

Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)

ILUSTRARE URBANISTICA

Primaria Comunei Sanpetru
Data anuntului: 27.03.2025 (ziua/luna/anul)

CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+3E+M, RESPECTIV P+2E+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (PUZ APROBAT CU HCL 102/25.08.2022, AU 14/23.05.2022)

Inițiator: SC SUBCETATE APARTAMENTE SRL

Elaborator: AS PROIECT SRL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei Comunei Sanpetru, str. Republicii, nr. 655, în perioada 27.03.2025 - 05.04.2025, între orele : 9-16

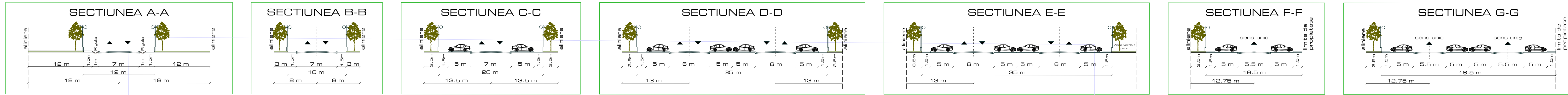
(ziua/luna/anul) (ziua/luna/anul)

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA:

-
 -
 -
- (metoda/scopul/data, ora/ locul, durata)

Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat prin posta. (modul în care va fi pus la dispoziția publicului, data și perioada)

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: tehnician urbanism Ana-Barbu Gentiana, responsabil Serviciu Urbanism Primaria Comunei Sanpetru. Adresa str. Republicii, nr.655, telefon 0268360028, e-mail urbanism@sanpetru.ro



LEGENDA

LIMITE

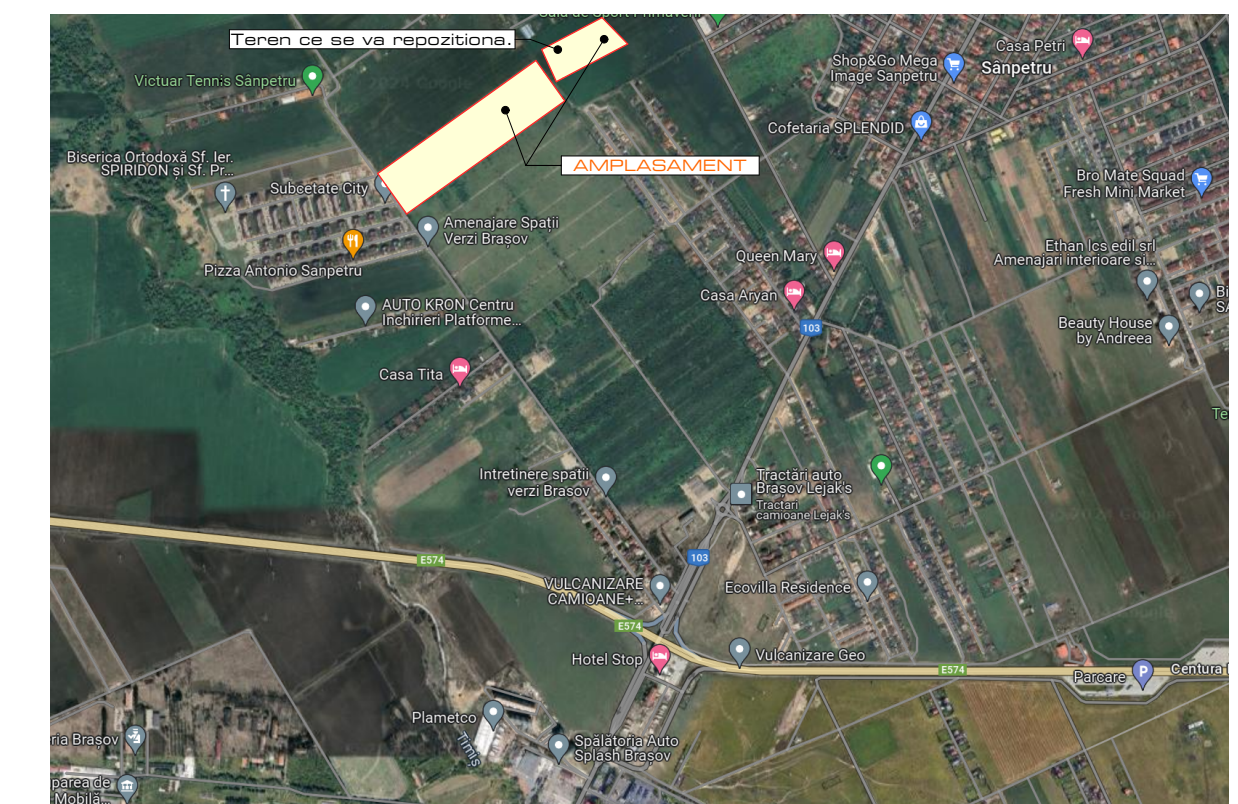
- ○ ○ Zona studiata
- ■ ■ Limita extindere PUZ
- ■ ■ Limita PUZ aprobat
- Parcelare existenta
- Parcelare propusa
- Aliniere propusa

REGLEMENTARI

- Locuinte colective
- Locuinte colective cu parter comercial
- Gradinita
- Spatiu verde amenajat / parc
- Zona verde de folosinta publica
- Conducta ANIF

- Foraj apa
 - Zona protectie sanitara foraj apa
 - Carosabil
 - Trotuar
 - Rigola propusa
 - Parcari
 - Spatiu colectare deseuri
 - Spatii verzi plantate
- Circulatii propuse

BILANT TERITORIAL	EXISTENT				PROPOS				REGIM DE REALIZARE MAXIM PERMIS
	mp	%	POT	CUT	mp	%	POT	CUT	
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0	0	0	0	6863.76	14.19	30	1.4	S+P+3E+M
SPATIUL VERDE AMENAJAT / PARC	0	0	—	—	10321.00	25.02	—	—	—
CAROSABIL	0	0	—	—	6853.88	18.13	—	—	—
TROTUARE	0	0	—	—	4519.36	10.86	—	—	—
PARCARI	0	0	—	—	9100.00	22.06	—	—	—
ZONA INVATAMANT	0	0	0	0	685.00	1.66	25	0.8	S+P+1E
SPATIUL VERDE AMENAJAT	0	0	—	—	2035.00	4.98	—	—	—
ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA	0	0	—	—	2063.00	5.00	—	—	—
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	41261.00	100	—	—	41851.00	100	—	—	—



AS PROIECT SRL
 RO 15789328 JOB 1829/03.10.2003
 BRASOV tel: 07 44 33 11 44 Fax 0268540038

Denumirea lucrării: Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, AU 14/23.05.2022)
 Adresa: str. Marin Preda, nr. FN, com. Sanpetru, jud. Brasov.
 Beneficiar: SUBCETATE APARTAMENTE SRL

PROIECTAT ARH. ALEXA SEBASTIAN
 DESENAT ARH. ALEXA SEBASTIAN
 SEF PROIECT ARH. ALEXA SEBASTIAN

Continutul plansei: ILUSTRARE URBANISTICA
 DATA: 18.06.2024
 PR.NR.: 3

FAZA: PUZ
 SCARA: 1:1000
 PLANSA: U 03

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: „Extindere PUZ – Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022) ”

Amplasament : str. Marin Preda, nr.FN, com. Sanpetru, jud. Brasov

Beneficiar : Subcetate Apartamente SRL

Proiectant: As Proiect SRL arh. ALEXA SEBASTIAN

Data intocmirii documentatiei 3/18.06.2024

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul Plan Urbanistic Zonal definește normele ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de **Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare** pe care beneficiarul intenționează să le construiască în jud. Brasov, com. Sanpetru, str. Marin Preda, nr. FN. Prezentul PUZ se va realiza ca extindere a PUZ-ului de locuinte colective si functiuni complementare, aprobat cu HCL 102/25.08.2022, AU 14/23.05.2022. Se în parte de sud-vest a terenului se afla un cartier de locuinte colective , ceea ce face ca funcțiunea propusa sa fie compatibila cu cea existenta. Prezenta documentatie se va corela cu documentatiile de urbanism aprobate în zona.

Lucrarea se elaboreaza pentru a raspunde prevederilor Legii 350/2001 modificata si completata, privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Obiectivele lucrării constau în:

- _ stabilirea modului de utilizare a terenurilor din extravilan propus;
- _ precizarea condițiilor de amplasare si conformare a volumelor construite si amenajate; dimensionarea, funcționalitatea si aspectul arhitectural al construcțiilor;
- _ integrarea si armonizarea noilor construcții cu cadrul natural, construit existent si amenajarea celor menținute;
- _ echiparea cu utilitati edilitare;
- _ evidentierea posibilitatilor de dezvoltare a comunei

1.3.

SURSE DOCUMENTARE

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

Concomitent întocmirii documentației P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice și studiul geotehnic pentru zona studiată.

- Baza topografică avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.

Evoluție

S-au stabilit direcțiile de dezvoltare ale municipiului în condițiile dreptului de proprietate și al interesului public.

2.2.

Relații în teritoriu

Incadrarea în rețeaua de localități

Terenurile au o formă regulată în plan, fără denivelări importante, sunt situate în extravilanul comunei Sanpetru. Accesul la amplasament se face din strada Marin Preda.

Terenurile sunt în proprietatea persoanei juridice Subcetate Apartamente SRL și a persoanelor fizice Seche Ion, Seche Valeria, Marian Tanase și Marian Silvia conform extrase CF101020, CF 103302, Cf 107911, CF 107912, CF 108507, CF 111681, CF 112552 și CF 121550 având categoria de folosință : arabil.

Suprafața de teren pentru care s-a solicitat Certificatul de urbanism și care va fi reglementată este de 41251 mp. Suprafața studiată va cuprinde și terenurile reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022. Suprafața totală PUZ în urma extinderii este 85396 mp.

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este delimitat la nord-vest de teren arabil intravilan având CF 113924 cu funcțiunea de locuințe colective și dotări complementare aprobate prin PUZ cu AU 49/2009, la sud-vest strada Drumul cu Plopi având CF 113926 și terenul cu CF 121286, la sud-est teren arabil extravilan nr. 116779, nr. cad. A 402/1/9 și CF 101015 iar la nord-est de terenurile arabile extravilan cu CF 111682 și CF 112553.

Pentru o identificare mai bună a terenului și a vecinătăților care sunt proprietăți private s-a realizat o documentație topografică, avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.

Incadrarea in teritoriul administrativ

Coordonatele perimetrului de exploatare, in sistem STEREO 70, sunt prezentate in tabelul din ridicarea topografica si in plansa U02.

2.3.

Circulatie

Accesul la amplasamentul studiat se va realiza din strada Marin Preda care are acces direct din strada Drumul cu Plopi care este principala cale de circulatie din zona amplasamentului.

2.4.

Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat are o suprafata de 41251 mp, conform extrase CF101020, CF 103302, Cf 107911, CF 107912, CF 108507, CF 111681, CF 112552 si CF 121550, din care se propune :

- Zona de locuinte colective si functiuni complementare ZLc.
- Zona invatamant. Zi.
- Zona verde de folosinta publica. Zvp.

2.5.

Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

Conform avizului nr. 276/13.02.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa potabila se poate face din reseaua de distributie HDPE De 160 mm din str. Drumul cu Plopi, prin bransamentul existent.

Canalizarea menajera

Conform avizului nr. 276/13.02.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare Fd Dn 400 mm existent pe str. Marin Preda.

Distrigaz

Conform avizului nr. 65501-320.776.927/17.02.2025 eliberat de Distrigaz Sud Retele, exista o retea de distributie gaze naturale CD PE DN 125 mm pe str. Drumul cu Plopi si pe str. Marin Preda (pe o distanta de aprox. 200 m) si in curs de executie pe str. Marin Preda (pe o distanta de 185 m). Noile constructii se vor racorda la reseaua de gaz existenta.

Orange Romania SA

Conform avizului nr. AFO915114/20881/19353/13.02.2025 eliberat de Orange Romania SA, exista retele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi si la intrarea pe str. Marin Preda.

DIGI Romania SA

Conform avizului nr. 43/21.02.2025 eliberat de Digi Romania SA, exista retele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi. Noile constructii se vor racorda la reseaua existenta.

2.6. Probleme de mediu

Lucrarea propusa, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăților de salubritate.

2.7. Disfuncționalități. Necesități și opțiuni ale populației

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Zona ce urmeaza a se reglementa este libera in proportie de 100%.
- Nu exista o rețea stradala moderna.
- Nu exista spatii verzi amenajate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Studii de fundamentare

Având in vedere studiile efectuate pana acum pentru zona studiata, menționam:

- Au fost prevăzute parcări in interiorul parcelei.
- Conform PUG Sanpetru, terenul este situat in extravilanul comunei Sanpetru.
- Baza topografica avizata de Oficiul Județean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brașov.
- Studiu geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG-ului

Propunerile PUG privind evolutia posibila a comunei Sanpetru au avut in vedere urmatoarele:

- dezvoltarea demografica a comunei;
- dezvoltarea economica a comunei;
- ridicarea nivelului urban al comunei;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor masuri care sa reduca in limite admise efectele surselor de poluare.

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în zona, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Se propune realizarea de spații verzi de folosință publică de 5% din suprafața de extravilan a terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Accesul la construcțiile propuse se face din str. Marin Preda ce face legătura cu str. Drumul cu Plopi.

S-au menținut profilele stradale reglementate în PUZ-ul aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022.

Pe terenul ce se reglementează în prezenta documentație PUZ s-au propus următoarele profile stradale :

- drum cu profilul stradal D-D compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, 2 parcuri 2X5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- drum cu profilul stradal E-E compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, 2 parcuri 2X5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- drum cu profilul stradal F-F, cu un carosabil de 5.5 m (sens unic), parcuri 5 m pe ambele părți și trotuare de 1.5 m pe ambele părți.
- drum cu profilul stradal G-G compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 5.5 m – sens unic , 2 parcuri 2X5 m, carosabil 5.5 m – sens unic, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Toate străzile și trotuarele vor avea îmbrăcăminte asfaltică.

Intersecțiile între străzi vor fi amenajate și semnalizate corespunzător.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacității de circulație al străzilor), STAS 10.144/16 (Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvernului nr. 43/1997. Intersecțiile între străzi vor fi amenajate corespunzător.

Nu se impun lucrări de sistematizare verticală, însă sunt necesare lucrări care să asigure:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
- o buna scurgere a apelor de suprafața;
- sa se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiții de eficienta si estetica.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Conform avizului nr. 276/13.02.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa potabila se poate face din rețeaua de distributie HDPE De 160 mm din str. Drumul cu Plopi, prin bransamentul existent.

Canalizarea menajera

Conform avizului nr. 276/13.02.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare Fd Dn 400 mm existent pe str. Marin Preda.

Distrigaz

Conform avizului nr. 65501-320.776.927/17.02.2025 eliberat de Distrigaz Sud Rețele, exista o rețea de distributie gaze naturale CD PE DN 125 mm pe str. Drumul cu Plopi si pe str. Marin Preda (pe o distanta de aprox. 200 m) si in curs de executie pe str. Marin Preda (pe o distanta de 185 m). Noile constructii se vor racorda la rețeaua de gaz existenta.

Orange Romania SA

Conform avizului nr. AFO915114/20881/19353/13.02.2025 eliberat de Orange Romania SA, exista rețele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi si la intrarea pe str. Marin Preda.

DIGI Romania SA

Conform avizului nr. 43/21.02.2025 eliberat de Digi Romania SA, exista rețele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi. Noile constructii se vor racorda la rețeaua existenta.

Toate constructiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea utilitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile aferente realizarii rețelelor edilitare necesare functionarii ansamblului, a lucrarilor de infrastructura necesara dezvoltarii urbanistice intra integral in sarcina investitorului in cazul in care administratia publica locala nu dispune de fonduri pentru realizarea lor.

3.6.

Protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale. Apele de suprafața vor fi colectate de rigole, apele menajere ale construcțiilor vor fi canalizate.

Se va pastra o zona de protectie sanitare de 20m fata de forajele existente F12 si F13.

Se vor respecta normele de sanatate publica.

Deșeurile uzate menajere ale construcțiilor vor fi colectate saptamanal de firme specializate. Nu este cazul refacerii peisagistice.

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăților de salubritate. Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura. In caz contrar vor fi obligați sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apăra asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafețe pentru spatii verzi si aliniamente plantate de protecție.

Pentru spatiile verzi amenajate in jurul construcțiilor se propun plantații joase – gazon decorativ, plantații florale si arbuști decorativi.

3.7.

Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor

Suprafata totala a zonei reglementate este de 41251 mp, din care, prin propunerile făcute in prezenta documentație, situația juridica a terenurilor se va prezenta astfel:

- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri ce aparțin domeniului public.
- Terenuri privat cu destinatia de drum de acces si parcare.

3.8.

Reglementari urbanistice. Bilant teritorial

Conform Certificatului de Urbanism, beneficiarul propune „**Extindere PUZ – Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)**”. S-au prevăzut spatii pentru parcare si spatii verzi pentru realizarea zonelor de protecție.

Beneficiarul doreste ca pe terenul studiat sa construiasca un ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare. Pentru ZLc – Zona locuinte colective si functiuni complementare s-au propus 5 locuinte colective dintre care cel aflat la str. Drumul cu Plopi va avea parter comercial. Pentru Zi - Zona invatamant s-a propus 1 gradinita. Prin urmare constructiile ce urmeaza a se construi nu desfasoara activitati poluante, nu produc zgomot, nu afecteaza solul, aerul, sanatatea populatiei. Deseurile menajere vor fi colectate de firma de salubritate. Nu se impun masuri speciale de protectie a mediului.

BILANT TERITORIAL		EXISTEN		
		mp	%	F
ZONE FUNCTIONALE				
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	CONSTRUCTII	0	0	
	SPATIU VERDE AMENAJAT / PARC	0	0	
	CAROSABIL	0	0	
		-	-	

ZL – Zona de locuinte colective si functiuni complementare

S-a propus realizarea a 5 blocuri de locuinte colective. Blocul aflat la strada Drumul cu Plopi va avea spatii comerciale la parter. Regimul de inaltime este P+3E+M.

Pentru fiecare apartament se va asigura cate 1.2 locuri de parcare.

Funcțiuni admise

- locuințe colective cu maxim P+3E+M (se admit subsoluri).
- locuințe colective cu maxim P+3E+M, cu parter comercial (se admit subsoluri).
- echipamente publice specifice zonei
- locuinte cu partiu obisnuit
- locuinte cu partiu special care includ spatii comerciale, pentru profesii liberale, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, cu conditia sa aiba un grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20);
- se permit activitati care nu afecteaza în nici un fel spațiile exterioare destinate exclusiv rezidenților;
- servicii financiar-bancare
- asistenta juridica – cabinete avocatura, cabinete notariale

- asistenta medicala furnizata privat – cabinete medicale
- servicii sociale, colective si personale
- sedii ale unor organizatii politice , profesionale, etc.
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc
- sport si recreere in spatii acoperite
- parcaje la sol si subsol
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate scuaruri, gradina de cartier, parc.

Funcțiuni admise cu conditionari

- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, sediu firma, etc.;

- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul blocurilor in destinatii cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

Funcțiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care isi desfasoara activitatea dupa ora 22:00 si perturba linistea publica.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului.

- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice

- depozitari de materiale refolosibile

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari

- spalatorii chimice

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice etc.);

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere de 18 m din axul strazii cu profil stradal A-A.

Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal D-D.

Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal E-E.

Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal F-F.

Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal G-G

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de acesta.

Linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor, balcoanelor și a teraselor.

Autorizarea executarii construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale.

Parcari

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996.

Parcarile sunt permise doar in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Pentru fiecare apartament se va asigura cate 1.2 locuri de parcare.

Parcarile trebuiesc amplasate la o distanta minima de 5ml fata de ferestrele camerelor de locuit.

Regimul de inaltime

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei,

măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de înălțime minim pentru locuințe colective și funcțiuni complementare este P (maxim 3m la streasina).

Regimul de înălțime maxim pentru locuințe colective și funcțiuni complementare este P+2E+M.

- H cornișă - maxim 12 m.

- H coama - maxim 15 m.

Regimul de înălțime maxim pentru locuințe colective și funcțiuni complementare este P+3E+M.

- H cornișă - maxim 15 m.

- H coama - maxim 18 m.

Cladirile pot avea subsoluri.

P.O.T. – C.U.T

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 30 % iar coeficientul de utilizare a terenului 1.4

POT = 30 %

CUT = 1.4

Aspectul exterior al cladirilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise.

Pentru construcții se vor folosi materiale rezistente.

Materiale permise :

- zidărie de cărămidă, pereți portanți, planșee din beton, structura pe cadre.
- finisaje - zugrăveli, lemn, placaje din piatră naturală
- pentru învelitori se vor folosi fie șarpante din lemn cu învelitoare din țigla, din tabla vopsită, fie acoperis tip terasă;
- tamplarie PVC

Materiale interzise :

- învelitoarea cu asbociment și/sau tablă zincată.
- piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals.
- folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materiale de construcție precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)

Împrejmuirea

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.00 – 2.20 metri.

Spații libere și spații plantate

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor dar mărimea lor nu trebuie să fie mai mică de 30% din suprafața terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Se impune realizarea de spații verzi publice de 5% din suprafața terenului extravilan care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Zi - Zona învățământ

Funcțiuni admise

- servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor în vârstă de până la 3 ani (cresa)
- gradinița
- centru educațional.
- after school.
- curte de recreație
- amenajări pentru jocuri sportive
- spații verzi

Funcțiuni admise cu condiționari – cu respectarea prevederilor RGU

- anexe ce deservește strict funcțiunea de învățământ.

Funcțiuni interzise

- orice fel de alte construcții în afara celor cu funcțiune specifică sau conexă pentru învățământ;

ALINIAREA CLĂDIRILOR

Se impune o aliniere de 13.5 m din axul străzii cu profil stradal C-C.

Se impune o aliniere de 12.75 m din axul străzii cu profil stradal F-F.

Conform Notificarii Asistentei de Specialitate emisa de catre Directia de Sanatate Publica Brasov nr.1264/A/26.07.2022, pentru unitatile de invatamant trebuiesc respectate conditiile legale privind distantele fata de cladirile de locuit , spatiul verde, retragerea fata de calea de acces, etc.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale .

Regimul de inaltime

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime minim pentru constructii de invatamant este P (maxim 3m la streasina).

Regimul de inaltime maxim pentru constructii de invatamant este P+1E (maxim 7m la cornisa si 10m la coama).

Cladirile pot avea subsoluri.

P.O.T. – C.U.T

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 25 % iar coeficientul de utilizare a terenului 0.6

POT = 25 %

CUT = 0.6

Zvp - Zona verde de folosinta publica

Funcțiuni admise

- spatii verzi amenajate
- amenajari pentru activitati recreative in aer liber

Funcțiuni interzise

- activitati sportive in spatii acoperite
- orice fel de construcții sau activitati în afara celor cu funcțiune specifică sau conexă pentru activitati in aer liber.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Printre masurile luate in considerare se înscrie realizarea unor investiții etapizate astfel:

- Realizarea unor proiecte specifice pentru drumuri.
- Realizarea unor proiecte pentru infrastructura edilitara.
- Proiectarea tuturor obiectivelor propuse.

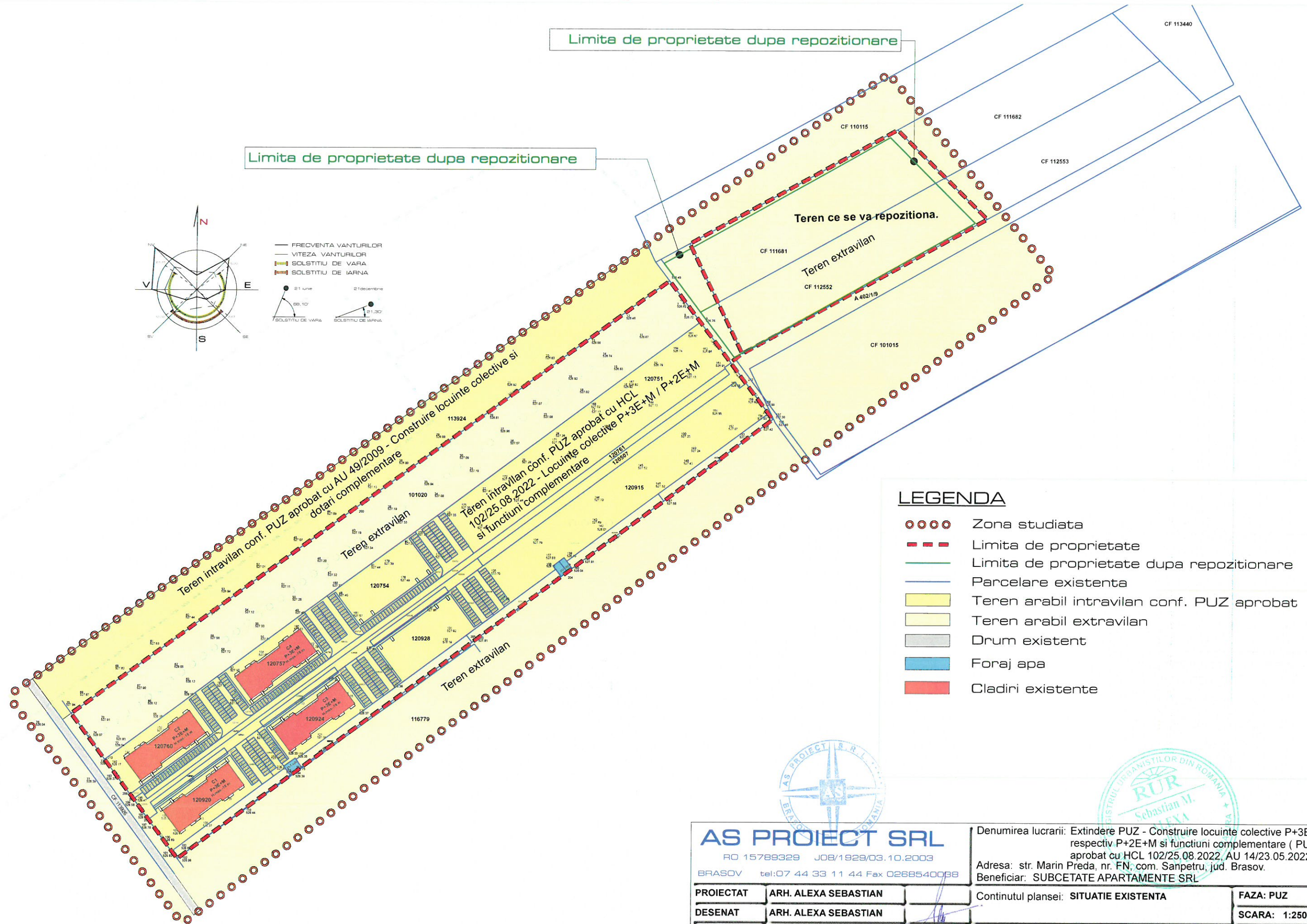
Pe baza documentației de fata, aprobata, a avizelor de utilitati, deja obținute, precum si a celorlalte aprobări si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Comunei Sanpetru, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire.

Prezenta documentație respecta in totalitate prevederile si recomandările Planului Urbanistic General aprobat, si scoate in evidenta faptul ca obiectivele propuse vor ridica standardul de calitate al serviciilor existente in zona.



Intocmit,
Arh. Alexa Sebastian

Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)

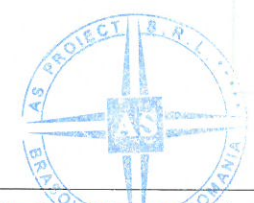


LEGENDA

- ○ ○ ○ Zona studiată
- - - - - Limita de proprietate
- — — — — Limita de proprietate după repositionare
- — — — — Parcelare existentă
- Teren arabil intravilan conf. PUZ aprobat
- Teren arabil extravilan
- Drum existent
- Foraj apă
- Cladiri existente

AS PROIECT SRL
 RO 15789329 JOB/1929/03.10.2003
 BRASOV tel:07 44 33 11 44 Fax 0268540088

Denumirea lucrării: Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, AU 14/23.05.2022)	
Adresa: str. Marin Preda, nr. FN, com. Sanpetru, jud. Brasov.	
Beneficiar: SUBCETATE APARTAMENTE SRL	
PROIECTAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN
DESEINAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN
SEF PROIECT	ARH. ALEXA SEBASTIAN
Continutul plansei: SITUATIE EXISTENTA	
DATA: 18.06.2024	PR.NR.: 3
FAZA: PUZ	SCARA: 1:2500
PLANSĂ: U 02	



Teren ce se va repositiona.

INCADRARE IN ZONA

AMPLASAMENT

Victuar Tennis Sânpetru

Biserica Ortodoxă Sf. Ier. SPIRIDON și Sf. Pr...

Subcetate City

Amenajare Spații Verzi Brașov

Pizza Antonio Sanpetru

AUTO KRON Centru Inchirieri Platforme...

Casa Tita

Cofetaria SPLENDID

Casa Petri

Bro Ma Fresh Mi

Queen Mary

Ethan Ics ec Amenajari interioar

Casa Aryan

Beauty Ho by And

spre Sânpetru

Intretinere spatii verzi Brasov

Tractări auto Brașov Lejak's
Tractari camioane Lejak's

Centura Brasov

E574

VULCANIZARE CAMIOANE+

Ecovilla Residence

Hotel Stop

Vulcanizare Geo

Centura Brasov

Parcare

Plametco

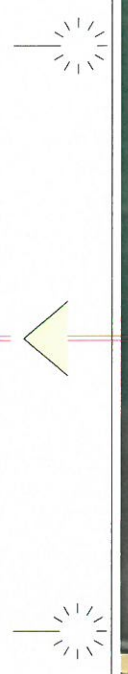
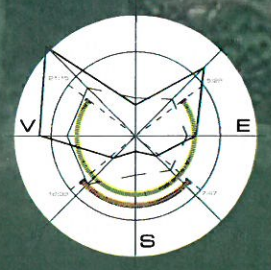
spre Brasov

AS PROIECT SRL
RO 15789329 JOB/1929/03.10.2003
BRASOV tel:07 44 33 11 44 Fax:0268540098

Denumirea lucrării: Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M și funcțiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, AU 14/23.05.2022)
Adresa: str. Marin Preda, nr. FN, com. Sânpetru, jud. Brașov.
Beneficiar: SUBCETATE APARTAMENTE SRL

PROIECTAT ARH. ALEXA SEBASTIAN
DESENAT ARH. ALEXA SEBASTIAN
SEF PROIECT ARH. ALEXA SEBASTIAN

Continutul plansei: INCADRARE IN ZONA
FAZA: PUZ
SCARA:
DATA: 18.06.2024 PR.NR.: 3 PLANSA: U 01



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic Zonal

Extindere PUZ – Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022) ”

**Comuna Sanpetru, str. Marin Preda, nr.FN, jud. Brasov
CF101020, CF 103302, Cf 107911, CF 107912, CF 108507, CF 111681, CF 112552 si CF 121550**

SC SUBCETATE APARTAMENTE SRL

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesa de baza in aplicarea P.U.Z întărind si detaliind reglementările P.U.Z.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Prescripțiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborarii REGULAMENT LOCAL DE URBANISM. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 rep., modificata si completata cu Ord.167/N/2000 MLPAT, HG 525/96.
- Reglementările cuprinse in P.U.G. si prescripțiile Regulamentului cuprins in P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2004.
- PUG Comuna Sanpetru aprobat cu HCL nr.46/2002 prelungit cu HCL 8/2024 si PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022.

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

El explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal in vederea urmăririi si aplicării acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut in baza certificatului de urbanism numărul 20/21.01.2025, eliberat de Primaria Comunei Sanpetru.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale cabloanelor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Art. 2 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale .

Art. 3 Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

b) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea utilitatilor, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare necesare funcționării ansamblului, a lucrărilor de infrastructură necesare dezvoltării urbanistice intra integral în sarcina investitorului.

Art. 4 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită în prezenta documentație de urbanism.

S-a propus ca această zonă să fie :

- Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare ZLc.
- Zona învățământ. Zi.
- Zona verde de folosință publică. Zvp.

Art. 5 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită pe zone funcționale:

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului POT și a coeficientului de utilizare a terenului CUT prin raportarea suprafeței ocupate la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

A rezultat:

ZLc – Zona locuinte colective si functiuni complementare

POT = 30%

CUT = 1.4

Zi - Zona invatamant

POT = 25%

CUT = 0.6

Art. 6 Lucrări de utilitate publica

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisa.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrarile de utilitate publica ce se vor realiza sunt : strazi (ce cuprind atat partea de carosabil cat si partea de pietonal), retele de apa, retele de canalizare, retele electrice, retele gaz, retele telecomunicatii.

Art. 7 Lucrari de protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale. Apele de suprafata vor fi colectate de rigole, apele menajere ale construcțiilor vor fi canalizate.

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăților de salubritate. Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura. In caz contrar vor fi obligați sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si aliniamente plantate de protecție.

Pentru spatiile verzi amenajate in jurul construcțiilor se propun plantații joase – gazon decorativ, plantații florale si arbuști decorativi.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executari construcțiilor se face cu respectarea condițiilor si recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale .

Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

- Construcții si instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere si de exploatare;

- Parcaje, garaje;
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, tehnice, electrice si de telecomunicații si infrastructuri;

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor, delimitate conform H.G. 43 /1997 si a aliniamentului propus.

Art. 3 Amplasarea fata de aliniere

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

Se impune o aliniere de 18 m din axul strazii cu profil stradal A-A.

Se impune o aliniere de 13.5 m din axul strazii cu profil stradal C-C.

Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal D-D.

Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal E-E.

Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal F-F.

Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal G-G

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de acesta conform plansei de ilustrare urbanistica.

Art. 3 Alinierea

Se impune o aliniere de 18 m din axul strazii cu profil stradal A-A.

Se impune o aliniere de 13.5 m din axul strazii cu profil stradal C-C.

Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal D-D.

Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal E-E.

Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal F-F.

Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal G-G

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 Accese carosabile

Lucrările privind circulația rutiera trebuie sa respecte Planul Urbanistic General, atât ca alcătuire a rețelei de străzi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, distanta intre intersecții si tipul intersecției. Se va tine seama de standardul pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6.

Amplasarea construcțiilor fata de arterele de circulație va respecta profilurile transversale ale acestora si aliniamentul propus.

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire.

Pentru locuinte si functiunile complementare se vor asigura :

- Accese carosabile.
- Accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul

mijloacelor de stins incendii.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie păstrate libere in permanenta.

Accesul la constructiile propuse se face din str. Marin Preda ce face legatura cu str. Drumul cu Plopi.

S-au mentinut profilele stradale reglementate in PUZ-ul aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva. Dezvoltarea rețelei rutiere se va realiza după cum urmează:

- Drum cu profilul stradal D-D compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, 2 parcari 2X5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- Drum cu profilul stradal E-E compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, 2 parcari 2X5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- Drum cu profilul stradal F-F, cu un carosabil de 5.5 m (sens unic), parcari 5 m pe ambele parti si trotuare de 1.5 m pe ambele parti.
- Drum cu profilul stradal G-G compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 5.5 m – sens unic , 2 parcari 2X5 m, carosabil 5.5 m – sens unic, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- Toate străzile si trotuarele vor avea imbracaminte asphaltica.
- Intersecțiile intre străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

Art. 2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale propuse vor avea o latime de 1.5m . (s-au mentinut profile stradale preluate din PUZ-urile aprobate in imediata apropiere conform conditiilor impuse in certificatul de urbanism 20/21.01.2025).

Art. 3 Stationarea autovehiculelor

Conform Regulamentului Local de Urbanism staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării la rețelele de apa, electricitate si canalizare.

Art. 2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora intra integral in sarcina investitorului.

Art. 3 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte rețele de utilitati sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.

Rețelele de pe domeniul public, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intra în proprietate publică.

4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.1 Înălțimea construcțiilor

ZLc – Zona locuințe colective și funcțiuni complementare

Regimul de înălțime minim pentru locuințe colective și funcțiuni complementare este P (maxim 3m la streșina).

Regimul de înălțime maxim pentru locuințe colective și funcțiuni complementare este P+2E+M. (H cornisa - maxim 12 m ; H coama– maxim 15 m)

Regimul de înălțime maxim pentru locuințe colective și funcțiuni complementare este P+3E+M. (H cornisa - maxim 15 m ; H coama– maxim 18 m)

Cladirile pot avea subsoluri.

Zi - Zona învățământ

Regimul de înălțime minim pentru construcții de învățământ este P (maxim 3m la streșina).

Regimul de înălțime maxim pentru construcții de învățământ este P+1E (maxim 7m la cornisa și 10m la coama).

Cladirile pot avea subsoluri.

Art.2 Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise. Pentru construcții se vor folosi materiale de calitate și durabile.

Construcțiile, atât cele principale cât și anexele, vor avea o arhitectură contemporană, de factură modernă sau reinterpretări ale arhitecturii tradiționale, care va exprima caracterul programului (locuire, etc), fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale specifice altor zone geografice. Nu sunt admise construcțiile de tip container metalic sau din panouri sandwich, sau construcțiile cu aspect industrial care intră în contradicție cu caracterul zonei și cu imaginea localității, *decat dacă vor fi adaptate la cerințele privind aspectul exterior.*

Paleta de culori: alb, nuanțe bej, gri, verde, oliv, galben, portocaliu, cărămiziu, maro, negru,

Culori interzise: roșu, galben citrin, roz, albastru, violet

Sunt interzise culorile tari, saturate, stridente, contrastante. Se va opta pentru folosirea culorilor neutre, a nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale. Sunt permise accente de culoare saturată, maxim 10% din suprafața fațadelor, în cazul arhitecturii de factură modernă.

Materiale finisaje admise: tencuieli pe bază de var, tencuieli decorative, tencuieli mozaicate pentru socluri. Se admit placările de tip cărămidă aparentă, lemn sau piatră

naturală, materiale compozite de calitate ridicată. Balustradele de protecție vor fi din elemente de lemn, metal, sticla clara (exclus inox, balustri beton).

Volumetrie – volumetria va fi echilibrată, cât mai simplă, fără forme distorsionate, unghiuri proeminente, sau forme cilindrice. Construcțiile vor fi proiectate la scara locului, în armonie și prin raportare cu cele existente. Construcțiile cu gabarit mare (peste 200mp – suprafata construita) se vor dispune în sistem pavilionar.

Tip de acoperiș – șarpantă. Acoperișurile vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cuprinse între 25-45 grade. Este permis parțial acoperișul de tip terasă circulabilă sau terasă verde (înierbată) -sub 30% din totalul suprafeței învelitorii. Învelitorile vor fi din țiglă/ tabla profilata tip tigla în culorile maro, brun închis, negru, gri închis, cărămiziu, sau tablă fâltuită negru/gri antracit, obligatoriu mate. Nu se admit învelitorile din tablă zincată, șindrilă bituminoasă, etc. Sunt interzise culorile stridente pentru învelitori: roșu, albastru, verde, etc, învelitori cu aspect lucios, sau cu efect de stralucire.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri.

Art.1 Parcaje

Pentru locuinte se va asigura 1.2 locuri de parcare iar pentru functiuni complementare necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform H.G. 525/1996 in functie de activitatea ce se va desfasura.

Parcarile sunt permise doar in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Art.2 Spatii verzi

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar mărimea lor nu trebuie sa fie mai mica de 30% din suprafata terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Se propune realizarea de spatii verzi de folosinta publica de 5% din suprafata terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spatii verzi plantate.

Art.3 Împrejuriri

Este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

împrejuriri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejuririle spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.00 m

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.00 metri.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In zona studiată sunt propuse următoarele zone funcționale

Terenul studiat are o suprafață de 50.053 mp, conform extras CF 100446 din care se propun:

- Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare ZLc.
- Zona învățământ. Zi.
- Zona verde de folosință publică. Zvp.

Reglementări urbanistice propuse :

ZL – Zona locuințe colective și funcțiuni complementare

Funcțiuni admise

- locuințe colective cu maxim P+3E+M (se admit subsoluri).
- locuințe colective cu maxim P+3E+M, cu parter comercial (se admit subsoluri).
- echipamente publice specifice zonei
- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații comerciale, pentru profesii liberale, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, cu condiția să aibă un grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20);

- se permit activități care nu afectează în nici un fel spațiile exterioare destinate exclusiv rezidenților;

- servicii financiar-bancare
- asistență juridică – cabinete avocatură, cabinete notariale
- asistență medicală furnizată privat – cabinete medicale
- servicii sociale, colective și personale
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc
- sport și recreere în spații acoperite
- parcaje la sol și subsol
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate scuaruri, grădina de cartier, parc.

Funcțiuni admise cu condiționari

- se permite schimbarea destinației apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanță, agenții imobiliare, sediu firmă, etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

Funcțiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care își desfășoară activitatea după ora 22:00 și perturbă liniștea publică.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului.
- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto, vulcanizări
- 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 apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice etc.);

Zi - Zona învățământ

Funcțiuni admise

- servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor în vârstă de până la 3 ani (creșa)
- grădiniță
- centru educațional.
- after school.
- curte de recreație
- amenajări pentru jocuri sportive
- spații verzi

Funcțiuni admise cu condiționari – cu respectarea prevederilor RGU

- anexe ce deservește strict funcțiunea de învățământ.

Funcțiuni interzise

- orice fel de alte construcții în afara celor cu funcțiune specifică sau conexă pentru învățământ;

Zvp - Zona verde de folosinta publica

Funcțiuni admise

- spatii verzi amenajate
- amenajari pentru activitati recreative in aer liber
- magazine alimentare

Funcțiuni interzise

- activitati sportive in spatii acoperite

orice fel de alte construcții sau activități în afara celor cu funcțiune specifică sau conexă pentru activități in aer liber.

6. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor funcționale

Zona - circulații pietonale si carosabile

Date de recunoaștere

- Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este delimitat la nord-vest de teren arabil intravilan avand CF 113924 cu funcțiunea de locuinte colective si dotari complementare aprobate prin PUZ cu AU 49/2009, la sud- vest strada Drumul cu Plopi avand CF 113926 si terenul cu CF 121286, la sud-est teren arabil extravilan nr. 116779, nr. cad. A 402/1/9 ci CF 101015 iar la nord-est de terenurile arabile extravilan cu CF 111682 si CF 112553.
- Accesul la amplasamentul studiat se va realiza din strada Marin Preda care are acces direct din strada Drumul cu Plopi care este principala cale de circulatie din zona amplasamentului.

Tipul de proprietate al terenului

- proprietate particulara

Propuneri

- se propune construirea de locuinte colective si funcțiuni complementare.

Tipul de proprietate a terenului

- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri ce aparțin domeniului public.
- Terenuri privat cu destinația de drum de acces si parcare.

7. Concluzii

Pe baza documentației de fata, aprobata, se poate solicita certificatul de urbanism si se poate trece la elaborarea proiectului in vederea obținerii autorizației de construire.



Întocmit,
arh. Alexa Sebastian

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 20 din 21.01.2025

(Republicat, cu îndreptare eroare materială)

În scopul

EXTINDERE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (PUZ APROBAT CU HCL 102/25.08.2022 , A.U. 14/23.05.2022)

Urmare cererii adresate de⁽¹⁾ **SUBCETATE APARTAMENTE SRL CUI 35332924 prin reprezentant POPA ALEXANDRA-ELENA cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul BRAȘOV ,municipiul/orașul/comuna PREJMER, satul LUNCA, strada DRUMUL DE FIER, nr.256A , telefon/fax 0745151454, înregistrată la nr. 64974 din 29.10.2024.**

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna SÂNPETRU, strada MARIN PREDĂ, nr. F.N., sau identificat prin⁽³⁾; **CF 108507 Sânpetru ,nr. cad. 108507; CF 107912 Sânpetru ,nr. cad.107912 ; CF 107911 Sânpetru , nr. cad.107911; CF 103302 Sânpetru nr. cad. 103302 ; CF 101020 Sânpetru , nr. cad.101020 ; CF 111681 Sânpetru , nr. cad.111681; CF 112552 Sânpetru , nr. cad.112552; CF 121550 Sânpetru , nr. cad.121550 și Plan de situație, plan de încadrare în zonă.**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 36060/2000 faza PUG aprobată cu **Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002 prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 8/31.01.2024 și în temeiul reglementărilor documentației de urbanism 66/11.2021 faza PUZ aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 102 din 25.08.2022, avizat cu A.U. nr. 14 din 23.05.2022**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilele sunt situate în extravilanul comunei Sânpetru, fiind în proprietatea numiților : **SUBCETATE APARTAMENTE SRL** conform CF nr. 101020 Sânpetru nr. cad. 101020, **SECHE ION ȘI SECHE VALERIA** conform CF nr.108507 Sânpetru, CF nr. 107912 Sânpetru, CF nr.107911 Sânpetru, CF nr. 103302 Sânpetru și **MARIAN TĂNASE și MARIAN SILVIA** conform CF nr.111681 Sânpetru, CF nr. 112552 Sânpetru, CF nr.121550 Sânpetru.

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism și care va fi reglementată este de **41251 mp.**

Suprafața studiată va cuprinde și terenurile reglementate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 102 din 25.08.2022 avizat cu A.U. nr. 14 din 23.05.2022 .

Suprafață totală PUZ în urma extinderii = 85396 mp

Înscrieri privitoare la servituți: conform CF 107911 ,103302 Sânpetru

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren arabil extravilan în suprafață de **41251 mp.**

Destinația terenului la data prezentei conform zonă de terenuri agricole situate în extravilan nereglementate d.p.v.d. urbanistic

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Se va întocmi un plan urbanistic zonal (PUZ) pentru **EXTINDERE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (PUZ APROBAT CU HCL nr.102/25.08.2022 , A.U. 14/23.05.2022).**

Documentația de urbanism faza PUZ - extindere va fi corelată cu documentația de urbanism faza PUZ APROBATĂ CU HCL Sânpetru nr. 102/25.08.2022 , A.U. 14/23.05.2022.

- P.O.T. (procent ocupare teren)	30%
- C.U.T. (coeficient de utilizare teren)	1.4
- Regim de înălțime:	<p>-Pentru P+3E+M; H maxim coama= 18,00m; H maxim cornisa= 15,00m</p> <p>-Pentru P+2E+M; H maxim la coama= 15,00m; H maxim la cornisa= 12,00m.</p> <p>Conform avizului emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana, cota absoluta maxima va fi de 547,50m.</p>
- Acces carosabil:	<p>-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.</p> <p>-Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.</p> <p>- Accesul spre zona rezidentiala propusa se va face din strada Drumul cu Plopi, propus spre modernizare, ce va avea legatura cu drumul public DE405/2, de asemenea propus spre modernizare, printr-un nou drum propus pe terenuri reglementate.</p> <p>- Noua zona rezidentiala se va corela la circulatia publica reprezentata de Str. Drumul cu Plopi, prin intermediul unui sistem de strazi interioare avand urmatorul profil: carosabil de 7,00m , parcaje bilaterale, amplasate orizontal sau perpendicular pe linia carosabilului si trotuare bilaterale de 1,50m.</p> <p>-Sistemul de strazi principale interioare este completat de o serie de strazi secundare, care asigura accesul spre zonele de parcaje.</p> <p>-Caracteristicile strazilor propuse in incinta permit interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor avand latimi ale carosabilului mai mari de 4,50m.</p>
- Acces pietonal:	<p>-Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specific de deplasare.</p> <p>-Este recomandata utilizarea de materiale permeabile pentru zonele destinate parcajelor si pentru alte suprafete care permit utilizarea acestui tip de materiale (cai pietonale, platforme, etc.)</p>
- Regim de aliniere:	<p>- Conform plansei de reglementari urbanistice-zonificare U03 se impune o aliniere de 18,00m din axul strazii cu sectiunea A-A respectiv 12,00m de la aliniament.</p> <p>-Se impune o aliniere de 8,00m din axul strazii cu sectiunea B-B, respectiv 3,00m de la aliniament.</p> <p>- Se impune o aliniere de 13,50m din axul strazii cu sectiunea C-C.</p> <p>-Se impune o aliniere de minim 3,00m de la trotuar, conform profilului de sectiunea D-D.</p> <p>- In noua zona rezidentiala, in raport cu drumul de acces, strada Drumul cu Plopi modernizat, este propus a fi la minim 12,00m fata de aliniament sau retras fata de acesta, pentru a permite realizarea de plantari de arbori, crearea de gradini de fatada. Fata de aliniamentul propus dinspre DE 402/5, se va pastra o distanta de minim 3,00m sau retras fata de acesta.</p> <p>Fata de drumurile interioare principale este recomandata o retragere de minim 3,00m, fata de aliniamentul propus.</p>
- Retrageri:	<p>-Retragerea fata de limita Nord-Vest a parcelei (respectiv fata de parcela cu C.F. 101020)- cladirile vor respecta o distanta de H/2, dar nu mai putin de 5,00m.</p> <p>-Retragerea fata de limita Sud-Estica a parcelei (respectiv fata de parcelele cu C.F. 108507, C.F. 107912, C.F. 107911, C.F. 103302)-cladirile vor respecta o distanta de H/2, dar nu mai putin de 5,00m.)</p> <p>- Intre fatadele inspre care sunt orientate camerele de locuit distant va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte: distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.</p>

	<p>-Se recomanda respectarea distantelor indicate pe planul de reglementari urbanistice si a pozitionarii noilor constructii de limitele edificabilului trasat.</p> <p>-Noile constructii se vor armoniza cu peisajul existent, prin amplasament, volumetrie si tartare arhitecturala.</p>
- Zone protejate:	-
- Echipare edilitară:	<p>- Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse de utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.</p> <p>- Echiparea edilitara se va realiza prin grija si cheltuiala initiatorului PUZ, iar autorizarea executatiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.</p> <p><u>-Deseurile menajere rezultate vor fi colectate in recipient din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubitate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenajarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferential, prin sortare pe tipuri de material reciclabile si nereciclabile (separat hartie/carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere.)</u></p> <p>- Pe planul de situatie de vor figura cele 5 zone de preluare a deseurilor menajere.</p> <p>Se vor amplasa la o distanta de minim 10 m fata de blocurile de locuinte.</p>
- Suprafata minimă a parcelei:	-conform P.U.Z.
- Împrejmuire:	<p>-împrejmuiiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale.</p> <p>- imprejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor.</p> <p>-pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.</p> <p>- Inaltimea maxima a imprejmuirilor, nu va depasi 1,80m.</p>
- Parcaje (garaje):	<p>- In functie de profilul si deci de necesitatile de parcare ale viitorilor constructii, parcajele se vor amplasa in cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora.</p> <p>-Necesarul de parcaje se va calcula luandu-se in considerare un minim de 1.2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locative conform PUZ.</p> <p>-Se va avea in vedere asigurarea de locuri de parcare pentru vizitatori sau pentru stationarea pe termen scurt.</p> <p>-Pentru functiunile complementare locuirii se vor prevedea, in interiorul parcelei, parcaje pentru angajati si vizitatori calculate conform destinatiei si urmand prevederile Regulamentului General de Urbanism HG 525/96 si ale Normativului P132-93.</p> <p>-Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5,00m fata de ferestrele incaperilor principale.</p>
- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcții permise:	<p>-Cladirile vor si executate din material durabile, finisaje exterioare si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:</p> <p>-Aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specific unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; -aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"</p> <p>- Orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.</p>

	<p>-Sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, table ondulate, table lucioasa, plastic ondulat, etc).</p> <p>-se pretind de asemenea imprejmuii estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces au a partii carosabile a stazilor laterale in interiorul proprietatii</p> <p>-pentru peretii exterior se vor utiliza culori pastelate.</p>
- Organizarea de șantier:	-se va autoriza împreună cu lucrările de bază
- Spații verzi	<p>- Se va mentine un procent de minim 30% spatii verzi- pentru zona locuinte si dotari complementare, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp.</p> <p>-Spatiile verzi se vor amenaja utizand specii locale de arbori (ex.Tei, Salcam, castan, artar, etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invasive sau care pot crea disfonfort.</p> <p>In fazele urmatoare de proiecte se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale-spatii plantate etc.).</p> <p>Un procent de minim 5% din suprafata totala a terenului va fi amenajat ca spatiu verde cu caracter comunitar/public.</p>

4.REGIMUL ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT: se va elabora/aproba un P.U.Z. – în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată și aprobat de primarul localității – întocmit conf. Legii 350/2001 modificată și completată.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituții;
- indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise

Plan urbanistic zonal va fi elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate și va fi corelat cu documentațiile de urbanism aprobate anterior.

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

Prin întocmirea documentației se va urmări realizarea următoarelor obiective:

- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone ale localității
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

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 liberul acces la informațiile de interes public.

În PUZ se vor specifica – în vederea respectării Ordinului 839/2009, art. 35, alin. 2,3,4 – obligații/constrângeri de natură urbanistică:

- (I) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- (II) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- (III) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
- (IV) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) ,înălțimea minimă și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- (V) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării;
- (VI) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);
- (VII) echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile aprobate (apa, canalizare, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc)
- (VIII) circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zona, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

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

(1) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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

Art. 25 prevede: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Art. 26 prevede: Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Aprobarea și avizarea P.U.Z. se va face conform Legii 350/2001, a Ordinului 233/2016, art. 18, respectiv piesele desenate vor conține și axonometrii, volumetrii 3D, propuneri cu silueta urbană, reglementări urbane astfel încât noile clădiri să se încadreze în tesutul urban existent în zonă.

Prin documentația de urbanism se va respecta și Legea 24/2007 – legea spațiilor verzi.

La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de distanțele între clădiri, nr. de locuri de parcare necesare investiției, spațiul verde.

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

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

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

- a) descrierea situației existente;
- b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările PUZ.

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

- a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile documentațiilor de urbanism stânga-dreapta), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
- b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
- c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U. Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
- d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică
- e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

Se va respecta Avizul cu nr. 1 din 20.01.2025 emis de Consiliul Județean Brașov .

Extinderea P.U.Z.-ului se va realiza pe terenul arabil situat în extravilan (în suprafața de 41251 mp), iar reglementările se vor corela cu cele aprobate anterior prin documentația de urbanism faza PUZ APROBATĂ CU HCL Sânpetru nr. 102/25.08.2022 , A.U. 14/23.05.2022 (funcțiune, indicatori tehnici, etc.).

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

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

EXTINDERE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (PUZ APROBAT CU HCL 102/25.08.2022 , A.U. 14/23.05.2022)

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism

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

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

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură

◆ alimentare cu apă ◆ canalizare ◆ alimentare cu energie electrică ◆ gaze naturale

◇ alimentare cu energie termică ◆ telefonizare (Orange, Vodafone, Digi) ◇ salubritate ◆ transport urban

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

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

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

RATBV SA., str. Hărmanului, nr. 49, mun. Brașov, jud. Brașov

d2) Avize și acorduri privind

◆ prevenirea și stingerea incendiilor ◆ apărarea civilă ◆ protecția mediului ◆ sănătatea populației

Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Tara Barsei" a Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11, mun. Brașov

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

ANPM - Brașov, str. Politehnicii nr.3, jud. Brașov

Alte avize/acorduri

◆ Acordul proprietarilor imobilelor

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

◆ Aviz unic Consiliul Jud. Brașov – Arhitect Șef;

◆ Aviz Transelectrica SA

◆ Aviz Gospodărirea Apelor - SGA;

◆ Aviz M.A.D.R.;

◆ Aviz A.N.I.F.;

◆ Aviz Direcția de Cultură Brașov;

◆ Aviz M.Ap.N

◆ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă

◆ Dovada R.U.R.

◆ Aviz de oportunitate;

◆ H.C.L. de aprobare PUZ;

Consiliu Județean Brașov – Brașov. Bld. Eroilor nr.5, jud. Brașov

ANIF Calea Feldioarei, nr. 6A, mun. Brașov, jud. Brașov.

SGA Bv Strada Maior Ion Cranța 32, mun. Brașov, jud. Brașov

Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Sos. București-Ploiești, Nr. 38-40, sector 1, București, România, E-mail: contact@caa.ro

MADR Str. Ecaterina Teodoroiu, nr.38A, Brașov

Ministerul Apărării Naționale, Unitatea Militară 02515„D”, str. Izvor nr. 110, Sector 5, cod 050564, București. tel. 021.410.40.40, interior 1001/333

Direcția de Cultură Brașov – Brașov, str. Michael Weiss nr. 22

d4) Studii de specialitate(1 exemplar original)

- ◆ Studiu de trafic (actualizat) ;
- ◆ Ridicare Topografică (avizată OCPI);
- ◆ Documentație geotehnică (verificată la cerința Af) – conf. Normativ NP-074/2022

Se va respecta Codul Civil privind vecinătățile aprobat cu Legea nr. 287/2009 și pus în aplicare cu Legea nr. 7/2011;

f) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

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

- ◆ Taxa RUR;

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

PRIMAR,
ARHIRE MARIAN EUSEBIU
L.S.



SECRETAR GENERAL,
Enea Altea

INSPECTOR PRINCIPAL
ANA-BARBU GENȚIANA

Achitat taxa de 428,00 lei, conform chitanței/OP nr. 6388 din29.10.2024.....
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de.....6.03.2025.....

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 GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:.....

Achitat taxa de..... lei, conform chitanței/OP nr. din

Transmis solicitantului la data de..... direct / prin poștă

*) Se completează, după caz,

- consiliul județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului.....;
- Primăria Orașului.....;
- Primăria Comunei.....;

**) Se completează în conformitate cu declarația scopului înscris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism

- ◆ Avize solicitate pentru faza PUZ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 111681 Sânpetru

Cod verificare
100179709555



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	111681	8.549	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
146213 / 23/11/2017		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108318/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 22312 din 24/02/2016;</i>	A1
Act Notarial nr. 1516, din 05/07/2016 emis de Bogdan Viorica;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEtitlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MARIAN TĂNASE , , căsătorit cu 2) MARIAN SILVIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108318/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 76768 din 05/07/2016;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

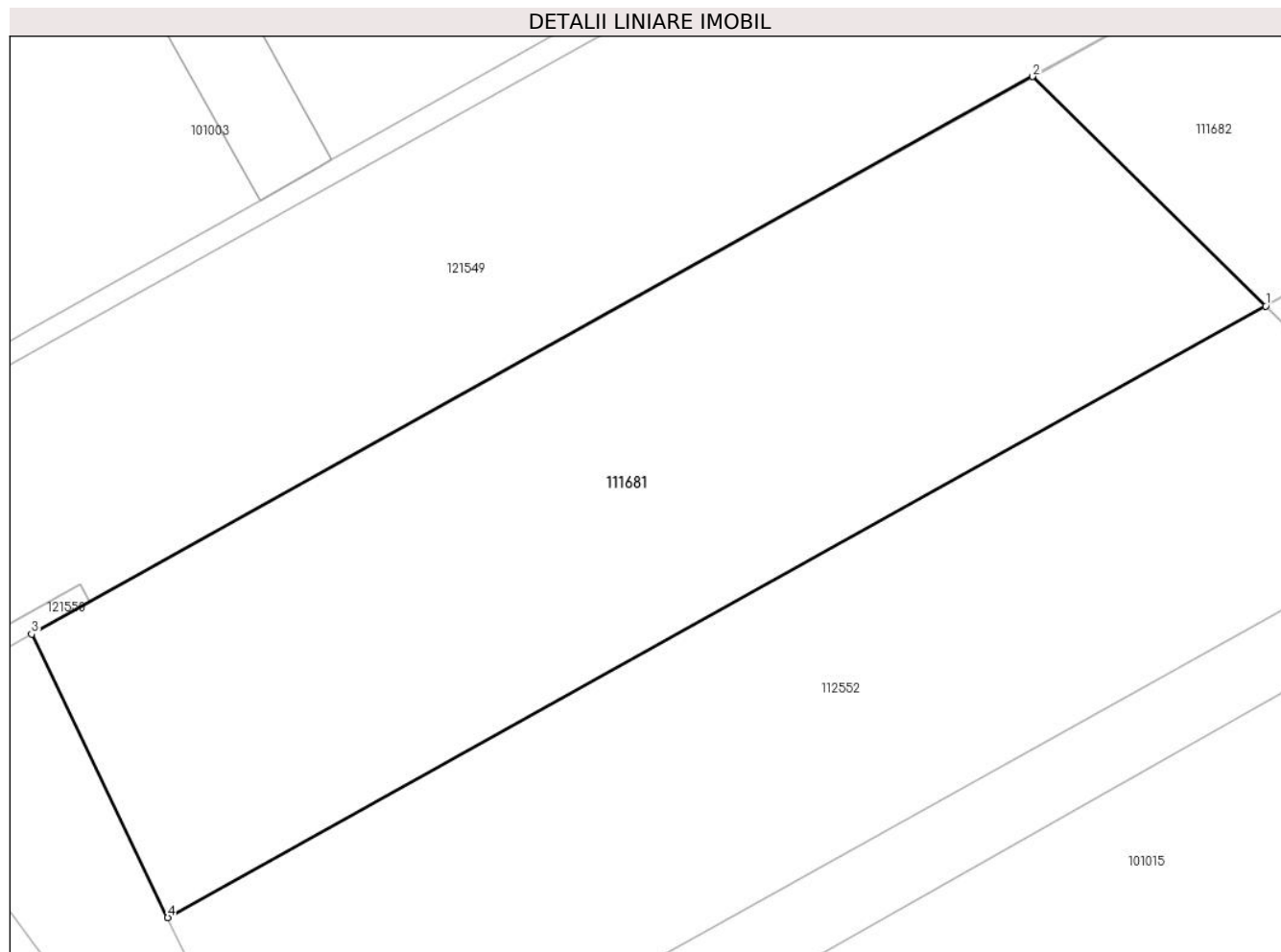
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111681	8.549	

* 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	8.549	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	49.257
2	3	172.558
3	4	47.34
4	1	189.277

** 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,

03/10/2024, 09:33

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 112552 Sânpetru

Cod verificare
100179711564



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	112552	8.087	Teren neimprejmit; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
124007 / 13/09/2018		
Act Administrativ nr. 982, din 13/03/2018 emis de BCPI Brașov;		
B2	se notează faptul că imobilul de la A.1 se află sub incidența art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106083/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 22902 din 20/02/2018;</i>	A1
Act Notarial nr. 286, din 29/05/2018 emis de NP CAZAN CORNELIU OVIDIU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. T2-4598, din 10/05/2018 emis de UM 02700 Bucuresti; Act Administrativ nr. 2, din 13/02/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI SANPETRU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MARIAN TĂNASE , si sotia 2) MARIAN SILVIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106083/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 72631 din 30/05/2018;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

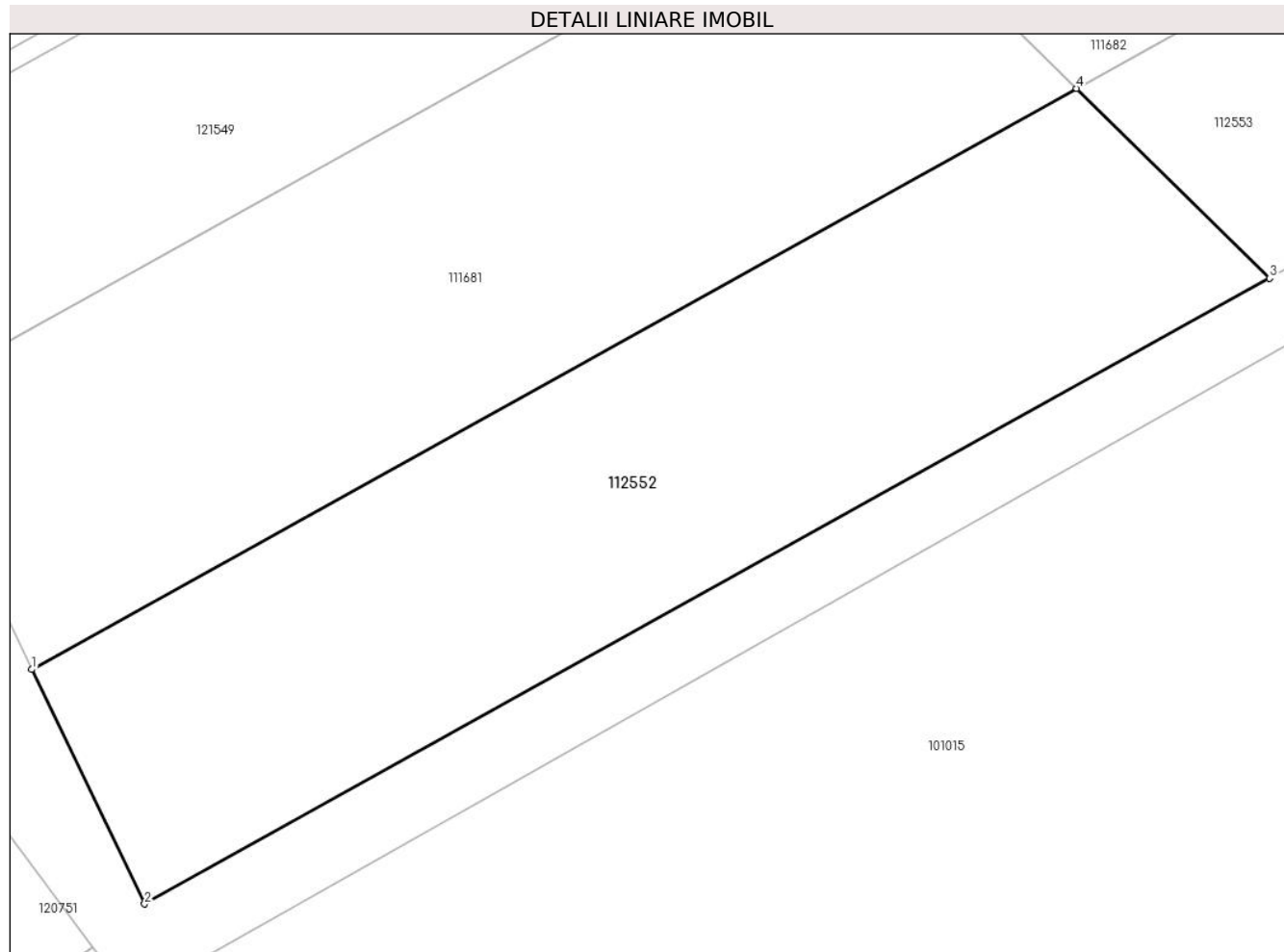
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
112552	8.087	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

* 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	8.087	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	41.217
2	3	203.833
3	4	42.886
4	1	189.277

** 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,

03/10/2024, 09:42



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 121550 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	121550	116	Teren neimprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar. Teren delimitat de tarusi de lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
173127 / 23/09/2024	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;	
B2	imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. 1 din Legea 17/2014
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 110115/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 94990 din 28/05/2021;</i>	
231534 / 10/12/2024	
Act Notarial nr. 2867, din 09/12/2024 emis de Marin Ion; Act Administrativ nr. 8485, din 09/12/2024 emis de Direcția ăentru Agricultură Județeană Brașov, p-v de finalizare a procedurii, anexa 13, adresa nr. 39 din 06.12.2024; Act Administrativ nr. 487, din 09/12/2024 emis de MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE - DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA JUD.BRASOV;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) SUBCETATE APARTAMENTE S.R.L., CIF:35332924	

C. Partea III. SARCINI .

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

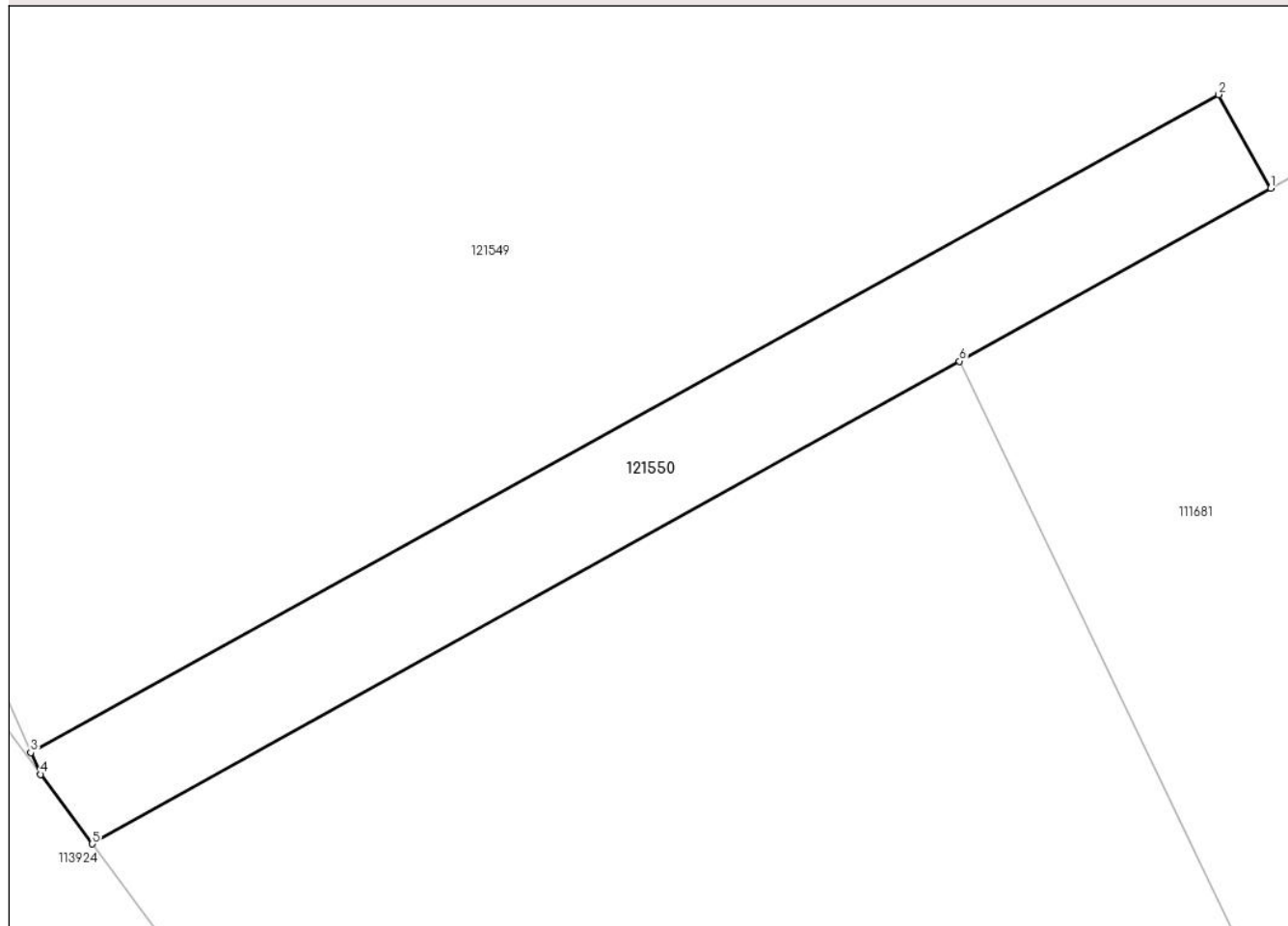
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
121550	116	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar. Teren delimitat de tarusi de lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	116	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.0
2	3	38.12
3	4	0.671
4	5	2.432
5	6	27.856
6	1	9.999

**** 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,

20/12/2024, 11:31



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101020 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:10715
Nr. cadastral vechi:4093

Adresa: Loc. Sânpetru, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101020	21.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
87791 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei (referat nr.4143/29.09.2015 emis de OCPI - SERVICIUL CADASTRU-BRASOV);		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1
132192 / 01/08/2022		
Act Notarial nr. 2099, din 01/08/2022 emis de ION CATALIN; Act Administrativ nr. 4471, din 21/07/2022 emis de Directia pentru Agricultura Judeteana Brasov; Act Administrativ nr. 5, din 04/05/2022 emis de COMUNA SANPETRU, JUD. BRASOV; Act Administrativ nr. 254, din 21/07/2022 emis de Directia pentru Agricultura Judeteana Brasov; Act Administrativ nr. 3, din 14/07/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI SANPETRU, JUD. BRASOV;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) "SUBCETATE APARTAMENTE" S.R.L., CIF:35332924	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

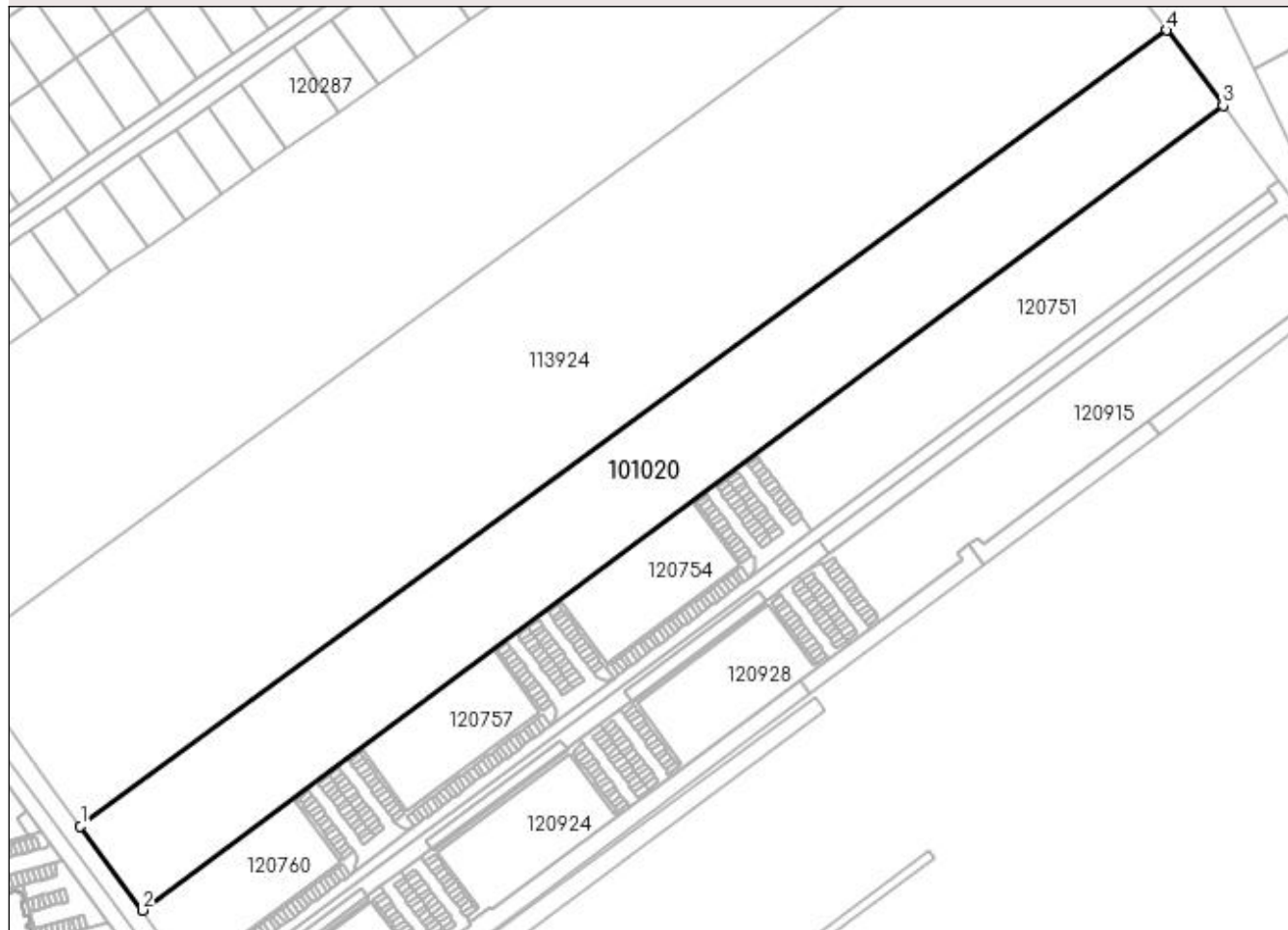
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101020	21.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	-	21.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	41.329
2	3	534.052
3	4	37.342
4	1	533.714

** 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,

16/02/2024, 10:09



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103302 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:8333
Nr. cadastral vechi:1400/1/1

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103302	583	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
132586 / 28/07/2021		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B4	se notează faptul că imobilul de la A.1 se află sub incidența art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014	A1
192860 / 28/10/2021		
Act Notarial nr. 2793, din 28/10/2021 emis de Marin Ion;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SECHE ION, căsătorit cu 2) SECHE VALERIA	A1

C. Partea III. SARCINI

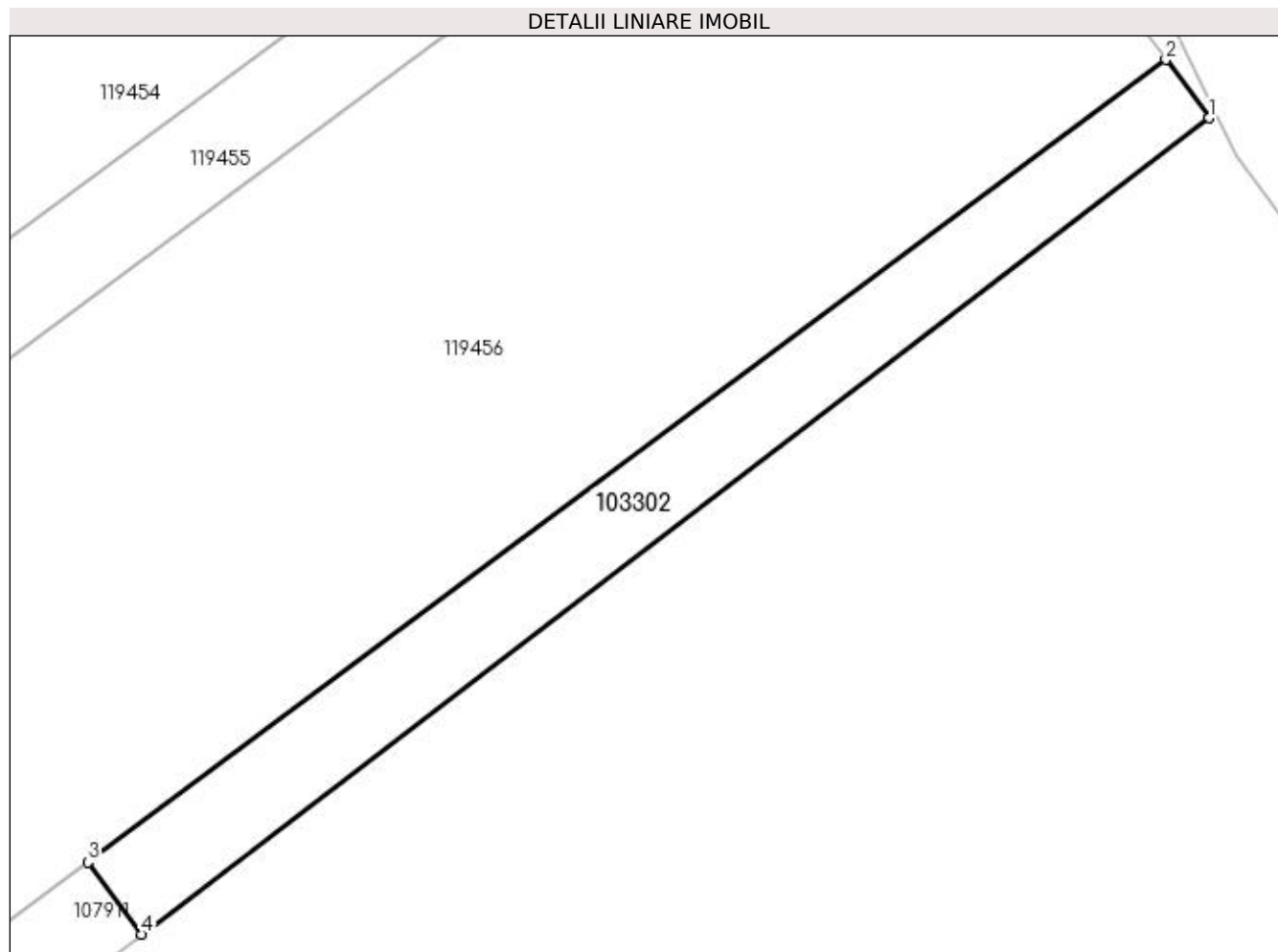
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
34455 / 21/04/2008		
Act nr. 0 (și documentele anexate);		
C3	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu piciorul și autovehicule, cu o lățime de 3,5 mp asupra imobilului de la A1 din prezenta CF, în favoarea imobilului cu nr.cad. 14001/3 din CF 10163 Sânpetru <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 8333)</i>	A1
C4	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu piciorul și autovehicule, cu o lățime de 3,5 mp asupra imobilului de la A1 din prezenta CF, în favoarea imobilului cu nr.cad. 14001/2 din CF 10162 Sânpetru <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 8333)</i>	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103302	583	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

* 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	583	-	-	-	suprafața din CF hârtie este de 583,33 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.314
2	3	98.126
3	4	6.577
4	1	98.094

** 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,

21/02/2023, 10:50



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107911 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:10162
Nr. cadastral vechi:1400/1/2

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107911	583	cu suprafața de 583,33 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34455 / 21/04/2008		
Act nr. 0 (documentație anexată);		
B2	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu piciorul și autovehicule, pe o lățime de 3,5 m asupra imobilului cu nr. cad. 1400/1/1 din CF 8333 Sânpetru, în favoarea imobilului de la A1 din prezenta C.F. <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10162)</i>	A1
114871 / 30/06/2021		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B6	se notează faptul că imobilul de la A.1 se află sub incidența art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014	A1
184442 / 15/10/2021		
Act Notarial nr. 2686, din 15/10/2021 emis de ION CATALIN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SECHE ION, căsătorit cu 2) SECHE VALERIA	A1

C. Partea III. SARCINI

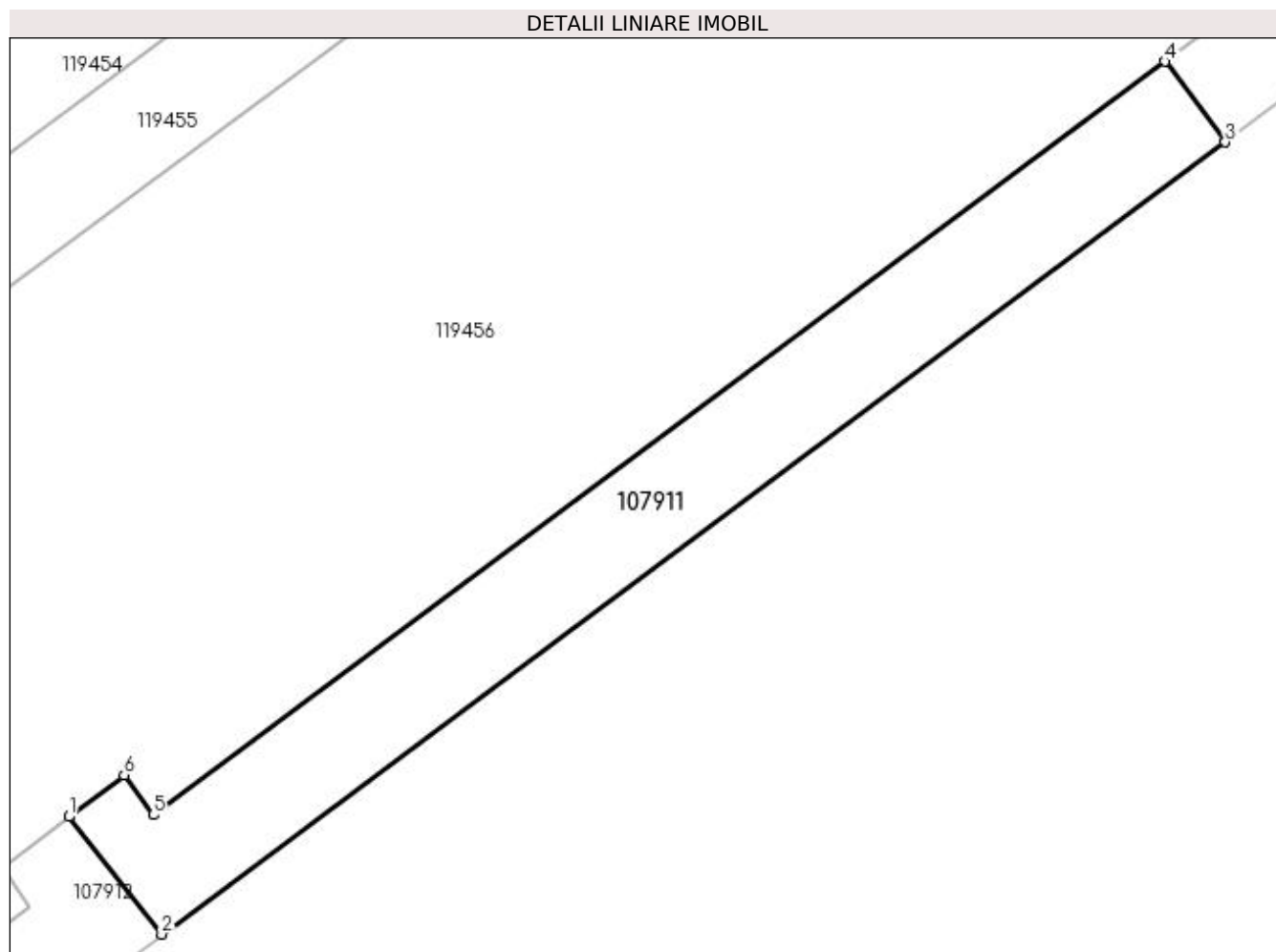
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
34455 / 21/04/2008		
Act nr. 0 (documentație anexată);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu piciorul și autovehicule, pe o lățime de 3,5 m asupra imobilului de la A1 din prezenta C.F., în favoarea imobilului cu nr. cad. 1400/1/3 din CF 10163 Sânpetru <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10162)</i>	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107911	583	cu suprafața de 583,33 m.p.

* 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	583	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.767
2	3	86.451
3	4	6.577
4	5	82.196
5	6	3.203
6	1	4.517

**** 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,

21/02/2023, 10:51



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107912 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:10163
Nr. cadastral vechi:1400/1/3

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107912	583	"Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar"

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34455 / 21/04/2008		
Act nr. 0 (documentație anexată);		
B2	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu piciorul și autovehicule cu o lățime de 3,5 m asupra imobilului cu nr. cad. 1400/1/1 din CF 8333 Sânpetru și cu nr. cad. 1400/1/2 din CF 10162 Sânpetru, în favoarea imobilului de la A1 din prezenta CF <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10163)</i>	A1
114931 / 30/06/2021		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B5	se noteaza ca imobilul de la A1 se afla sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014	A1
184449 / 15/10/2021		
Act Notarial nr. 2686, din 15/10/2021 emis de ION CATALIN; Act Administrativ nr. 204, din 07/10/2021 emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, Directia pentru Agricultura Judeteana Brasov; Act Administrativ nr. 10, din 04/10/2021 emis de Primaria Comunei Sanpetru;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SECHE ION , căsătorit cu 2) SECHE VALERIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

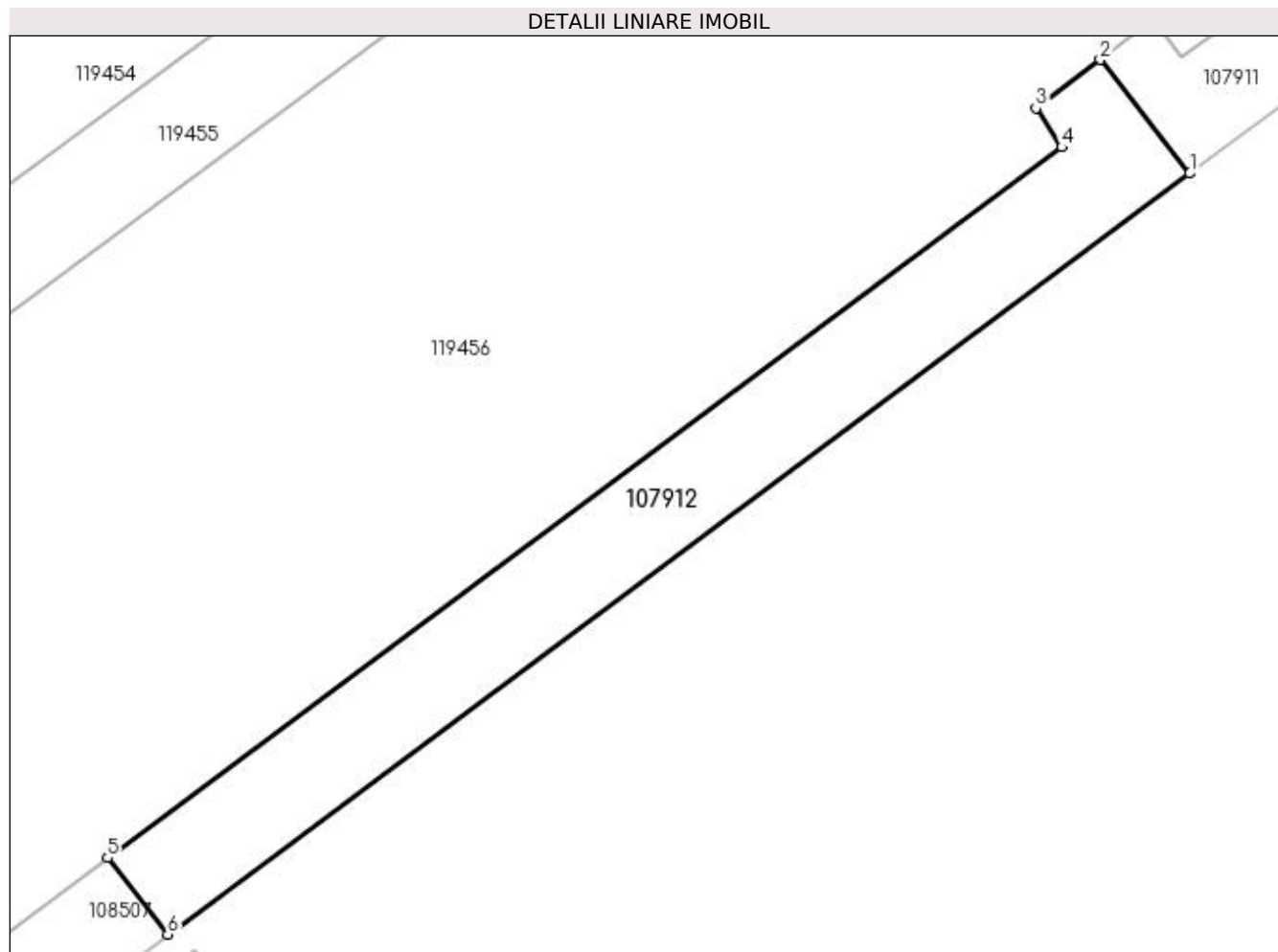
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107912	583	"Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar"

* 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	583	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.767
2	3	5.43
3	4	3.171
4	5	80.266
5	6	6.578
6	1	85.96

**** 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,

21/02/2023, 10:52



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108507 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Brasov

Nr. CF vechi:8334
Nr. cadastral vechi:1400/2
Nr. topografic:9823/1/10/1/2/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108507	1.750	"Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcellar"

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
114794 / 30/06/2021		
Act Administrativ nr. PAD, din 31/03/2021 emis de ZAMFIR BIANCA;		
B7	se notează faptul că imobilul de la A.1 se află sub incidența art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014	A1
184455 / 15/10/2021		
Act Notarial nr. 2686, din 15/10/2021 emis de Marin Ion; Act Administrativ nr. 9, din 04/10/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SANPETRU; Act Administrativ nr. 203, din 07/10/2021 emis de MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE-DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA JUDETEANA BRASOV;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) SECHE ION, casatorit cu	
	2) SECHE VALERIA	

C. Partea III. SARCINI .

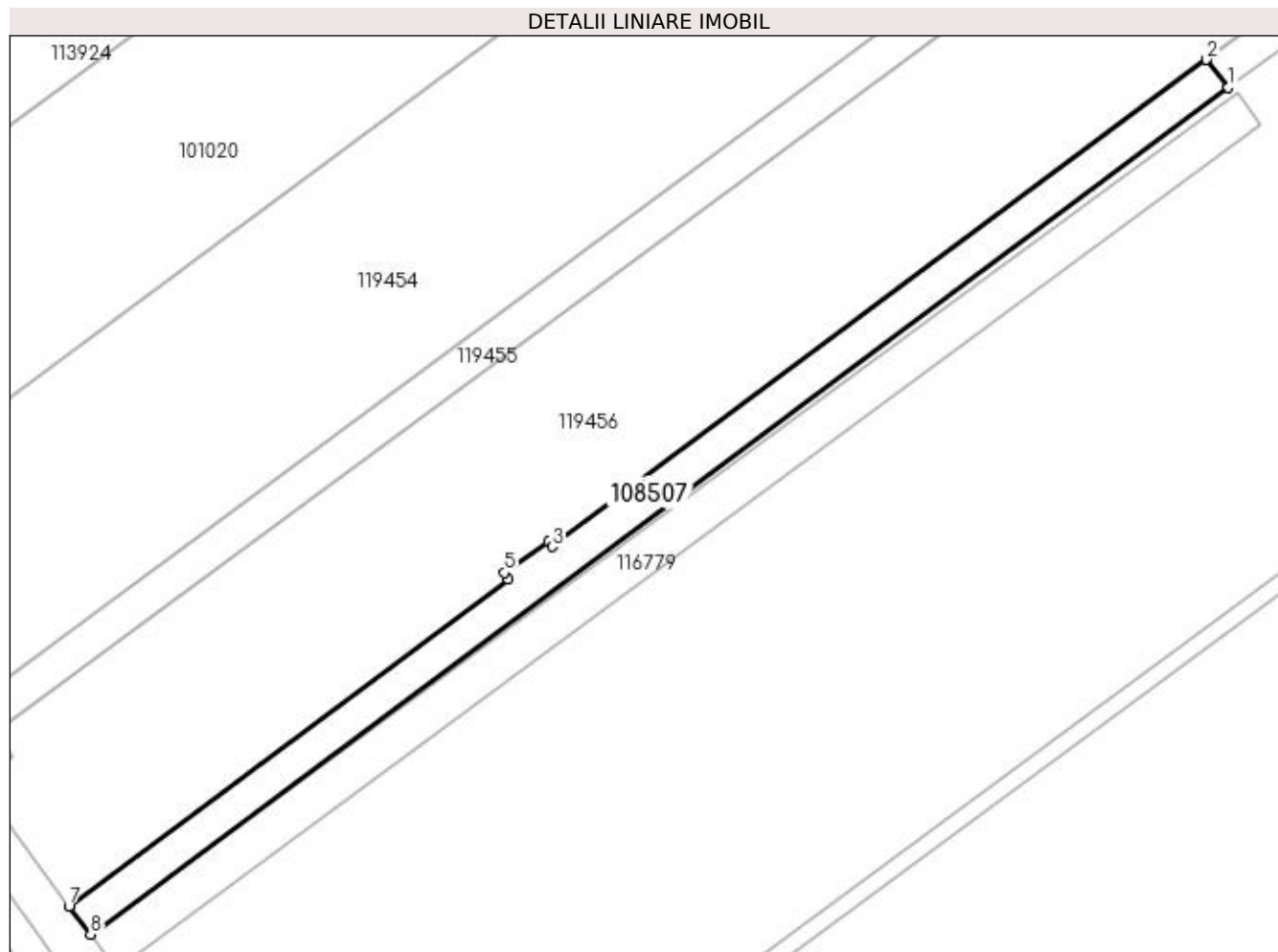
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108507	1.750	"Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar"

* 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	1.750	-	-	9823/1/10/1/2/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.578
2	3	151.884
3	4	1.221
4	5	10.073
5	6	1.451
6	7	102.052

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	6.577
8	1	264.089

** 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 ANCPİ 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,

21/02/2023, 10:52