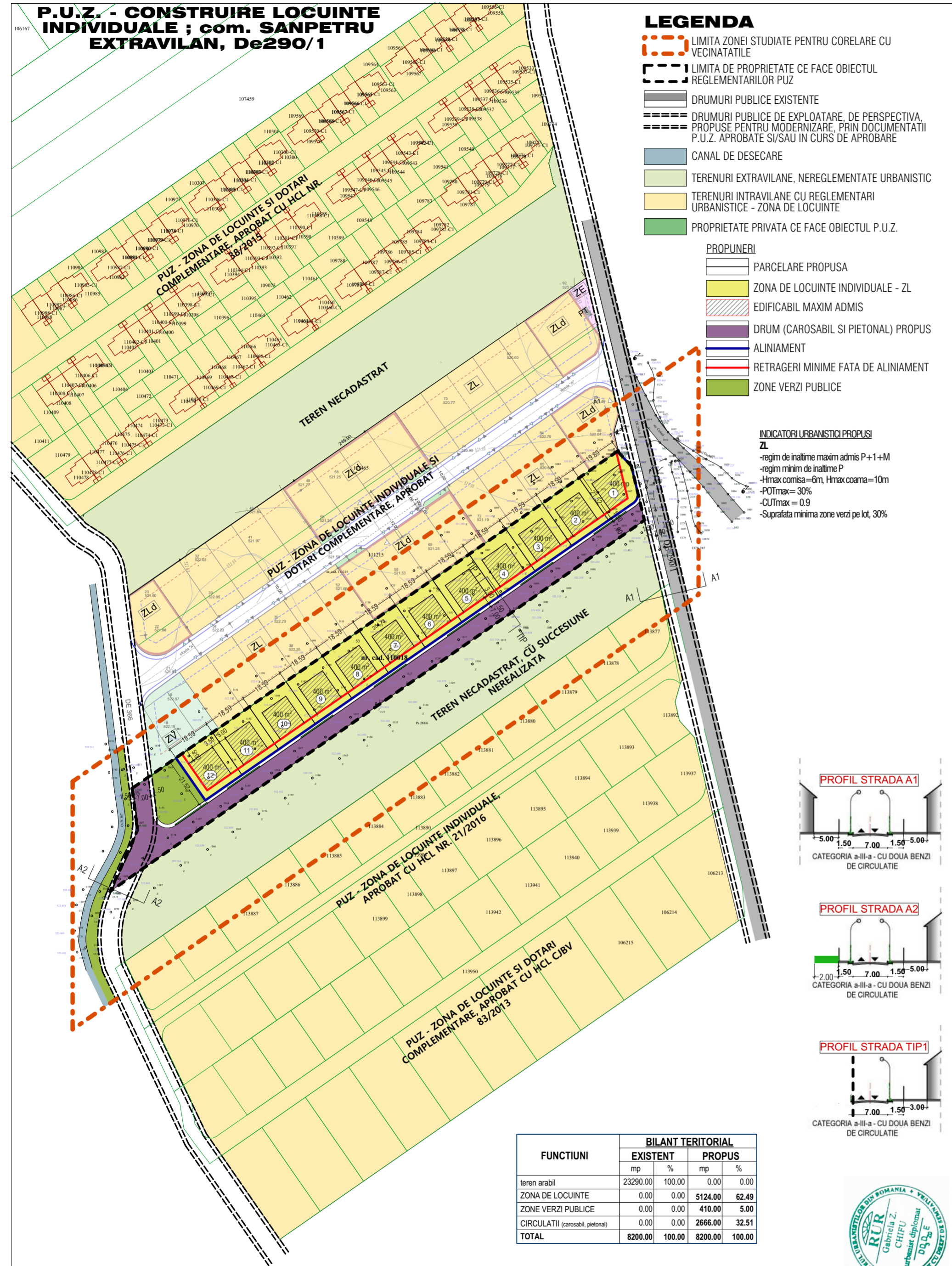


P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1



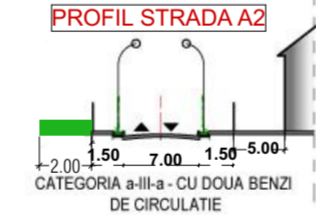
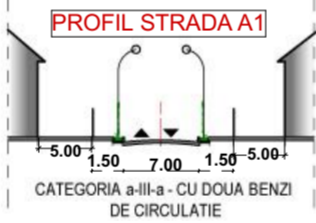
- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATILE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
 - DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
 - DRUMURI PUBLICE DE EXPLOATARE, DE PERSPECTIVA, PROPUSE PENTRU MODERNIZARE, PRIN DOCUMENTATIA P.U.Z. APROBATE SI/SAU IN CURS DE APROBARE
 - CANAL DE DESECARE
 - TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
 - TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
 - PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

- PROPUNERI**
- PARCELARE PROPUSA
 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - ZL
 - EDIFICABIL MAXIM ADMIS
 - DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL) PROPUS
 - ALINIAMENT
 - RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
 - ZONE VERZI PUBLICE

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

ZL

- regim de inaltime maxim admis P+1+M
- regim minim de inaltime P
- Hmax comisa=6m, Hmax coarna=10m
- POTmax=30%
- CUTmax=0.9
- Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%



FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	23290.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	5124.00	62.49
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	410.00	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	2666.00	32.51
TOTAL	8200.00	100.00	8200.00	100.00



URBAN PLANNER HGM s.r.l.
 BRASOV str. Carpatorilor, nr.44, corp C, ap.23 CUI 44544616
 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860866

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1
 URBZ 2023

beneficiar: GOZOB IULIAN SI ALTII

REGLEMENTARI URBANISTICE
 scara 1-1000

PUZ U03

desenat urb. Gabriela Chitu
 proiectat urb. Gabriela Chitu
 sef proiect urb. Gabriela Chitu

SCOPYRIGHT! 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.

PRIMARIA COMUNEI SANPETRU

CONSULTARE ASUPRA INTENTIEI DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE; com. SANPETRU, EXTRAVILAN, De290/1
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: GOZOB IULIAN si altii
 Elaborator: URBAN PLANNER HGM SRL

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

07.04.2025 - 17.04.2025

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

Observatiile sunt necesare in vederea: stabilirii cerintelor de elaborare/ eliberarii avizului de oportunitate.
 Raspunsul la observatiile transmise, va fi comunicat prin posta.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului, pana la aprobarea planului, sunt:
 -etapa pregatitoare: anuntarea intentiei de elaborare
 -etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
 -elaborarea propunerii finale care include observatiile avizatorilor si care se supune procedurii de transparenta decizionala , conform L 350/2001, modificata si completata



LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
 - LIMITA ZONEI CENTRALE
 - LIMITA ZONEI DE REZERVATIE NATURALA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
 - ZONA UNITATI DE MICA INDUSTRIE SI PRESTATII SERVICII
 - ZONA UNITATI AGRICOLE, TEREN AGRICOL
 - SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
 - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE, LUCRARILOR EDILITARE
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
 - APE
 - ZONA DESTINATIE SPECIALA - AEROCULUB
- ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE**
 - ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
 - ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMATIVELOR SANITARE (SURSELE DE APA, STATIILE DE TRATARE, IMAGAZINARI, STATII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DESEURI, CIMITIRE)
 - ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LINII DE INALTA TENSIUNE, RELE DE GAZE/TELECOMUNICATII)
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
 - INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- DRUMURI**
 - DRUMURI JUDETENE
 - DRUMURI COMUNALE
- STRAZI**
 - STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
 - STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI

TERENUL CE FACE OBIECTUL PUZ

P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA SANPETRU
SAT SANPETRU
 REGLEMENTARI

BILANT TERRITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ		TOTAL	Procent % din total intravilan
	Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan	Suprafata (ha) Nucleu principal	Suprafata (ha) Trupuri		
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	311.40	40.63	311.40		311.40	66.53
UNITATI MICA INDUSTRIE, PRESTATII SERVICII	55.70	10.33	21.75		21.75	4.64
UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	59.30	11.00	52.55		52.55	11.22
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	17.00	3.15	12.15	6.50	18.65	3.98
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT, RUTIER	27.10	5.02	38.85		38.85	8.30
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	9.00	1.67	5.15	2.20	5.15	1.10
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	6.50	1.20	4.75		4.75	1.01
DESTINATIE SPECIALA (aerodrom)	108.00	18.54	3.40		3.40	0.72
TERENURI LIBERE	41.70	7.70	6.10		6.10	1.30
TERENURI NEPRODUCTIVE-APE	4.00	0.74	2.20		2.20	0.47
TOTAL INTRAVILAN	539.20	100.00	458.30	8.70	468.00	100.00

LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
 - LIMITA ZONEI CENTRALE
 - LIMITA ZONEI DE REZERVATIE NATURALA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
 - ZONA UNITATI DE MICA INDUSTRIE SI PRESTATII SERVICII
 - ZONA UNITATI AGRICOLE, TEREN AGRICOL
 - SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
 - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE, LUCRARILOR EDILITARE
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
 - APE
 - PADURI
- ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE**
 - ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
 - ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMATIVELOR SANITARE (SURSELE DE APA, STATIILE DE TRATARE, IMAGAZINARI, STATII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DESEURI, CIMITIRE)
 - ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LINII DE INALTA TENSIUNE, RELE DE GAZE/TELECOMUNICATII)
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
 - INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- DRUMURI**
 - DRUMURI JUDETENE
 - DRUMURI COMUNALE
- STRAZI**
 - STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
 - STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI

Semnat digital
 de Gabriela Chifu
 Data: 2025.01.27
 14:24:53 +0200



URBAN PLANNER HGM s.r.l.
 BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 CUI 44544616
 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU
 EXTRAVILAN, De290/1 U03/2023

beneficiar: GOZOB IULIAN SI ALTII

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

INCADRARE IN PUG

PUZ U01'

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

Găsire adresă sau loc

PUZ - ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, APROBAT CU HCL NR. 38/2015

PUZ - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE APROBAT

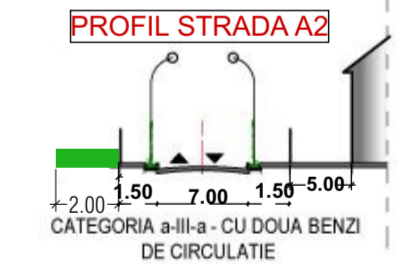
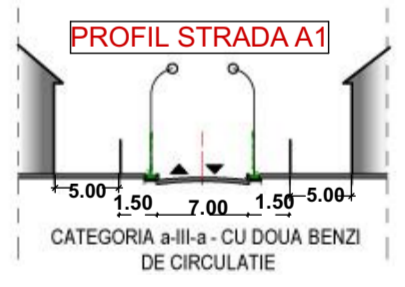
TEREN NECADASTRAT, CU SUCCESIUNE NEREALIZATA

PUZ - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, APROBAT CU HCL NR. 21/2016

PUZ - ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, APROBAT CU HCL CJBV 83/2013

TERENUL CE FACE OBIECTUL C.U. PUZ

DRUMURI PUBLICE DE EXPLOATARE, DE PERSPECTIVA, PROPUSE PENTRU MODERNIZARE, PRIN DOCUMENTATII P.U.Z. APROBATE SI/SAU IN CURS DE APROBARE



Gabriela Chifu
Semnat digital de Gabriela Chifu
Data 2025.01.27
142453 +0200



URBAN PLANNER HGM s.r.l. BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 CUI 44544616 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868		INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1 U03/2023
desenat urb. Gabriela Chifu proiectat urb. Gabriela Chifu sef proiect urb. Gabriela Chifu		beneficiar: GOZOB IULIAN SI ALTII
INCADRARE IN ZONA scara 1-2000		PUZ U01

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

P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1

LEGENDA

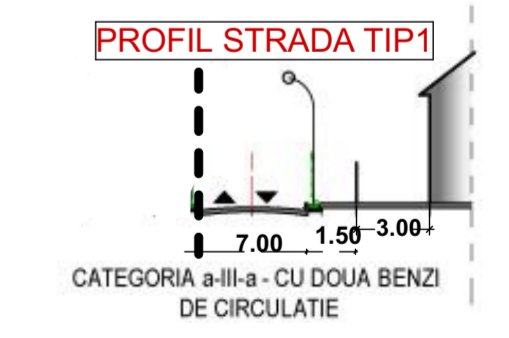
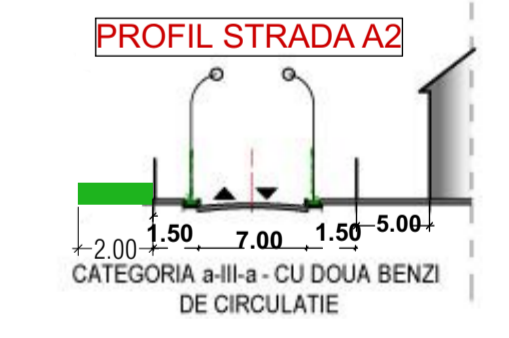
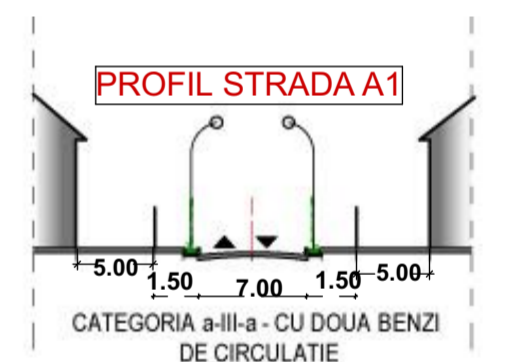
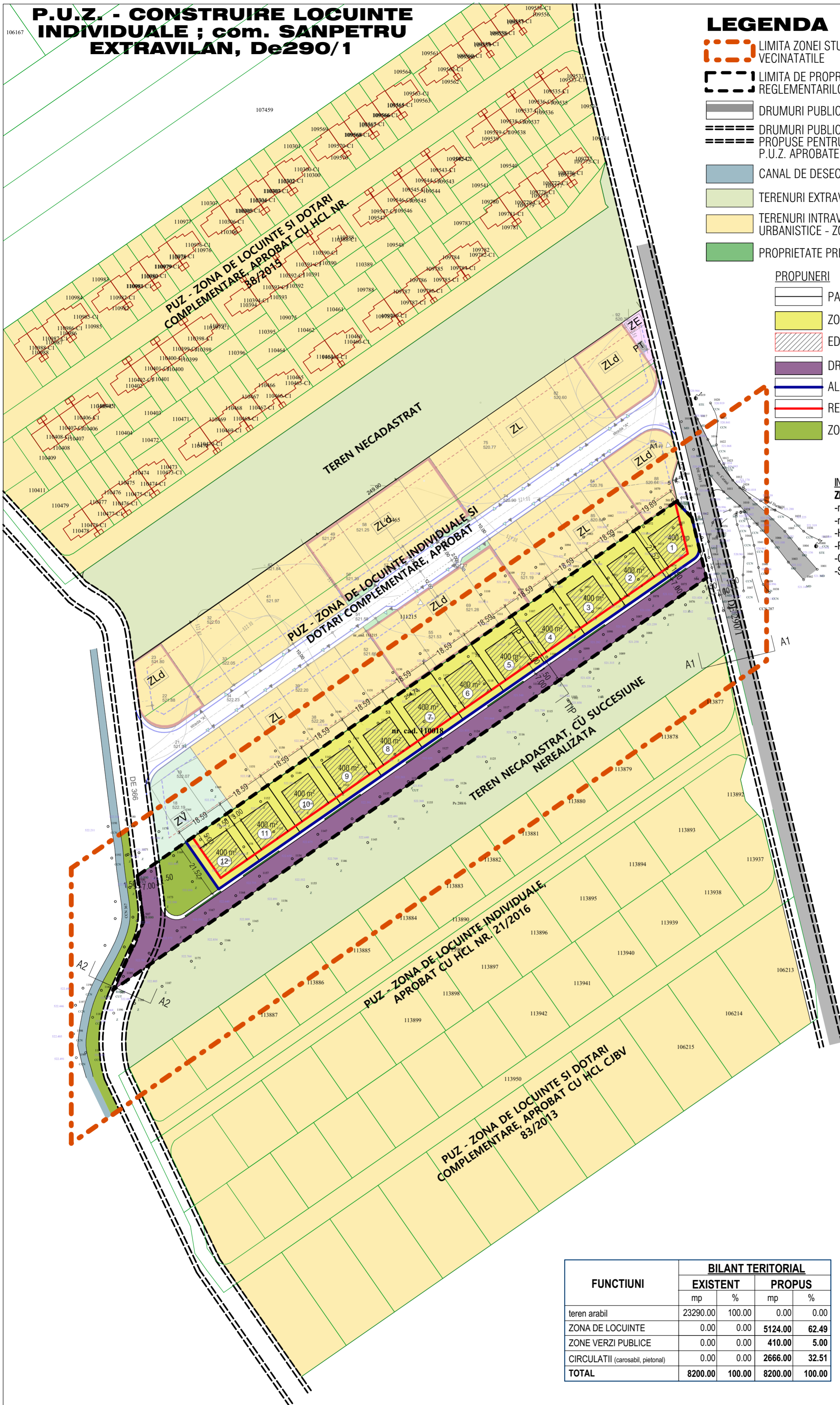
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATELE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE DE EXPLOATARE, DE PERSPECTIVA, PROPUSE PENTRU MODERNIZARE, PRIN DOCUMENTATII P.U.Z. APROBATE SI/SAU IN CURS DE APROBARE
- CANAL DE DESECAR
- TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
- PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

PROPUNERI

- PARCELARE PROPUSA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - ZL
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL) PROPUS
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
- ZONE VERZI PUBLICE

INDICATORI URBANISTICI PROPUZI

- ZL**
- regim de inaltime maxim admis P+1+M
- regim minim de inaltime P
- Hmax cornisa=6m, Hmax coama=10m
- POTmax= 30%
- CUTmax = 0.9
- Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%



FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	23290.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	5124.00	62.49
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	410.00	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	2666.00	32.51
TOTAL	8200.00	100.00	8200.00	100.00



Gabriela Chifu
Semnat digital de Gabriela Chifu
Data 20250127
14:24:53 +0200'

URBAN PLANNER HGM s.r.l.
BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 CUI 44544616
mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860866

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1 U03/2023
beneficiar: GOZOB IULIAN SI ALTII

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

REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1-1000

PUZ U03

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

P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATILE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE DE EXPLOATARE, DE PERSPECTIVA, PROPUSE PENTRU MODERNIZARE, PRIN DOCUMENTATII P.U.Z. APROBATE SI/SAU IN CURS DE APROBARE
- CANAL DE DESECARÉ
- TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
- PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

PROPUNERI

- PARCELARE PROPUSA
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- CLADIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE -max P+1+M
- SUPRAFETE VERZI/ GRADINI
- ACCES IMOBILE
- DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL) PROPOS
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
- ZONE VERZI PUBLICE

RETELE EDILITARE EXISTENTE

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

RETELE EDILITARE PROPUSE

- RETEA DE APA POTABILA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
- RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA
- RETEA DE GAZE NATURALE
- RETEA ELECTRICA LES 20KV
- POST TRAFU
- RETEA ELECTRICA LES 0.4KV



Gabriela Chifu
Semnat digital de Gabriela Chifu
Data 2025.01.27
14:24:53 +0200



URBAN PLANNER HGM s.r.l. BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 CUI 44544616 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860866		INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1 U03/ 2023	
desenat urb. Gabriela Chifu		beneficiar: GOZOB IULIAN SI ALTII	
proiectat urb. Gabriela Chifu		RETELE EDILITARE scara 1-1000	
sef proiect urb. Gabriela Chifu		PUZ U05	
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.			

P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1

LEGENDA

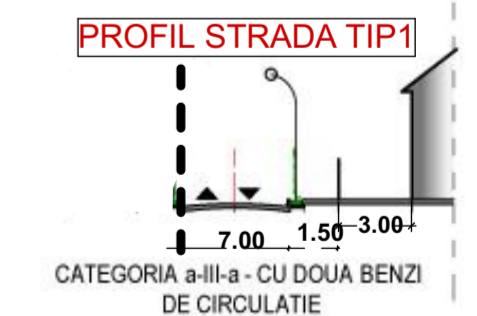
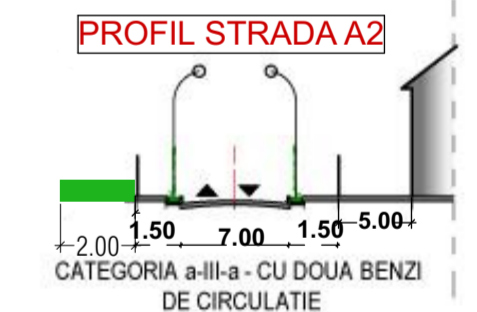
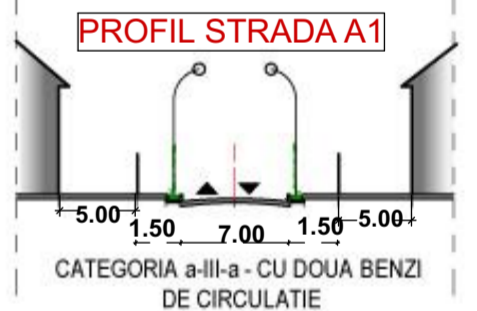
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATILE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE DE EXPLOATARE, DE PERSPECTIVA, PROPUSE PENTRU MODERNIZARE, PRIN DOCUMENTATII P.U.Z. APROBATE SI/SAU IN CURS DE APROBARE
- CANAL DE DESECARE
- TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
- PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

PROPUNERI

- PARCELARE PROPUSA
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- CLADIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE -max P+1+M
- SUPRAFETE VERZI/ GRADINI
- ACCES IMOBILE
- DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL) PROPUS
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
- ZONE VERZI PUBLICE

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

- ZL**
- regim de inaltime maxim admis P+1+M
- regim minim de inaltime P
- Hmax cornisa=6m, Hmax coama=10m
- POTmax= 30%
- CUTmax = 0.9
- Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%




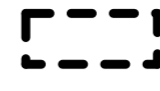
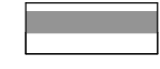
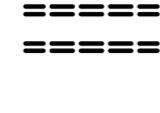

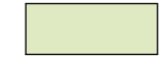


Gabriela Chifu
Semnat digital de Gabriela Chifu
Data 2025.01.27
142453 +0200'

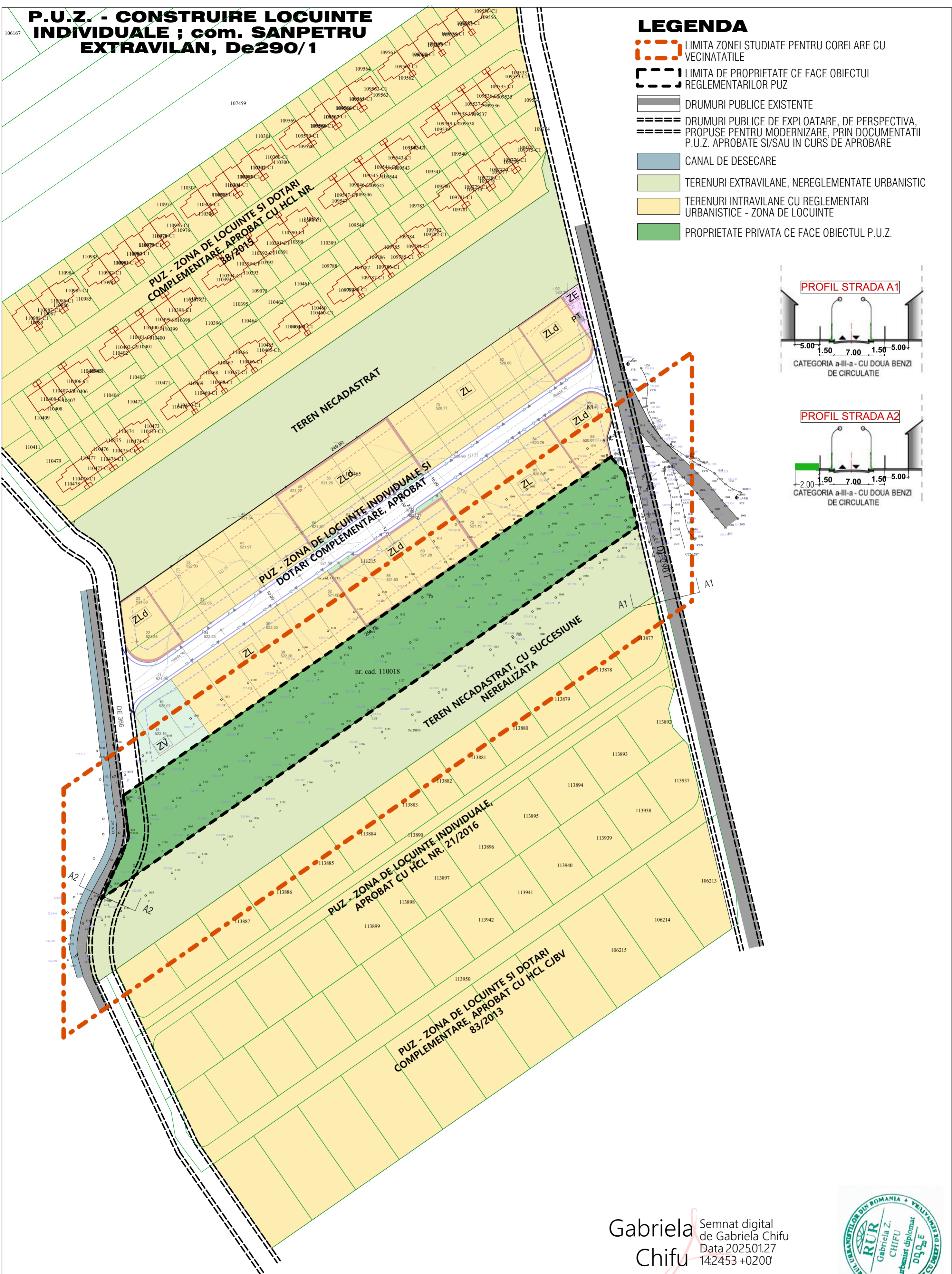
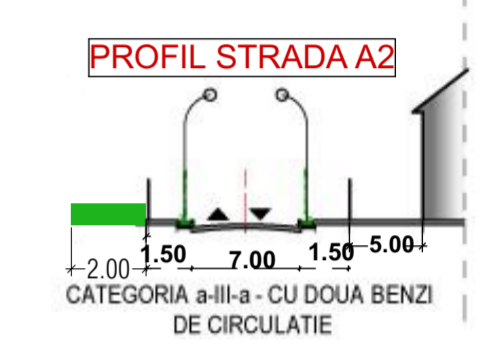
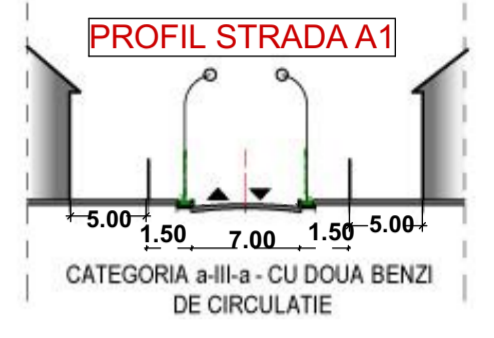


URBAN PLANNER HGM s.r.l.		INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1	
BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23		CUJ 44544616	
mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860866		beneficiar: GOZOB IULIAN SI ALTI	
desenat	urb. Gabriela Chifu	ILUSTRARE URBANISTICA -posibilitati de mobilitate scara 1-1000	PUZ U03'
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.			

P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1

LEGENDA

-  LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATILE
-  LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
-  DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
-  DRUMURI PUBLICE DE EXPLOATARE, DE PERSPECTIVA, PROPUSE PENTRU MODERNIZARE, PRIN DOCUMENTATII P.U.Z. APROBATE SI/SAU IN CURS DE APROBARE
-  CANAL DE DESECARE
-  TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
-  TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
-  PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL P.U.Z.



Gabriela Chifu
Semnat digital de Gabriela Chifu
Data 2025.01.27
14:2453 +0200



URBAN PLANNER HGM s.r.l. BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 CUI 44544616 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868		INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1 U03/ 2023	
desenat urb. Gabriela Chifu		beneficiar: GOZOB IULIAN SI ALTI	
proiectat urb. Gabriela Chifu		SITUATIA EXISTENTA scara 1-1000	
sef proiect urb. Gabriela Chifu		PUZ U02	
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.			

**PROPUNERE
CERTIFICAT DE URBANISM**
În scopul
Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Urmare cererii adresate de **GOZOB IULIAN** și alții cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul Brașov, *municipiul/orașul/comuna Sânpetru, strada Zaharia Bârsan, nr.18, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax 0728860868, înregistrată la nr. 47754 din 20.08.2024.*

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Brașov, *municipiul/orașul/comuna Sânpetru, strada -, nr. -, sau identificat prin⁽³⁾ Extras CF nr. 110018 Sânpetru și Plan de situație.*

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism **PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 8/31.01.2024**

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat în extravilanul comunei Sânpetru, fiind proprietatea numiților David Florea, David Vasile, David Elena, David Ana, David Cristin, David Gheorghe, Ștefănescu Daniela, David Ion-Constantin, Ududovici Vasilisa, Bartoș Adriana, Gozob Iulian Cristian, Gozob Loredana-Alina conform CF nr. 110018.
Suprafața de teren pentru care se solicită certificatul de urbanism este de **8.200 mp.**

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: pășune de 8.200 mp în extravilan.

Destinația terenului este de zonă de terenuri agricole în extravilan conform documentației de urbanism nr. 36060/2000 faza PUG aprobată prin HCL nr. 46/29.08.2002, prelungită prin HCL Sânpetru nr. 8/31.01.2024.

3. REGIMUL TEHNIC:

Noul PUZ-ul se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare se va corela cu PUZ-urile învecinate aprobate PUZ avizat cu aviz unic 21/30.06.2016, aprobat cu HCL nr. 24/25.08.2016 (benef. Gurgu și alții), PUZ avizat cu aviz unic nr. 161/28.11.2006 și aprobat cu HCL nr. 218/14.12.2006 (în curs de modificare și PUZ avizat cu aviz unic nr. 20/23.04.2015 și aprobat cu HCL nr. 38/30.04.2015 și cu parcelele alăturate cu nr. cad. 111215 și nr. cad. 112465 pentru care Puz-ul este în curs de avizare (beneficiar Avantaj Condominium SRL).

Accesul va fi dimensionat corespunzător deservirii zonelor care se preconizează prin dezvoltarea zonală.

Pentru aprobarea documentației de urbanism se va ține cont de următoarele:

- **Legea 24/2007-legea spațiilor verzi; H.G.525/1996; Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014**

Se va respecta legislația în vigoare privind dezbaterea publică și aprobarea PUZ- respectiv Ord. 2701/2010 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 axonometria, volumetria 3D, propuneri cu silueta urbană, reglementări urbane a.î. noile clădiri să se încadreze în fesutul urban existent în zonă.
Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public documentația faza P.U.Z. va trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servitutele de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.

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 volumetricale 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 parcele);
- (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.

Prin PUZ – Plan urbanistic zonal- se va reglementa: POT, CUT, amplasarea construcțiilor, alinierea, căi de comunicații, accese auto și pietonale, echiparea cu utilități, amenajarea de spații verzi , etc.
Întocmirea planului urbanistic zonal (PUZ) se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare, Legea 50/91, Ordinul 839/2009, Legea 24/2007, în baza unui aviz de oportunitate, în condițiile Legii 350/2001, actualizată și corelat cu PUZ-le din zonă.

Conform Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996, ART. 13, ASIGURAREA ECHIPĂRII 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) Autorizarea 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.

Pe lângă arhitectură și volumetrie, PUZ-L va trata și materialele utilizate, învelitoare, paletă cromatică.
Piesele scrise sunt formate, cel puțin, din memoriul general și regulamentul local de urbanism.

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

- descrierea situației existente;
- concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- 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 descripții (permisivități și restricții) reglementările PUZ.

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

- 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;
- analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiilor, 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;
- 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;
- propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică
- propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

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

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

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

Se va respecta avizul nr. ____/_____, emis de către Consiliul Județean Brașov.

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

Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

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

4. OBLIGATIILE 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, modificată 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 formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară (copie legalizată)
c) documentația tehnică – D.T., după caz (se va depune inclusiv în format dwg/dxf)
 D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E. P.U.Z. P.U.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

- ◆ alimentare cu apă ◆ canalizare ◆ alimentare cu energie electrică ◆ gaze naturale
 alimentare cu energie termică ◆ telefonizare (Orange/Digi) salubritate transport urban

Campania Apă Brașov S.A., str. Vlad Tepeș, nr. 13, cod postal 500092, mun. Brașov, jud. Brașov.

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

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

Alte avize / acorduri (avize amplasament)

d2) Avize și acorduri privind

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

Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Tara Bârsei" al Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11

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

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

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

- ◆ Aviz Consiliul Jud. Brașov – urbanism; ◆ Aviz Gospodărirea Apelor; ◆ A.N.I.F.;
◆ Aviz OCPI Brașov (proces verbal de recepție); ◆ Aviz M.A.D.R.; ◆ Aviz Direcția de Cultură Bv;
◆ Aviz M.Ap.N ◆ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă
◆ HCL de aprobare PUZ ◆ Aviz oportunitate

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

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

OCPI – Brașov, str. Zizinului, nr. 46A, jud. Brașov

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

iii de specialitate

◆ Rădicare Topografică

◆ Studiul Geotehnic (verificată la cerința Af) – conf. Normativ NP-074/2022

- f) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
- RUR;

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

PRIMAR,
ARHIRE MARIAN EUSEBIU

SECRETAR GENERAL,
ENEA ALTEEA

L.S.

INSPECTOR PRINCIPAL,
ANA-BARBU GENȚIANA



Achitat taxa delei, conform chitanței/OP nr.

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

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.
Transmis solicitantului la data de

din
direct / prin poștă.

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

Judetul BRASOV – SANPETRU-EXTRAVILAN

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii:

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, extravilan-De 290/1

Initiator:

GOZOB IULIAN si altii

Faza de proiectare:

ELABORARE PUZ

Proiectant :

s.c. Urban Planner HGM s.r.l.

Capacitati proiectate:

- S teren REGLEMENTAT: 8200.00mp
- Teren proprietate particulara, conform Cf nr. : 110018

OBIECTUL P.U.Z.

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

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

Terenul ce a generat PUZ, au o suprafata de 8200.00mp, delimitat după cum urmează :

- La Nord– terenuri private – zona de locuinte individuale si dotari complementare
- La Sud—proprietate privata, teren extravilan, fara reglementari urbanistice
- La Vest –domeniu public De366
- La Est – domeniu public De290/1

Consecinte economico sociale:

Prognozele 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

- 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)

Categoriile 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.

Costurile privind amenajarea si intretinerea drumurilor, iluminatul stradal, pe terenul ce se va ceda catre U.A.T. Sanpetru de investitor, vor reveni Primariei Sanpetru.

Necesitatea realizarii investitiei:

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 bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, între terenuri cu PUZ-uri aprobate, 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, va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

SURSE DOCUMENTARE

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

- Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Comunei Sanpetru
- 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 vestica a localitatii, fiind pozitionata la nord de Centrura Brasovului, avand front la De290/1 si De366-propuse pentru modernizare, conform PUZ-uri aprobate in vecinatate. Zona este predominant ocupata de terenuri parcelate pentru locuire individuala. In vecinatatea limitei nordice a parcelei 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 drumurilor de acces DE 290/1 si De366, care fac legatura 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

Zona studiata este delimitata la Sud de terenuri agricole si la Nord de parcele pe care s-a intocmit PUZ pentru construire ansamblu de locuinte individuale si dotari complementare, aprobate, la Est drum de exploatare de290/1, iar la Vest, drum de exploatare De366.

Suprafata studiata este de 8200 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 Cetinii (De290/1 modernizat), din care se ajunge catre DJ103. 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.

Potential de dezvoltare , disfunctii (riscuri, oportunitati)

Puncte tari: - amplasamentul studiat este pozitionat in apropierea intravilanului - terenul este in prezent liber de constructii - exista acces auto si pietonal pe teren din drumurile de exploatare De290/1 si De366.

Puncte slabe: - dezvoltarea zonei implica aglomerarea traficului care necesita o solutionare adecvata a arterelor de circulatie, circulatie ce se va fluidiza in viitor, la baza acesteia stand studiile de trafic si circulatii intocmite de catre Primaria Municipiului Brasov in colaborare cu Primaria Sanpetru, in vederea crearii de artere de circulatie noi, care sa intre in comuna Sanpetru (ex. Modernizarea strazii Narciselor, legatura printr-un nou drum ce va strabate fostele Sere Sanpetru...).

Oportunitati: - datorita faptului ca terenurile sunt libere de constructii si sarcini, dezvoltarea zonei este mai facila - drumurile de exploatare existente in zona permit realizarea unor artere de circulatie dimensionate corespunzator.

Riscuri: - Prezenta sumara si neadekvata a infrastructurii din zona terenului studiat poate duce la o aglomerare a zonei - terenurile studiate sunt in zona cu circulatie care sa permita accesul pe teren de pe latura nordica si fluidizarea traficului pe teren - vecinatatile zonei studiate asigura un cadru linistit si adecvat locuirii.

INCADRARE IN LOCALITATE**Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul are suprafata de 8200.00mp, 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 strazii Cetinii (De290/1).

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– terenuri private – zona de locuinte individuale si dotari complementare
- La Sud—proprietate privata, teren extravilan, fara reglementari urbanistice
- La Vest –domeniu public De366
- La Est – domeniu public De290/1

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**DATE GEOMORFOLOGICE ŞI LITOLOGICE**

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

CIRCULATIA

Accesul la teren se face din str. Cetinii (De290/1).

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 studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind reprezentată de locuințe.

Zona nu este afectată de nici de riscuri naturale nici de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

RETELE EDILITARE

În zona studiată, sunt rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, gaze naturale și rețele electrice.

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

Din concluziile certificatului de urbanism și a documentațiilor urbanistice elaborate anterior documentației de față, pentru zona studiată, menționăm:

- Terenul apare înscris în CF, ca teren arabil extravilan

Situatia propusa

- Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele de locuințe cu regim de construire izolat
 - Terenul în suprafața totală de 8200.00mp, este propus pentru parcelare, rezultând un număr de 12 loturi cu suprafețe de minim 400.00mp (propunere făcută pentru construcții în regim de construire izolat) și o zonă verde publică ce continuă dezvoltarea aprobată în vecinătate
 - Investiția propusă se va realiza pe cheltuielile investitorilor privați; de asemenea, costurile pentru extinderea rețelelor edilitare și a drumului de acces, vor fi în sarcina investitorilor privați
 - Pentru zona de locuințe individuale și dotări complementare ce se propune pe terenul studiat, respectând HG 525, indicatorii urbanistici maximi ce îi propunem sunt: POT=30%, CUT 0.9, regimul maxim de înălțime max P+1+M, Hmax cornișă: 6.00m, Hmax coama=10.00m, iar retragerea clădirilor va fi de min. 3.00m față de aliniamentul propus; regimul de construire va fi izolat.
- Pentru construcțiile în regim de construire izolat, parcela minimă va fi de 400.00mp, cu front stradal de minim 18.00m.

Nu sunt semnalate zone de protecție față de conducte magistrale și alte rețele utilitare majore.

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	23290.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	5124.00	62.49
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	410.00	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	2666.00	32.51
TOTAL	8200.00	100.00	8200.00	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 290/1 si al De366, corelandu-se prin prezenta documentatie, dimensiunea drumului de exploatare, cu documentatiile PUZ aprobate in zona si in imediata vecinatate . Profilul transversal propus pe terenul studiat, este cu latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuar de 1.50m pe partea cu parcelele. Accesul catre obiectiv se va face atat din De290/1, cat si din De366.

Accesul catre viitoarele parcele se va face print De290/1, cat si din De366, ce au latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuar de 1.50m pe ambele parti ale strazii.

Pentru modernizarea drumului De366, in vederea dimensionarii corespunzatoare desfasurarii traficului, o suprafata de circa 370.00mp din terenul reglementat, se va ceda domeniului public.

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, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel: 1 loc de parcare [Suprafata utila ≤ 100 mp, 2 locuri de parcare/ Suprafata utila > 100 mp.

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

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 propus.

Viitoarele cladiri se vor putea retrage fata de aceasta, in limita edificabilului admis.

Fata de limitele laterale, limitele minime vor fi:

-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 pe una din laturi, iar pe latura opusa se va respecta retragerea de minim 3.50m.

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 26.00 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.

4. Regimul juridic

Terenul ramane proprietate particulara a beneficiarilor, exceptand suprafata de teren, ce se va ceda pentru acces carosabil, pietonal, pentru modernizarea drumului de exploatare 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 26.00 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 golite, 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, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deseurilor de orice fel, în 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 studiată, se inscriu in prevederile HG 525/1996 si respecta conditiile impuse de Certificatul de Urbanism.

Gabriela
Chifu

Semnat digital
de Gabriela Chifu
Data: 2025.01.27
14:24:53 +02:00

Intocmit,
urb. Gabriela Chifu