

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR DE PLAN URBANISTIC ZONAL ETAPA a II-a

Denumire lucrare : ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE; com. SANPETRU, De32, jud. BRASOV, EXTRAVILAN

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

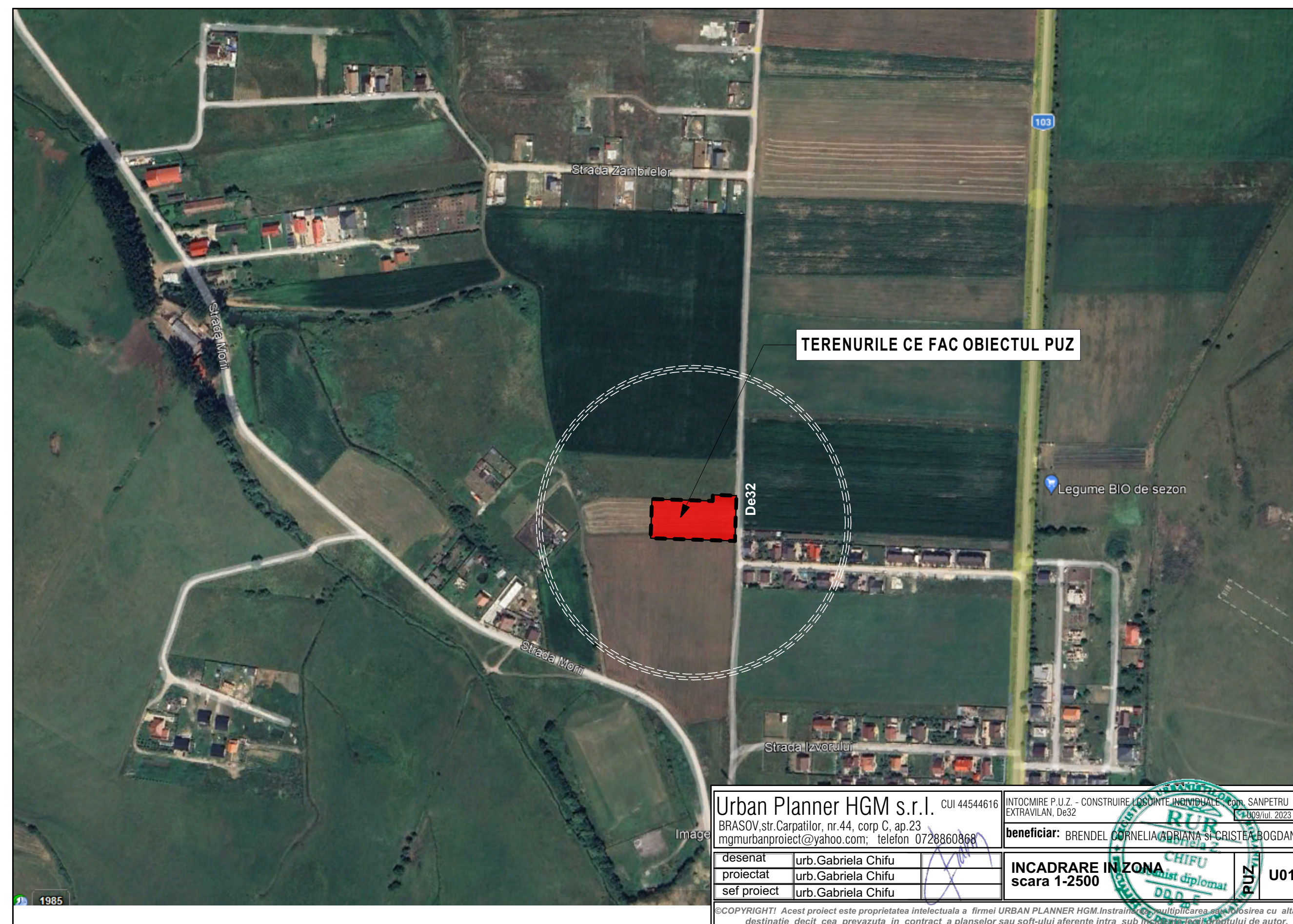
Initiator: BRENDI CORNELIA ADRIANA si CRISTEA BOGDAN
Elaborator: URBAN PLANNER HGM s.r.l

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

19.03.2025 - 02.04.2025

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism Primaria Comunei Sanpetru
Adresa: str. Republicii, nr. 655, telefon 0268 360 026
e-mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro
website: www.primaria-sanpetru.ro

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



Urban Planner HGM s.r.l. CUI 44544616
BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23
mgmurbanproiect@yahoo.com, telefon 0726860368

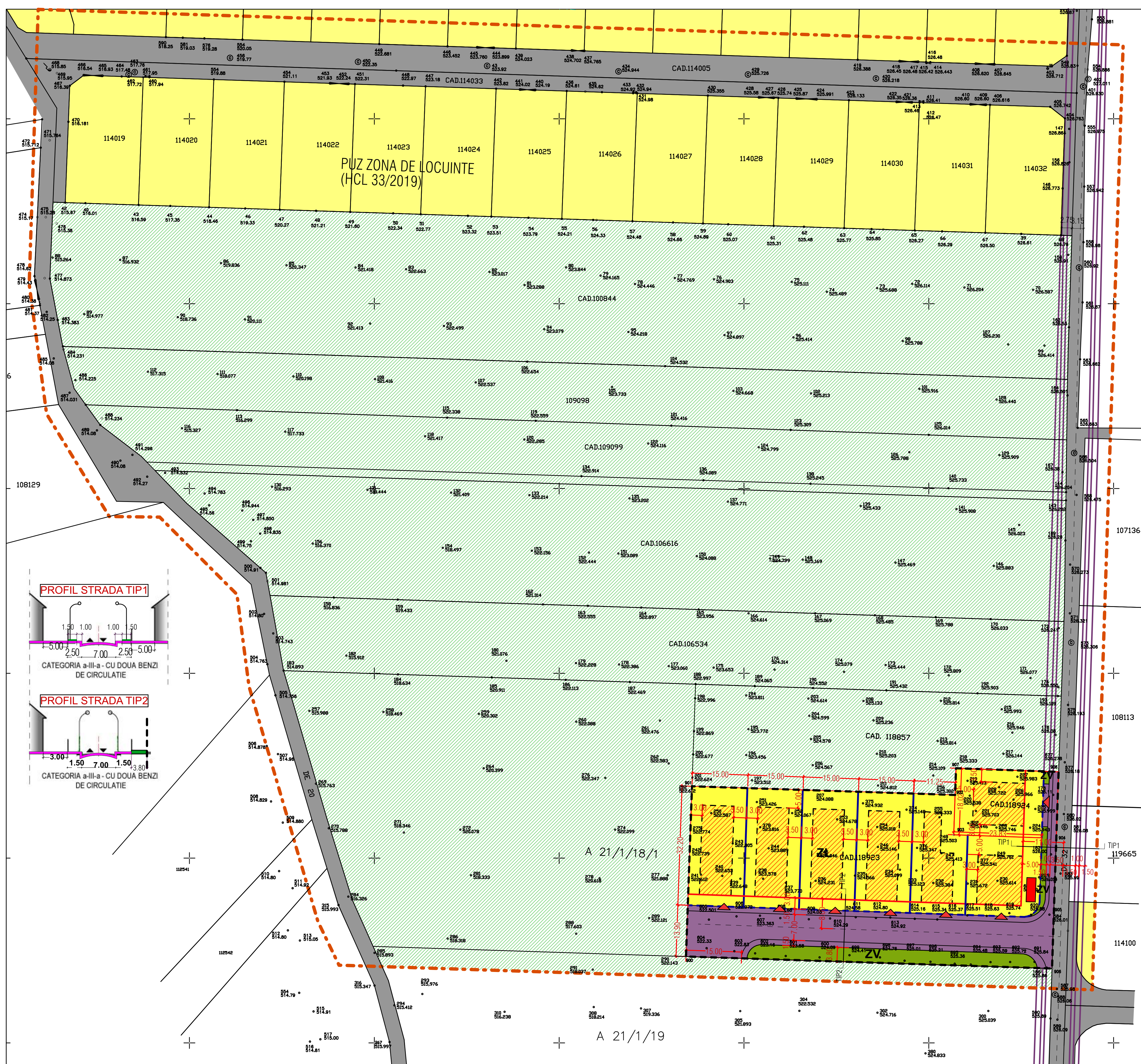
desenat urb. Gabriela Chifu
proiectat urb. Gabriela Chifu
sef proiect urb. Gabriela Chifu

INCADRARE IN ZONA
scara 1-2500

beneficiar: BRENDI CORNELIA ADRIANA si CRISTEA BOGDAN

INCADRARE IN ZONA
scara 1-2500

INCADRARE IN ZONA
scara 1-2500



Denumire Proiect: Intocmire PUZ - Construire Locuinte Individuale Conform CU 272/2023

PLAN TOPOGRAFIC

Imobilul ce face obiectul receptiei:
Imobil cu nr. cad. 118923
Imobil cu nr. cad. 118924
Localitatea: Sanpetru
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de referinta pentru coala Maresa Neagra 1975

Inventar de coordonate al punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ
| Pct. | Nord (X) | Est (Y) |

1901	1469619.416	548585.942
1900	1469573.356	548584.328
1906	1469570.108	548683.328
1905	1469585.614	548683.814
1904	1469605.343	548684.506
1908	1469623.332	548685.137
1907	1469624.306	548657.370
1902	1469617.081	548657.117

Bogdan CRISTEA
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Ro-BV-FN, 98/18.01.2011
E-mail: ptabogdancristea@yahoo.com
Tel: 0724502142

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATE
- LIMITA DE PROPRIETATILOR CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ-arabil extravilan
- PARCELARE EXISTENTA
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE

PROPUNERI

- PARCELARE PROPUASA
- ZL ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE- ZL
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL)
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
- ZV ZONE VERZI PUBLICE
- PROFIL DRUM IN CORELARE CU DOC PUZ
- APROBATE IN VECINATATE-drum de perspectiva
- POST TRAFU

INDICATORI URBANISTICI PROPUZI

ZL

- regim de inaltime maxim admis P+1+M
- regim minim de inaltime P
- Hmax comisa=6m, Hmax coama=10m (de la cota ±0.00)
- POTmax= 30%
- CUTmax = 0.9
- Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	4673.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	3272.00	68.70
ZONE VERZI utilitate publica	0.00	0.00	365.00	7.66
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	1126.00	23.64
TOTAL	4763.00	100.00	4763.00	100.00

Urban Planner HGM s.r.l. CUI 44544616
BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23
mgmurbanproiect@yahoo.com, telefon 0726860368

desenat urb. Gabriela Chifu
proiectat urb. Gabriela Chifu
sef proiect urb. Gabriela Chifu

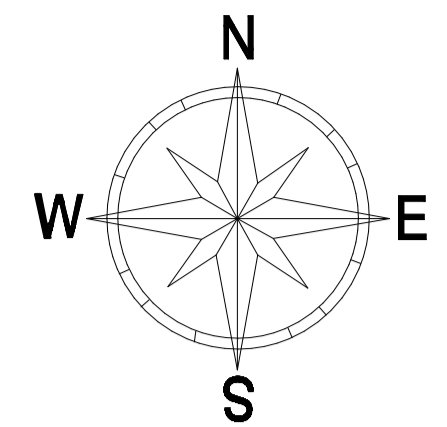
REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1-500

beneficiar: BRENDI CORNELIA ADRIANA si CRISTEA BOGDAN

INCADRARE IN ZONA
scara 1-500

Denumire Proiect:
Intocmire PUZ - Construire locuinte individuale
Conform CU 272/2023

Imobilul ca face obiectul receptiei:
Imobil cu nr. cad. 118923
Imobil cu nr. cad. 118924
Localitatea: Sanpetru
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de referinta pentru cote Marea Neagra 1975



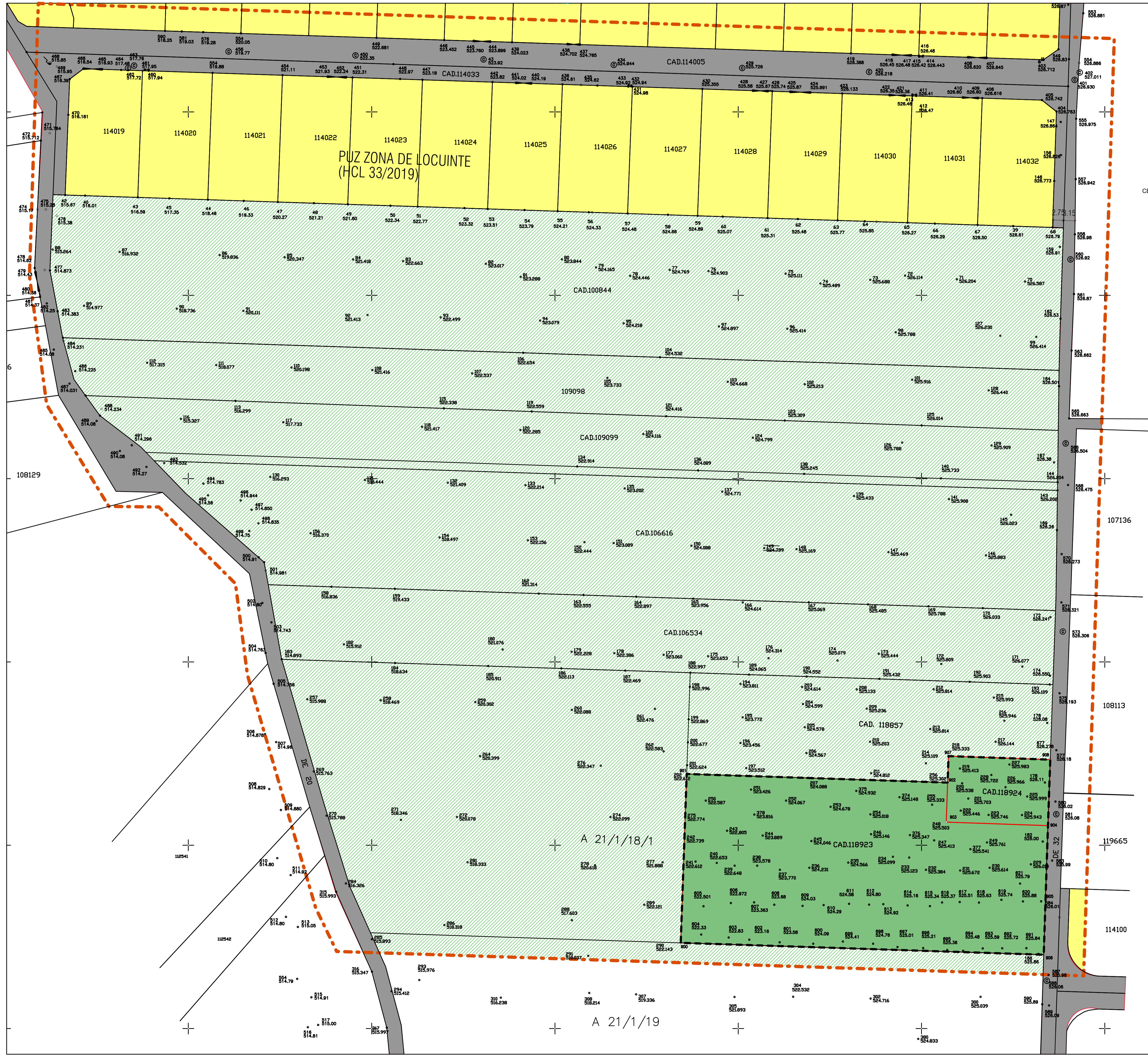
Bogdan CRISTEA
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Ro-BV-FNr. 98/18.01.2011
E-mail: pfbogdanristea@yahoo.com
Tel: 0724502142

Inventar de coordonate al punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ
| Pct. | Nord (X) | Est (Y) |

1901	469619.416	548585.942
1900	469573.356	548584.328
1906	469570.108	548683.328
1905	469585.614	548683.814
1904	469605.343	548684.506
1908	469623.332	548685.137
1907	469624.306	548657.370
1902	469617.081	548657.117

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATILE
- LIMITA DE PROPRIETATILOR CE FAC OBIECTUL REGLAMENTARILOR PUZ-arabil extravilan
- PARCELARE EXISTENTA
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TERENURI INTRAVILANE CU REGLAMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE



Urban Planner HGM s.r.l. CUI 44544616		INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, Dn32	
BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860368		beneficiar: BRENDL CORNELIA ADRIANA SI CRISTEA BOGDAN	
desenat	urb. Gabriela Chifu	SITUATIA EXISTENTA scara 1-500	PUZ U02
proiectat	urb. Gabriela Chifu		
sef proiect	urb. Gabriela Chifu		

SCOPYRIGHT: Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 118923 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	118923	4.263	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
175450 / 11/10/2022	
Act Notarial nr. 1587, din 10/10/2022 emis de ALBU FLORIN-ALEXANDRU;	
B4	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1 1) BRENDEL CORNELIA-ADRIANA , căsătorită	

C. Partea III. SARCINI .

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

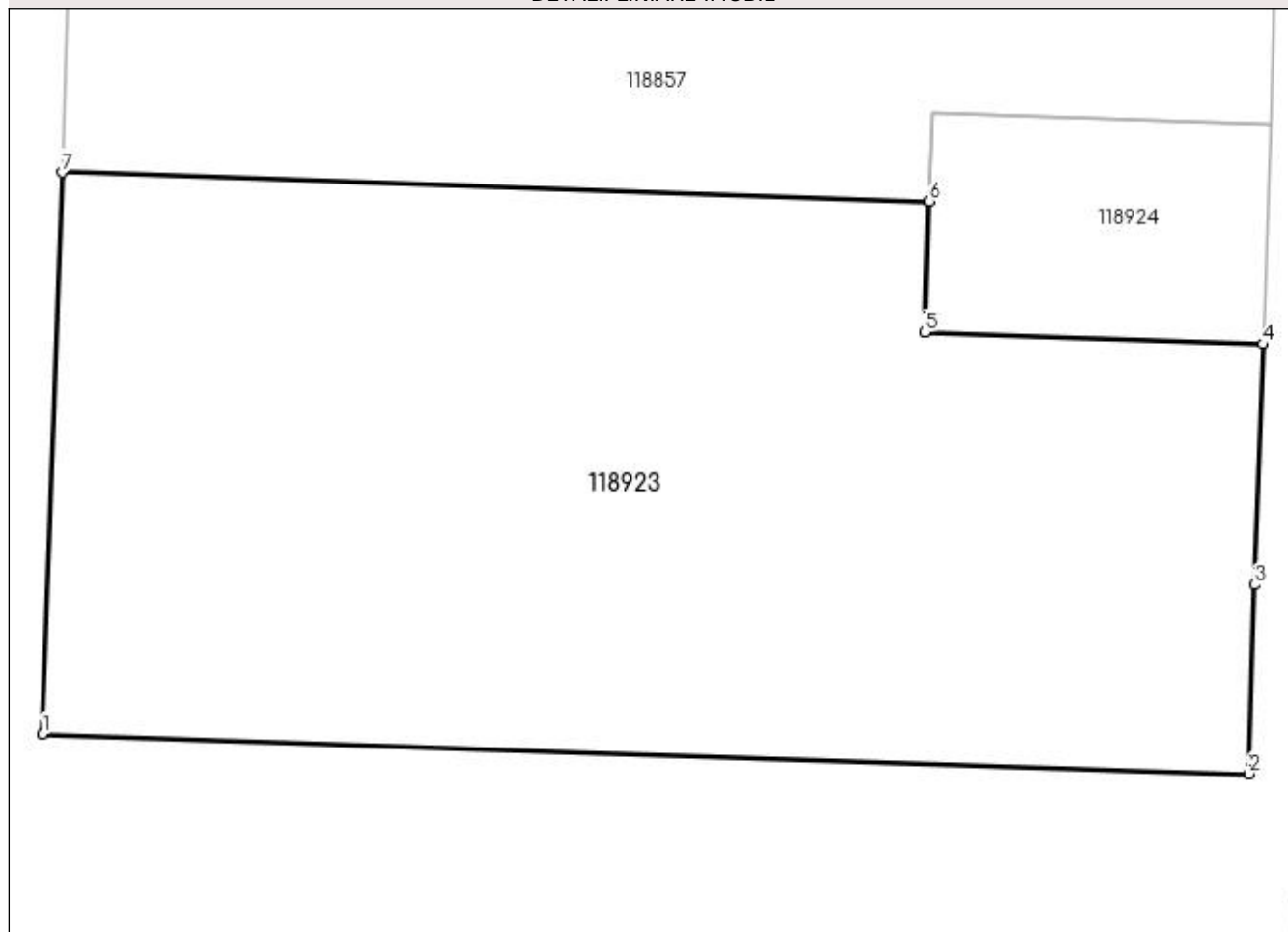
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
118923	4.263	

* 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	4.263	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	99.053
2	3	15.514
3	4	19.741
4	5	27.783
5	6	10.771
6	7	71.213

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	46.088

** 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,

30/01/2023, 10:10



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 118924 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	118924	500	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
175450 / 11/10/2022	
Act Notarial nr. 1588, din 10/10/2022 emis de ALBU FLORIN-ALEXANDRU;	
B4	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept donatie ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CRISTEA BOGDAN, căsătorit	

C. Partea III. SARCINI .

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

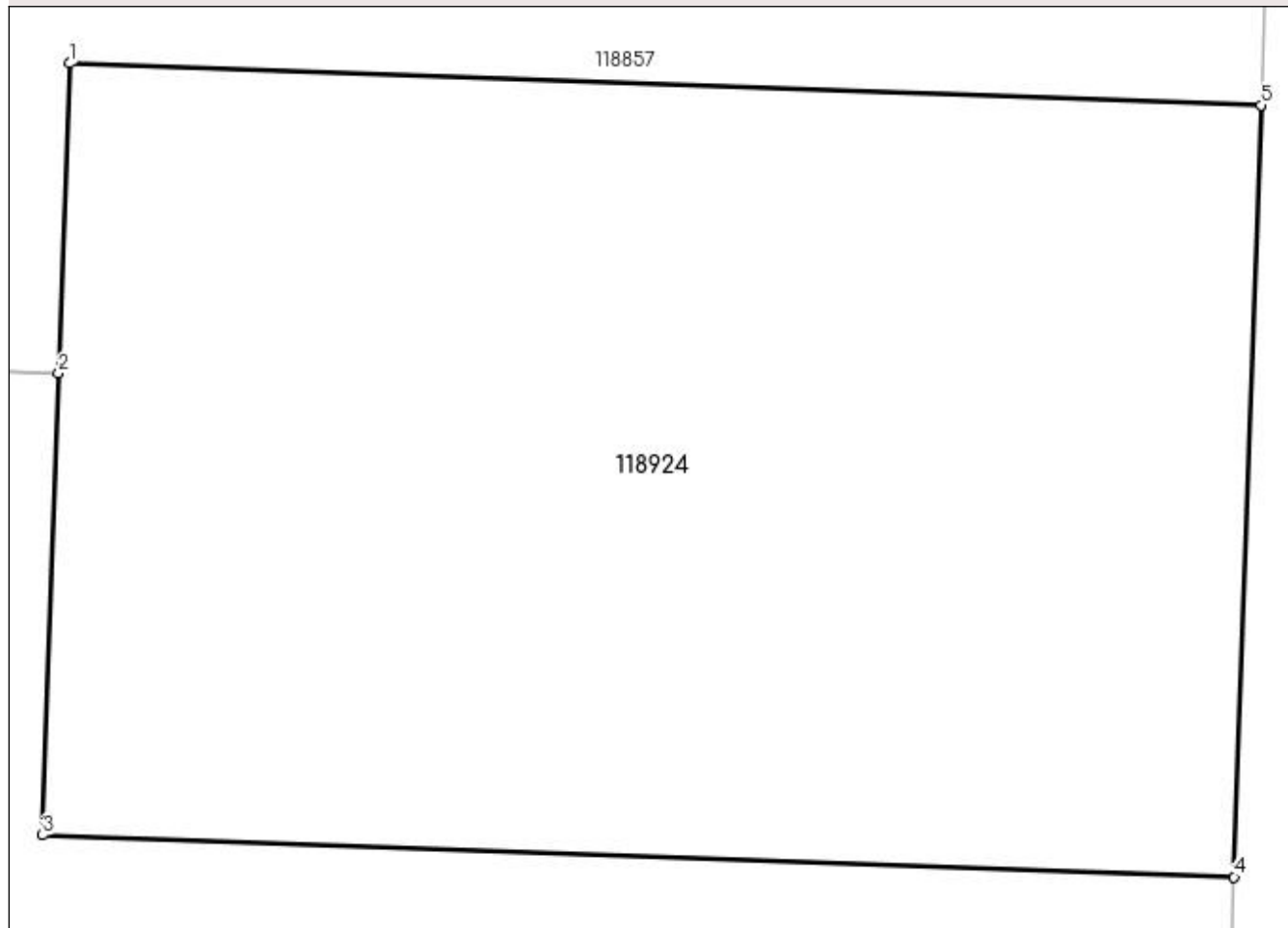
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
118924	500	

* 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	500	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.229
2	3	10.771
3	4	27.783
4	5	18.0
5	1	27.783

** 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.

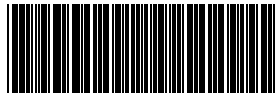
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

30/01/2023, 10:10

Cod verificare



100126987219

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **118923**, UAT Sânpetru / BRASOV, -

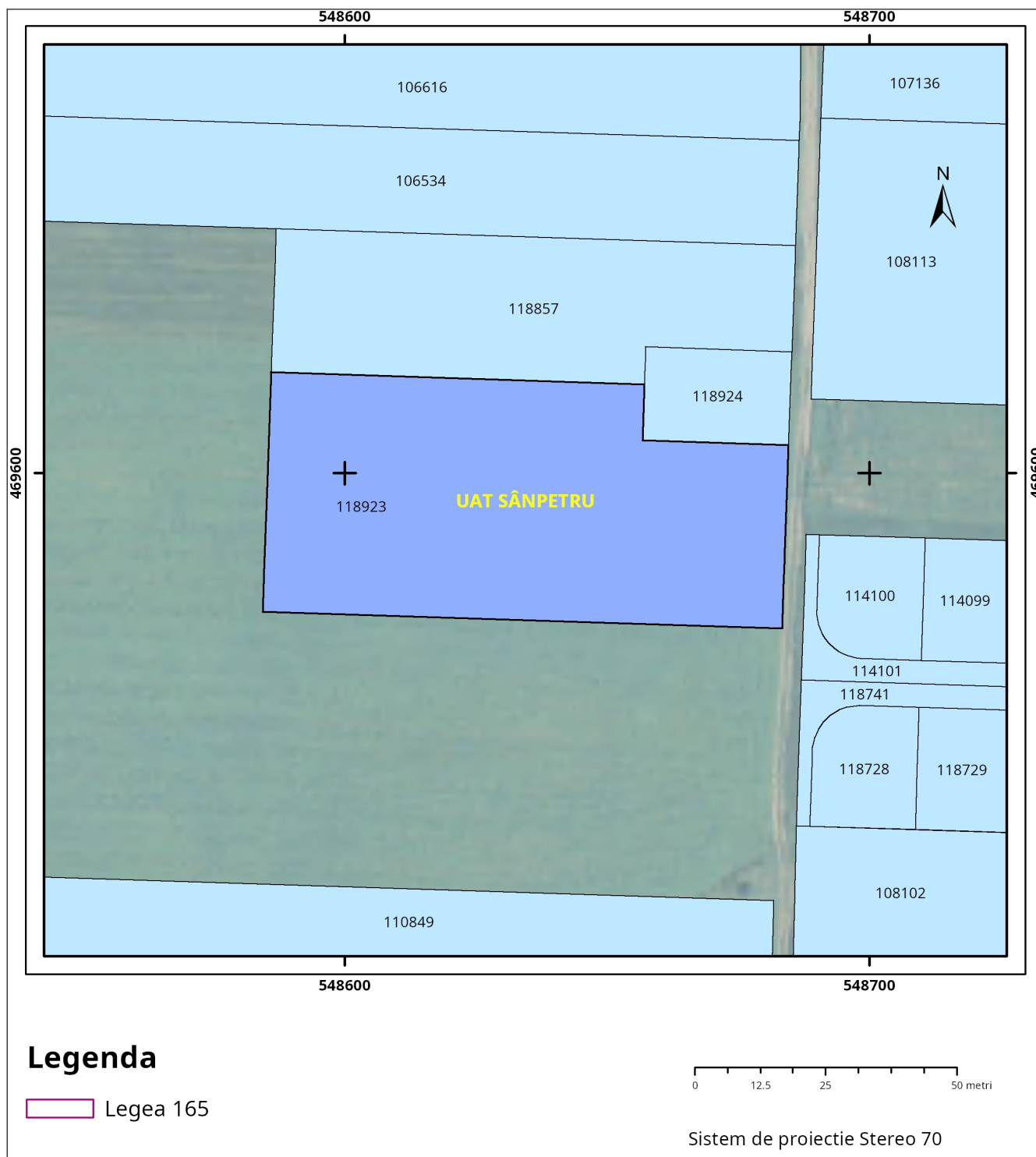
Nr.cerere	14416
Ziua	30
Luna	01
Anul	2023

Teren: 4.263 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 4263mp

Plan detaliu



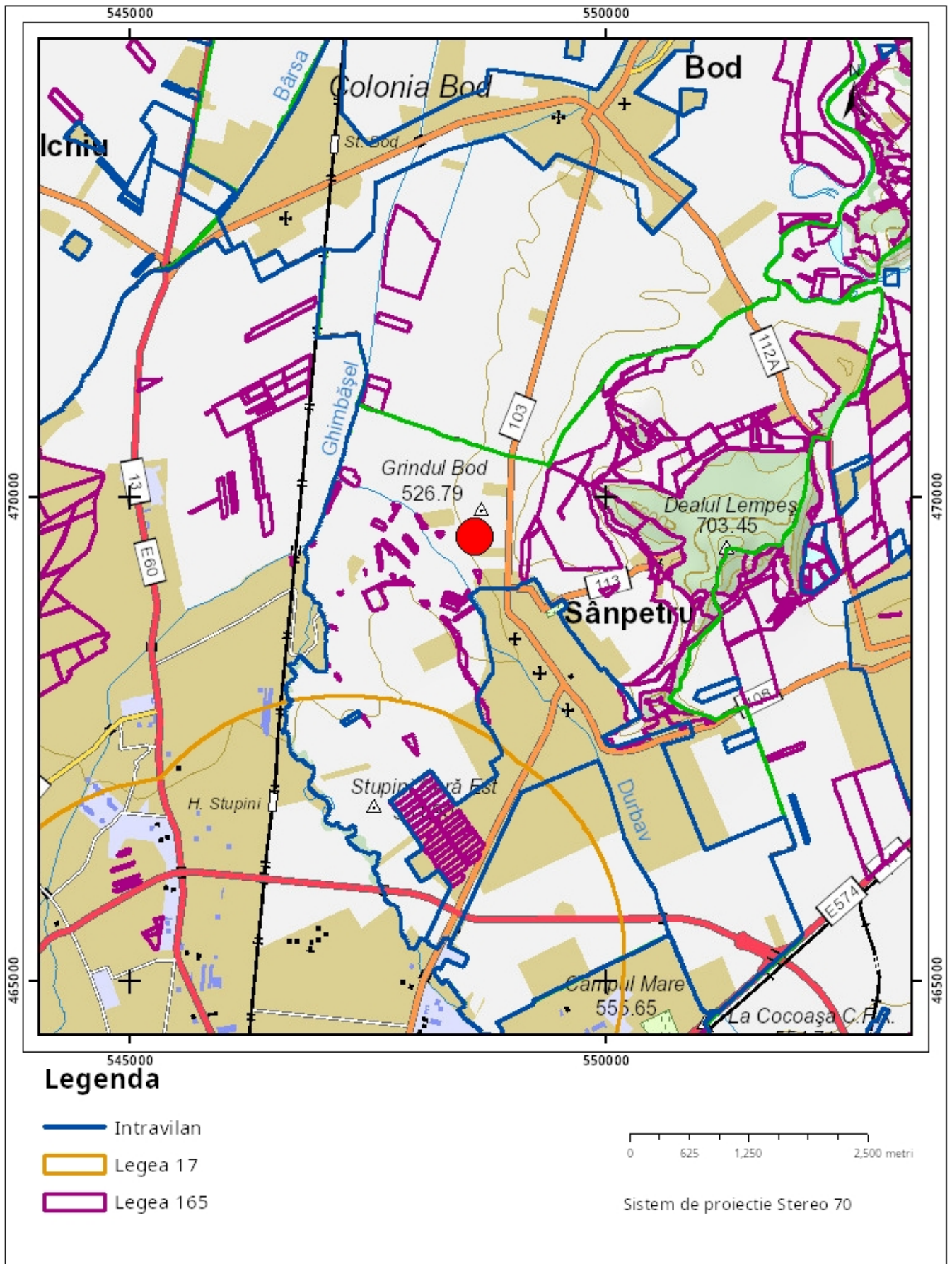
Legenda

 Legea 165

0 12.5 25 50 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu

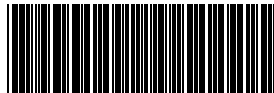


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-09-2022
Data și ora generării: 30-01-2023 10:13

Cod verificare



100126987215

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **118924**, UAT Sânpetru / BRASOV, -

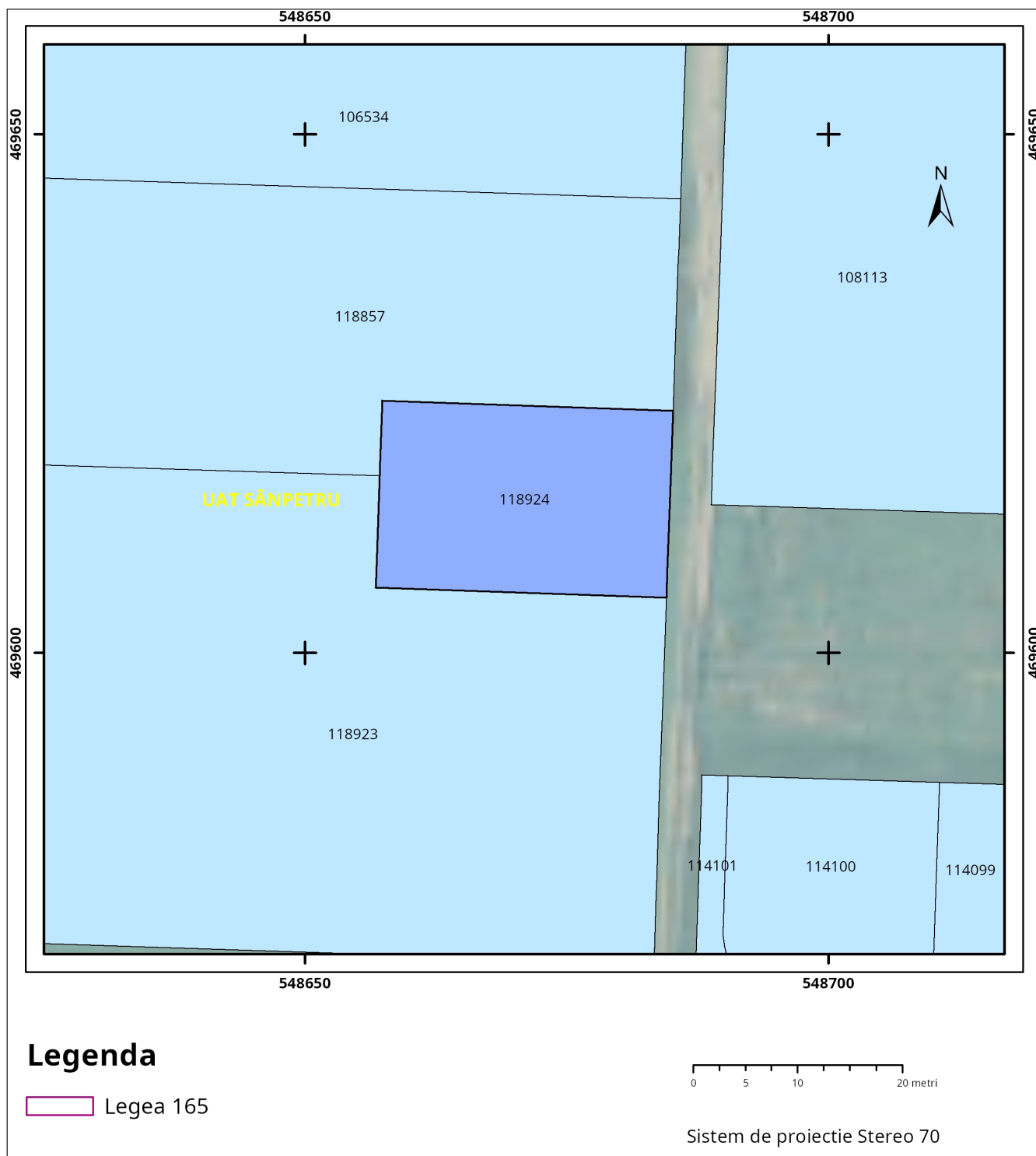
Nr.cerere	14417
Ziua	30
Luna	01
Anul	2023

Teren: 500 mp

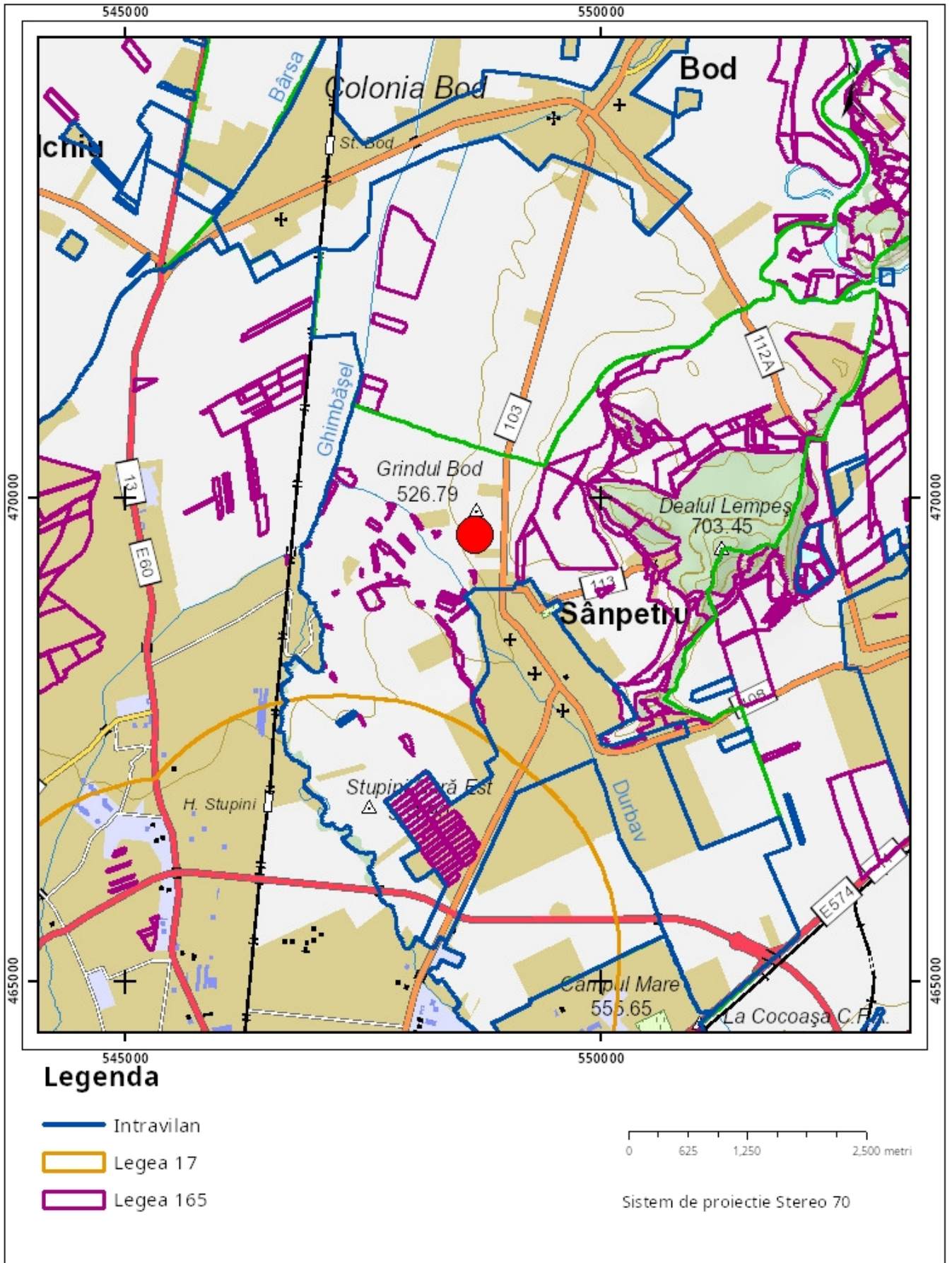
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 500mp

Plan detaliu



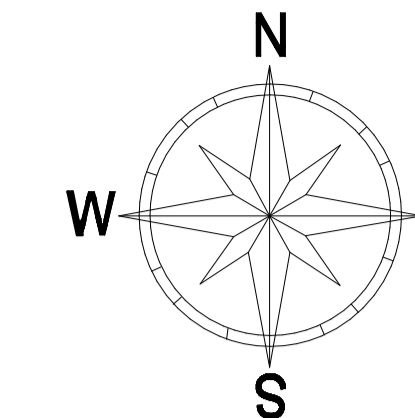
Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-09-2022
Data și ora generării: 30-01-2023 10:13



Bogdan CRISTEA
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Rn-BV-FNr. 98/18.01.2011
E-mail: pfabogdancristea@yahoo.com
Tel: 0724502142

Inventar de coordonate al punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ

Pct.	Nord (X)	Est (Y)
1901	469619.416	548585.942
1900	469573.356	548584.328
1906	469570.108	548683.328
1905	469585.614	548683.814
1904	469605.343	548684.506
1908	469623.332	548685.137
1907	469624.306	548657.370
1902	469617.081	548657.117

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATELE
- LIMITA DE PROPRIETATILOR CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ-arabil extravilan
- PARCELARE EXISTENTA
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE

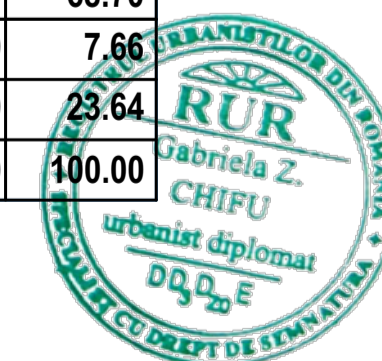
PROPUNERI

- PARCELARE PROPUSA
- ZL ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE- ZL
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL)
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
- ZV ZONE VERZI PUBLICE
- PROFIL DRUM IN CORELARE CU DOC PUZ
- APROBATE IN VECINATATE-drum de perspectiva
- POST TRAFU

INDICATORI URBANISTICI PROPUZI

- ZL**
- regim de inaltime maxim admis P+1+M
 - regim minim de inaltime P
 - Hmax comisa=6m, Hmax coama=10m (de la cota ±0.00)
 - POTmax= 30%
 - CUTmax = 0.9
 - Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL		BILANT TERITORIAL	
	EXISTENT	PROPOS	EXISTENT	PROPOS
	mp	%	mp	%
teren arabil	4673.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	3272.00	68.70
ZONE VERZI utilitate publica	0.00	0.00	365.00	7.66
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	1126.00	23.64
TOTAL	4763.00	100.00	4763.00	100.00

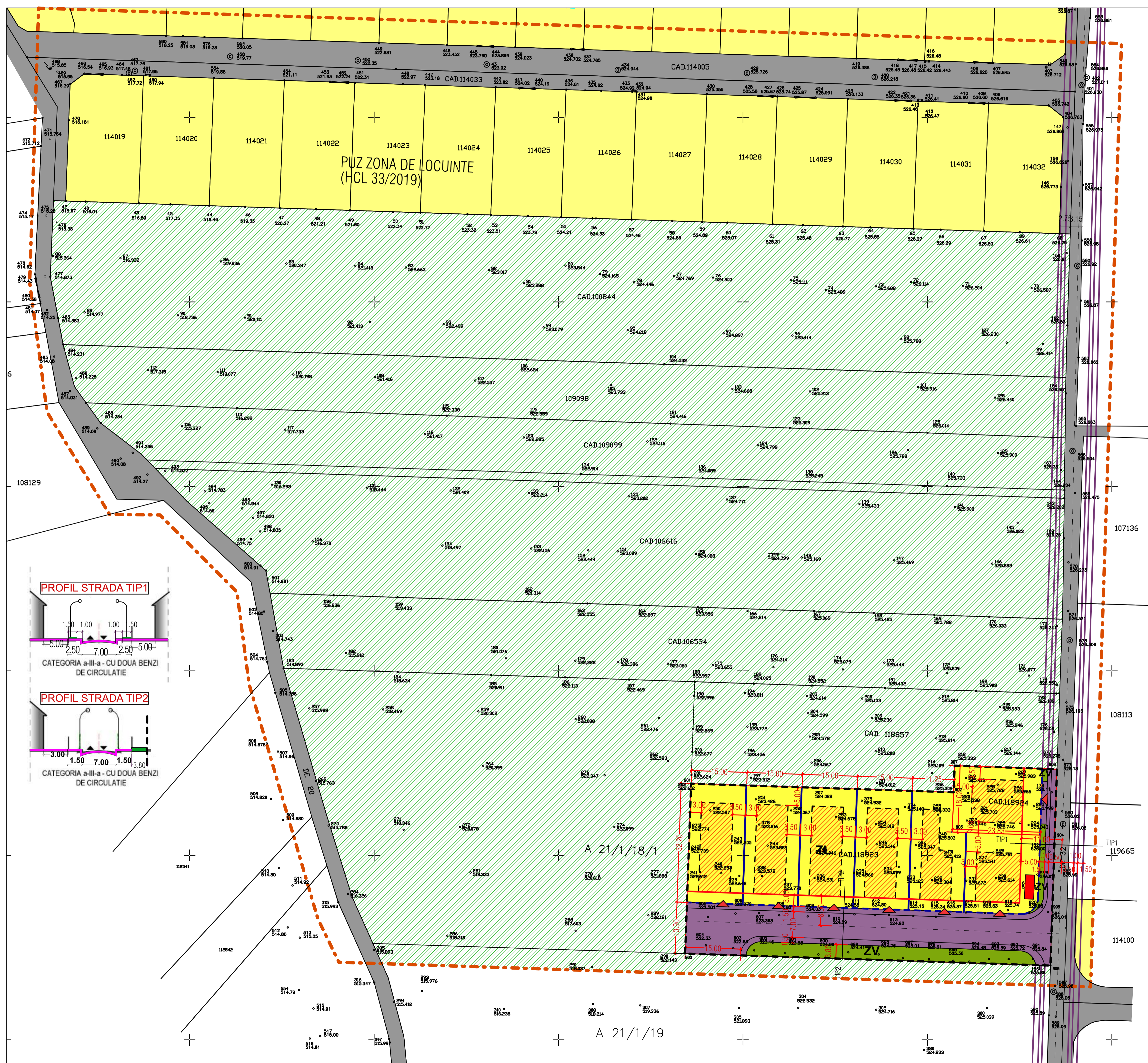


Urban Planner HGM s.r.l. CUI 44544616
BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23
mgmurbanproiect@yahoo.com | telefon 0726860368

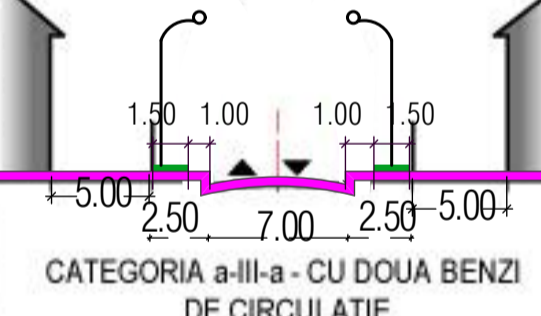
INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De32
beneficiar: BRENDIL CORNELIA ADRIANA si CRISTEA BOGDAN

desenat	urb. Gabriela Chifu	REGLEMENTARI URBANISTICE	PUZ	U03
proiectat	urb. Gabriela Chifu	scara 1-500		
sef proiect	urb. Gabriela Chifu			

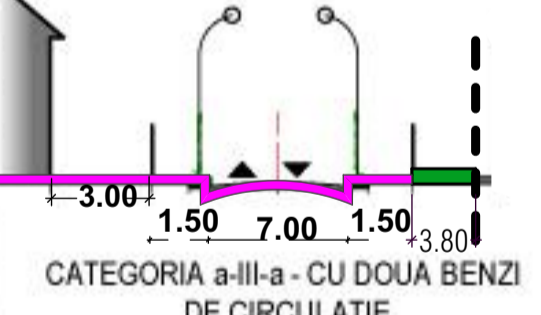
©COPYRIGHT: Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



PROFIL STRADA TIP1

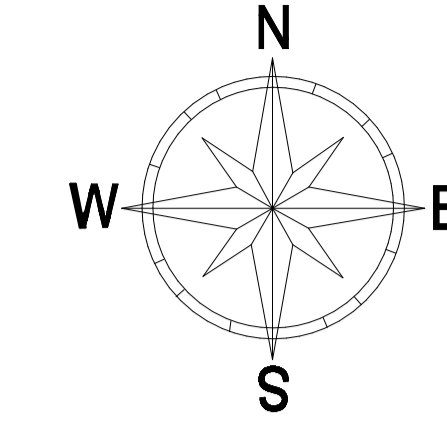


PROFIL STRADA TIP2



A 21/1/18/1

A 21/1/19



Bogdan CRISTEA
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Ro-BV-Fnr: 98/18.01.2011
E-mail: gfabogdan@cristea@yahoo.com
Tel: 0724502142

Inventar de coordonate al punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ
| Pct. | Nord (X) | Est (Y) |

901	469619.416	548585.942
900	469573.356	548584.328
906	469570.108	548683.328
905	469585.614	548683.814
904	469605.343	548684.506
908	469623.332	548685.137
907	469624.306	548657.370
902	469617.081	548657.117

LEGENDA

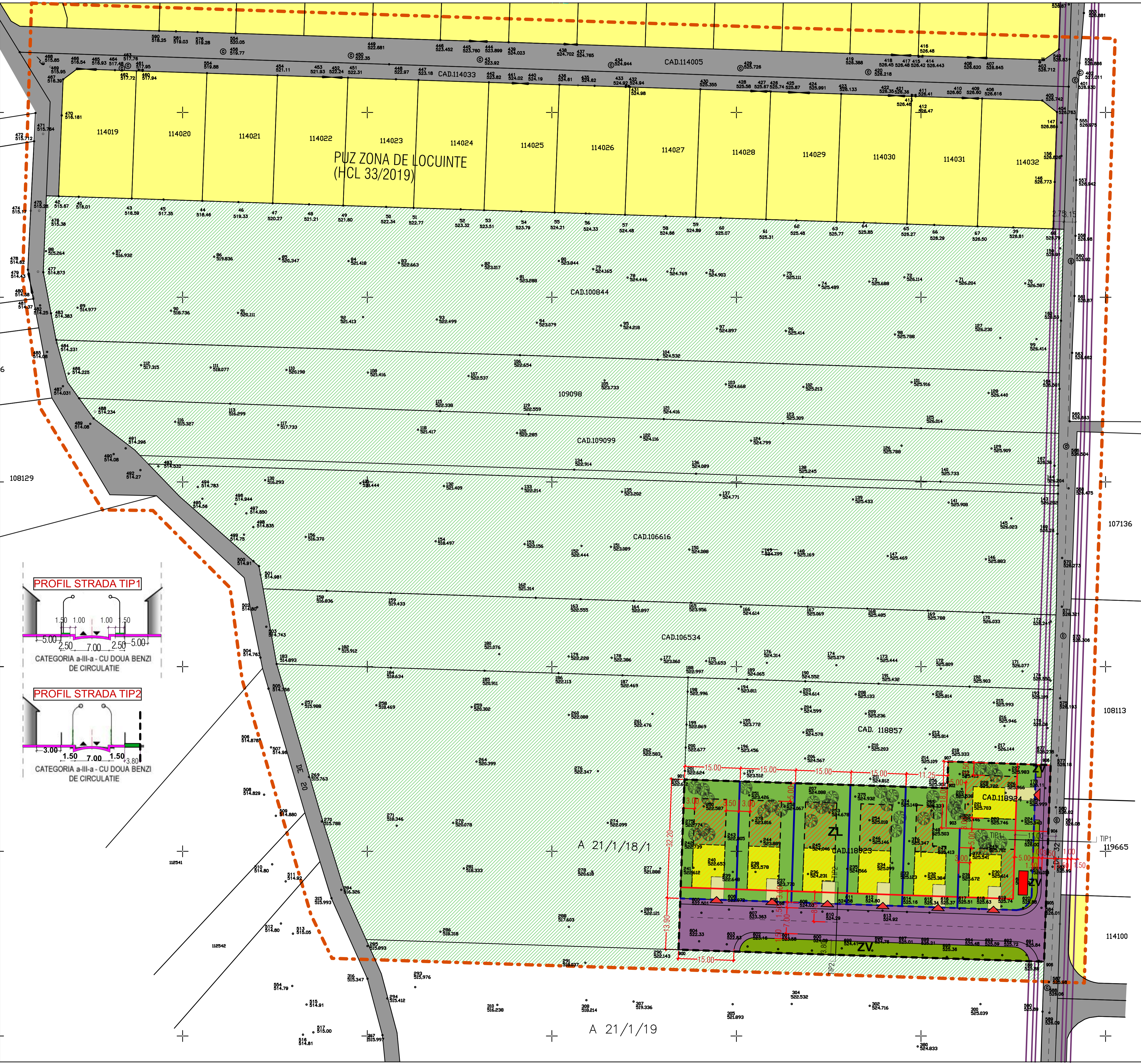
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATELE
- LIMITA DE PROPRIETATILOR CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ-arabil extravilan
- PARCELARE EXISTENTA
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE

PROPUNERI

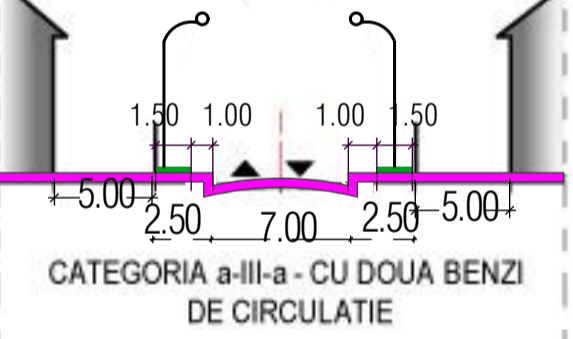
- PARCELARE PROPUSA
- CONSTRUCTII DE LOCUINTE
- ZONE VERZI DE INCINTA/GRADINI; ACESE
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL)
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
- ZONE VERZI PUBLICE
- PROFIL DRUM IN CORELARE CU DOC PUZ
- APROBATE IN VECINATATE-drum de perspectiva
- POST TRAFU

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

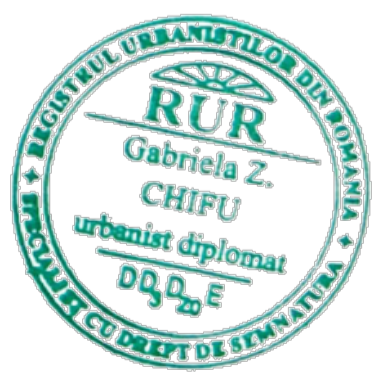
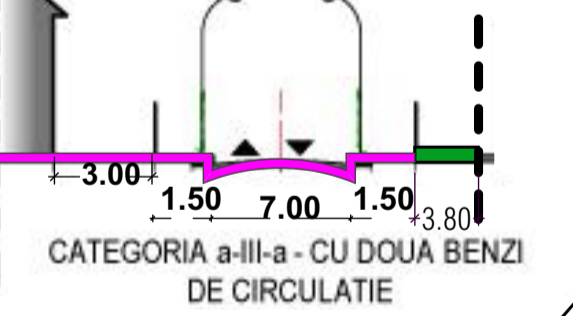
- ZL**
- regim de inaltime maxim admis P+1+M
 - regim minim de inaltime P
 - Hmax comisa=6m, Hmax coama=10m (de la cota ±0.00)
 - POTmax= 30%
 - CUTmax = 0.9
 - Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%



PROFIL STRADA TIP1

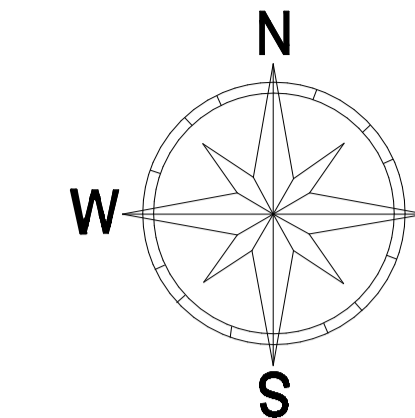


PROFIL STRADA TIP2



Urban Planner HGM s.r.l. CUI 44544616 BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0726860868		INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De32 U09/Jul. 2023	
beneficiar: BRENDEL CORNELIA ADRIANA si CRISTEA BOGDAN		ILUSTRARE URBANISTICA -posibilitati de mobilitate scara 1-500	
desenat	urb. Gabriela Chifu	PUZ	U03'
proiectat	urb. Gabriela Chifu		
sef proiect	urb. Gabriela Chifu		

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM. Instramarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



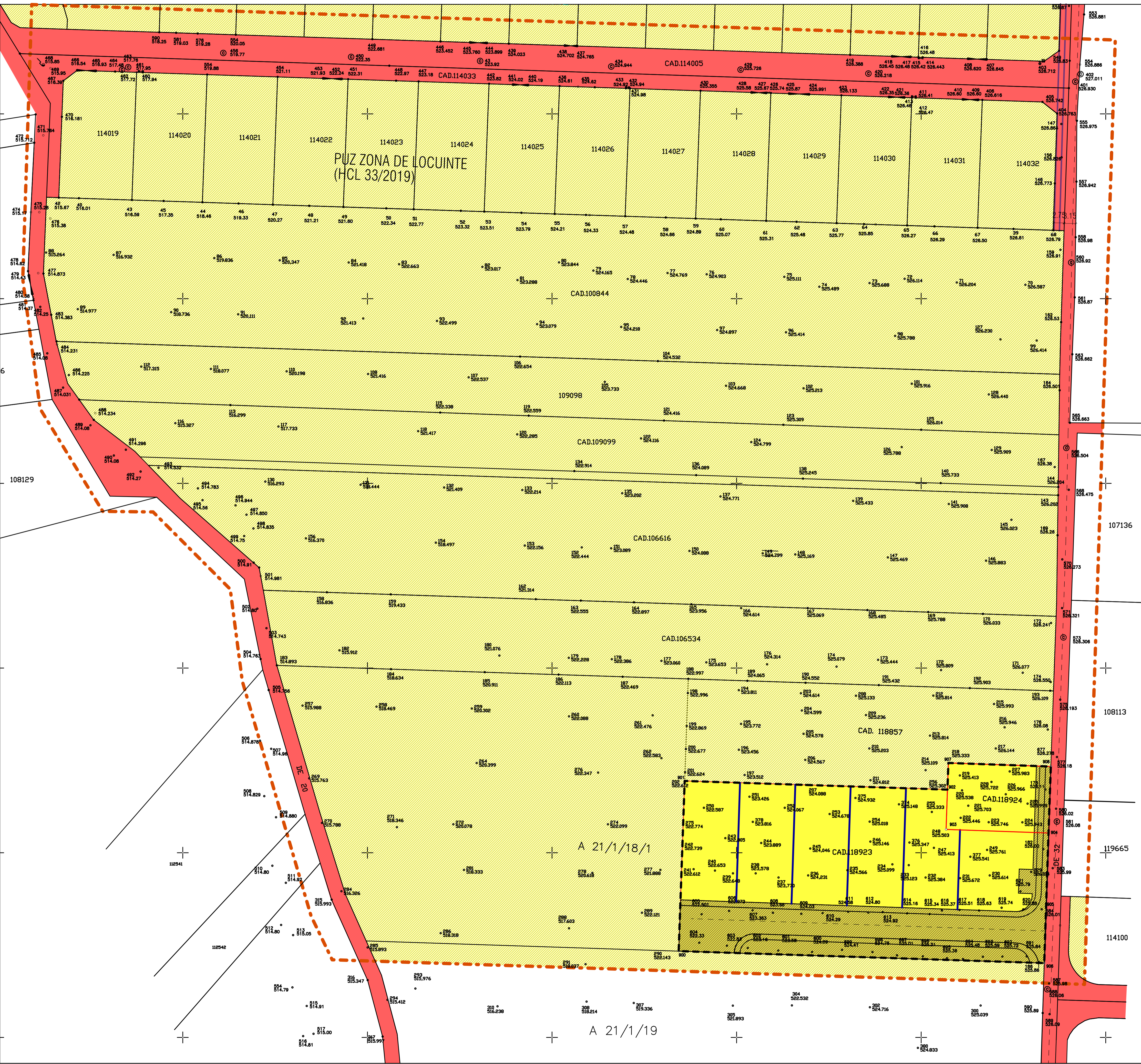
Bogdan CRISTEA CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Ro-BV-FNr. 98/18.01.2011 E-mail: pfabogdancristea@yahoo.com Tel. 0724502142

Inventar de coordonate al punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ

Pct.	Nord (X)	Est (Y)
1901	469619.416	548585.942
1900	469573.356	548584.328
1906	469570.108	548683.328
1905	469585.614	548683.814
1904	469605.343	548684.506
1908	469623.332	548685.137
1907	469624.306	548657.370
1902	469617.081	548657.117

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATILE
- LIMITA DE PROPRIETATILOR CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ-arabil extravilan
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE-DOMENIU PUBLIC
- TERENURI PRIVATE INVECINATE
- TEREN PRIVAT AL INITIATORULUI P.U.Z.
- TEREN PRIVAT AL INITIATORULUI P.U.Z., CE SE VA CEDA DOMENIULUI PUBLIC (pentru: drum de exploatare modernizat, drum de acces, zona verde de utilitate publica, post trafa)

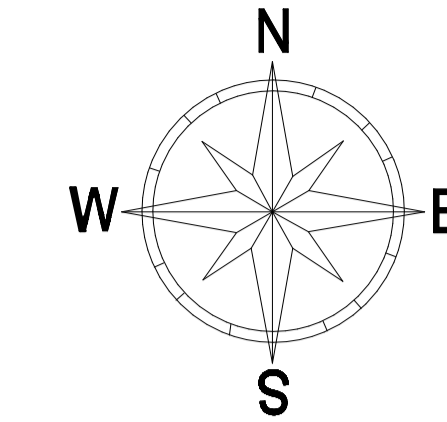


Urban Planner HGM s.r.l. CUI 44544618
 BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23
 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De32
 beneficiar: BRENDIL CORNELIA ADRIANA si CRISTEA BOGDAN

desenat	urb. Gabriela Chifu	REGIMUL JURIDIC scara 1-500	PUZ U04
proiectat	urb. Gabriela Chifu		
sef proiect	urb. Gabriela Chifu		

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



Bogdan CRISTEA CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Ro-BV-FNr. 98/18.01.2011 E-mail: pfabogdanristea@yahoo.com Tel. 0724502142

Inventar de coordonate al punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ | Pct. | Nord (X) | Est (Y) |

901	469619.416	548585.942
900	469573.356	548584.328
906	469570.108	548683.328
905	469585.614	548683.814
904	469605.343	548684.506
908	469623.332	548685.137
907	469624.306	548657.370
902	469617.081	548657.117

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATELE
 - LIMITA DE PROPRIETATILOR CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ-arabil extravilan
 - PARCELARE EXISTENTA
 - DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
 - TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
 - TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
- PROPUNERI
- PARCELARE PROPUSA
 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE- ZL
 - EDIFICABIL MAXIM ADMIS
 - DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL)
 - ALINIAMENT
 - RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
 - ZONE VERZI PUBLICE
 - PROFIL DRUM IN CORELARE CU DOC PUZ APROBATE IN VECINATATE-drum de perspectiva

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- RETEA DE APA POTABILA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
- CONDUCTA GAZE NATURALE

RETELE EDILITARE PROPUSE

- RETEA DE APA POTABILA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
- RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA
- BAZIN DE RETENTIE APE PLUVIALE
- POST TRAFU
- RETEA ELECTRICA LES 20KV
- RETEA ELECTRICA LES 0.4KV

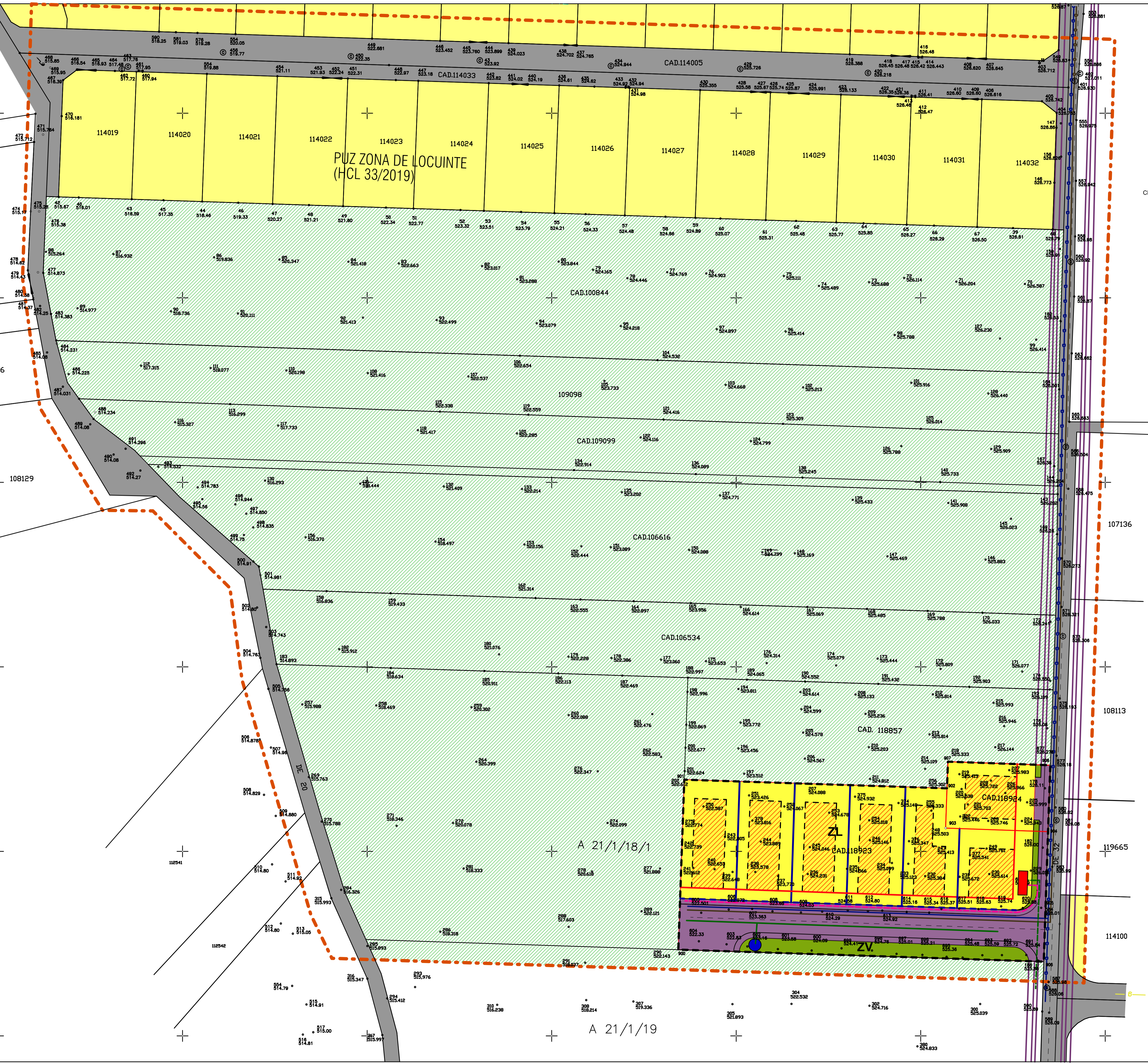


Urban Planner HGM s.r.l. CUI 44544616
BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23
mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728680868

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De32
beneficiar: BRENDIL CORNELIA ADRIANA SI CRISTEA BOGDAN

desenat	urb. Gabriela Chifu		RETELE EDILITARE	scara 1-500	PUZ	U05
proiectat	urb. Gabriela Chifu					
sef proiect	urb. Gabriela Chifu					

©COPYRIGHT Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



MEMORIU GENERAL P.U.Z.

Judetul BRASOV – SANPETRU-EXTRAVILAN

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

De 32, com. SANPETRU, EXTRAVILAN

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrării:

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, extravilan-De 32

Initiator: **BRENDEL CORNELIA ADRIANA si CRISTEA BOGDAN**

Faza de proiectare:

ELABORARE PUZ

Proiectant :

s.c. URBAN PLANNER HGM s.r.l.

Capacitati proiectate:

- S teren REGLEMENTAT: 4763.00mp
- Teren proprietate particulara, conform CF nr. 118923, CF nr. 118924

OBIECTUL P.U.Z.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor amplasare a unor locuinte si a unor dotari complementare :

- stabilirea de reglementari specifice functiunii de locuire si dotari complementare;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si zonele verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;

Terenurile ce au generat PUZ-ul, au o suprafata de 4763.00mp, delimitate după cum urmează :

- La Nord– PROPRIETATI PRIVATE NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- La Sud – PROPRIETATI PRIVATE NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- La Vest – PROPRIETATI PRIVATE NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- La Est – DRUM PUBLIC De32

Consecinte economico sociale:

Proгноzele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuinte cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune, in vecinatatea unor zone déjà dezvoltate cu aceiasi functiune
- Crearea unui ansamblu aerisit, localitatea Sanpetru fiind in continua dezvoltare

- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-zona Tractorul Coresi din mun. Brasov
- Dezvoltarea zonelor de recreere si comunitare (zone verzi amenajate, locuri de joaca)

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre investitori privati, in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea spatiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale si carosabile private.

Necesitatea realizarii unui ansamblu reper:

Localitatea Sanpetru este poziționata in imediata proximitate a municipiului Brasov, oras în centrul țării, la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atat orașul Brașov cat si zona metropolitana, din care face parte si comuna Sanpetru, reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cat si pentru cei din tara.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor locuitori si/sau investitori, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces facil catre centrul Brasovului, catre centura ocolitoare si catre iesirea spre Bucuresti.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere si faptul ca zona Brașovului si implicit comuna Sanpetru, beneficiaza de avantajele unui aeroport internațional.

SURSE DOCUMENTARE

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

- Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Comunei Sanpetru, cu nr. 272/23.05.2023
- PUG Sanpetru

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

Baza topografica si identificare cadastrala.
Studiu geotehnic.

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru terenul reglementat, nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Zona studiata este situata in extravilanul comunei Sanpetru, in zona nordica a localitatii, fiind pozitionata la nord de Centrura Brasovului, avand front la De32-propuse pentru modernizare, conform PUZ aprobat in vecinatate. Zona este predominant ocupata de terenuri parcelate pentru locuire individuala. In vecinatatea limitelor estice, vestice, nordice si sudice a parcelei, la distante cuprinse intre 20m si 145m, exista zone pe care s-au intocmit si aprobat anterior PUZ-uri pentru locuire individuala.

Zona este in curs de transformare si exista o tendinta pentru introducerea terenurilor in intravilan si dezvoltarea unei zone rezidentiale. De asemenea, in cadrul PUZ-urilor aprobate anterior s-a studiat modernizarea drumului de acces DE 32, care face legatura cu strada Morii, str izvorului, apoi cu DJ103. Profilul drumurilor a fost preluat si implementat si in PUZ-ul studiat.

Toate Puz-urile invecinate sunt strict pentru ansambluri de locuinte si nu includ alte functiuni care sa implice zone de protectie fata de locuire.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Suprafata studiata este de 4763 mp si este amplasata in extravilanul loc. Sanpetru, intr-o zona aflata in curs de dezvoltare ca zona rezidentiala, dar care totodata se pozitioneaza in apropierea strazii Morii. Asa cum se observa din plansele anexate, dezvoltarea zonei este conditionata de rezolvarea circulatiilor auto si pietonale din zona, care trebuie supuse procesului de modernizare, pentru a asigura un trafic corespunzator, respectiv pentru a facilita si fluentiza accesul in zona.

INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul are suprafata de 4763.00mp, este proprietate a beneficiarilor care au solicitat intocmirea documentatiei de fata si este amplasata pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii Sanpetru, zona strazilor Morii si Izvorului.

Terenul, conform PUG Sanpetru, nu este reglementat urbanistic, nu este incadrat in zona de protectie arhitecturala sau in sit arheologic.

Terenul studiat, este delimitat astfel:

- La Nord– PROPRIETATI PRIVATE NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- La Sud – PROPRIETATI PRIVATE NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- La Vest – PROPRIETATI PRIVATE NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- La Est – DRUM PUBLIC De32

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

DATE GEOMORFOLOGICE ŞI LITOLOGICE

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

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Terenul studiat nu impune probleme din punct de vedere geotehnic. Pentru construirea cladirii se vor respecta indicatiile studiului geotehnic atasat.

CIRCULATIA

Accesul la teren se face din De32, propus pentru modernizare in dreptul terenurilor reglementate prin prezentul PUZ, in corelare cu documentatiile urbanistice aprobate invecinate, avand legatura cu strazile Morii si Izvorului.

OCUPAREA TERENURILOR

Se remarca, in vecinatatea terenului studiat, lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, spatii verzi, dotari turistice.

PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind reprezentata de locuinte.

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

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

RETELE EDILITARE

In zona studiata, sunt retele de apa potabila, retele de canalizare menajera si retele electrice.

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

Situatia existenta

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

- Terenurile apar inscrise in CFca terenuri arabile extravilane

Situatia propusa

- Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele de locuinte
- Terenul in suprafata totala de 4763.00mp, este propus pentru parcelare, rezultand un numar de 7 loturi cu suprafete cuprinse intre 448.00mp si 485.00mp (propunere facuta pentru constructii in regim de construire izolat) si o zona verde de utilitate publica
- Investitia propusa se va realiza pe cheltuiala investitorilor privati; de asemenea, costurile pentru extinderea retelelor edilitare si a drumului de acces, vor fi in sarcina investitorilor privati
- Pentru zona de locuinte individuale si dotari complementare ce se propune pe terenul studiat , respectand HG 525, indicatorii urbanistici maximi ce ii propunem sunt: POT=30%, CUT 0.9, regimul maxim de inaltime max P+1+M, Hmax cornisa: 6.00m, Hmax coama=10.00m – fata de cota ±0.00, iar retragerea cladirilor va fi de min. 3.00m fata aliniamentul propus; regimul de construire va fi izolat.

Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	4673.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	3272.00	68.70
ZONE VERZI utilitate publica	0.00	0.00	365.00	7.66
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	1126.00	23.64
TOTAL	4763.00	100.00	4763.00	100.00

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.

CIRCULATIA

In cadrul acestei investitii se vor realiza :

- constructii de locuinte in regim izolat

- alei pietonale
- imprejmuire proprietate

De asemenea se propune modernizarea drumului de exploatare De 32, (conform planului de Reglementari Urbanistice U03 si U03'), corelandu-se prin prezenta documentatie, dimensiunea drumului de exploatare, cu documentatiile PUZ aprobate in zona si in imediata vecinatate .

Profilul transversal propus pentru drumul de acces de pe terenul studiat, este cu latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuar de 1.50m stanga/ dreapta, cu zona verde de utilitate publica.

Profilul transversal al De32, se propune pentru modernizare avand urmatoarele dimensiuni: latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuar de 1.00m stanga/ dreapta, urmate de zona verde cu latime de 1.50m stanga/dreapta.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata

Asigurarea locurilor de parcare

- In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, astfel:
- 1 loc de parcare pentru constructii cu suprafata pana in 100.00mp;
- 2 locuri de parcare pentru constructii cu suprafata ce depaseste 100.00mp.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte, cu respectarea HG 525/96.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

- zona de locuinte individuale ZL
- zona destinata circulatiilor
- zona destinat spatiilor verzi publice-ZV

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim maxim de inaltime P+1+M ; Hmax cornisa: 6.00m, Hmax coama=10.00m
- Regim minim de inaltime: P; Hmax cornisa: 3.00m, Hmax coama=7.00m

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- Pe terenul studiat se va respecta o retragere de minim 3.00m fata de aliniamentul catre drumul propus si de minim 5.00m fata de aliniamentul de la strada De32.. Viitoarele cladiri se vor putea retrage fata de aceasta, in limita edificabilului admis.

Fata de limitele laterale, limitele minime vor fi:

Pentru regimul de construire izolat

-se va respecta, intre constructie si limitele de proprietate, o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m.

Fata de limita posterioara, se va pastra o distanta de minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m.

- Se admite construirea de garaje sau pergole pe aliniament, ca parte integranta din imprejmuire.

- Se admite construirea de anexe, foisoare, la 60cm fata de limita de proprietate, sau pe limita de proprietate, cu acordul notarial al vecinilor

ZONE VERZI

Prin propunerea de amenajare a terenului, se va respecta si Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007), prin realizarea minimului de 20.00 mp de spatiu verde/ persoana. De asemenea, se propune o suprafata de minim 5% de spatii verzi publice ce se vor amenaja ca spatii de recreere comunitare.

Suprafata minima de zone verzi, pentru fiecare parcela, va fi de minim 30%.

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR-indici maximi propusi

<u>P.O.T.maxim</u>	<u>C.U.T. maxim</u>
• 30%	0.9

RETELE EDILITARE

Se vor face bransamente la retelele de apa, canalizare si energie electrica, cu costuri suportate de investitori privati, fara de care, nu se vor putea obtine autorizatii de construire.

Dotări hidroedilitare:

În conformitate cu Avizul de principiu condiționat de extinderea rețelelor de apă și de canalizare menajeră nr. 2031/18.09.2023, emis de Companiei Apa Brașov S.A., inapropierea zonei studiate există rețea de distribuție apă PEHD De 110 mm și rețea de canalizare menajeră PVC De 250 mm.

Alimentarea cu apă: se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție PEHD De 110 mm, conform Avizului de principiu condiționat de extinderea rețelelor de apă și de canalizare menajeră nr. 2031/18.09.2023, emis de Companiei Apa Brașov S.A.,cu o nouă conductă PEHD Ø 110x10PN10 în lungime de aprox. 100,0m, iar bransamentele pentru locuințe vor avea o lungime medie de aprox. 5,0.m.

Evacuarea apelor uzate menajere: se va realiza în colectorul de canalizare menajeră PVCDe 250 mm conform Avizului de principiu condiționat de extinderea rețelelor de apă și decanalizare menajeră nr. 2031/18.09.2023, emis de Companiei Apa Brașov S.A., prin extindere cu conducta PVC-KG De 250mm, in lungime de aprox. 98.00m. Avand in vedere diferenta de nivel de 3,51 m dintre ultimul imobil de pe amplasament și DE 32, evacuarea apelor uzate menajere se vrealiza în regim gravitațional doar pentru locuintele situate adiacent drumului menționat. Pentru celelalte locuințe se va executa o rețea de canalizare menajeră care va colecta și va conduce apele uzate intr-o statie de pompare echipata cu doua pompe submersibile, de unde vor fi pompate spre colectorul existent printr-o conducta de refulare PE Ø 110x7.5 PN6 in lungime de aprox. 75.00m.

Retele electrice

Pe terenul studiat este propus un post de transformare, de la care va porni, catre viitoarele obiective, o rețea electrisa subterana LES 0.4Kv, conform avizului favorabil DEER-sucursala Brasov, cu nr. 7010230939099/27.10.2023.

Retele de gaze naturale

Conform avizului favorabil al Distrigaz Sud rețele, cu nr. 58831/320247701 din 02.10.2024, in imediata vecinatate, pe strada Margaretelor, exista rețea de gaze naturale la care se va putea face racord cu respectarea legislatiei in vigoare.

4. Regimul juridic

Terenul ramane proprietate particulara a beneficiarilor, exceptand suprafata de teren, ce se va ceda pentru acces carosabil, pietonal, pentru modernizarea drumurilor de exploatare, realizare post trafa si pentru zona verde publica.

5. PROTECTIA MEDIULUI

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire , nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG

525/ 1996, in cadrul fiecarei parcele.

Zone verzi Prin propunerea de amenajare a terenului, se va respecta si Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007), prin realizarea minimului de 20.00 mp de spatiu verde/ persoana. De asemenea, se propune o suprafata de minim 5% de spatii verzi publice ce se vor amenaja ca spatii de recreere comunitare.

Suprafata minima de zone verzi, pentru fiecare parcela, va fi de minim 30%.

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in reseaua de canalizare existenta in zona, prin extinderea acesteia. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi inainte de a fi evacuate in bazinul de retentie ape pluviale.

2. Protectia calitatii aerului

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

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

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

4. Protectia solului si a subsolului

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

5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

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

6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golate, saptamanal, in baza contractelor incheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor , respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

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

Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

6. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996 si respecta conditiile impuse de Certificatul de Urbanism.

Intocmit,
urb. Gabriela Chifu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Judetul BRASOV – SANPETRU-EXTRAVILAN

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

De 32, com. SANPETRU, EXTRAVILAN

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii:

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, extravilan-De 32

Initiator: BRENDEL CORNELIA ADRIANA si CRISTEA BOGDAN

Faza de proiectare:

ELABORARE PUZ

Proiectant :

s.c. URBAN PLANNER HGM s.r.l.

Capacitati proiectate:

- S teren REGLEMENTAT: 4673.00mp
- Teren proprietate particulara, conform CF nr. 118923, CF nr. 118924

DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza reglementarii urbanistice.

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

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentatia de fata este intocmita pentru – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **272 din 23.05.2023**, eliberat de Primaria Sanpetru.

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

3.DOMENIUI DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in impartirea zonei studiate in zone functionale ,proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării constructiilor pe orice categorie de terenuri, in cadrul zonei studiate.

In cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zonele functionale ZL-zona de locuinte individuale in regim de construire izolat si/sau cuplat si ZV-zona verde publica.

4.CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUG SANPETRU

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

ZL – zona de locuinte individuale

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale in regim de construire izolat, garaje si anexe

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG525/1996 si cu acordul vecinilor:

Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul locuintelor :

- comert alimentar si nealimentar; cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- after-school in regim privat;
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;
- loc de joaca acoperit;
- Saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- Servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii încălțăminte.

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICILE ACTUALE ALE PARCELELOR PROPUSE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima parcele- 400 mp
- front stradal de minim de 12.00m
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pe terenul studiat s-a propus un nr. de 7 de parcele pentru constructii de locuinte, cu suprafete cuprinse intre 440.00mp si 485.00mp si front stradal circa 15.00, cu o adancime a parcelei intre 21.00m si 31.00m.

Fata de solutia de parcelare propusa, ulterior aprobarii PUZ, nu se admit subparcelari.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- Pe terenul studiat se va respecta o retragere de minim 3.00m fata de aliniamentul catre drumul propus si de minim 5.00m fata de aliniamentul de la strada De32.. Viitoarele cladiri se vor putea retrage fata de aceasta, in limita edificabilului admis.

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Fata de limitele laterale, limitele minime vor fi:

Pentru regimul de construire izolat

-se va respecta, intre constructie si limitele de proprietate, o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m.

Fata de limita posterioara, se va pastra o distanta de minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m.

- Se admite construirea de garaje sau pergole pe aliniament, ca parte integranta din imprejmuire.
- Se admite construirea de anexe, foisoare, la 60cm fata de limita de proprietate, sau pe limita de proprietate, cu acordul notarial al vecinilor

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, de minim 5.00m (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum si a normelor sanitare in vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 si a Ordinului nr. 119/2014, in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, ventilare etc, de minim H max la cornisa a constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 5.00m.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

In cadrul acestei investitii se vor realiza :

- constructii de locuinte in regim izolat
- alei pietonale
- imprejmuire proprietate

De asemenea se propune modernizarea drumului de exploatare De 32, (conform planului de Reglementari Urbanistice U03 si U03'), corelandu-se prin prezenta documentatie, dimensiunea drumului de exploatare, cu documentatiile PUZ aprobate in zona si in imediata vecinatate .

Profilul transversal propus pentru drumul de acces de pe terenul studiat, este cu latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuar de 1.50m stanga/ dreapta, cu zona verde de utilitate publica.

Profilul transversal al De32, se propune pentru modernizare avand urmatoarele dimensiuni: latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuar de 1.00m stanga/ dreapta, urmate de zona verde cu latime de 1.50m stanga/dreapta.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**Asigurarea locurilor de parcare**

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, astfel:

- 1 loc de parcare pentru constructii cu suprafata pana in 100.00mp
- 2 locuri de parcare pentru constructii cu suprafata ce depaseste 100.00mp

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte, cu respectarea HG 525/96.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni in parte din dotarilor complementare (admise si admise cu conditionari), exceptand locuintele individuale, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim maxim de inaltime P+1+M ; Hmax cornisa: 6.00m, Hmax coama=10.00m
- Regim minim de inaltime: P; Hmax cornisa: 3.00m, Hmax coama=7.00m

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, 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";
- orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- invelitorile vor fi de tip sarpanta;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii;
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico - edilitara vor fi suportate de catre investitorii PUZ-ului.

Rețele propuse se vor realiza in lungul drumurilor existente si/ sau a celor propuse.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate 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 diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se va mentine un procent de 30% spatii verzi-pentru zona de locuinte, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Prin propunerea de amenajare a terenului, se va respecta si Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007), prin realizarea minimului de 20.00 mp de spatiu verde/ persoana. De asemenea, se propune o suprafata de minim 5% de spatii verzi publice ce se vor amenaja ca spatii de recreere comunitare.

Aceste spatii verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mesteacan, stejar etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale- spatii plantate etc.).

ART.14: IMPREJMURI

Imprejmuirile pot fi transparente sau opace, cu inaltimea maxima de 1,80 m, in functie de necesitatile specifice. Se recomanda ca imprejmuirea la strada sa fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela. Se interzic imprejmuirile din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. = 30%

**ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.
C.U.T.=0.9****ZV - Zona spatii verzi publice****SECTIUNEA I - UTILIZAREA FUNCTIONALA****ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- Spatii plantate, libere de constructii, care nu impiedica vizibilitatea pe drum sau creaza dificultati in ce priveste utilizarea si accesibilitatea drumului de exploatare (ex. inzapeziri), circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;

Nota: Toate amenajarile realizate in aceasta zona vor tine cont de prevederile OG 43/ 1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu e cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise sau admise cu conditionari enumerate mai sus.

**SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE
A TERENULUI****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu e cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

ALE PARCELELOR

Nu e cazul

ARTICOLUL 7 -AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura accesul din circulatiile publice existente.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Nu e cazul.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenjarile propuse (indicare specii propuse, spatii minerale- spatii plantate etc.).

Se recomanda utilizarea speciilor locale de plante, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Nu e cazul.

ARTICOLUL 15 - REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Nu e cazul.

Intocmit: urb. Gabriela Micioiu



Aprobat
Primar,
Arhire Marian Eusebiu

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **BRENDEL CORNELIA ADRIANA și CRISTEA BOGDAN** cu domiciliul/sediul²⁾ în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **CRISTIAN**, str. **VLAD ȚEPEȘ**, nr. **13**, bl.-, sc.-, et.-, ap.-, înregistrată la nr. **18870** din **18.08.2023**.

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 48590 din 27.10.2023

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru ³⁾ **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE** Sânpetru, extravilan, generat de imobilele⁴⁾ înscrise în C.F. nr.118923 Sânpetru, nr. cad. 118923 proprietatea numitei: **BRENDEL CORNELIA ADRIANA**, și C.F. nr.118924 Sânpetru, nr. cad. 118924 proprietatea numitului **CRISTEA BOGDAN**, cu respectarea următoarelor condiții:

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

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

- la nord- proprietate privată arabil extravilan - CF 118857 –
- la sud – proprietate privată – arabil extravilan – A 21/1/19
- la vest proprietate privată – arabil extravilan A 21/1/18/1
- la est – drum de exploatare – DE 32

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării:

Se vor propune trame stradale care să respecte legislația și normativele în vigoare și zone cu următoarele funcțiuni: zonă de locuințe individuale izolate, zonă de spații verzi publice și zonă de circulații auto și pietonale.
Zona verde publică va fi compactă și se va evidenția separat pe planșa de reglementări.

CIRCULAȚII PIETONALE

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

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

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

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



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

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

CIRCULAȚII CAROSABILE

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

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

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

Se vor respecta următoarele profile, după cum urmează:

Profilul transversal (DE 32):

- 2 benzi de circulație de 3,50m și trotuare bilaterale de 1,00m fiecare și 1,50 m zonă verde stânga/dreapta (tramă stradală de 12 m)

Profilul transversal (drum nou propus):

- 2 benzi de circulație de 3,50m , trotuar de 1,50m și trotuar de 1,50 pe partea stângă, cu supralărgire în capăt pentru zona de întoarcere. (tramă stradală de 10 m)

3. Reglementări urbanistice:

Zona studiată va avea funcțiunea de locuințe individuale izolate .

Indicatori urbanistici:

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

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

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

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

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

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

Regimul maxim de înălțime.

Existent: -

Propus: Regim de înălțime maxim propus "P+I+M".

H maxim cornișă=6,00m, față de CTA.

H maxim coamă= 10,00m, față de CTA.

Se va respecta normativul pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit, indicativ NP-064-02. **Suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.**



Regim minim de înălțime "P"

H maxim cornișă=3,00m, față de CTA.

H maxim coamă= 7,00m, față de CTA

Retragerile construcțiilor, față de limitele de proprietate:

Retragerile față de limitele laterale:

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

Retragerile față de limita posterioară:

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

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

Alinierea construcțiilor față de căile de circulație este de:

- 5,00m față de limita de proprietate , respectiv 11,00 m față de axul drumului DE 32
- 3,00m față de limita de proprietate, respectiv 8,00 m față de axul drumului nou propus

Se va respecta Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1, art. 3, alin. 1 și 2,
(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1) și art. 11, privind distanțele minime de protecție sanitară.

Funcțiuni admise:

- Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Funcțiuni interzise:

- Sunt interzise locuințele colective, locuințele înșiruite și locuințele cuplate.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuareaș colectarea rapidă a apelor pluviale.
- Sunt interzise funcțiunile industriale.
- Sunt interzise anexele pentru creșterea animalelor .
- Activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

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

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



- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.
- Disponerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

Caracteristici ale parcelor (suprafate, forme, dimensiuni):

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

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

Împrejmuiri:

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

Aspectul exterior al construcțiilor:

- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca și arhitectură și finisaje.
- Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj.
- **Nu se admite acoperișul în terasă.**
- Învelitorile vor fi executate din materiale durabile (țiglă). Sunt interzise acoperirea construcțiilor cu tablă.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Zona verde:

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

Zona verde publică de minimum 5% va fi compactă și se va evidenția separat pe planșa de reglementări.

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

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă: Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.



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

Parcajele:

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

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

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

5. Capacitățile de transport admise:

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

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

Conform certificatului de urbanism nr. 272 din 23.05.2023 cu valabilitate până în 23.05.2025.

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

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

- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor direct afectați de propunerile P.U.Z.;



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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 272 din 23.05.2023, emis de Primăria comunei Sânpetru .

Achitat taxa de²¹..... lei, conform chitanței nr. din.....^{10192/14.11.2023}

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin-poștă la data de
^{14.11.2023}.....

- 1) Numele și prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau - reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.
- 2) Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia; - pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.
- 3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.
- 4) Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.
- 5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

Redactat,
Inspector principal
Ana-Barbu Gențiana



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 272 din 23.05.2023
In scopul

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Urmare cererii adresate de BRENDEL CORNELIA ADRIANA si CRISTEA BOGDAN cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ in județul Brasov, municipiul/orașul/comuna Cristian, strada Vlad Tepeș, nr. 13, bl. -, sc. -, ap. 3- telefon/fax -, inregistrata la nr. 2719 din 3.02.2023.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat in județul Brasov, municipiul/orașul/comuna Sanpetru, strada -, nr. - sau identificat prin⁽³⁾ Extrase CF nr. 118923 si CF nr. 118924 si Plan de situatie.

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

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat in extravilanul comunei Sanpetru, fiind proprietatea numitor Brendel Cornelia Adriana si Cristea Bogdan, conf. CF nr. 118923 si CF nr. 118924. Suprafata de teren pentru care se solicita Certificatul de urbanism este de 4.763 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: arabil in extravilan in suprafata de 4.763 mp.

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

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

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

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

NOTA: Se va studia terenul pana la P.U.Z.-ul aprobat cu H.C.L. nr. 33/2019 si avizat cu Avizul Unic nr. 8 din 29.03.2019, pentru a se urmări intruziunea conditiilor urbanistice de integritate in cadrul construit preexistent cu posibilitatea amplasarii si functiuni complementare locuirii.

La aprobarea PUZ se va tine cont de traficul existent, de regimul de inaltime specific zonei, de distantele intre cladiri, spatiu verde. Se va respecta HCL Sanpetru nr. 139/29.11.2022 privind reglementarile juridice si tehnice cu privire la infrastructura stradala cuprinsa in documentatiile de urbanism. Se va corela cu PUZ-urile aprobate in zona si anume PUZ aprobat cu HCL nr. 33/2019 si avizat cu Avizul Unic nr. 8 din 29.03.2019 si PUZ aprobat cu HCL nr. 32/2019 si avizat cu Avizul Unic nr. 7 din 29.03.2019. Se vor respecta conditiile impuse in avizul conditonal nr. 114 din 16.05.2023, emis de Cons. Jud. Brasov.

Prezentul certificat poate fi utilizat in scopul declarat⁽⁴⁾ pentru: ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificate prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si

accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formarii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara (copie legalizată)
- c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz
 - D.T.A.C.
 - D.T.A.D.
 - D.T.O.E.
 - P.U.Z.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

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

Altele (avize amplasament)

d2) Avize și acorduri privind

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

d3) Avize / acordurile specifice administrației publice centrale și / sau ale serviciilor

descentralizate ale acestora: S.G.A. Brasov; ANIF Bv; M.A.D.R. (Dir. Pt. Agricultura Jud. Brasov)

Aviz OCPI Bv Aviz unic Consiliul Jud. Brasov - urbanism; Aviz de oportunitate Dovada achitarii taxei

RUR M.Ap. N.; Aviz Directia de Cultura Brasov; Aviz Aeroclubul Sanpetru

4) Studii de specialitate Ridicare Topografica Studiul Geotehnic

Dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzator dezvoltarilor ulterioare

Alte avize / acorduri

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

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

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

Autorizatia de construire/desfiintare

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

PRIMAR,
ARHIRE MARIAN BUSEBIU

SECRETAR GENERAL,
ENEA ALTEEA

L.S.



REFERENT SUPERIOR,
MOCANU MANUELA-LIDIA

Achitat taxa de 40 lei, conform chitanței/OP nr. 1683/3.02.2023.
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de... 20.06.2023

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform chitanței/OP nr.
Transmis solicitantului la data de

din
direct / prin poșta,