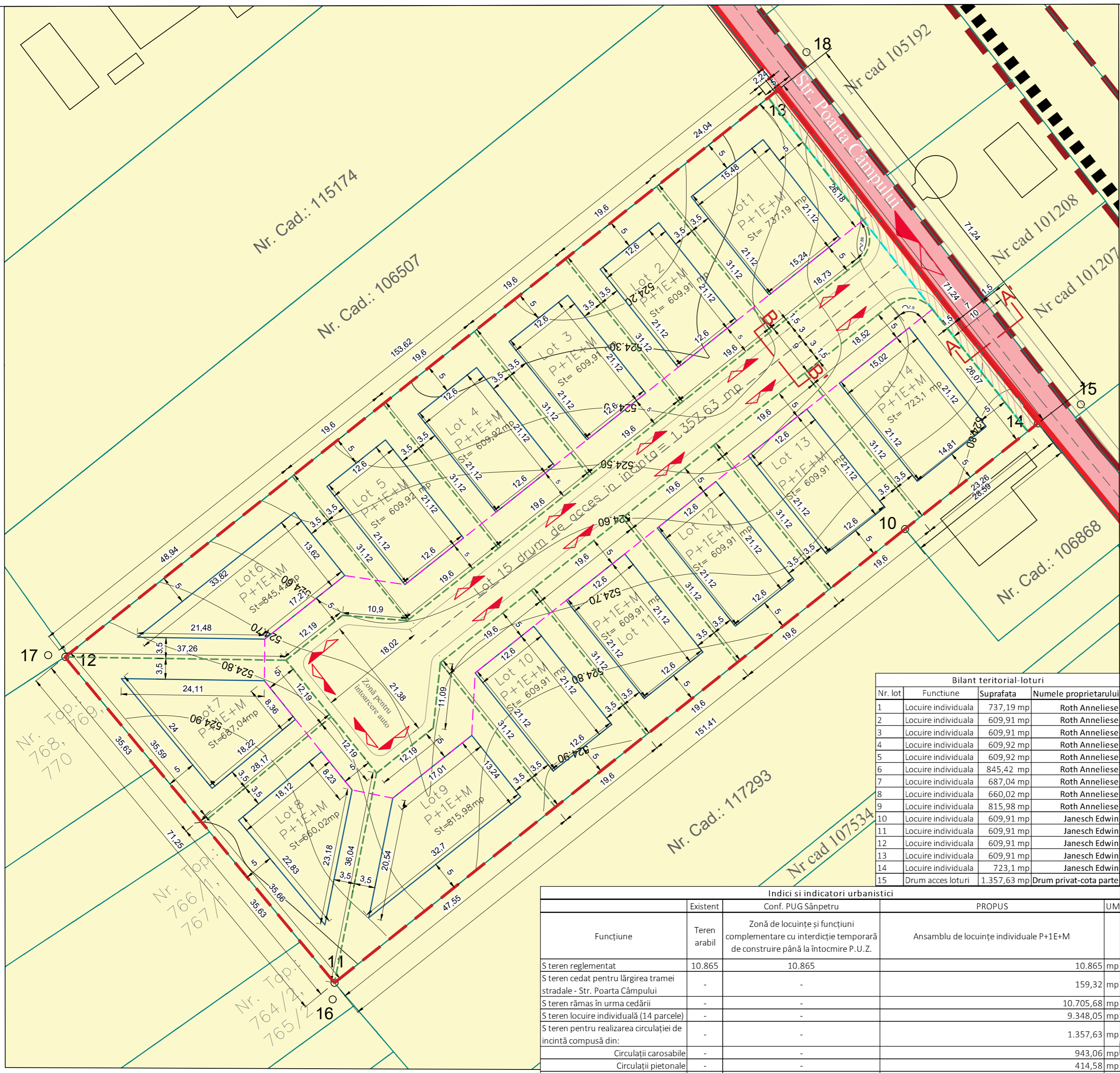
STRĂZI PRINCIPALE

	S.C.UBERHOUSE DESIGN S.R.L. Str. C.A. Rosefti 25, parter, ap. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/13687/2018 CUI: 39911554		Nume proiect Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M"	Proiect nr. 688/2022	
	Adresa proiect Jud. Brașov, comuna Sânpetru, sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249		Beneficiar Roth Anneliese Janesch Edwin	Faza: P.U.Z.	
Sef proiect	urb. Dan SIMION		Scara: 1:5000-1:2000		
Proiectat	urb. Ana-Gabriela ZARIF		Data: Ianuarie 2025		Nume planșă: Incastrarea in zona
Desenat	urb. Ingrid DUMITRU				Planșă nr.: U 02



**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ PRIN P.U.G. COM. SÂNPETRU
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ C.F. PUZ-URILOR APROBATE
  - LIMITA ZONEI DE STUDIU
  - LIMITA P.U.Z.-URI VECINE APROBATE
  - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
  - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
  - CONSTRUCTII EXISTENTE
  - ZONA DE PROTECTIE A CANALULUI CCN 252
  - LIMITA LOTURILOR PROPUȘE
  - ALINIAMENT PROPUȘ ÎN URMA MODERNIZĂRII STRĂZII POARTA CÂMPULUI
  - ALINIERE PROPUȘA
  - EDIFICABIL PROPUȘ
- PROPRIETATEA TERENURILOR**
- PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
  - DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
  - PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE CEDATA DOMENIULUI PUBLIC ÎN VEDEREA EXTINDERII TRAMEI STRADALE
- CIRCULAȚII**
- AXUL DRUMULUI PUBLIC
  - AXUL DRUMULUI PRIVAT
  - ACCES PIETONAL/CAROSABIL



Bilanț teritorial-loturi			
Nr. lot	Funcțiune	Suprafața	Numele proprietarului
1	Locuire individuală	737,19 mp	Roth Anneliese
2	Locuire individuală	609,91 mp	Roth Anneliese
3	Locuire individuală	609,91 mp	Roth Anneliese
4	Locuire individuală	609,92 mp	Roth Anneliese
5	Locuire individuală	609,92 mp	Roth Anneliese
6	Locuire individuală	845,42 mp	Roth Anneliese
7	Locuire individuală	687,04 mp	Roth Anneliese
8	Locuire individuală	660,02 mp	Roth Anneliese
9	Locuire individuală	815,98 mp	Roth Anneliese
10	Locuire individuală	609,91 mp	Janesch Edwin
11	Locuire individuală	609,91 mp	Janesch Edwin
12	Locuire individuală	609,91 mp	Janesch Edwin
13	Locuire individuală	609,91 mp	Janesch Edwin
14	Locuire individuală	723,1 mp	Janesch Edwin
15	Drum acces loturi	1.357,63 mp	Drum privat-cota parte

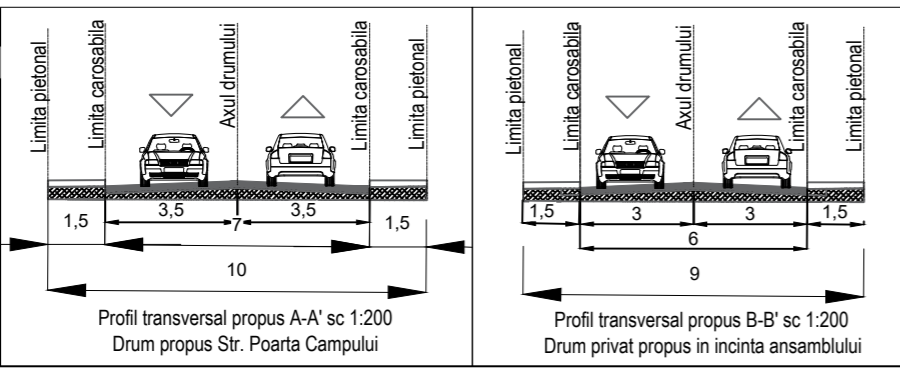
Funcțiune	Indici și indicatori urbanistici		UM
	Existent	PROPUS	
	Conf. PUG Sânpetru	PROPUS	
	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z.	Ansamblu de locuințe individuale P+1E+M	
S teren reglementat	10.865	10.865	10.865 mp
S teren cedat pentru lărgirea tramei stradale - Str. Poarta Câmpului	-	-	159,32 mp
S teren rămas în urma cedării	-	-	10.705,68 mp
S teren locuire individuală (14 parcele)	-	-	9.348,05 mp
S teren pentru realizarea circulației de incintă compusă din:	-	-	1.357,63 mp
Circulații carosabile	-	-	943,06 mp
Circulații pietonale	-	-	414,58 mp
POT max	-	-	30% %
CUT max	-	-	0,8 m
Rh max	-	-	P+1+M (H max. coama= 10 m, H max. cornișă= 6,5 m)
SC max	-	-	Lot 1 = 221,157 mp, Lot 2-5/10-13=182,973 mp, Lot 6 = 253,626 mp, Lot 7=206,112 mp, Lot 8 =198,006 mp, Lot 9 = 244,79 mp, Lot 14 = 216,93 mp
SCD max	-	-	Lot 1=589,752 mp, Lot 2-5/10-13 = 487,928 mp, Lot 6 = 659,4276 mp, Lot 7 =535,8912 mp, Lot 8 = 514,8156 mp
Spatiu verde min.	-	-	Lot 9 =636,454 mp, Lot 14 = 578,48 mp Min. 30% mp

Incadrare in zona de studiu sc. 1:5000



**Suprafața Delimitată prin PUZ**

Nr. Cad.: 107192		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
10	468626,508	549778,207
11	468550,062	549682,067
12	468604,957	549636,645
13	468700,565	549756,886
14	468644,299	549800,582
<b>S = 10865 mp</b>		

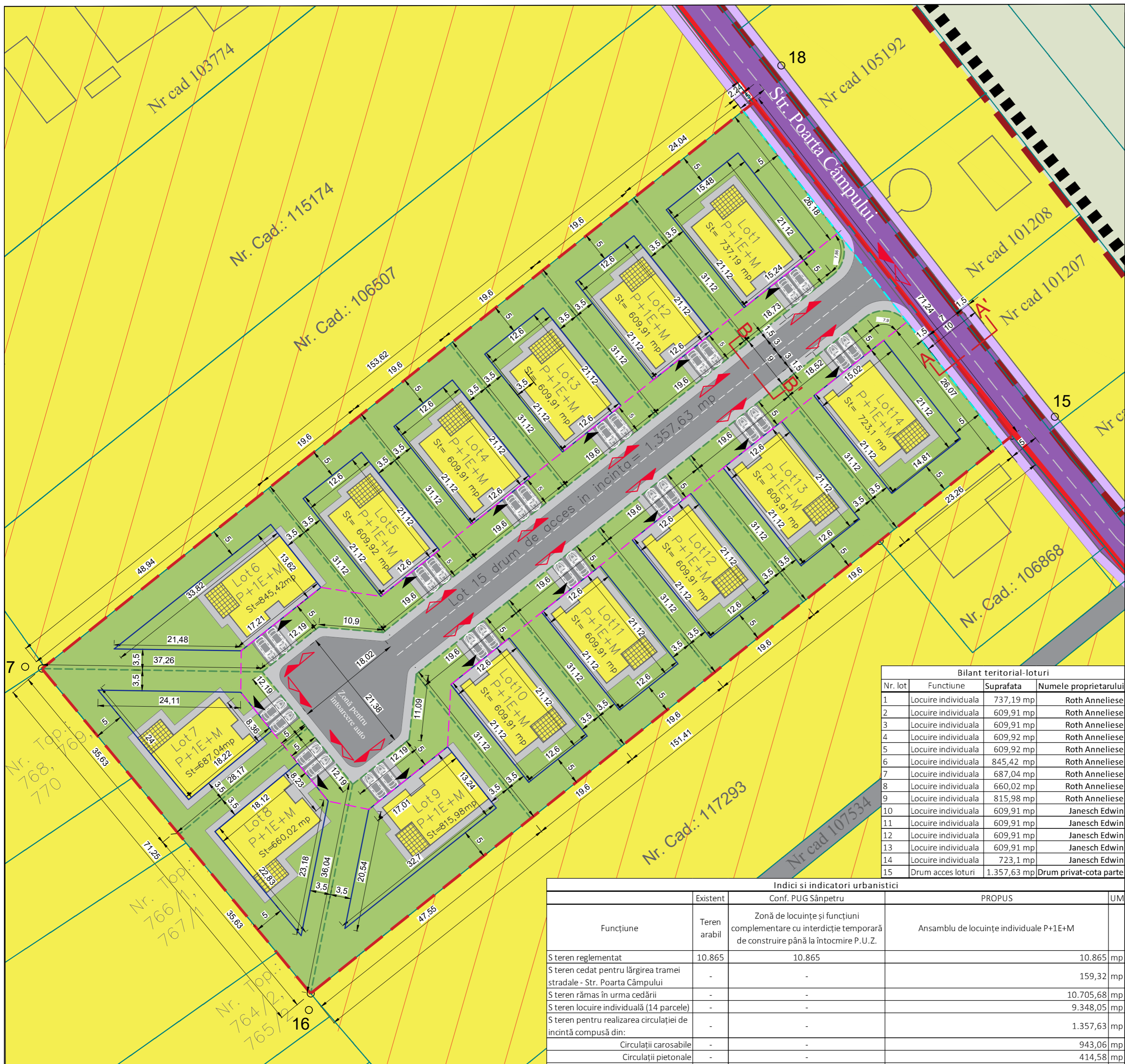


**UBERHAUSE DESIGN S.R.L.**  
Str. C.A. Roseții 25, parter, ap. 1, București  
Nr. Reg. Com.: J40/13887/2018 CUI: 39911554

<b>Nume proiect</b> Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M"	<b>Proiect nr.</b> 688/2022
<b>Adresa proiect</b> Jud. Brașov, comuna Sânpetru, sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249	<b>Faza:</b> P.U.Z.
<b>Sef proiect</b> urb. Dan SIMION	<b>Beneficiar</b> Roth Anneliese Janesch Edwin
<b>Proiectat</b> urb. Ana-Gabriela ZARIF	<b>Scara:</b> 1:500
<b>Desenat</b> urb. Ingrid DUMITRU	<b>Data:</b> Ianuarie 2025
	<b>Nume planșă:</b> Regim juridic
	<b>Planșă nr.:</b> U 05

**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPOS PRIN P.U.G. COM. SÂNPETRU
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPOS C.F. PUZ-URILOR AROBATE
  - LIMITA ZONEI DE STUDIU
  - LIMITA P.U.Z.-URI VECINE APROBATE
  - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
  - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
  - CONSTRUCTII EXISTENTE
  - CANAL CCN 252
  - ZONA DE PROTECTIE A CANALULUI CCN 252
  - LIMITA LOTURILOR PROPUSE
  - ALINIAMENT PROPOS ÎN URMA MODERNIZĂRII STRĂZII POARTA CÂMPULUI
  - ALINIERE PROPUȘA
  - EDIFICABIL PROPOS
- FUNCTIUNI**
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
  - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
  - ZONA EXTRAVILAN CU TEREN AGRICOL
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE PUBLICE
  - AX DRUM PUBLIC
  - SENS DE MERS
  - CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE PRIVATE
  - AX DRUM PRIVAT
  - LOCURI DE PARCARE IN INCINTA
  - SPATII VERZI IN INCINTA PARCELEI
  - ACCES PIETONAL / CAROSABIL / ACCES CONSTRUCTIE



Bilant teritorial-loturi			
Nr. lot	Funcțiune	Suprafața	Numele proprietarului
1	Locuire individuala	737,19 mp	Roth Anneliese
2	Locuire individuala	609,91 mp	Roth Anneliese
3	Locuire individuala	609,91 mp	Roth Anneliese
4	Locuire individuala	609,92 mp	Roth Anneliese
5	Locuire individuala	609,92 mp	Roth Anneliese
6	Locuire individuala	845,42 mp	Roth Anneliese
7	Locuire individuala	687,04 mp	Roth Anneliese
8	Locuire individuala	660,02 mp	Roth Anneliese
9	Locuire individuala	815,98 mp	Roth Anneliese
10	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
11	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
12	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
13	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
14	Locuire individuala	723,1 mp	Janesch Edwin
15	Drum acces loturi	1.357,63 mp	Drum privat-cota parte

Funcțiune	Indici si indicatori urbanistici			UM
	Existent	Conf. PUG Sânpetru	PROPOS	
		Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.Z.	Ansamblu de locuințe individuale P+1E+M	
S teren reglementat	10.865	10.865		10.865 mp
S teren cedat pentru lărgirea tramei stradale - Str. Poarta Câmpului	-	-		159,32 mp
S teren rămas în urma cedării	-	-		10.705,68 mp
S teren locuire individuală (14 parcele)	-	-		9.348,05 mp
S teren pentru realizarea circulației de incintă compusă din:	-	-		1.357,63 mp
Circulații carosabile	-	-		943,06 mp
Circulații pietonale	-	-		414,58 mp
POT max	-	-		30% %
CUT max	-	-		0,8
Rh max	-	-	P+1M (H max. coama= 10 m, H max. cornișă= 6,5 m)	m
SC max	-	-	Lot 1 = 221,157 mp, Lot 2-5/10-13=182,973 mp, Lot 6 = 253,626 mp, Lot 7=206,112 mp, Lot 8 =198,006 mp, Lot 9 = 244,79 mp, Lot 14 = 216,93 mp	mp
SCD max	-	-	Lot 1=589,752 mp, Lot 2-5/10-13 = 487,928 mp, Lot 6 = 659,4276 mp, Lot 7 =535,8912 mp, Lot 8 = 514,8156 mp, Lot 9 =636,454 mp, Lot 14 = 578,48 mp	mp
Spațiu verde min.	-	-		Min. 30% mp

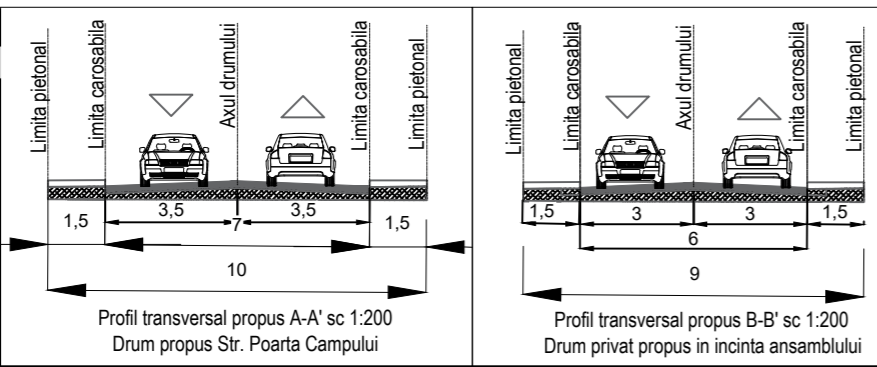
Incadrare in zona de studiu sc. 1:5000



**Suprafata Delimitata prin PUZ**

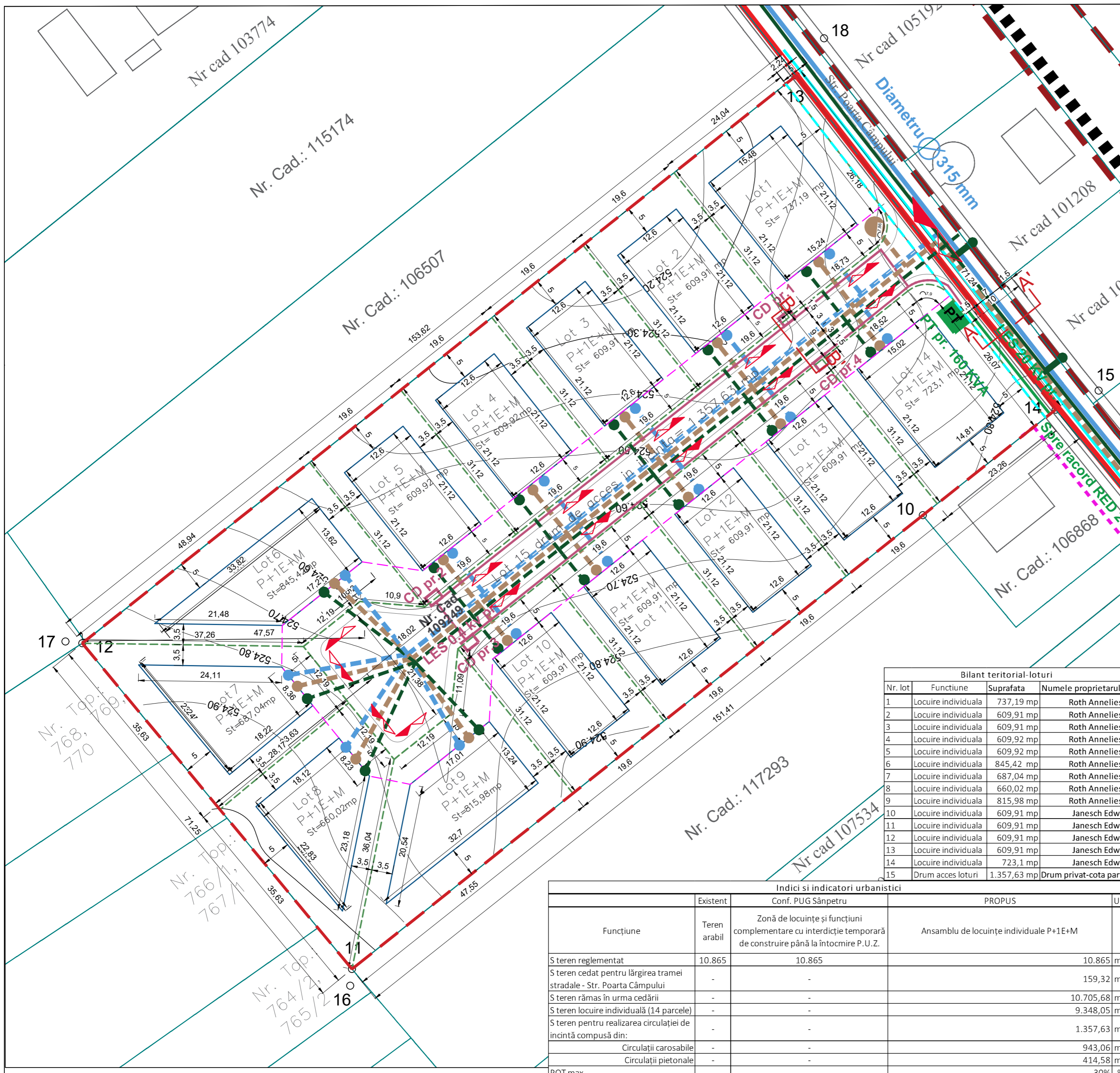
Nr. Cad.: 107192		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
10	468626,508	549778,207
11	468550,062	549682,067
12	468604,957	549636,645
13	468700,565	549756,886
14	468644,299	549800,582

**S = 10865 mp**



**UBERHAUSE** S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L.  
Str. C.A. Roseții 25, parter, ap. 1, București  
Nr. Reg. Com.: J4013887/2018 CUI: 39911554

<b>Nume proiect</b>	Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M"	<b>Proiect nr.</b>	688/2022
<b>Adresa proiect</b>	Jud. Brașov, comuna Sânpetru, sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249	<b>Faza:</b>	P.U.Z.
<b>Sef proiect</b>	urb. Dan SIMION	<b>Scara:</b>	1:500
<b>Proiectat</b>	urb. Ana-Gabriela ZARIF	<b>Data:</b>	Januarie 2025
<b>Desenat</b>	urb. Ingrid DUMITRU	<b>Nume planșă</b>	Mobilier urban
		<b>Planșă nr.:</b>	U 06



**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ PRIN P.U.G. COM. SÂNPETRU
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ C.F. PUZ-URILOR ARPOBATE
  - LIMITA ZONEI DE STUDIU
  - LIMITA P.U.Z.-URI VECINE APROBATE
  - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
  - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
  - CONSTRUCTII EXISTENTE
  - CANAL CCN 252
  - ZONA DE PROTECTIE A CANALULUI CCN 252
  - LIMITA LOTURILOR PROPUȘE
  - ALINIAMENT PROPUȘ ÎN URMA MODERNIZĂRII STRĂZII POARTA CÂMPULUI
  - ALINIERE PROPUȘĂ
  - EDIFICABIL PROPUȘ
- REȚELE EDILITARE**
- REȚEA DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ DIN TEVI PEID 315 mm, EXISTENTĂ ÎN LUNGUL STRĂZII POARTA CÂMPULUI, cf. avizului emis de Compania de Apă Brașov S.A. cu nr. 1604/09.07.2024
  - EXTINDERE REȚEA DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ DIN TEVI PEID, ÎN LUNGIME TOTALĂ 115 ml, ÎN LUNGUL DRUMULUI DE INCINTĂ PROPUȘ - cf. avizului emis de Compania de Apă Brașov S.A. cu nr. 1604/09.07.2024
  - BRANȘAMENT APĂ PROPUȘ PENTRU ALIMENTAREA IMOBILELOR PROPUȘE - cf. avizului emis de Compania de Apă Brașov S.A. cu nr. 1604/09.07.2024
  - CV PUNCT DE RACORD CĂMINUL DE VANA - cf. avizului emis de Compania de Apă Brașov S.A. cu nr. 1604/09.07.2024
  - REȚEA EXISTENTĂ DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE DIN TEVI PVC 250 mm ÎN LUNGUL STRĂZII POARTA CÂMPULUI nr. 1604/09.07.2024 - cf. avizului emis de SGA. cu nr. 162/31.07.2024
  - CONDUCTĂ EXISTENTĂ DE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE(CONDUCTĂ REFULARE) REALIZATĂ DIN TEVI PEID, ÎN LUNGIME TOTALĂ DE 670 ml DIN CARE: 560 ml PE STR. POARTA CÂMPULUI ȘI 110 ml ÎN LUNGUL DRUMULUI DE INCINTĂ PROPUȘ - cf. avizului emis de SGA. cu nr. 162/31.07.2024
  - BRANȘAMENT PROPUȘ A REȚELEI DE CANALIZARE PENTRU ALIMENTAREA IMOBILELOR PROPUȘE - cf. avizului emis de Compania de Apă Brașov S.A. cu nr. 1604/09.07.2024
- STAȚIE DE POMPARE APE UZATE PROPUȘĂ - cf. avizului emis de SGA cu nr. 162/31.07.2024
  - CONDUCTĂ DISTRIBUȚIE DE GAZE NATURALE EXISTENTĂ - cf. avizului emis de Distrigaz SUD cu nr. 37397/319081913 din 04.10.2023
  - BRANȘAMENT DE GAZE NATURALE EXISTENT - cf. avizului emis de Distrigaz SUD cu nr. 37397/319081913 din 04.10.2023
  - EXTINDERE PROPUȘĂ ÎN EXTERIORUL TERENULUI STUDIAT A REȚELEI DE GAZE NATURALE - cf. avizului emis de Distrigaz SUD cu nr. 37397/319081913 din 04.10.2023
  - BRANȘAMENT DE GAZE NATURALE PROPUȘ PENTRU ALIMENTAREA IMOBILELOR PROPUȘE - cf. avizului emis de Distrigaz SUD cu nr. 37397/319081913 din 04.10.2023
  - EXTINDERE PROPUȘĂ A REȚELEI DE GAZE NATURALE ÎN LUNGUL DRUMULUI DE INCINTĂ PROPUȘ - cf. avizului emis de Distrigaz SUD cu nr. 37397/319081913 din 04.10.2023
  - BRANȘAMENT DE GAZE NATURALE PROPUȘ PENTRU ALIMENTAREA IMOBILELOR PROPUȘE - cf. avizului emis de Distrigaz SUD cu nr. 37397/319081913 din 04.10.2023
  - PT ANVELOPĂ PROIECTAT, INSTALAȚII CE VOR INTRA ÎN GESTIUNEA DEER S.A. - cf. avizului emis de Distribuție Electrică România cu nr. 7010240100451/25.01.2024 și a planului vizat de Distribuție Energie Electrică România în 29.03.2024
  - LES 20 kv PROPUȘĂ, INSTALAȚII CE VOR INTRA ÎN GESTIUNEA DEER S.A. - cf. avizului emis de Distribuție Electrică România cu nr. 7010240100451/25.01.2024 și a planului vizat de Distribuție Energie Electrică România în 29.03.2024
  - LES 0.4 kv PROPUȘĂ, INSTALAȚII CE VOR INTRA ÎN GESTIUNEA DEER S.A. - cf. avizului emis de Distribuție Electrică România cu nr. 7010240100451/25.01.2024 și a planului vizat de Distribuție Energie Electrică România în 29.03.2024
  - CD proiectate, INSTALAȚII CE VOR INTRA ÎN GESTIUNEA DEER S.A. - cf. avizului emis de Distribuție Electrică România cu nr. 7010240100451/25.01.2024 și a planului vizat de Distribuție Energie Electrică România în 29.03.2024
  - LINIE ELECTRICĂ LBS - cf. avizului emis de Distribuție Electrică România cu nr. 7010240100451/25.01.2024 și a planului vizat de Distribuție Energie Electrică România în 29.03.2024
- CIRCULAȚII**
- ACCES PIETONAL/ CAROSABIL

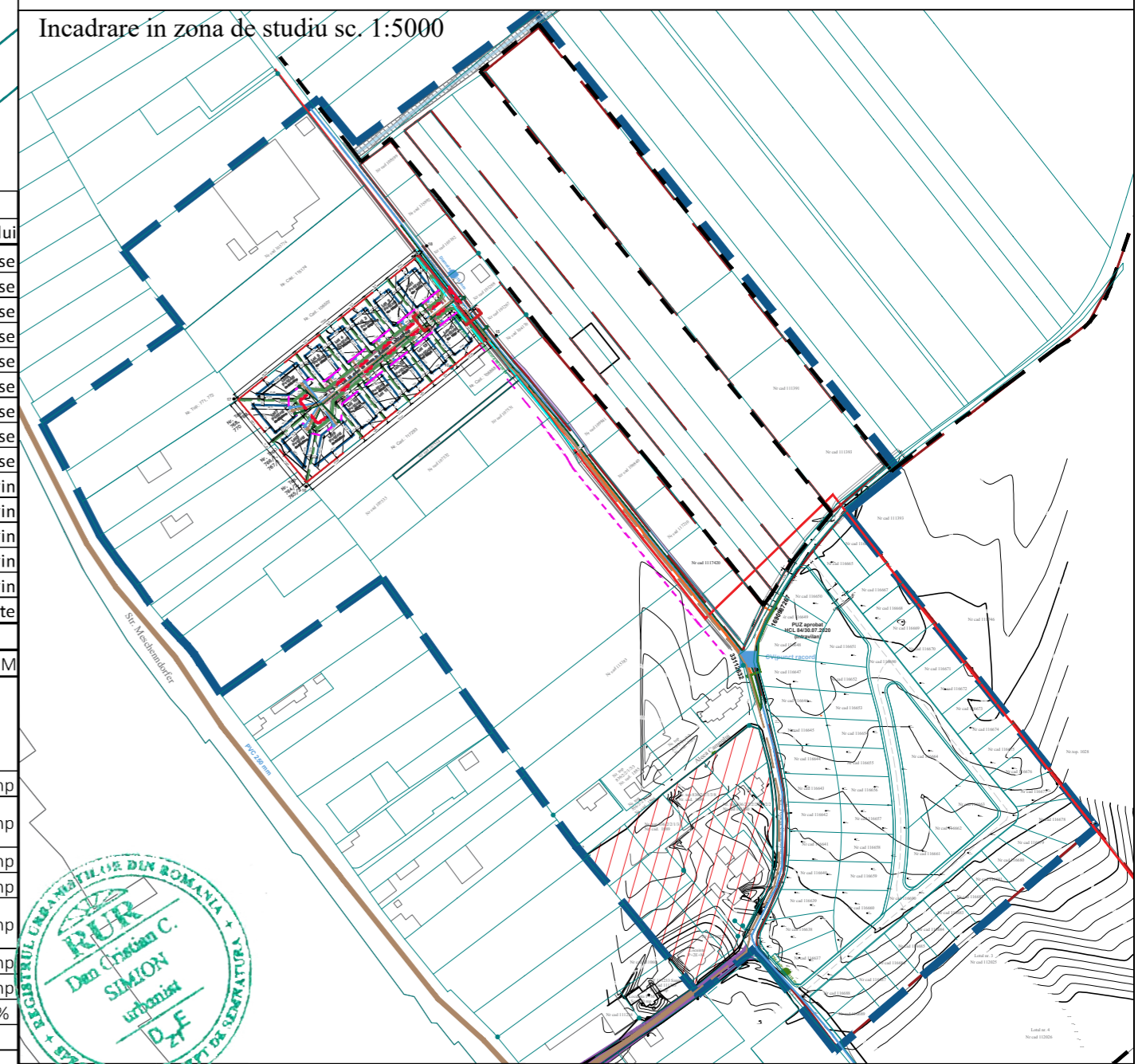
**P.U.Z.**  
 "Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+E+M"  
 Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249

**Bilant teritorial-loturi**

Nr. lot	Funcțiune	Suprafața	Numele proprietarului
1	Locuire individuala	737,19 mp	Roth Anneliese
2	Locuire individuala	609,91 mp	Roth Anneliese
3	Locuire individuala	609,91 mp	Roth Anneliese
4	Locuire individuala	609,92 mp	Roth Anneliese
5	Locuire individuala	609,92 mp	Roth Anneliese
6	Locuire individuala	845,42 mp	Roth Anneliese
7	Locuire individuala	687,04 mp	Roth Anneliese
8	Locuire individuala	660,02 mp	Roth Anneliese
9	Locuire individuala	815,98 mp	Roth Anneliese
10	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
11	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
12	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
13	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
14	Locuire individuala	723,1 mp	Janesch Edwin
15	Drum acces loturi	1.357,63 mp	Drum privat-cota parte

**Indici și indicatori urbanistici**

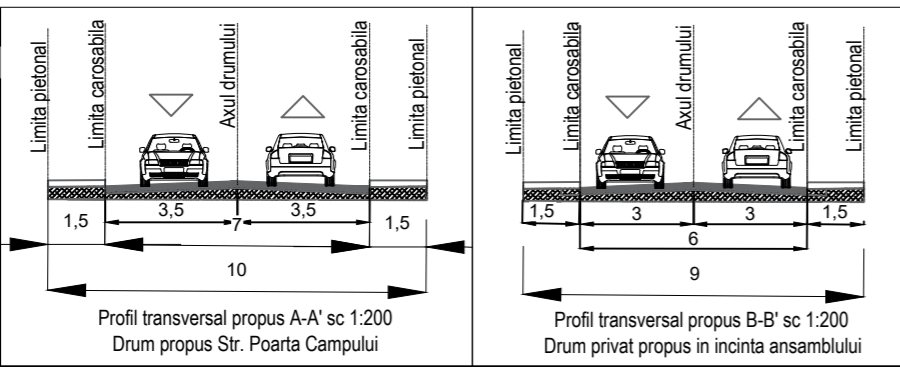
Funcțiune	Conf. PUG Sânpetru		UM
	Existent	PROPUȘ	
	Teran arabil	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.Z.	Ansamblu de locuințe individuale P+E+M
S teren reglementat	10.865	10.865	10.865 mp
S teren cedat pentru lărgirea tramei stradale - Str. Poarta Câmpului	-	-	159,32 mp
S teren rămas în urma cedării	-	-	10.705,68 mp
S teren locuire individuală (14 parcele)	-	-	9.348,05 mp
S teren pentru realizarea circulației de incintă compusă din:	-	-	1.357,63 mp
Circulații carosabile	-	-	943,06 mp
Circulații pietonale	-	-	414,58 mp
POT max	-	-	30% %
CUT max	-	-	0,8
Rh max	-	-	P+1+M (H max. coama= 10 m, H max. cornișă= 6,5 m)
SC max	-	-	Lot 1 = 221,157 mp, Lot 2-5/10-13=182,973 mp, Lot 6 = 253,626 mp, Lot 7=206,112 mp, Lot 8 = 198,006 mp, Lot 9 = 244,79 mp, Lot 14 = 216,93 mp
SCD max	-	-	Lot 1=589,752 mp, Lot 2-5/10-13 = 487,928 mp, Lot 6 = 659,4276 mp, Lot 7 = 535,8912 mp, Lot 8 = 514,8156 mp, Lot 9 = 636,454 mp, Lot 14 = 578,48 mp
Spațiu verde min.	-	-	Min. 30% mp



**Suprafața Delimitată prin PUZ**

Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
10	468626,508	549778,207
11	468550,062	549682,067
12	468604,957	549636,645
13	468700,565	549756,886
14	468644,299	549800,582

**S = 10865 mp**



**UBERHOUSE** S.C. UBERHOUSE DESIGN S.R.L.  
 Str. C.A. Roseff 25, parter, ap. 1, București  
 Nr. Reg. Com. J4013887/2018 CUI: 39911554

**Nume proiect:** Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+E+M"  
**Adresa proiect:** Jud. Brașov, comuna Sânpetru, sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249

**Proiect nr.:** 688/2022  
**Faza:** P.U.Z.  
**Plansa nr.:** U 07

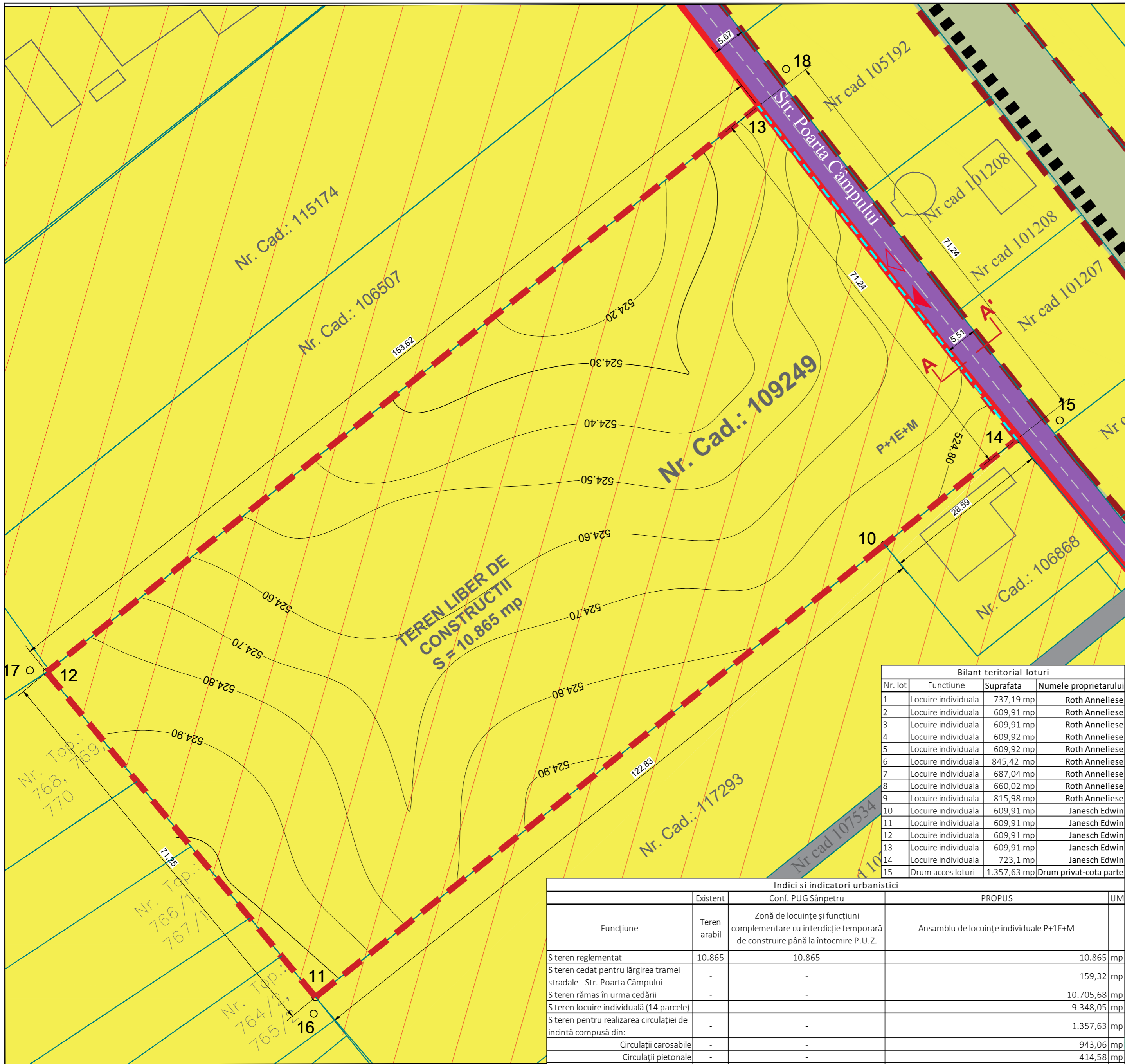
**Sef proiect:** urb. Dan SIMION  
**Proiectat:** urb. Ana-Gabriela ZARIF  
**Desenat:** urb. Ingrid DUMITRU

**Scara:** 1:500  
**Data:** Ianuarie 2025  
**Nume planșă:** Rețele edilitare

**Beneficiar:** Roth Anneliese, Janesch Edwin  
**Rețele edilitare:** (Logo of UBERHOUSE DESIGN S.R.L.)

**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ PRIN P.U.G. COM. SÂNPETRU
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ C.F. PUZ-URILOR APROBATE
  - LIMITA ZONEI DE STUDIU
  - LIMITA P.U.Z.-URILOR VECINE APROBATE
  - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
  - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE**
- CANAL CCN 252
  - ZONA DE PROTECTIE A CANALULUI CCN 252
  - ALINIAMENT EXISTENT
- FUNCTIUNI**
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
  - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
  - ZONA EXTRAVILAN CU TEREN AGRICOL
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - ACCES PIETONAL/ CAROSABIL



**Bilant teritorial-loturi**

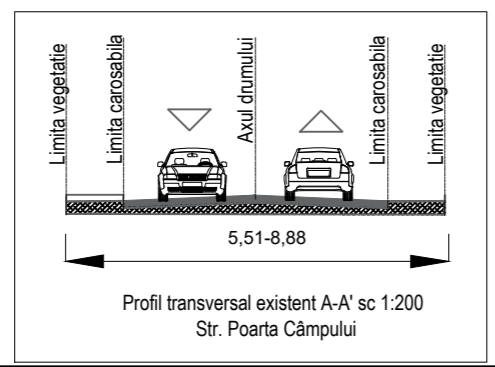
Nr. lot	Funcțiune	Suprafața	Numele proprietarului
1	Locuire individuala	737,19 mp	Roth Anneliese
2	Locuire individuala	609,91 mp	Roth Anneliese
3	Locuire individuala	609,91 mp	Roth Anneliese
4	Locuire individuala	609,92 mp	Roth Anneliese
5	Locuire individuala	609,92 mp	Roth Anneliese
6	Locuire individuala	845,42 mp	Roth Anneliese
7	Locuire individuala	687,04 mp	Roth Anneliese
8	Locuire individuala	660,02 mp	Roth Anneliese
9	Locuire individuala	815,98 mp	Roth Anneliese
10	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
11	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
12	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
13	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
14	Locuire individuala	723,1 mp	Janesch Edwin
15	Drum acces loturi	1.357,63 mp	Drum privat-cota parte

**Indici si indicatori urbanistici**

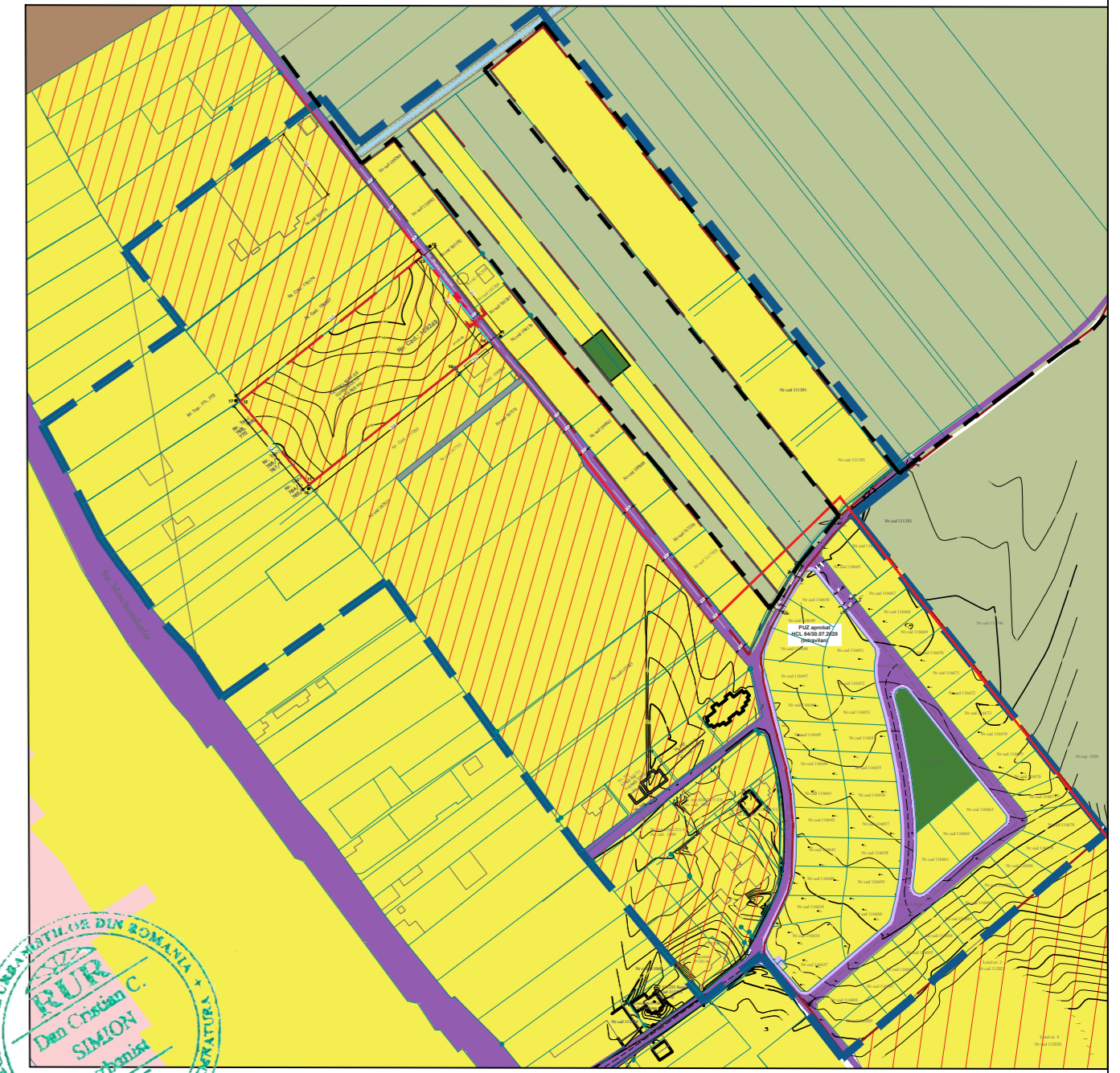
Funcțiune	Conf. PUG Sânpetru		PROPUS	UM
	Existent	Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.Z.		
S teren reglementat	10.865	10.865		10.865 mp
S teren cedat pentru lărgirea tramei stradale - Str. Poarta Câmpului	-	-		159,32 mp
S teren rămas în urma cedării	-	-		10.705,68 mp
S teren locuire individuală (14 parcele)	-	-		9.348,05 mp
S teren pentru realizarea circulației de incintă compusă din:	-	-		1.357,63 mp
Circulații carosabile	-	-		943,06 mp
Circulații pietonale	-	-		414,58 mp
POT max	-	-		30% %
CUT max	-	-		0,8
Rh max	-	-	P+1M (H max. coama= 10 m, H max. cornișă= 6,5 m)	m
SC max	-	-	Lot 1 = 221,157 mp, Lot 2-5/10-13=182,973 mp, Lot 6 = 253,626 mp, Lot 7=206,112 mp, Lot 8 =198,006 mp, Lot 9 = 244,79 mp, Lot 14 = 216,93 mp	mp
SCD max	-	-	Lot 1=589,752 mp, Lot 2-5/10-13 = 487,928 mp, Lot 6 = 659,4276 mp, Lot 7 =535,8912 mp, Lot 8 = 514,8156 mp, Lot 9 =636,454 mp, Lot 14 = 578,48 mp	mp
Spațiu verde min.	-	-		Min. 30% mp

**Suprafata Delimitata prin PUZ**

Nr. Cad.: 107192		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
10	468626,508	549778,207
11	468550,062	549682,067
12	468604,957	549636,645
13	468700,565	549756,886
14	468644,299	549800,582
<b>S = 10865 mp</b>		



Incadrare in zona de studiu sc. 1:5000

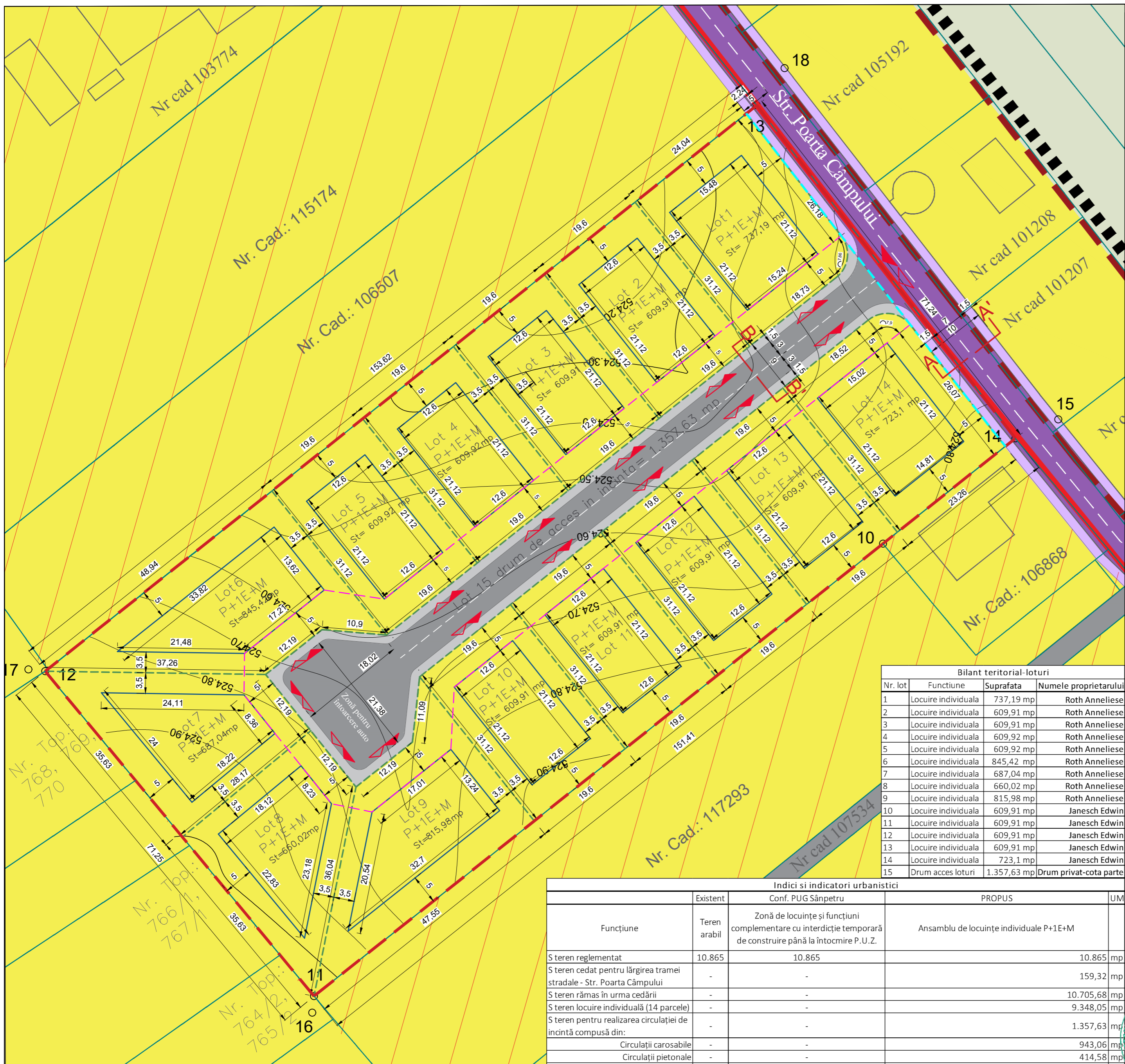


**UBERHAUSE DESIGN S.R.L.**  
Str. C.A. Roseff 25, parter, ap. 1, București  
Nr. Reg. Com.: J40/13887/2018 CUI: 39911554

<b>Nume proiect</b> Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M"	<b>Proiect nr.</b> 688/2022
<b>Adresa proiect</b> Jud. Brașov, comuna Sânpetru, sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249	<b>Faza:</b> P.U.Z.
<b>Scara:</b> 1:500	<b>Beneficiar</b> Roth Anneliese Janesch Edwin
<b>Data:</b> Ianuarie 2025	<b>Nume planșă:</b> Situație existentă
<b>Sef proiect</b> urb. Dan SIMION	<b>Desenat</b> urb. Ingrid DUMITRU
<b>Proiectat</b> arb. Ana-Gabriela ZARIF	
<b>Planșă nr.:</b> U 03	

**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ PRIN P.U.G. COM. SÂNPETRU
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ C.F. PUZ-URILOR APROBATE
  - LIMITA ZONEI DE STUDIU
  - LIMITA P.U.Z.-URI VECINE APROBATE
  - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
  - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE**
- CANAL CCN 252
  - ZONA DE PROTECTIE A CANALULUI CCN 252
- LIMITA LOTURILOR PROPUȘE**
- ALINIAMENT PROPUȘ ÎN URMA MODERNIZĂRII STRĂZII POARTA CÂMPULUI
  - ALINIERE PROPUȘA
  - EDIFICABIL PROPUȘ
- FUNCTIUNI**
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
  - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
  - ZONA EXTRAVILAN CU TEREN AGRICOL
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE PUBLICE
  - AX DRUM PUBLIC
  - SENS DE MERS
  - AX DRUM PRIVAT
  - CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE PRIVATE
  - ACCES PIETONAL / CAROSABIL / ACCES CONSTRUCTIE



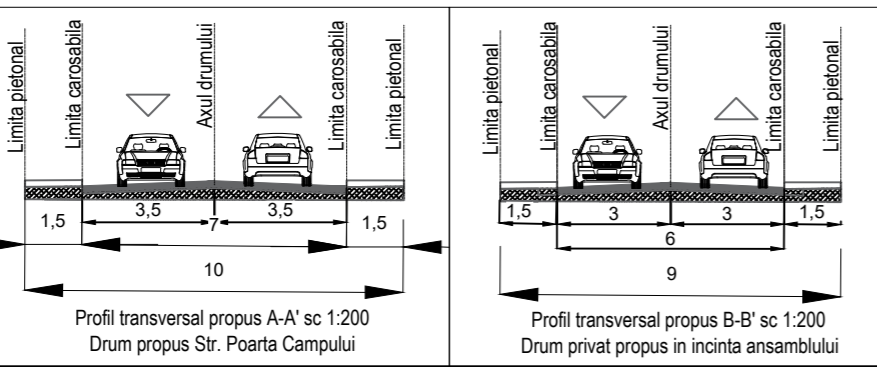
Nr. lot	Funcțiune	Suprafața	Numele proprietarului
1	Locuire individuala	737,19 mp	Roth Anneliese
2	Locuire individuala	609,91 mp	Roth Anneliese
3	Locuire individuala	609,91 mp	Roth Anneliese
4	Locuire individuala	609,92 mp	Roth Anneliese
5	Locuire individuala	609,92 mp	Roth Anneliese
6	Locuire individuala	845,42 mp	Roth Anneliese
7	Locuire individuala	687,04 mp	Roth Anneliese
8	Locuire individuala	660,02 mp	Roth Anneliese
9	Locuire individuala	815,98 mp	Roth Anneliese
10	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
11	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
12	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
13	Locuire individuala	609,91 mp	Janesch Edwin
14	Locuire individuala	723,1 mp	Janesch Edwin
15	Drum acces loturi	1.357,63 mp	Drum privat-cota parte

Funcțiune	Indici și indicatori urbanistici			UM
	Existent	Conf. PUG Sânpetru	PROPUȘ	
		Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.Z.	Ansamblu de locuințe individuale P+E+M	
S teren reglementat	10.865	10.865		10.865 mp
S teren cedat pentru lărgirea tramei stradale - Str. Poarta Câmpului	-	-		159,32 mp
S teren rămas în urma cedării	-	-		10.705,68 mp
S teren locuire individuală (14 parcele)	-	-		9.348,05 mp
S teren pentru realizarea circulației de incintă compusă din:	-	-		1.357,63 mp
Circulații carosabile	-	-		943,06 mp
Circulații pietonale	-	-		414,58 mp
POT max	-	-		30% %
CUT max	-	-		0,8
Rh max	-	-	P+1+M (H max. coama= 10 m, H max. cornișă= 6,5 m)	m
SC max	-	-	Lot 1 = 221,157 mp, Lot 2-5/10-13 = 182,973 mp, Lot 6 = 253,626 mp, Lot 7 = 206,112 mp, Lot 8 = 198,006 mp, Lot 9 = 244,79 mp, Lot 14 = 216,93 mp	mp
SCD max	-	-	Lot 1 = 589,752 mp, Lot 2-5/10-13 = 487,928 mp, Lot 6 = 659,4276 mp, Lot 7 = 535,8912 mp, Lot 8 = 514,8156 mp, Lot 9 = 636,454 mp, Lot 14 = 578,48 mp	mp
Spațiu verde min.	-	-		Min. 30% mp

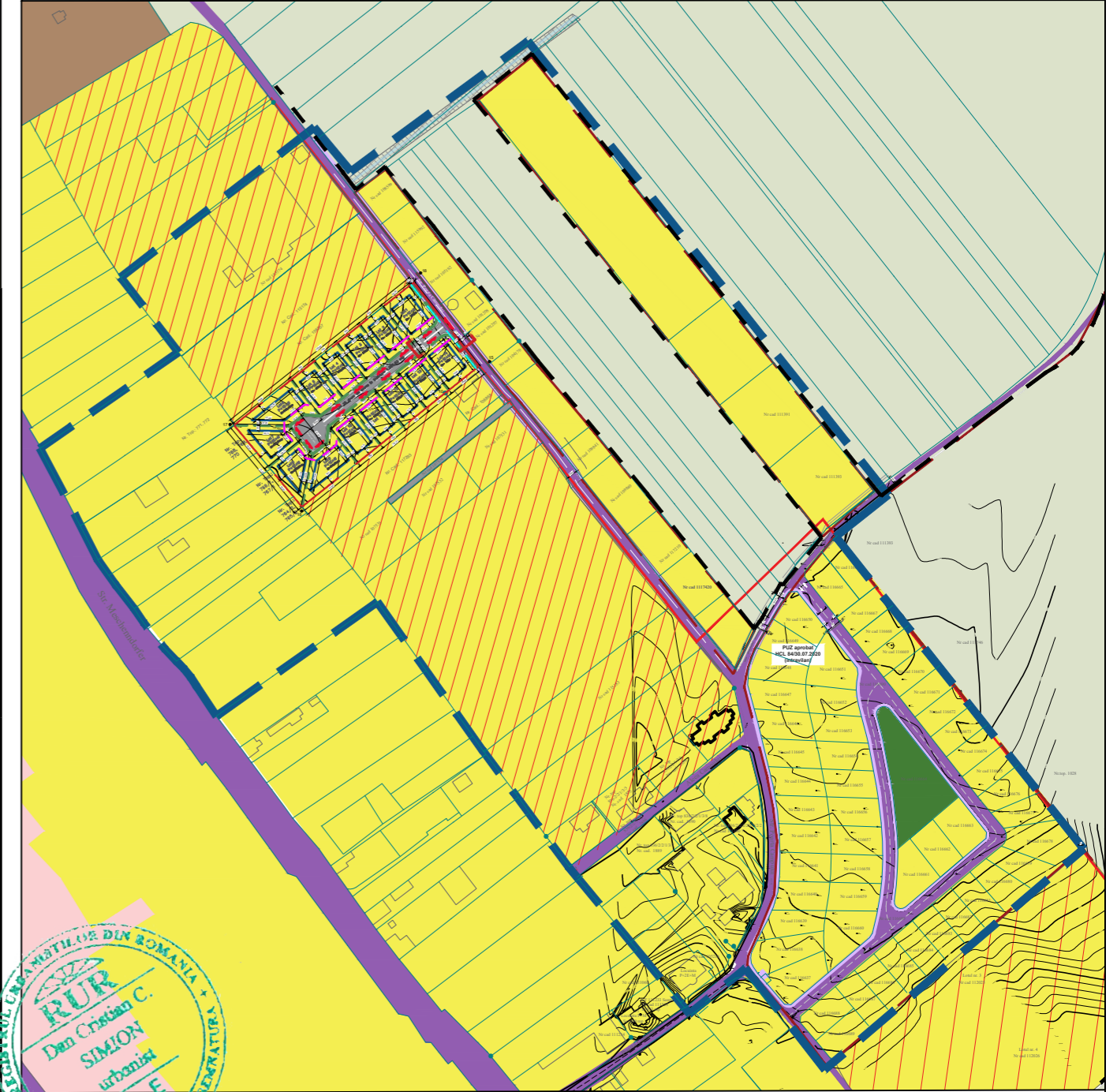
**Suprafața Delimitată prin PUZ**

Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
10	468626,508	549778,207
11	468550,062	549682,067
12	468604,957	549636,645
13	468700,565	549756,886
14	468644,299	549800,582

**S = 10865 mp**



Incadrare în zona de studiu sc. 1:5000



	<b>S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L.</b> Str. C.A. Roseții 25, parter, ap. 1, București Nr. Reg. Com.: J4013887/2018 CUI: 39911554		Nume proiect Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M"	Proiect nr. 688/2022
	Sef proiect urb. Dan SIMION arh. Ana-Gabriela ZARIF urb. Ana-Gabriela ZARIF Desenat urb. Ingrid DUMITRU	Semnatura 	Scara: 1:500 Data: Ianuarie 2025	Beneficiar Roth Anneliese Janesch Edwin Nume planșă: Reglementări urbanistice

# PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+E+M”

Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. cad. 109249

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

### 1 INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL  
„ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+E+M”

Amplasament: Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. cad. 109249

Suprafață teren: 10.865 mp

Beneficiar: ROTH ANNALIESE SI JANE CAUSE OM

Proiectant de specialitate: S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L.

Proiect Nr. : 688/2022

Data: Ianuarie 2025



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Dan Cristian C. Simion".

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare;

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale amplasate în regim izolat;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- anexe (bucătării de vară, magazii, foișoare, garaje, piscine, sere) a căror suprafață construită să nu depășească 80 mp;
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- parcaje la sol;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului și a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;

#### 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
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau utilizarea incintei pentru depozitare și producție;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- 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 spălătorie 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.
- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la Utilizări permise/ Utilizări permise cu condiționări;

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

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

- Sunt propuse 15 loturi dintre care 14 loturi cu o suprafață totală de 9.348,05 mp sunt destinate locuirii individuale și un lot cu suprafața de 1.357,63 mp este destinat drumului de acces privat către noile imobile.
- suprafețele parcelelor destinate locuirii sunt cuprinse între 609,91 mp și 845,42 mp.
- parcelele au forme regulate, cu deschideri la strada cuprinse între 12,19 m și 19,6 m și adâncimi cuprinse între 31,12 m și 37,21 m.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

Regimul de aliniere a loturilor 1 și 14 este la 5 m față de axul Strazii Poarta Câmpului.

Regimul de aliniere a loturilor 2-13 se realizează la 4,5 m față de axul drumului propus în incinta ansamblului.

Regimul de aliniere a construcțiilor aferente loturilor 1 și 14 este la 10 m față de axul Strazii Poarta Câmpului și de 5 m față de limita de proprietate nord-estică a terenului.

Regimul de aliniere a construcțiilor aferente loturilor 2-13 se realizează la 9,5 m față de axul drumului privat propus în incinta ansamblului și la 5 m față de limita de proprietate.

### **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 de la limitele laterale ale parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3,5 m, conform planșei U04- Reglementări Urbanistice;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin 5 m conform planșei U04- Reglementări Urbanistice.
- se admit retrageri laterale și posterioare mai mici decât cele mai sus menționate pentru garaje și anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 2.5 m la coama de la cota terenului natural.

- construcțiile de tip garaj, foișor, zona de grătar se vor putea amplasa la 60 cm față de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,00m la cornișă, calculată de la cota terenului amenajat.

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

- Nu este cazul.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se propun trame stradale care respectă legislația și normativele în vigoare și HCL nr.1 din 25.01.2018.

Accesul se reglementează până la un drum public, arteră colectoră (stradă de categoria a III-a) care preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau spre magistrale.

Accesul carosabil și cel pietonal către noile parcele se realizează direct din Strada Poarta Câmpului situata pe latura nord-estica prin intermediul drumului privat reglementat la un profil de 9 m, care dispune de o parte carosabilă de 6 metri cu dublu sens, cu o banda de 3 m pentru fiecare sens de mers și trotuare bilaterale de 1,5 m și de o zona de intoarcere auto care permite manevre de intoarcere la capat .

Strada Poarta Câmpului este propusa spre modernizare prin extinderea profilului actual variabil de 5,51 si 8,88 m la 10 m și dispune de parte carosabilă cu dublu sens de 7 m, cu câte o banda pe sensul de mers 3,5 m și trotuare bilaterale de câte 1,5 m.

Pentru lărgirea tramei stradale Poarta Câmpului, din suprafata totala a terenului de 10.865 mp, o suprafată de 159,32 mp este propusa spre cedare Primăriei Comunei Sânpetru, rezultand o suprafata de 10.705,68 mp ramasa in proprietate privata.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Locurile de parcare se asigura 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 camelor 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+M niveluri (H max coama = 10 m și H max cornișă = 6,5 m).
- Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;

**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 terasa circulabila/necirculabila.

**Materiale admise:**

- Se vor folosi materiale tradiționale precum: țigla ceramica, olane, etc. Se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul țesutului tradițional al comunei Sânpetru.
- Placările fațadelor se vor realiza folosind materiale naturale sau caramida aparenta.

**Materiale interzise:**

- Se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător;
- Este interzisă realizarea pe fațadele clădirii propuse imitații de materiale naturale
- Se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul zonei.

**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.

- Se vor asigura: alimentarea cu apă potabilă, canalizare menajeră, și rețele de energie electrică, iluminatul public stradal, prin extinderea rețelelor existente, pe cheltuiala proprietarilor tabulari.
- Se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022.
- Autorizațiile de construire se vor putea emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la drumuri, accese rețele (echiparea edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse.

**Dotări hidroedilitare**

Conform avizului de Gospodărire a Apelor cu nr. 162/31.07.2024 și avizului emis de Compania Apă Brașov S.A. nr.1604/09.07.2024 se stabilesc următoarele:

**Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție apă, conducta HDPE De 315 mm existenta pe Strada Poarta Câmpului , printr-o noua rețea din conducta HDPE De 110 mm conform avizului de principiu Nr.1604/09.07.2024.

Noua rețea va avea o lungime de 115 m, pozata in lungul drumului de acces propus.

### **Evacuarea apelor uzate**

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in rețeaua de canalizare menajera conducta PVC-KG De 250 mm, aflata la o distanta de aproximativ 500 m față de amplasament prin extinderea acesteia, conform avizului de principiu condiționat Nr.1604/09.07.2024, emis de Compania Apa Brasov S.A.

Noua rețea de canalizare din incinta va descarcă apele uzate menajere într-o stație de pompare, amplasata limitrof drumului de acces in incinta (zona sud-vestica). Stația de pompare va descărca apele uzate menajere în rețeaua de canalizare existenta in zona, la o distanta de cca. 670 m, printr-o conducta de refulare din țevi PEID, din care 560 m pe Str. Poarta Câmpului si 110 m pe drumul din incinta.

### **Evacuarea apelor pluviale**

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane se vor descărca liber la nivelul solului; apele pluviale potențial impurificate, provenite de pe drumul din incintă, trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi se vor descărca într-un bazin de retenție. Apele colectate în acest bazin sunt utilizate la udarea spațiilor verzi.

### **Apărarea împotriva inundațiilor**

Terenul studiat se află la cca. 650 m de pârâul Durbav, conform hărților de hazard și risc la inundații, amplasamentul nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depășire de 1%.

### **Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu**

Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate. Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

### **Alimentare cu gaze**

Conform Avizului Favorabil PUZ cu nr. 37397/319081913 din 04.10.2023 emis de către Distrigaz SUD , in zona studiata este prevăzută o extindere a rețelei de distribuție a gazelor naturale și sunt prevăzute branșamente din strada Poarta Câmpului.

Pentru a evita accidente sau punerea în pericol de orice tip, se vor respecta normele și legislația în vigoare, respectiv legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 Art. 190 pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale.

### **Depozitarea si colectarea deșeurilor:**

Se va realiza controlat, in spatii special amenajate in cadrul fiecărei parcele, respectând-se normele sanitare. Colectarea deșeurilor menajere se va realiza selectiv pentru patru tipuri de materiale ce vor fi anterior sortate

(deșeuri menajere, hârtie, sticla/ mat plastic, materiale metalice) de către utilizatori, urmând ca ele sa fie preluate deja sortate de firme contractate si agrementate in acest scop (preluare deșeuri menajere).

### Alimentare cu energie electrică

Conform avizului nr. 7010240100451 din 27.11.2024 și a planului avizat SPRE NESCHIMBARE din 29.03.2024 , alimentarea cu energie electrică se va efectua prin intermediul unor instalații ce vor intra în gestiunea DEER S.A. după cum urmează: prin intermediul unei rețele LES 0,4kV pe strada de incintă propusă, iar pe strada Poarta Câmpului, prin intermediul unei linii LES 20 Kv între PT 8 Sânpetru existent și PT 39 Sânpetru existent . Totodată vor fi amplasate patru puncte cu CD – cutie de distribuție, una din cutii este de tip CD pr.1, pr.2, pr.3, pr.4 și vor fi amplasate pe strada de incintă propusă.

Pentru reglementare în raport cu cablurile electrice subterane existente, este necesara protejarea cablurilor:

- LES 20 kV traseu între PT 8 Sânpetru- PT 39 Sânpetru existente cu cablu tip 3x A2XSFL2Y 20 kV 1x150/25 mm<sup>2</sup> amplasat în zona viitorului trotuar proiectat, în zona de acces la construcțiile proiectate ansamblu de locuințe individuale P+E+M -Sânpetru, str. Poarta Câmpului, fn CF 109249, jud. Brasov- ROTH ANNELIESE și JANESCH EDWIN.

– Pe o lungime de 15 m se va realiza profil traversare cu utilizarea a 2 tuburi de PVC125 în pat de beton

– unul pentru protejare pe toata lungimea liniilor electrice electrice și al doilea de rezervă – 2 x 15 m.

Cablurile existente vor fi etichetate cu etichete din material plastic inscripționate cu materiale nedistructibile, se vor inscripționa tensiunea nominală, destinația cablului.

Lucrările se vor realiza cu scoaterea de sub tensiune și legarea la pământ a cablurilor, în baza unui program de lucrări încheiat între executant și COR MT+JT .

Lucrările de săpătură se vor executa mecanizat și manual, pe traseul cablurilor identificat prin sondaj, cu cablurile în stare legat la pământ, cu atenție, fără a se deteriora cablurile.

Lucrările se vor semnaliza corespunzător, pentru evitarea perturbării traficului și a accidentelor.

Lucrările se vor realiza în baza documentației PT+DE, avizata în CTE a operatorului rețelei electrice.

### 1.2 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul localității, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

#### Decizia Etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Brașov

Terenul care a generat documentația P.U.Z., are o suprafață totală 10.865 mp, fiind situat în intravilanul jud. Brașov, com. Sânpetru, sat Sânpetru, str. Poarta Câmpului cu folosință actuala de "teren arabil" aflat în proprietate privată a persoanelor fizice Roth Annaliese și Janesch Edwin conform CF nr. 109249 - Sânpetru, nr. cad. 109249.

S-a emis **adresa cu Nr. 12798/26.11.2024** care atestă faptul că: nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Investitiile care se vor realiza, vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere și pluviale.

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor prevedea zone verzi cu rol de protecție pe minimum 20% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor și minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007, art. 10.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează. Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă:

Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1.70m, din care soclu opac de 0.60m, partea superioară fiind realizată din fier sau lemn și dublate de un gard viu; împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, și vor avea înălțimea de max. 2.50m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmirii.

**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+M = 0.8

Data, ianuarie 2025

Proiectant General

S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

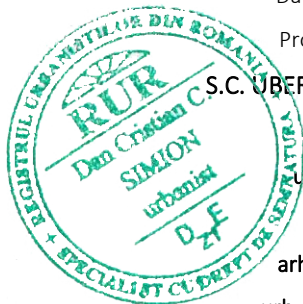
Proiectant

arh. Vladimir Ghiță

urb. Ana-Gabriela Zarif

Întocmit

urb. Ingrid Beatrice Ștefania Dumitru



## PLAN DE ACȚIUNE

Planul de acțiune al investiției PUZ propune următoarele categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

1. În prima etapă se va dezmembra parcela identificată cu nr. cad. 109249 cu suprafața de 10.865 mp în scopul lotizării pentru realizarea a 15 loturi din care 14 loturi destinate locuirii individuale și un lot destinat drumului privat pentru de incintă și o porțiune rezervată pentru reglementarea tramei stradale Poarta câmpului conform planșei U04 - Reglementări urbanistice.

Pentru modernizarea Străzii Poarta Câmpului de la profilul actual variabil între 5,51 și 8,88 m la 10 m, se va ceda cu titlu gratuit către domeniul public o suprafață de 159,37 mp care implică diminuarea suprafeței aflate în proprietate privată de la 10.865 mp la 10.705,63 mp.

Pentru realizarea străzii private din incinta ansamblului este necesară o suprafață de 1.357,63 mp.

În urma reglementării tramelor stradale suprafața destinată locuirii individuale rezultată este de 9.348,05 mp.

Strada Poarta Câmpului este reglementată la un profil de 10 m și este compus din: partea carosabilă cu dublu sens cu profil de 7 m (câte o bandă pe sens de 3,5 m) și trotuare bilaterale de câte 1,5 m.

Drumul de incintă propus pentru noul ansamblu este reglementat la un profil de 9 m și dispune de parte carosabilă cu dublu sens cu profil de 6 m și trotuare bilaterale de câte 1,5 m fiecare.

Alinierea propusă a clădirilor față de Strada Poarta Câmpului și față de strada de incintă a ansamblului este de 5 m.

Clădirile se vor retrage de la 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 3,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a 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 5 m.

Cele 14 parcele destinate locuirii individuale numerotate cu Lot 1 – Lot 14 au suprafețe cuprinse între 609,91 și 845,42 mp și strada de incintă numerotată cu Lot 15 are o suprafață de 1.357,63 mp.

Suprafețele loturilor:

- Lot 1 = 737,19 mp
- Lot 2-3/10-13 = 609,91 mp
- Lot 4-5 = 609,92 mp
- Lot 6 = 845,42 mp,
- Lot 7 = 687,04 mp,
- Lot 8 = 660,02 mp,
- Lot 9 = 815,89 mp,
- Lot 14 = 723,1 mp

2. A doua etapă presupune obținerea Certificatelor de Urbanism pentru obținerea autorizațiilor de construire.
3. A III-a etapă presupune obținerea avizelor necesare fazelor DTAC.

4. A IV-a etapă necesară investiției presupune realizarea sistemului edilitar (apă, canal, cutii de distribuție, electrice, gaze naturale).

Se vor asigura: alimentarea cu apa potabilă, canalizare menajeră, și rețele de energie electrică, iluminatul public stradal, prin extinderea rețelelor existente, pe cheltuiala proprietarilor tabulari.

Se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022.

Autorizațiile de construire se vor putea emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la drumuri, accese rețele (echiparea edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse.

Alimentarea cu apă se va realiza printr-o noua rețea de distribuție HDPE De 110 mm ce se va racorda la artera HDPE De 315 mm existentă în zona (Punct de racord căminul de vana CV-conform planului de situație anexat la avizul de principiu Nr.1604/09.07.2024).

Noua rețea va avea o lungime de 115 m, pozata în lungime drumului de acces propus.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare menajera conducta PVC-KG De 250 mm, aflata la o distanta de aproximativ 500 m față de amplasament prin extinderea acesteia, conform avizului de principiu condiționat Nr.1604/09.07.2024, emis de Compania Apa Brasov S.A.

Noua rețea de canalizare din incinta va descărca apele uzate menajere într-o stație de pompare, amplasata limitrof drumului de acces în incinta (zona sud-vestica). Stația de pompare va descărca apele uzate menajere în rețeaua de canalizare existenta în zona, la o distanta de cca. 670 m, printr-o conducta de refulare din țevi PEID, din care 560 m pe Str. Poarta Câmpului și 110 m pe drumul din incinta.

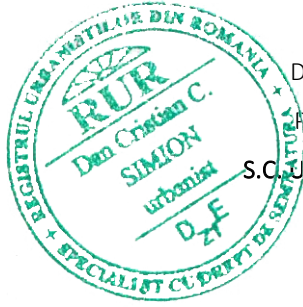
Alimentarea cu gaze naturale a imobilelor propuse se va face prin extinderea rețelei de distribuție a gazelor naturale proiectata pe strada Poarta Câmpului.

Alimentarea cu energie electrică se va efectua prin intermediul unor instalații ce vor intra în gestiunea DEER S.A. după cum urmează: prin intermediul unei rețele LES 0,4kV proiectata pe strada din incinta ansamblului, care se conectează cu linia proiectata LES 20 kV poziționată pe Strada Poarta Câmpului care este direcționata în partea vestica spre racord RED 20 kV, patru cutii de distribuție proiectate (CD pr.1, CD pr.2, CD pr.3, CD pr.4), amplasate pe strada propusa din incinta ansamblului.

Investitiile care se vor realiza, vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apa și canalizare ape uzate menajere și pluviale.

5. A V-a etapa presupune obținerea Autorizațiilor de Construire.
6. Etapa a VI-a, presupune realizarea construcțiilor pe fiecare parcelă în parte începând cu săpăturile pentru fundații, realizarea suprastructurilor, închiderilor perimetrare și partițiilor interioare, toate tipurile de instalații și finisajele interioare.

7. Etapa a VII-a propune sistematizarea terenurilor în scopul amenajării zonelor carosabile, pietonale și peisagistice din incinta imobilelor.



Data, ianuarie 2025

Proiectant General

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

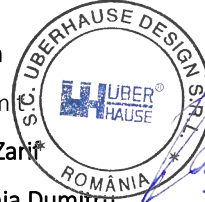
Șef de proiect

Urb. Dan Simion

Proiectant, întocmit

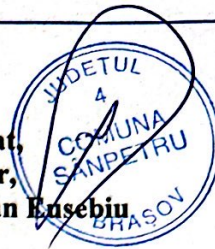
urb. Ana-Gabriela Zart\*

urb. Ingrid Beatrice Ștefania Dumitru





Aprobat,  
Primar,  
Arhire Marian Eusebiu



Urmare cererii adresate de **ROTH ANNELIESE și JANESCH EDWIN** cu domiciliul/ sediul<sup>(2)</sup> în Germania, municipiul/orașul/comuna Ingersheim, strada Karl-Braun , nr. 37, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax -, înregistrată la nr. 27517 din 15.09.2023.

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

**AVIZUL DE OPORTUNITATE  
Nr. 28206 din 21.09.2023**

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru <sup>3)</sup>: **Elaborare PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+E+M**, Sânpetru, intravilan, generat de imobilul<sup>4)</sup> înscris C.F. nr. 109249 Sânpetru, nr. cad. 109249, Suprafața=10865mp, proprietatea numiților: **Roth Anneliese, Janesch Edwin**, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei <sup>5)</sup> la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

- la nord-est – Str. Poarta Câmpului ( drum de acces -domeniu public)
- la nord-vest – proprietate privată – nr.cad.106507
- la sud-vest - proprietăți private – nr.cad.106868, nr. cad.117293
- la sud-est- proprietăți private –identificate prin nr. top.768,769,770 , nr. top.766/1,767/1 , nr. top. 764/2,765/2

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării:**

Se vor propune trame stradale care să respecte legislația și normativele în vigoare și zone cu următoarele funcțiuni: zonă de locuințe individuale izolate, ,zonă de spații verzi publice și zonă de circulații auto și pietonale.

Zona verde publică va fi compactă și se va evidenția separat pe planșa de reglementări.

**2.1. CIRCULATII PIETONALE**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pe terenul studiat se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public.

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

*Datele vor fi folosite numai în scopul pentru care au fost solicitate / menționate.*



Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Acelese pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **2.2.CIRCULATII CAROSABILE**

Se vor propune trame stradale care sa respecte legislația și normativele în vigoare și HCL nr.1 din 25.01.2018.

Accesul se va reglementa până la un drum public, arteră colectoare(stradă de categoria a III-a) care să preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și să le dirijeze spre străzile de legătură sau spre magistrale. Se va arăta că aceste drumuri suportă o dezvoltare a zonei în direcția locuirii.

**Drumul ce face parte din zona studiată se va dezmembra și se va ceda către domeniul public la stadiul de îmbrăcăminte asfaltică.**

Se vor respecta următoarele profile, după cum urmează:

### **Profilul transversal (Str. Poarta Câmpului):**

- 2 benzi de circulație de 3,50m și trotuare bilaterale de 1,5m fiecare

### **Profilul transversal (drum nou propus) :**

- 2 benzi de circulație de 3,00m , trotuare bilaterale de 1,50m fiecare , și supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt.

## **3. Reglementări urbanistice:**

**Zona studiată va avea funcțiunea de locuințe individuale izolate .**

### **Indicatori urbanistici:**

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

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

Propus: Z1 - P.O.T.max. = 30%

#### **Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T)**

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

Propus: Z1 - C.U.T. max.= 0,90

### **Regimul maxim de înălțime.**

Existent: -

Propus: Regim de înălțime propus "P+1E+M" (Se va respecta normativul pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit, indicativ NP-064-02. **Suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.**

Regim minim de înălțime "P"

H maxim cornișă=7,00m, față de CTA.

H maxim coamă= 10,00m, față de CTA.

---

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



**Retragerile construcțiilor, față de limitele de proprietate:**

**Retragerile față de limitele laterale:**

Locuințele individuale izolate se vor retrage cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m.

**Retragerile față de limita posterioară:**

Clădirile se vor retrage cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00m de la limita de proprietate.

**Construcțiile de tip garaj, foisor, zona de grătar** se vor putea amplasa la 60 cm față de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,00m la cornișă, calculată de la cota terenului amenajat.

**Alinierea construcțiilor față de căile de circulație este de:**

- 3,50m față de limita de proprietate , respectiv 8,50m față de axul drumului nou creat ( excepție față de retragerea minimă față de aliniament va fi doar pentru garaje cu regim de înaltime parter, care pot fi amplasate pe aliniament.)
- 3.50m față de limita de proprietate, respectiv 10,50m față de axul străzii George Coșbuc(DE 365)

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 puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1) si art. 11, privind distanțele minime de protecție sanitară.*

**Funcțiuni interzise:**

- **Sunt interzise locuințele colective, locuințele înșiruite și locuințele cuplate.**
- **Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuareaș colectarea rapidă a apelor pluviale.**
- **Sunt interzise funcțiunile industriale.**
- **Sunt interzise anexele pentru creșterea animalelor.**
- **Activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat**
- **construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.**
- **Disponerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).**

---

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



### **Caracteristici ale parcelor (suprafate, forme, dimensiuni):**

Pentru a putea fi construite se vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construită: **400mp.**
- Front la stradă de minim **12,00m** – locuințe individuale izolate
- Adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- **Sunt considerate loturi construite numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus**
- Ulterior aprobarii Planului Urbanistic Zonal, **nu se vor admite subparcelări.**

### **Împrejmuiri:**

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice  
H maxim = 2,00m

### **Aspectul exterior al construcțiilor:**

- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca și arhitectură și finisaje.
- Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj.
- **Nu se admite acoperișul în terasă.**
- Învelitorile vor fi executate din materiale durabile (țiglă). Sunt interzise acoperirea construcțiilor cu tablă.

### **Zona verde:**

Se vor prevedea zone verzi cu rol de protecție pe minimum 20% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor și **minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007, art. 10.**

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă:

Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

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

### **4.1.Parcajele:**

Locurile de parcare se vor asigura 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 5,00m de la ferestrele camelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea

---

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



autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații de întreținere auto.

#### **4.2. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

- Se vor asigura: alimentarea cu apa potabilă , canalizare menajeră, și rețele de energie electrică, iluminatul public stradal, prin extinderea rețelelor existente, pe cheltuiala proprietarilor tabulari.
- Se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022.
- Autorizațiile de construire se vor putea emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la drumuri, accese rețele (echiparea edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse.

#### **5. Capacitățile de transport admise:**

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun , mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim și un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise în traficul auto motocicletele, vehicule actionate de om; sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă.

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

Conform certificatului de urbanism nr. 160 din 01.03.2022 cu valabilitate până în 01.03.2024.

#### **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. 160 din 01.03.2023, emis de Primăria comunei Sânpetru .**



Achitat taxa de 21 lei , conform chitanței nr. ....5161.....din.....28.10.2023.....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de.....26.10.2023.....

- 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.

Redactat,  
Inspector principal  
Ana-Barbu Gerșiana

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 160 din 1.03.2022  
In scopul

**Elaborare PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+E+M**

Urmare cererii adresate de Roth Anneliese cu domiciliul/ sediul<sup>(2)</sup> în Germania, municipiul/orașul/comuna Ingersheim, strada Karl-Braun , nr. 37, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax -, înregistrata la nr. 24186 din 16.12.2021.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Brașov, municipiul/orașul/comuna Sanpetru, strada Poarta Campului, nr. -, sau identificat prin<sup>(3)</sup> Extras CF nr. 109249, cad. 109249 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 intravilanul comunei Sanpetru, fiind proprietatea numitorilor Roth Anneliese, Janesch Edwin conf. CF nr. 109249. Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de 11.000 mp.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosința actuală: arabil intravilan.

Destinația terenului conf. PUG Sanpetru este de zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Întocmirea planului urbanistic zonal (PUZ) se va face cu înștiințarea tuturor proprietarilor de terenuri afectate (conf. Ordinului MDRT 2701/2010) și în baza unui aviz de inițiere (cf. Legii 350/2001 modificată și completată).

Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în următoarele etape:

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

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare și se va corela cu PUZ aprobat cu HCL nr. 52/28.07.2005 și aviz unic nr. 39/19.07.2005 emis de C.J. Brașov, PUZ aprobat cu HCL nr. 24/28.02.2013 și aviz unic nr. 15/5.02.2013 emis de C.J. Brașov și PUZ aprobat cu HCL nr. 53/30.05.2013 și aviz unic nr. 46/16.05.2013 emis de C.J. Brașov. Se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, înălțimea maximă admisă (exprimată atât în număr de niveluri, cât și dimensiuni reale în metri) respectându-se normele de însoțire, POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției. Se vor prevedea 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spațiu verde public conf. Legii 24/2007. În PUZ se vor specifica destinațiile clădirilor acceptate/neacceptate pentru funcțiunile complementare ale zonei. Se va respecta avizul favorabil nr. 22/23/02.2022 emis de Consiliul Județean Brașov.

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

**Elaborare PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE P+E+M**

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

**4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

#### DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism  
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara (copie legalizată)  
c) documentația tehnică – D.T., după caz  
 D.T.A.C.       D.T.A.D.       D.T.O.E.       P.U.Z.       P.U.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism  
d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura  
 alimentare cu apă       canalizare       alimentare cu energie electrică       gaze naturale  
 alimentare cu energie termică       telefonizare       salubritate       transport urban  
Altele (avize amplasament)
- d2) Avize și acorduri privind  
 prevenirea și stingerea incendiilor       apărarea civilă       protecția mediului       sănătatea populației
- d3) Avizele / acordurile specifice administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:  
 Aviz Consiliul Jud. Brașov – urbanism;       Aviz Gospodărirea Apelor;       A.N.I.F.;       HCL de aprobare PUZ;  
 Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă (zona III Aeroport);       Aviz OCPI Brașov;
- d4) Studii de specialitate  
 Ridicare Topografică       Studiul Geotehnic  
Alte avize / acorduri
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);  
f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).  
g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):  
- RUR;

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

PRIMAR,  
ARHIRE MARIAN EUSEBIU

SECRETAR GENERAL,  
ENEA ALTEEA



REFERENT SUPERIOR,  
MOCANU MANUELA-LIDIA

Achitat taxa de 70 lei, conform chitanței/OP nr. 9600/4.04.2022  
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 21.04.2022

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 01.03.2024, până la data de 01.03.2025.

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



/ ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: 9.02.2024

Achitat taxa de 21 lei, conform chitanței/OP nr. 800244 din 15.02.2024  
Transmis solicitantului la data de 15.02.2024 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. Datele vor fi folosite numai în scopul pentru care au fost solicitate / menționate.

