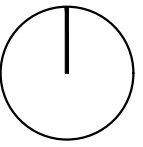




# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE SI CUPLATE  
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, F.S. F.N., NR. CAD. 119834  
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



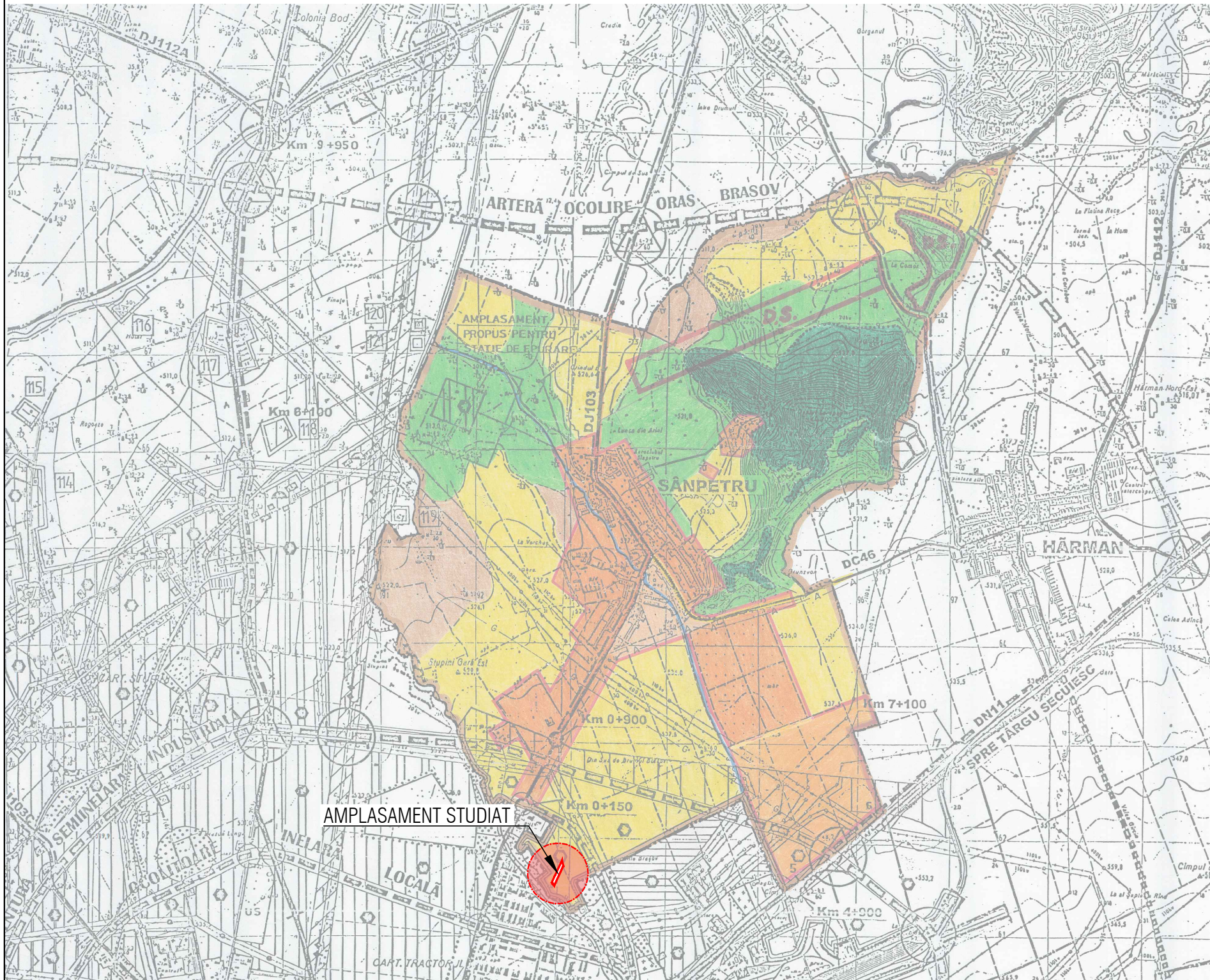
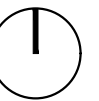
S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator : Taropa Dan	Proiect nr. 6-23-35
Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. f.n., nr. cad. 119834			Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte unifamiliale izolate si cuplate	FAZA P.U.Z.
specificatie: SEF PROIECT	nume: Arh. Fintina Elena	semnatura <i>Fintina Elena</i>	DATA: 03.2025	Plansa nr. U01
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			
DESENAT	Ing. Voicu Simona			

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE SI CUPLATE  
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, F.S. F.N., NR. CAD. 119834  
 PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. sc. 1:50000



## P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SANPETRU INCADRAREA IN TERITORIU

### LEGENDA

- LIMITE
  - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
  - LIMITA TERITORIULUI JUDETEAN
- FOLOSINTA TERITORIULUI
  - TERENURI PENTRU CONSTRUCTII SI AMENAJARI
  - ARABIL
  - PASUNI
  - VII
  - FANETE
  - LIVEZI
  - PADURI
  - APE
  - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- CAI DE COMUNICATIE
  - RUTIERA - DN/DJ/DC
- ZONA DE PROTECTIE
  - ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
  - ZONA DE PROTECTIE SANITARA (SURSELE DE APA, STATILE DE TRATARE, INMAGAZINARI, STATII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DESEURI)
  - ZONA DE PROTECTIE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LINII DE INALTA TENSIUNE, RELE DE CAZE/TELECOMUNICATII)
- LUCRARI TEHNICO - EDILITARE
  - LINIE ELECTRICA AERIANA

AMPLASAMENT STUDIAT



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbtv.ro			Initiator : Taropa Dan	Proiect nr. 6-23-35
Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. f.n., nr. cad. 119834			Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte unifamiliale izolate si cuplate	FAZA P.U.Z.
specificatie:	nume:	semnatura		Plansa nr. U02
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	DATA: 03.2025		
DESENAT	Ing. Voicu Simona	PLAN DE INCADRARE IN P.U.		

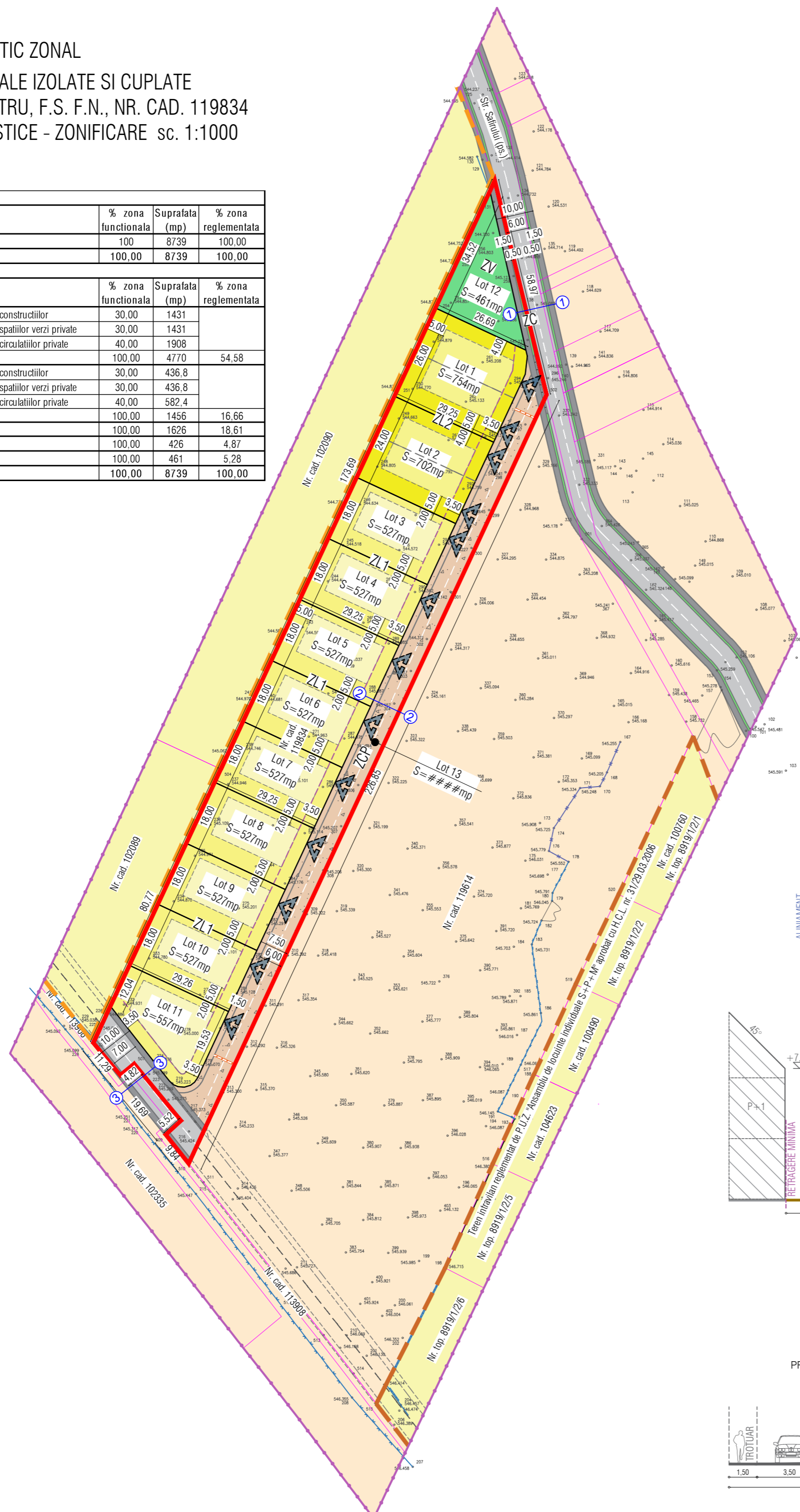
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE SI CUPLATE  
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, F.S. F.N., NR. CAD. 119834  
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000

## Bilant teritorial

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan	100	8739	100,00
<b>Total</b>		<b>100,00</b>	<b>8739</b>	<b>100,00</b>
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte individuale izolate (ZL1)	subzona aferenta constructiilor	30,00	1431
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	30,00	1431
3		subzona aferenta circulatiilor private	40,00	1908
Total zona de locuinte individuale izolate (ZL1)		100,00	4770	54,58
4	Zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)	subzona aferenta constructiilor	30,00	436,8
5		subzona aferenta spatiilor verzi private	30,00	436,8
6		subzona aferenta circulatiilor private	40,00	582,4
Total zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)		100,00	1456	16,66
7	Zona circulatiei alee private (ZCP)	100,00	1626	18,61
8	Zona circulatiei publice (ZC)	100,00	426	4,87
9	Zona spatii verzi publice (ZV)	100,00	461	5,28
<b>Total</b>		<b>100,00</b>	<b>8739</b>	<b>100,00</b>



## Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- - - Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie
- Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
- | | | Posibila modernizare a drumului
- ZL1 Zona de locuinte individuale izolate
- Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale izolate
- ZL2 Zona de locuinte individuale cuplate
- Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale cuplate
- ZV Zona spatii verzi publice
- ZC Zona de circulatie publica propusa
- ZCP Alee privata propusa
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Ansamblu de locuinte individuale S+P+M" aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2006
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z.
- ① Profil transversal
- ▲ Acces auto si pietonal
- - - Posibila amplasare bariera de acces auto
- Gard de plasa
- Gard de sarma ghimpata
- Gard de zidarie

## Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL1 si ZL2
  - P+1 (M\*) (Hornisa maxim 7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA)
- \* Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa fie pod mansardat si sa se înscrie în volumul unui acoperis cu panta de minim 30 grade si maxim 45 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL1 si ZL2
  - P.O.T. = 30%
  - C.U.T. = 0,8
- Retragerea fata de caile de circulatie este de:
  - minim 3,50 m pentru profilele transversale tip 2 si tip 3;
- Retragerile fata de limitele de proprietate:
  - pentru ZL1: minim 2,00 m fata de limita de proprietate nordica si minim 5,00 m fata de limita de proprietate sudica;
  - pentru ZL2: minim 4,00 m fata de limita de proprietate nordica si minim 5,00 m fata de limita de proprietate sudica
- Zone verzi amenajate pe fiecare parcela de minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor.
- Se prevad minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
  - 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp;
- Se pot amenaja anexe in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei), pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:
  - suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 10% din suprafata parcelei;
  - sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
  - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);
  - sa respecte Codul Civil;

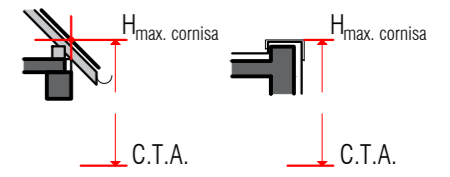
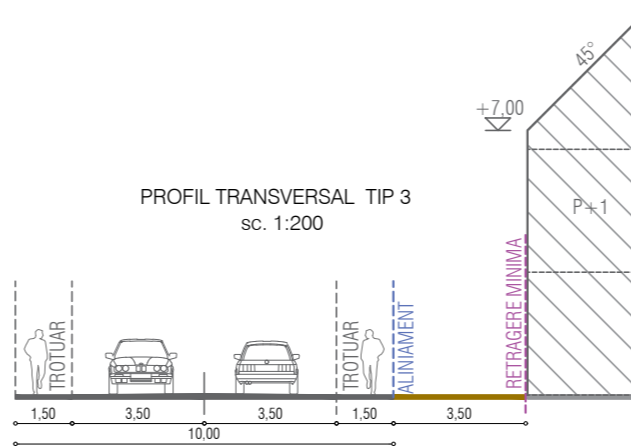
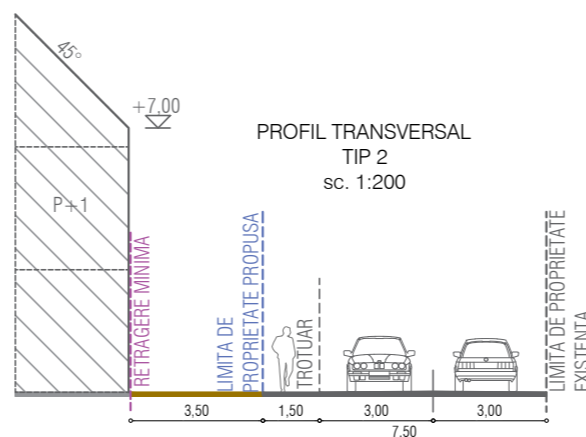
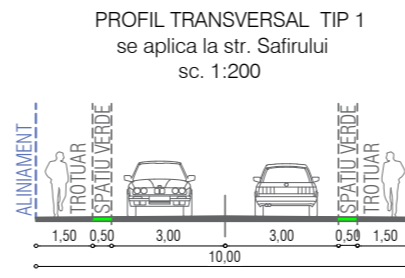


Fig. 1 - Calcul H<sub>max</sub> cornisa



INVENTAR DE COORDONATE Nr. cad. 119834		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
505	464733.548	548553.075
504	464806.762	548587.185
503	464964.208	548660.537
502	464906.888	548674.380
510	464701.256	548578.579
509	464708.962	548572.466
508	464712.702	548576.526
507	464727.902	548564.017
506	464724.862	548560.282
S = 8739 mp		

<b>S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.</b> CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@archiv.ro			Initiator:	Taropa Dan	Proiect nr.	6-23-35
Amplasament:			Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. l.n., nr. cad. 119834	Denumire proiect:	FAZA	P.U.Z.
specificatie:	nume:	semnatura:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE			
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA:	03.2025	Plansa nr.	U2
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena					
DESENAT	Ing. Voicu Simona					

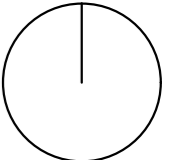
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decât cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

## ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE SI CUPLATE

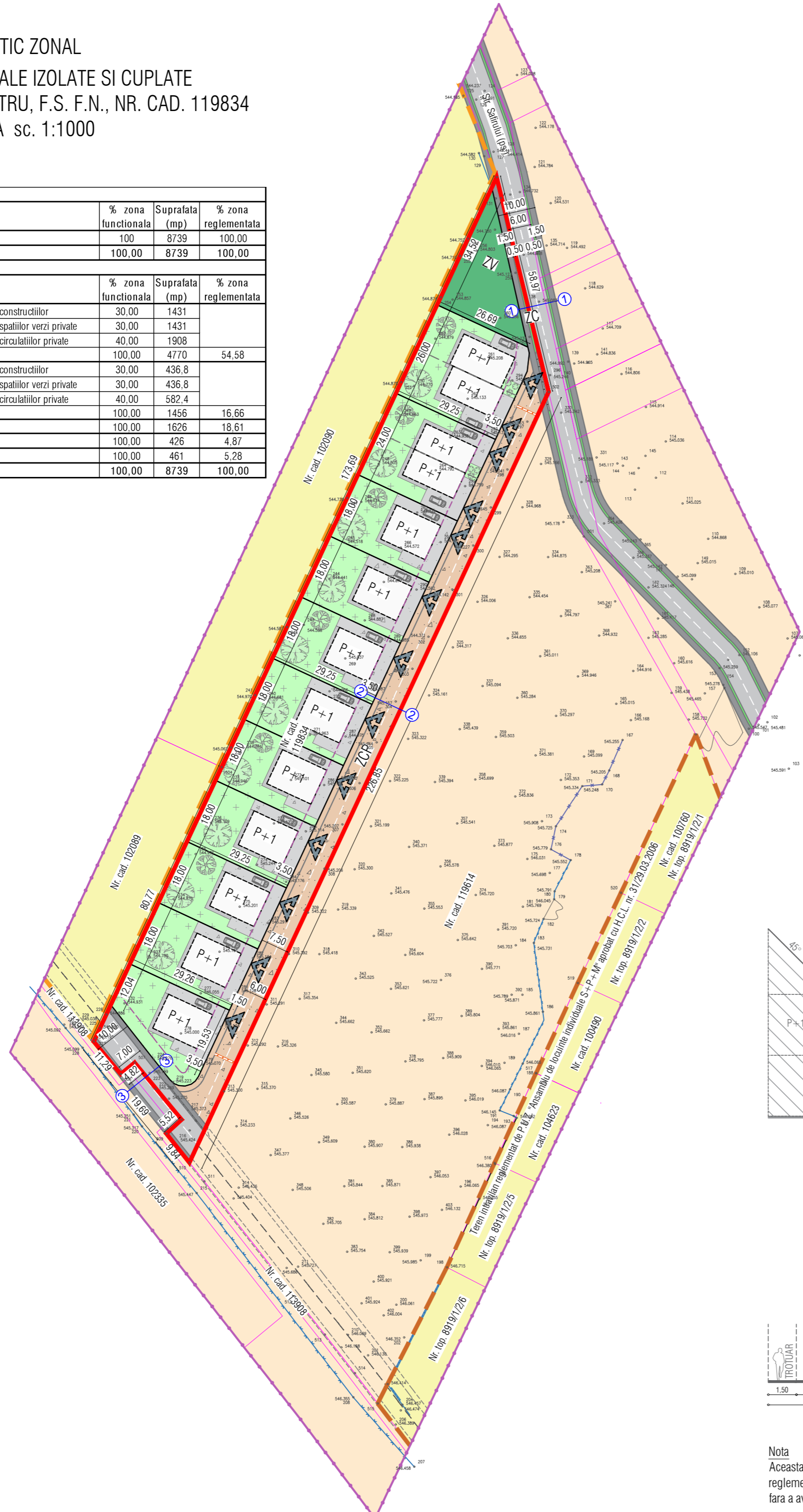
### IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, F.S. F.N., NR. CAD. 119834

#### PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000



#### Bilant teritorial

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan	100	8739	100,00
<b>Total</b>		<b>100,00</b>	<b>8739</b>	<b>100,00</b>
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte individuale izolate (ZL1)	subzona aferenta constructiilor	30,00	1431
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	30,00	1431
3		subzona aferenta circulatiilor private	40,00	1908
<b>Total zona de locuinte individuale izolate (ZL1)</b>		<b>100,00</b>	<b>4770</b>	<b>54,58</b>
4	Zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)	subzona aferenta constructiilor	30,00	436,8
5		subzona aferenta spatiilor verzi private	30,00	436,8
6		subzona aferenta circulatiilor private	40,00	582,4
<b>Total zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)</b>		<b>100,00</b>	<b>1456</b>	<b>16,66</b>
7	Zona circulatiei alee private (ZCP)	100,00	1626	18,61
8	Zona circulatiei publice (ZC)	100,00	426	4,87
9	Zona spatiilor verzi publice (ZV)	100,00	461	5,28
<b>Total</b>		<b>100,00</b>	<b>8739</b>	<b>100,00</b>



- #### Legenda
- Limita zona reglementata
  - Limita zona analizata
  - Linii parcelare existente
  - - - Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie
  - Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
  - | | | Posibila modernizare a drumului
  - Zona verde privata amenajata
  - Zona de circulatie privata
  - P+1 Constructii propuse - mobilare orientativa
  - Zona spatii verzi publice
  - Zona de circulatie publica propusa
  - Alee privata propusa
  - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
  - Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Ansamblu de locuinte individuale S+P+M" aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2006
  - Teren intravilan reglementat de P.U.Z.
  - ① Profil transversal
  - ▲ Acces auto si pietonal
  - Posibila amplasare bariera de acces auto
  - Gard de plasa
  - Gard de sarma ghimpata
  - Gard de zidarie

#### Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL1 si ZL2
  - P+1 (M\*) (Hcornisa maxim 7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA)
- \* Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa fie pod mansardat si sa se înscrie în volumul unui acoperis cu panta de minim 30 grade si maxim 45 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL1 si ZL2
  - P.O.T. = 30%
  - C.U.T. = 0,8
- Retragerea fata de caile de circulatie este de:
  - minim 3,50 m pentru profilele transversale tip 2 si tip 3;
- Retragerile fata de limitele de proprietate:
  - pentru ZL1: minim 2,00 m fata de limita de proprietate nordica si minim 5,00 fata de limita de proprietate sudica;
  - pentru ZL2: minim 4,00 m fata de limita de proprietate nordica si minim 5,00 fata de limita de proprietate sudica
- Zone verzi amenajate pe fiecare parcela de minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor.
- Se prevad minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
  - 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp;
- Se pot amenaja anexe in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei), pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:
  - suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 10% din suprafata parcelei;
  - sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
  - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);
  - sa respecte Codul Civil;

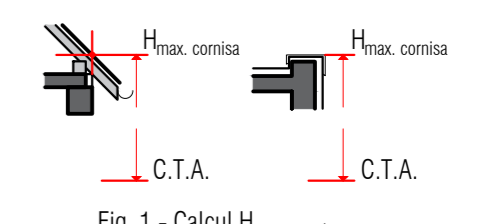
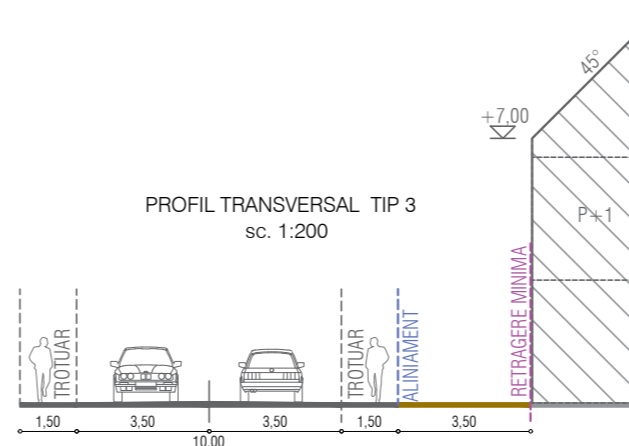
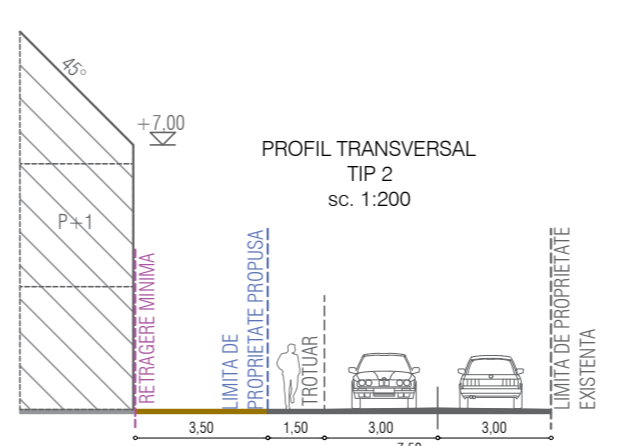
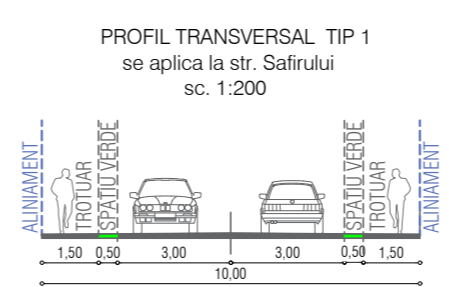


Fig. 1 - Calcul H<sub>max</sub> cornisa



**Nota**  
 Aceasta propunere are scopul de a ilustra o varianta bazata pe reglementarile propuse in RLU. Aceasta mobilare este orientativa fara a avea obligativitatea de a se implementa sub aceasta forma.

#### INVENTAR DE COORDONATE

Nr. cad. 119834

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
505	464733.548	548553.075
504	464806.762	548587.185
503	464964.208	548660.537
502	464906.888	548674.380
510	464701.256	548578.579
509	464708.962	548572.466
508	464712.702	548576.526
507	464727.902	548564.017
506	464724.862	548560.282

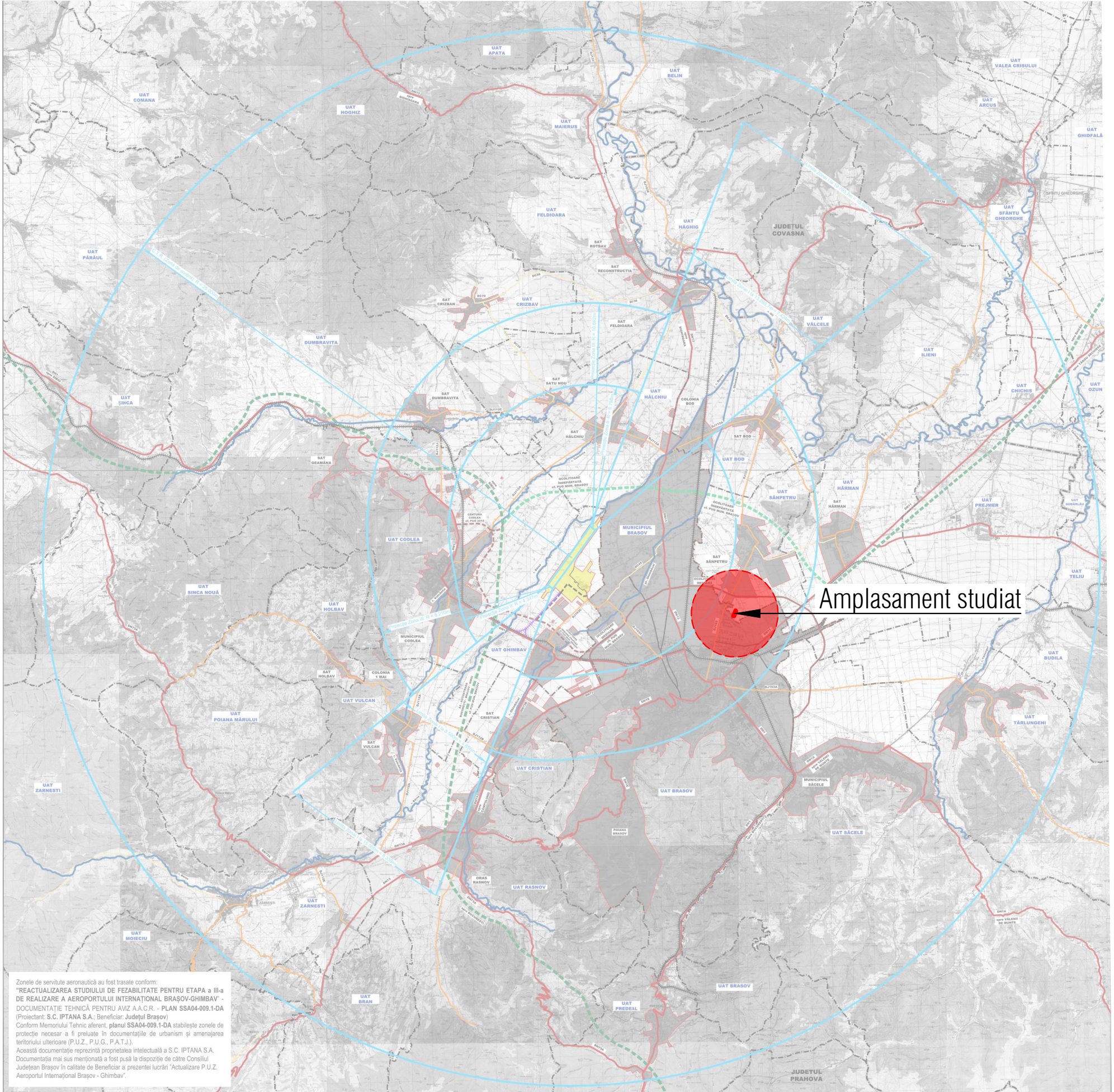
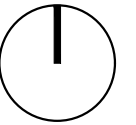
S = 8739 mp

<b>S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.</b> <small>CUJ 3993567, J08/2234/2018                  Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov                  tel. 0749 855 945, e-mail: contact@archiv.ro</small>			Initiator:	Taropa Dan	Proiect nr.	6-23-35
			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. l.n., nr. cad. 119834	FAZA	P.U.Z.
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect:			
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	<i>[Signature]</i>	Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte unifamiliale izolate si cuplate			
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	03.2025	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	Planşa nr.
DESENAT	Ing. Voicu Simona		U2.1			

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decât cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE SI CUPLATE  
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, F.S. F.N., NR. CAD. 119834  
 PLAN SUPRAPUNERE PLANSA AFERENTA "ACTUALIZARE  
 PUZ-AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV" sc. 1:200000



Amplasament studiat

Zonele de servitute aeronautică au fost trasate conform:  
 "REACTUALIZAREA STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU ETAPA a II-a  
 DE REALIZARE A AEROPORTULUI INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV" -  
 DOCUMENTATIE TEHNICĂ PENTRU AVIZ A.A.C.R. - PLAN SSA04-009.1-DA  
 (Proiectant: S.C. IPTANA S.A.; Beneficiar: Județul Brașov)  
 Conform Memoriului Tehnic aferent planului SSA04-009.1-DA stabilește zonele de  
 protecție necesare a fi preluate în documentațiile de urbanism și amenajarea  
 teritoriului ulterioare (P.U.Z., P.U.G., P.A.T.).  
 Accesă documentație reprezentând proprietatea intelectuală a S.C. IPTANA S.A.  
 Documentația mai sus menționată a fost pusă la dispoziție de către Consiliul  
 Județean Brașov în calitate de Beneficiar a prezentei lucrări "Actualizare P.U.Z.  
 Aeroportul Internațional Brașov - Ghimbav".

- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI JUDEȚEAN
  - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
  - TERITORIUL INTRAVILAN PROPUȘ
  - TERITORIUL INTRAVILAN EXISTENT ȘI MENȚINUT  
cf. DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE
  - ZONE DE SERVICIUTE AERONAUTICĂ
- REȚEA HIDROGRAFICĂ**
- APE CURGĂTOARE
- CIRCULAȚII**
- AUTOSTRADA BUCUREȘTI - BRAȘOV - SIBIU  
cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
  - OCOLITOARE INDEPĂRTATĂ - PROPUNERE  
cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
  - OCOLITOARE MEDIANĂ - EXISTENTĂ
  - OCOLITOARE MEDIANĂ - PROPUNERE cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
  - CENTURA CODLEA - PROPUNERE cf. PUG MUN. CODLEA (2015)
  - DRUM NAȚIONAL
  - DRUM JUDEȚEAN
  - DRUM COMUNAL
  - STRĂZI PRINCIPALE - EXISTENTE
  - STRĂZI CATEG. 2 - PROPUNERE
  - CALE FERATĂ - EXISTENTĂ
  - CALE FERATĂ - PROPUSĂ

<b>S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.</b> CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator : Taropa Dan	Proiect nr. 6-23-35
specificatie:			Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. f.n., nr. cad. 119834	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT Arh. Fintina Elena	nume: Arh. Fintina Elena	semnatura 	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte unifamiliale izolate si cuplate	Planșa nr. U03
PROIECTAT Arh. Fintina Elena	DESENAT Ing. Voicu Simona	DATA: 03.2025	PLAN SUPRAPUNERE PLANSA AFERENTA AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV	

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.  
Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov  
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018  
Tel: 0749 855 945  
E-mail: contact@arhbv.ro



Întocmire P.U.Z. – Zonă de locuințe  
unifamiliale izolate și cuplate  
jud. Brașov, com. Sânpetru, f.s., f.n., nr. cad.  
119834  
Nr. proiect: 6-23-35

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

<b>Denumirea lucrării:</b>	Întocmire P.U.Z. – Zonă de locuințe unifamiliale izolate și cuplate
<b>Inițiator:</b>	Taropa Dan
<b>Amplasament:</b>	jud. Brașov com. Sânpetru, f.s., f.n., nr. cad. 119834
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	6-23-35
<b>Data elaborării:</b>	03.2025
<b>Elaborator:</b>	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Sânpetru, f.s., f.n., identificat prin C.F. nr. 119834 nr. cad. 119834, în vederea construirii de locuințe unifamiliale izolate și cuplate.

##### **➤ Solicitări ale temei program:**

- introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47<sup>^</sup>1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

**1.3. Surse documentare**

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Documentația de urbanism faza P.U.G. nr. 36060/2000 aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Ansamblu de locuințe individuale S+P+M” aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2006.
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Construire locuințe individuale zona str. Ciobanului” aprobat cu HCL nr. 60/27.05.2010.
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – în curs de modificare cu A.O. nr. 13023/14.07.2021 („Modificare P.U.Z. din ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective”).
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „P.U.Z. Ansamblu de locuințe DE295/6-DE590” aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2012.

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu pedologic

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În vecinătate au fost aprobate: P.U.Z. – „Ansamblu de locuințe individuale S+P+M” cu H.C.L. nr. 31/29.03.2006, „P.U.Z. Construire locuințe individuale zona str. Ciobanului” cu H.C.L. nr. 60/27.05.2010, P.U.Z. în curs de modificare cu A.O. nr. 13023/14.07.2021 („Modificare P.U.Z. din ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective”) și „P.U.Z. Ansamblu de locuințe DE295/6-DE590” cu H.C.L. nr. 31/29.03.2012.

Inițiatorul prezentului Plan Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone de locuințe unifamiliale izolate și cuplate.

**2. Stadiul actual al dezvoltării**

**2.1. Evoluția zonei**

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru nr. 36060/2000, aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024, terenul studiat este situat în extravilanul localității.

În ultimii ani, în apropierea terenului studiat, au fost aprobate mai multe Planuri Urbanistice Zonale, (conform planului de încadrare în zonă – U01) prin urmare, zona este

într-o continuă dezvoltare, însă în prezent ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

### **➤ Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în extravilanul comunei Sânpetru, la o distanță de aproximativ 650 m față de intravilanul localității conform P.U.G.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord-est: str. Safirului
- la est: teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 119614 (teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la vest: terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 102089 și nr. cad. 102090 (terenuri situate în intravilan conform P.U.Z. aprobat);
- la sud-vest: teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 113908 (teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic);

### **➤ Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenul este situat în partea de sud-vest a comunei, la o distanță de aproximativ 3,6 km de centrul acesteia, 4 km de parc și de Primărie, de magazin/supermarket etc.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

### **➤ Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism. Amplasamentul studiat se află la o distanță de aproximativ 100 m de Timișul Sec.

## **2.4. Circulația**

### **➤ Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din str. Safirului (drum pietruit cu o lățime de minim 3,85 m - maxim 8,25 m).

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

### **➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost aprobate mai multe planuri urbanistice zonale, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de anexă (neintabulată) este la aproximativ 9 m și cea mai apropiată construcție cu destinația de locuință (intabulată) se află la aprox. 49 m.

Terenul reglementat, în suprafață de 8739 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 119834 nr. cad. 119834) și este liber de construcții.

### **➤ Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în vecinătatea amplasamentului vor avea destinația de locuințe conform planurilor de urbanism aprobate.

➤ **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare.

➤ **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 3 km de amplasament. Conform planurilor de urbanism aprobate în zonă, se vor edifica construcții cu funcțiunea predominantă de locuire.

➤ **Asigurarea cu spații verzi**

În prezent nu sunt spații verzi amenajate.

➤ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor pe amplasamentul ce face obiectul P.U.Z.

## **2.6. Echipare edilitară**

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități.

## **2.7. Probleme de mediu**

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

### **3.1. Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru nr. 36060/2000, aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024, terenul studiat este situat în extravilanul localității, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

### 3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrelle naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z.

### 3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcelă se va realiza atât din strada Safirului cât și din drumul nou propus și aleea privată.

Profilele transversale sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la str. Safirului;
- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două zone verzi a câte 0,50 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la aleea privată propusă;
- 7,50 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu și un trotuar de 1,50 m pe partea vestică.

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la drumul nou propus;
- 10,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:

- min 3,50 m pentru profilele transversale tip 2 și tip 3.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 anexa 5, la faza D.T.A.C., astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mica sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.

**Notă:** Costurile aferente realizării aleii private vor fi suportate de investitor, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

### 3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

#### 3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe unifamiliale izolate și cuplate.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente 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.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – Zonă de locuințe individuale izolate
- **ZL2** - Zonă de locuințe individuale cuplate
- **ZV** – Zonă spații verzi publice
- **ZC** – Zonă de circulație publică propusă.
- **ZCP** – Alee privată

### 3.4.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categoriile de costuri		
<b>A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice</b>		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
<b>B Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
<b>C</b>	<b>Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)</b>	Autoritatea publică locală

### 3.4.3. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zonă reglementată
1	Teren nereglementat urbanistic situat în extravilan		100	8739	100
<b>Total</b>			<b>100</b>	<b>8739</b>	<b>100</b>
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zonă reglementată
1	Zona de locuințe individuale izolate (ZL1)	subzonă aferentă construcțiilor	30	1431	
2		subzonă aferentă spațiilor verzi private	30	1431	
3		subzonă aferentă circulațiilor private	40	1908	
Total zonă de locuințe individuale izolate (ZL1)			100	4770	54,58
4	Zona de locuințe individuale cuplate (ZL2)	subzonă aferentă construcțiilor	30	436,8	
5		subzonă aferentă spațiilor verzi private	30	436,8	
6		subzonă aferentă circulațiilor private	40	582,4	
Total zonă de locuințe individuale cuplate (ZL2)			100	1456	16,66
7	Zonă circulație alee privată (ZCP)		100	1626	18,61
8	Zonă circulație publică (ZC)		100	426	4,87
9	Zonă spații verzi publice (ZV)		100	461	5,28
<b>Total</b>			<b>100</b>	<b>8739</b>	<b>100</b>

#### 3.4.4. Indicatori urbanistici

- **ZL1 – Zonă de locuințe individuale izolate**
- **ZL2 - Zonă de locuințe individuale cuplate**

##### Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

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

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

##### Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

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

Propus: C.U.T.max.= 0,8

##### Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+1(M\*) cu  $H_{\text{max. cornișă}} = 7,00$  m față de CTA,  
 $H_{\text{max. coamă}} = 11,00$  m față de CTA

\* Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să fie pod mansardat și să se încadreze în volumul unui acoperiș cu pantă de minimum 30° și maximum 45°. Suprafața nivelului mansardei trebuie să fie de maximum 60% din aria nivelului curent.

##### Retragerile față de limitele de proprietate:

→ pentru ZL1: minim 2,00m față de limita de proprietate nordică și minim 5,00m față de limita de proprietate sudică

→ pentru ZL2: minim 4,00m față de limita de proprietate nordică și minim 5,00m față de limita de proprietate sudică

Se pot amenaja anexe în afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei), pe baza unei autorizații provizorii, cu următoarele condiții cumulate:

- suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 10% din suprafața parcelei
- să nu depășească P.O.T.-ul parcelei
- să nu depășească înălțimea maximă de 3,20m (H parter)
- să respecte Codul Civil

#### 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și avizului de gospodărire a apelor.

**Notă:** Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

#### 3.6. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Parcelele vor dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

Se interzice depozitarea deșeurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apă sau în albia acestora.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

#### ▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat, în suprafață de 8739 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 119834 nr. cad. 119834) și este liber de construcții.

#### ▪ Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

Terenul destinat modernizării drumurilor, care este proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z. conform planșei U4 - Plan situația juridică.

### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Întocmit:  
Arh. Fintină Elena



The stamp is circular and contains the text: 'RUR', 'Elena FINTINA', 'arhitect', and 'DE'. It also includes the text 'REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA' and 'SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA + VINA'. A blue ink signature is written over the stamp.



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 119834 Sânpetru

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Sânpetru

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	119834	8.739	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar .

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>68454 / 10/04/2024</b>		
Act Notarial nr. 575, din 09/04/2024 emis de NP Popa Ioan; Act Administrativ nr. 67, din 08/04/2024 emis de Primăria Comunei Sânpetru; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 33, din 29/12/2023 emis de Clinciu Cătălin; Act Administrativ nr. 58, din 08/04/2024 emis de Primăria Comunei Sânpetru; Act Administrativ nr. 45, din 07/03/2024 emis de Primăria Comunei Sânpetru;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) <b>NEMA VLAD-MIRCEA</b> , necăsătorit	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) <b>TAROPA DAN</b> , căsătorit cu 2) <b>TAROPA ADRIANA-LOREDANA</b>	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	58.968
8	9	173.694
9	1	80.77

\*\* 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

02/04/2025, 08:39

Cod verificare



100188073054

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE **119834**, UAT Sânpetru / BRASOV, -

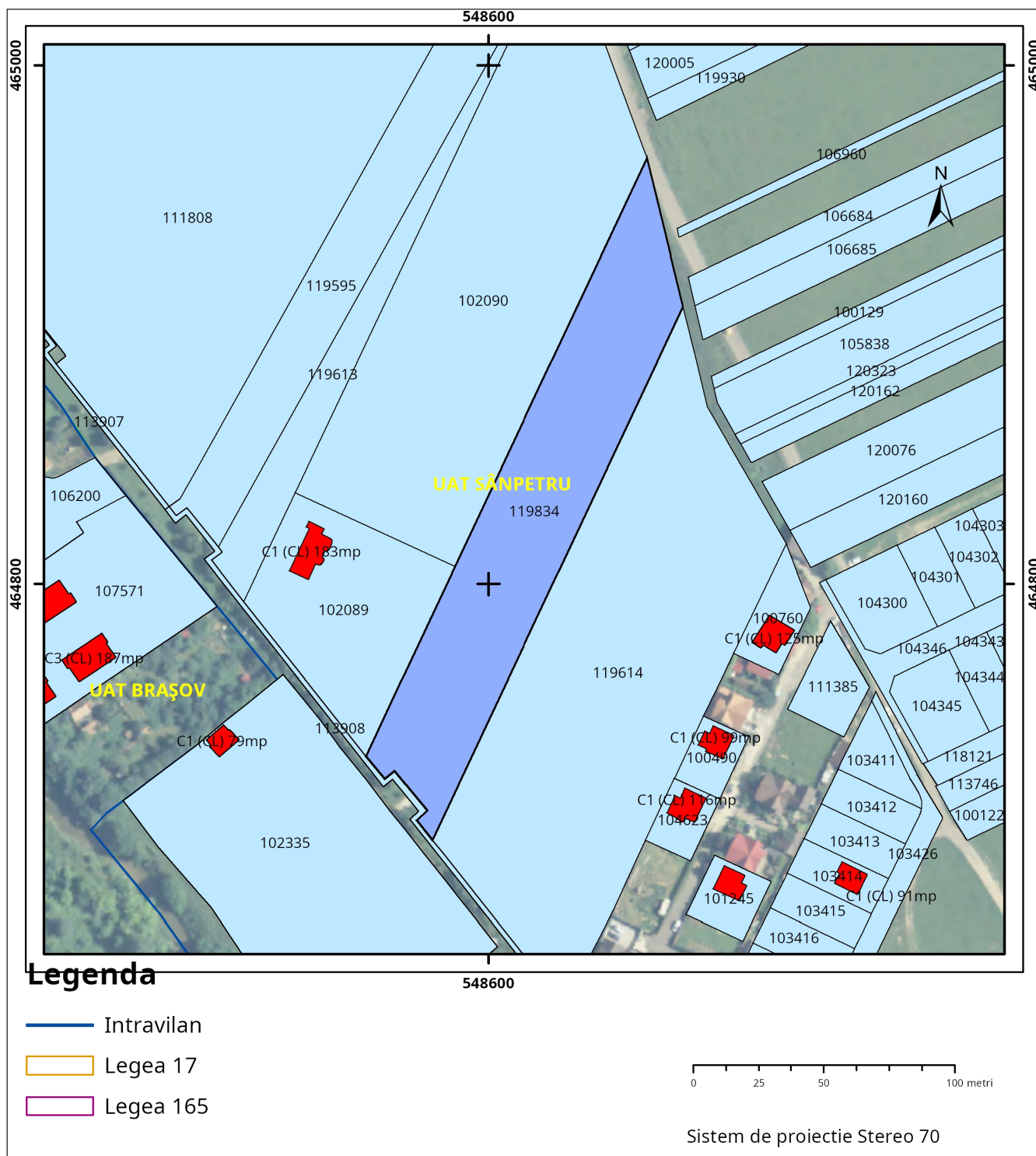
Nr.cerere	63677
Ziua	02
Luna	04
Anul	2025

**Teren:** 8.739 mp

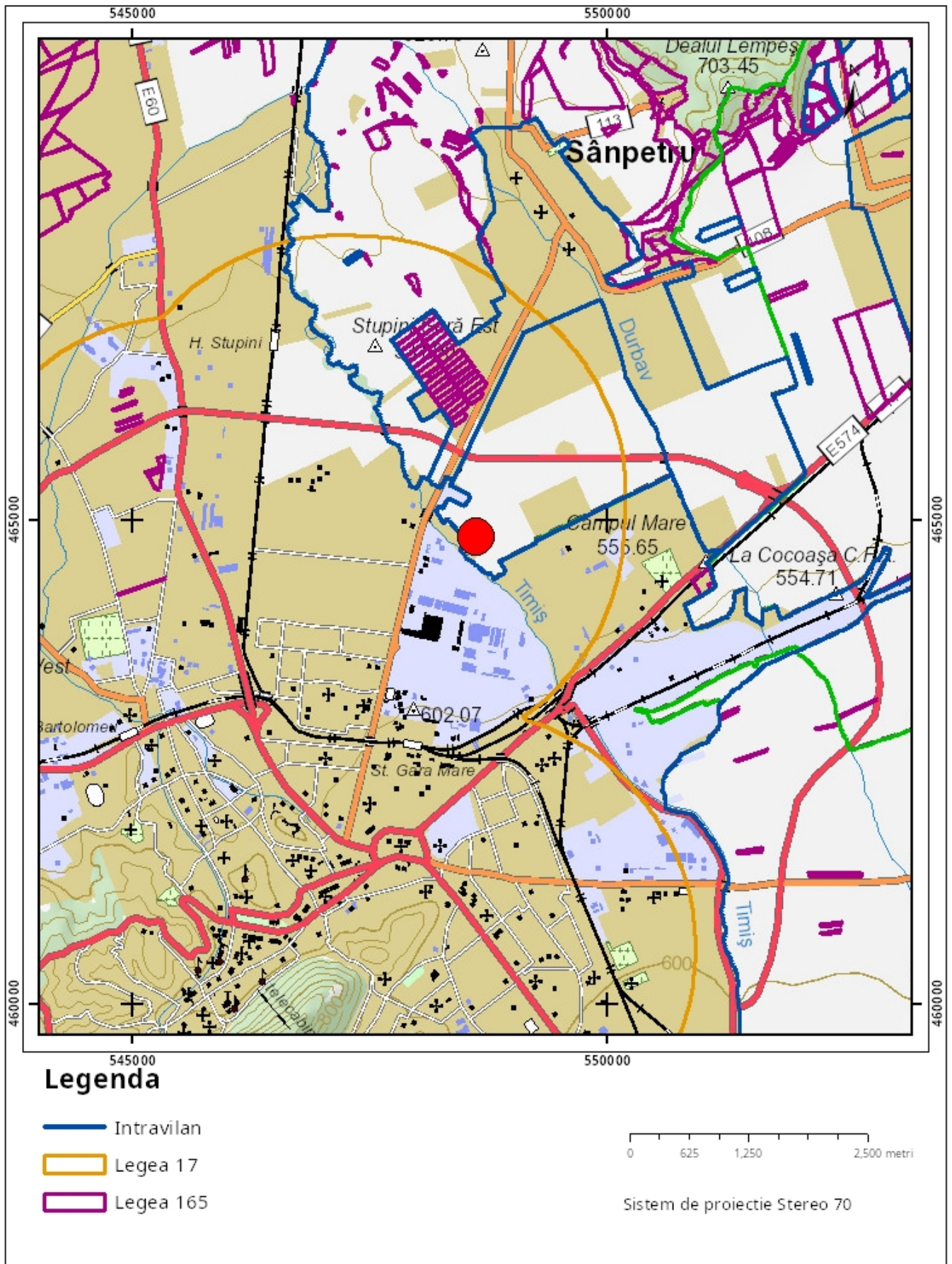
**Teren:** Extravilan

**Categoria de folosinta(mp):** Arabil 8739mp

**Plan detaliu**



# Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-06-2023  
Data și ora generării: 02-04-2025 08:42

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 727 din 22.11.2024

În scopul:

ELABORARE PUZ – ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE IZOLATE ȘI CUPLATE

Urmare cererii adresate de TAROPA DAN cu domiciliul/ sediul<sup>(2)</sup> în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna BRAȘOV, strada 15 NOIEMBRIE , nr. 82, bl. C25, sc. C, ap. 6, telefon/fax 0749855945, înregistrată la nr. 36792 din 17.06.2024

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna SANPETRU, strada F.S., nr. F.N., sau identificat prin<sup>(3)</sup> Extrase CF nr. 119834 Sânpetru, cad. 119834 și Plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 36060/2000 faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002 și prelungită prin H.C.L. 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 NEMA VLAD – MIRCEA cota actuală 1/2, TAROPA DAN și TAROPA ADRIANA – LOREDANA cota actuală 1/2 conform CF nr. 119834 Sânpetru.

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de 8739 mp.

Înscrieri privitoare la servituți: Nu sunt.

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosința actuală: arabil, extravilan.

Destinația terenului conf. PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002 și prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024 este de zonă de terenuri agricole în extravilan.

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

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

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Se solicită construire locuințe unifamiliale și cuplate.

**Documentația de urbanism se va corela cu documentațiile aprobate în zonă.**

În zonă există P.U.Z.- uri aprobate având Aviz unic nr. 21/10.03.2006 cu HCL nr 31/29.03.2006, Aviz unic nr. 62/28.04.2010 cu HCL nr 60/27.05.2010 și Aviz unic nr. 33/16.03.2010 cu HCL nr 28/25.03.2010.

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

Se va respecta legislația în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016,

**Legea 24/2007-legea spațiilor verzi; Legea Locuinței nr. 114/1996; Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014, Legea 114/2014 privind însorirea construcțiilor, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PSI privind distanțele între clădiri , Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P118-99, din 07.04.1999, Legea privind performanța energetică 372/2005 republicată, OUG 47/1997 privind regimul drumurilor, Legea privind circulația pe drumurile publice, ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, etc..**

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

**Pentru realizarea locuințe unifamiliale izolate (front stradal minim 12,0m) și cuplate (front stradal de minim 28,0 m, respectiv fiecare lot front stradal de min.14,0 m) documentația faza P.U.Z. va trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, materiale admise, cromatica etc. Se va face dovada accesului la parcele printr-un drum dimensionat corespunzător investiției, inclusiv pentru investițiile existente și pentru cele propuse. Prin PUZ se vor specifica distanțele minime între clădirile de pe parcelele învecinate și distanța între clădirile de pe aceeași parcelă.**