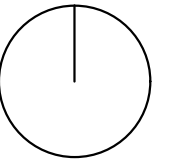



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REALIZAREA DE DOTARI PUBLICE
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, F.S., F.N.
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



 SCHMIDT IMOB STUDIO CUI 44135956, J8/1169/2021 Str. Bisericii Romane nr. 96, ap. 3, jud. Brasov Tel: 0749839945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator : Pop Lucian - Gheorghe Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. f.n., nr. cad. 118121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122	Proiect nr. 7-23-35
specificatie: SCARA 1:10000 SEF PROIECT: Arh. Fintina Elena MANAGEMENT PROIECT: Arh. Schmidt Raul PROIECTAT: Arh. Fintina Elena DESENAT: ing. Voicu Simona	nume: semnatura Arh. Fintina Elena Arh. Schmidt Raul Arh. Fintina Elena ing. Voicu Simona	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte colective cu realizarea de dotari publice PLAN DE INCADRARE IN ZONA DATA: 03.2025	FAZA P.U.Z. Plansa nr. U01

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietate intelectuala. 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 COLECTIVE CU REALIZAREA DE DOTARI PUBLICE
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, F.S., F.N.
 PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000

Nr.cad 100122		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	464912.065	549186.148
2	464911.541	549186.410
3	464900.290	549192.040
4	464701.111	548772.812
5	464709.337	548777.646
6	464712.401	548775.924

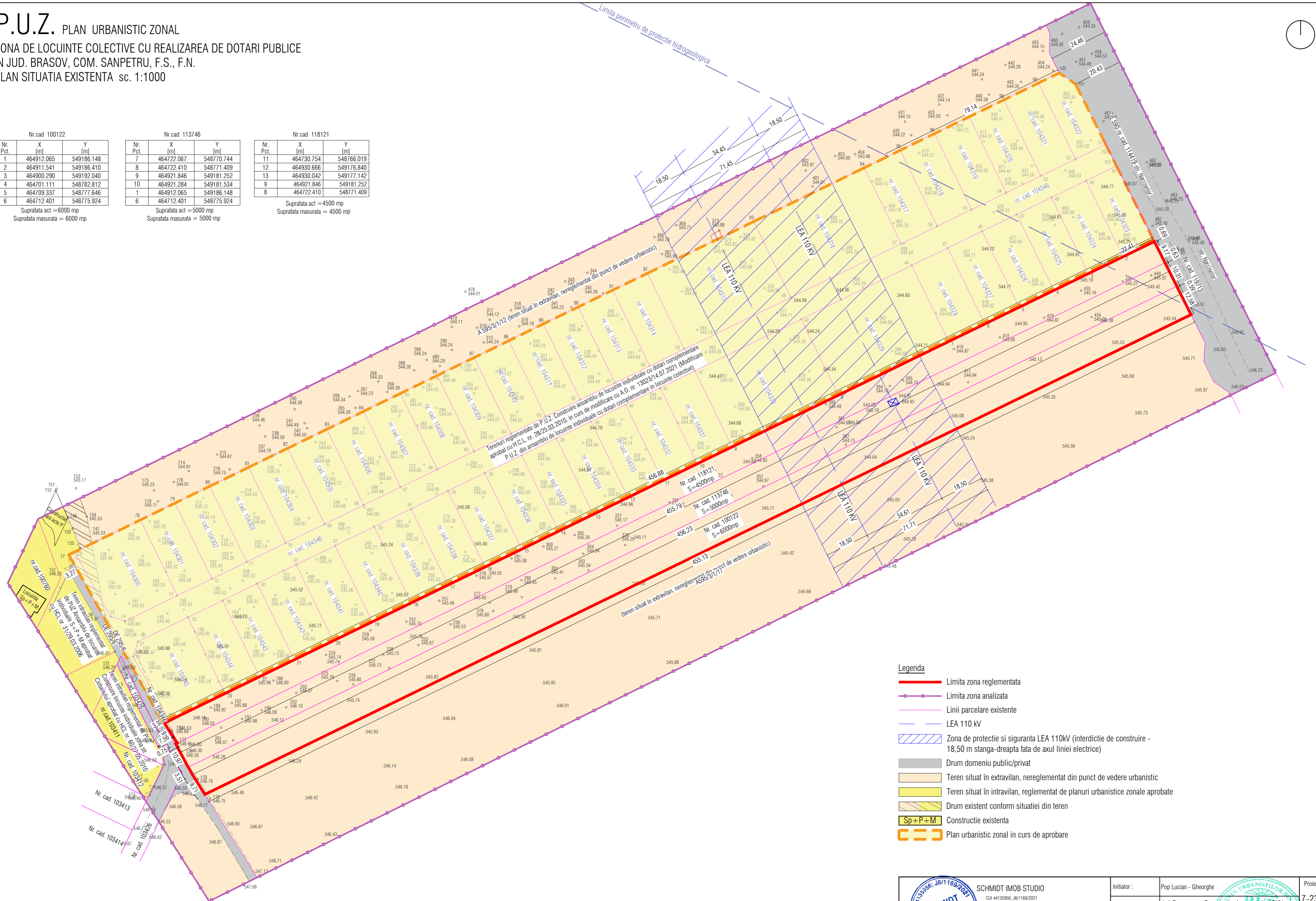
Nr.cad 113746		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
7	464722.067	548770.744
8	464722.410	548771.409
9	464921.846	549181.252
10	464921.284	549181.534
1	464912.065	549186.148
6	464712.401	548775.924

Nr.cad 118121		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
11	464730.754	548766.019
8	464930.666	549176.840
13	464930.042	549177.142
9	464921.846	549181.252
8	464722.410	548771.409

Suprafata act = 6000 mp
 Suprafata masurata = 6000 mp

Suprafata act = 5000 mp
 Suprafata masurata = 5000 mp

Suprafata act = 4500 mp
 Suprafata masurata = 4500 mp



Legenda

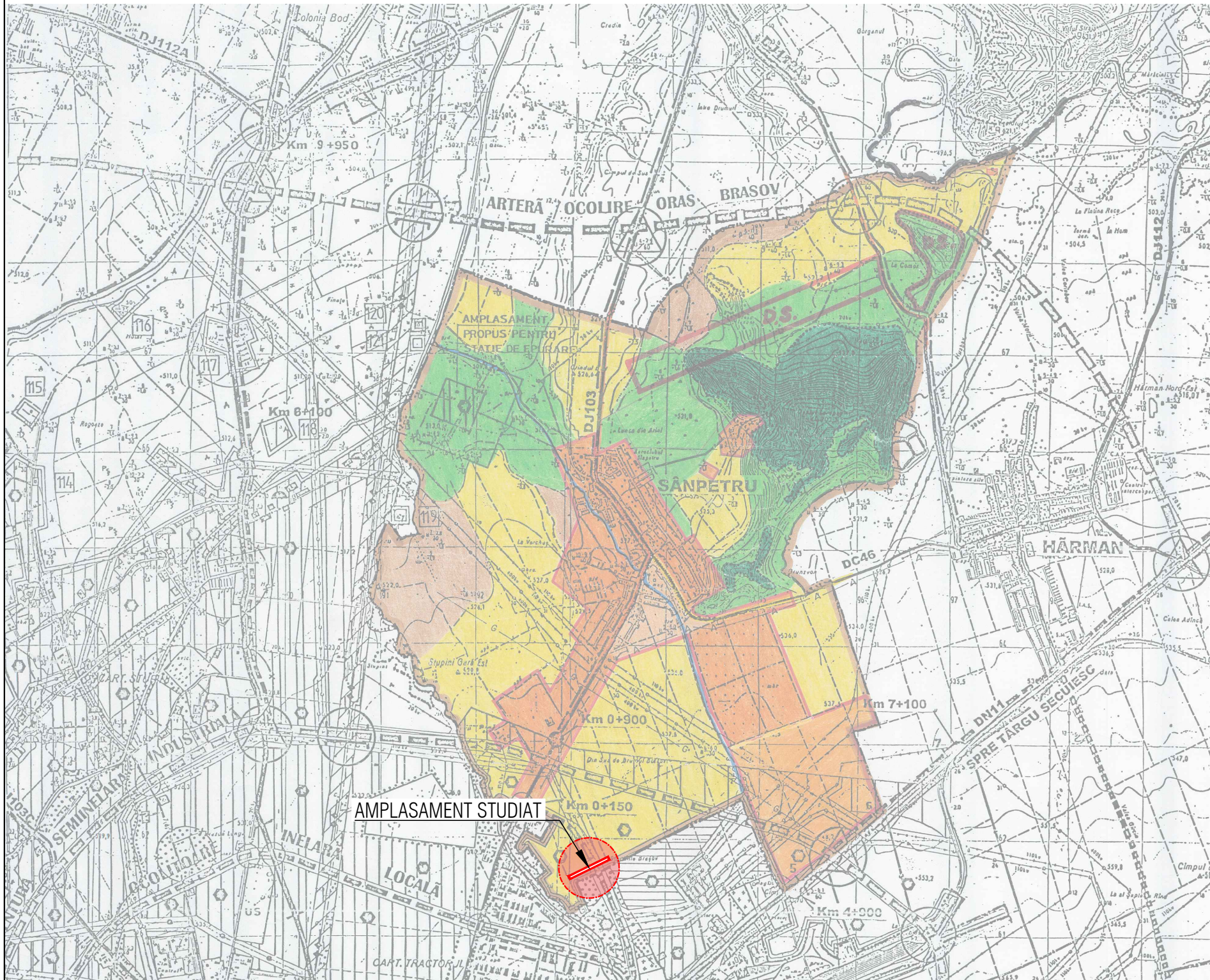
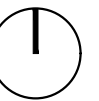
- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- LEA 110 kV
- Zona de protectie si siguranta LEA 110kV (interdictie de construire - 18,50 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice)
- Drum domeniu public/privat
- Teren situat in extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic
- Teren situat in intravilan, reglementat de planuri urbanistice zonale aprobate
- Drum existent conform situatiei din teren
- Sp+P+M Constructie existenta
- Plan urbanistic zonal in curs de aprobare

	SCHMIDT IMOB STUDIO CUI 44135956, J8/1169/2021 Str. Bisericii Romane nr. 96, ap. 3, jud. Brasov Tel: 07693945, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro		Initiator :	Pop Lucian - Gheorghe	Proiect nr.	7-23-35
			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. In. nr. cad. 118121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122		
Specificatie:	Titlu:	semnatura	SCARA	Denumire proiect:	FAZA	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		1:1000	Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte colective cu realizarea de dotari publice	P.U.Z.	
MANAGEMENT PROIECT	Arh. Schmidt Raul		DATA:	PLAN SITUATIA EXISTENTA	Planşa nr.	U1
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		03.2025			
DESENAT	Ing. Voicu Simona					

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietate intelectuala. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat 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 COLECTIVE CU REALIZAREA DE DOTARI PUBLICE
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, F.S., F.N.
 PLAN DE INCADRARE IN PUG 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 JUDEȚEAN
- FOLOSINTA TERITORIULUI
 - TERENURI PENTRU CONSTRUCTII SI AMENAJARI
 - ARABIL
 - PASUNI
 - VII
 - FANETE
 - LIVEZI
 - PADURI
 - APE
 - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- CAI DE COMUNICATIE
 - RUTIERA - DN/DJ/JDC
- ZONA DE PROTECTIE
 - ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
 - ZONA DE PROTECTIE SANITARA (SURSELE DE APA, STATII 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, REȚELE DE GAZE/TELECOMUNICATII)
- LUCRARI TEHNICO - EDILITARE
 - LINIE ELECTRICA AERIANA

AMPLASAMENT STUDIAT

SCHMIDT IMOB STUDIO CUI 44135956, J8/1169/2021 Bisericii Romane nr. 96, ap. 3, jud. Brasov 0749819945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro	Initiator :	Pop Lucian - Gheorghe	Proiect nr.	7-23-35
	Amplasament:	Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. f.n., nr. cad. 113121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA	Denumire proiect:
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		1:50000	Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte colective cu realizarea de dotari publice
PROIECTAT	Arh. Schmidt Raul		DATA:	FAZA
DESENAT	ing. Voicu Simona		03.2025	PLAN DE INCADRARE IN PUG
				Plansa nr. U02

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietate intelectuala. 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

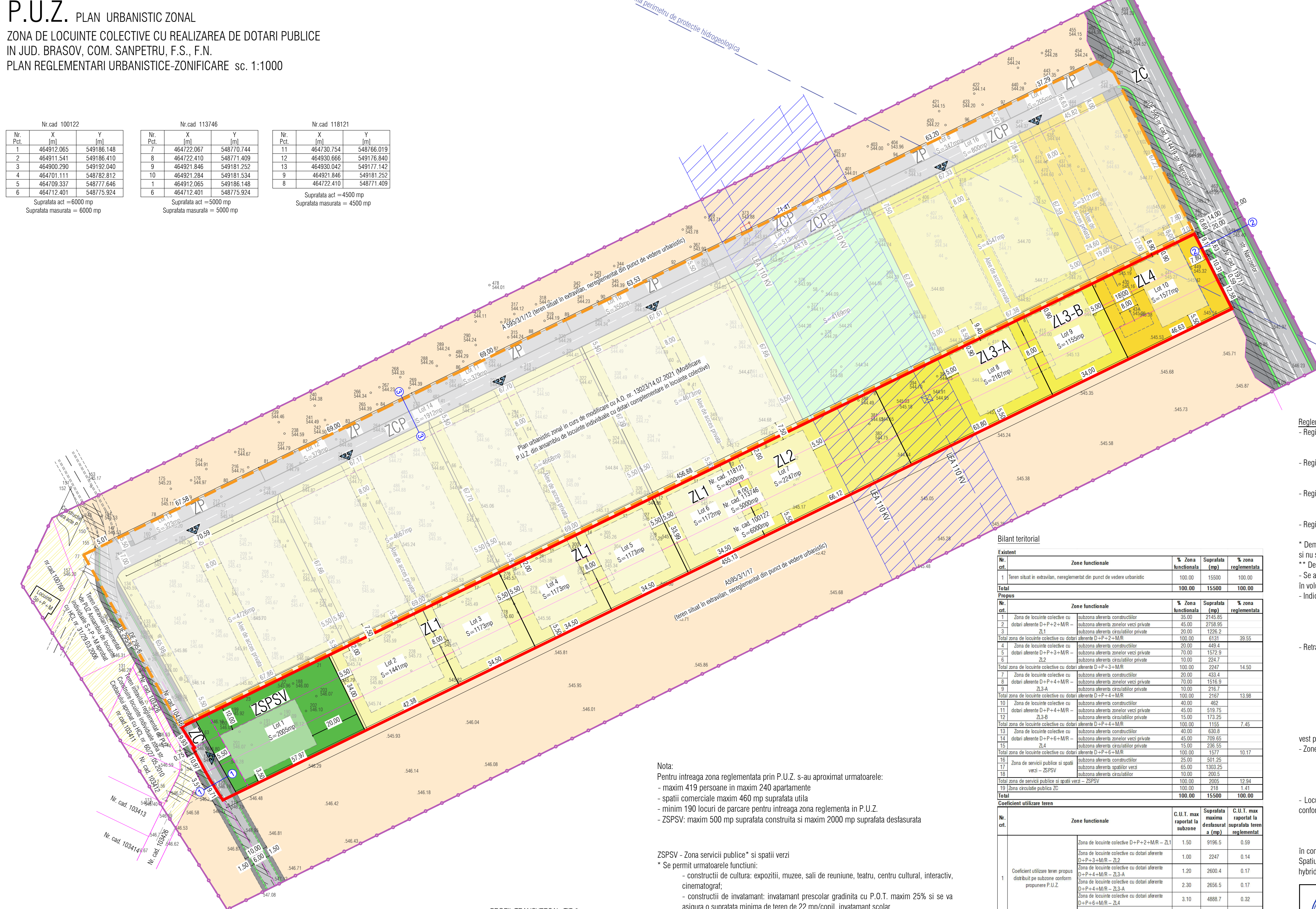
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REALIZAREA DE DOTARI PUBLICE
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, F.S., F.N.
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE sc. 1:1000

Nr. cad 100122					Nr. cad 113746					Nr. cad 118121				
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]
1	464912.065	549186.148	7	464722.067	548770.744	11	464730.754	548766.019						
2	464911.541	549186.410	8	464722.410	548771.409	12	464930.666	549176.840						
3	464900.290	549192.040	9	464921.846	549181.252	13	464930.042	549177.142						
4	464701.111	548782.812	10	464921.284	549181.534	9	464921.846	549181.252						
5	464709.337	548777.646	6	464912.065	549186.148	8	464722.410	548771.409						
6	464712.401	548775.924												

Suprafata act = 6000 mp
Suprafata masurata = 6000 mp

Suprafata act = 5000 mp
Suprafata masurata = 5000 mp

Suprafata act = 4500 mp
Suprafata masurata = 4500 mp



- ### Legenda
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Parcelarea propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
 - LEA 110 KV
 - Zona de protectie si siguranta LEA 110KV (interdictie de construire - 18,50 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice)
 - Retragerea minima a constructiilor fata de drum
 - Alinierea constructiilor
 - Drum existent
 - Teren situat in extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic
 - Teren situat in intravilan, reglementat de planuri urbanistice zonale aprobate
 - Sp+P+M Constructie existenta
 - Plan urbanistic zonal in curs de aprobare
 - ZL1 Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+2+M/R
 - ZL1 Edificabilul zonei de locuinte colective cu dotari aferente D+P+2+M/R
 - ZL2 Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+3+M/R
 - ZL2 Edificabilul zonei de locuinte colective cu dotari aferente D+P+3+M/R
 - ZL3-A/ZL3-B Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+4+M/R
 - ZL3-A/ZL3-B Edificabilul zonei de locuinte colective cu dotari aferente D+P+4+M/R
 - ZL4 Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+6+M/R
 - ZL4 Edificabilul zonei de locuinte colective cu dotari aferente D+P+6+M/R
 - ZC Zona circulatie publica
 - ZSPSV Zona servicii publice si spatii verzi
 - Profil transversal
 - Acces auto si pietonal

Reglementari propuse

- Regim de inaltime propus pentru ZL1
 - maxim D*+P+2+M/R (Hornisa/atic maxim 11,50m, H maxim 16,00m fata de CTA)
 - minim** D*+P+2 (Hornisa/atic maxim 10,00m, H maxim 15,00m fata de CTA)
- Regim de inaltime propus pentru ZL2
 - maxim D*+P+4+M/R (Hornisa/atic maxim 17,50m, H maxim 22,00m fata de CTA)
 - minim** D*+P+4 (Hornisa/atic maxim 16,00m, H maxim 21,00m fata de CTA)
- Regim de inaltime propus pentru ZL3
 - maxim D*+P+6+M/R (Hornisa/atic maxim 23,50m, H maxim 28,00m fata de CTA)
 - minim** D*+P+4 (Hornisa/atic maxim 16,00m, H maxim 21,00m fata de CTA)
- Regim de inaltime propus pentru ZSPSV
 - maxim D*+P+2+M/R (Hornisa/atic maxim 14,00m, H maxim 16,00m fata de CTA)

* Demisolul va avea doar caracter tehnic (parcaje, spatii tehnice, spatii de depozitare etc.) si nu se vor amenaja spatii de locuit

** De la regimul de inaltime minim se excepteaza anexele si spatiile comerciale evazuate.

- Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare si sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de minimum 30 grade, iar suprafata nivelului mansardat va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

- Indicatori urbanistici propusi

- P.O.T. max = 35% pentru ZL1
- P.O.T. max = 20% pentru ZL2, ZL3-A
- P.O.T. max = 40% pentru ZL3-B, ZL4
- P.O.T. max = 25% pentru ZSPSV
- C.U.T. max = 1,5 pentru ZL1
- C.U.T. max = 1 pentru ZL2
- C.U.T. max = 2,3 pentru ZL3-B
- C.U.T. max = 1 pentru ZSPSV
- C.U.T. max = 1,2 pentru ZL3-A
- C.U.T. max = 3,1 pentru ZL4

- Retragerea minima fata de limitele de proprietate:

- 2,00m fata de limita laterala din nord si 5,50m fata de limita laterala din sud pentru ZL1 si ZL2
- 0,90m fata de limita laterala din nord si 5,50m fata de limita laterala din sud pentru ZL3-A, ZL3-B si ZL4
- 5,50m fata de limitele laterale din vest si 4,00m fata de limitele laterale din est pentru ZL1 (lot 2, lot 4, lot 6)
- 4,00m fata de limitele laterale din vest si 5,50m fata de limitele laterale din est pentru ZL1 (lot 3, lot 5) si ZL2
- 5,00m fata de limitele laterale din vest si 4,00m fata de limitele laterale din est pentru ZL3-A
- 4,00m fata de limitele laterale din vest si 5,00m fata de limitele laterale din est pentru ZL3-B
- 18,00m fata de limita laterala din vest si 7,80m fata de limita din est pentru ZL4
- 10,00m fata de limita laterala din nord, 20,00m fata de limita din est, 3,50m fata de limita laterala din sud si 5,50m fata de limita din vest pentru ZSPSV

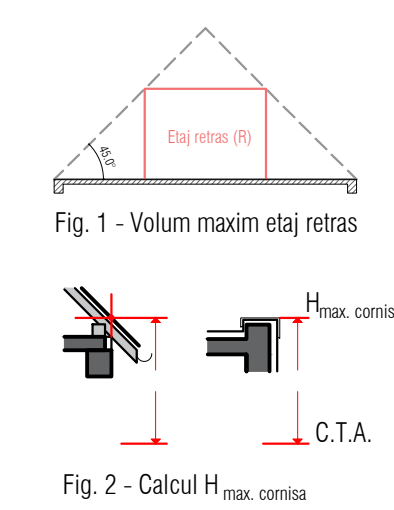
- Zone verzi private si spatii verzi publice:

- minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10
- pentru locuinte sunt prevazute zone verzi si spatii verzi amenajate - 20 mp/locuitor (419 locuitori in 240 de apartamente).
- minimum 45% zone verzi private pentru zonele de locuinte si dotari aferente
- pentru zona de servicii publice si spatii verzi sunt prevazute minimum 60% spatii verzi amenajate.

- Locurile de parcare se vor asigura in atara domeniului public, in interiorul zonei reglementate de prezenta documentatie si vor fi calculate conform H.C.L. Sanpetru nr. 75/27.05.2021:

- minimum 1,2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depasi suprafata utila de 40mp
- minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depasi suprafata utila de 100mp
- pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Spatii destinate locurilor de parcare va fi amenajate astfel incat sa poata fi instalata o statie dubla de incarcare pentru autoturismele electrice si/sau hybrid plug-in.



Bilan territorial

Nr. crt.	Zone functionale	% Zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren situat in extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic	100,00	15500	100,00
Total		100,00	15500	100,00

Nr. crt.	Zone functionale	% Zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+2+M/R - subzona aferenta constructiilor	20,00	449,4	
2	dotari aferente D+P+2+M/R - subzona aferenta zonelor verzi private	45,00	2758,95	
3	ZL1 - subzona aferenta circulatiilor private	20,00	1226,2	
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+2+M/R		100,00	6131	39,55
4	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+3+M/R - subzona aferenta constructiilor	70,00	2145,85	
5	ZL2 - subzona aferenta zonelor verzi private	10,00	224,7	
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+3+M/R		100,00	2247	14,50
6	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+4+M/R - subzona aferenta constructiilor	20,00	433,4	
7	ZL3-A - subzona aferenta zonelor verzi private	70,00	1516,9	
8	ZL3-B - subzona aferenta circulatiilor private	10,00	216,7	
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+4+M/R		100,00	2167	13,98
9	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+6+M/R - subzona aferenta constructiilor	40,00	462	
10	ZL4 - subzona aferenta zonelor verzi private	45,00	519,75	
11	ZL3-B - subzona aferenta circulatiilor private	15,00	173,25	
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+6+M/R		100,00	2155	7,45
12	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+2+M/R - subzona aferenta constructiilor	40,00	630,8	
13	ZL1 - subzona aferenta zonelor verzi private	45,00	709,65	
14	ZL3-B - subzona aferenta circulatiilor private	15,00	236,55	
15	ZL4 - subzona aferenta zonelor verzi private	15,00	157,7	
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+2+M/R		100,00	1577	10,17
16	Zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV - subzona aferenta constructiilor	25,00	501,25	
17	Zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV - subzona aferenta zonelor verzi	65,00	1303,25	
18	Zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV - subzona aferenta circulatiilor private	10,00	200,5	
Total zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV		100,00	2005	12,94
19	Zona circulatie publica ZC	100,00	218	1,41
Total		100,00	15500	100,00

Coefficient utilizare teren

Nr. crt.	Zone functionale	C.U.T. max raportat la subzona	Suprafata maxima desabusurata (mp)	C.U.T. max raportat la suprafata teren reglementat
1	Zona de locuinte colective D+P+2+M/R - ZL1	1,50	9196,5	0,59
	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+3+M/R - ZL2	1,00	2247	0,14
	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+4+M/R - ZL3-A	1,20	2600,4	0,17
	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+4+M/R - ZL3-B	2,30	2656,5	0,17
	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+6+M/R - ZL4	3,10	4888,7	0,32
	Zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV	1,00	2005	0,13
Total				1,52

Nr. crt.	Zone functionale	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona verzi amenajate	7076,15	64,45
2	Spatii verzi amenajate	1303,25	15,55
Total zona de servicii publice si spatii verzi amenajate		8379,4	100,00

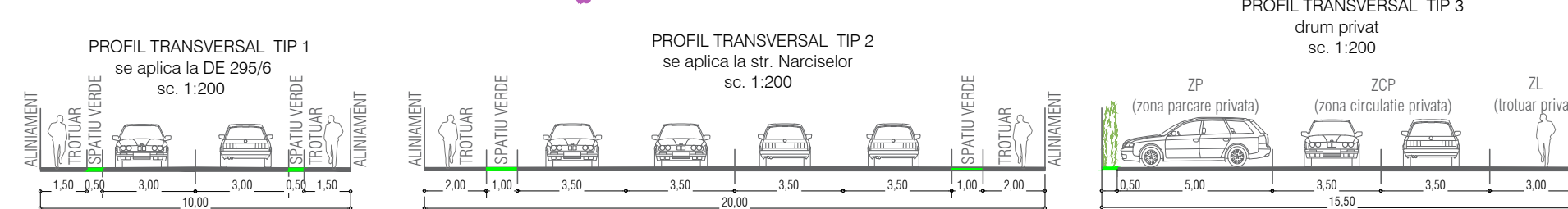
Nota:
 Pentru intreaga zona reglementata prin P.U.Z. s-au aproximat urmatoarele:
 - maxim 419 persoane in maxim 240 apartamente
 - spatii comerciale maxim 460 mp suprafata utila
 - minim 190 locuri de parcare pentru intreaga zona reglementata in P.U.Z.
 - ZSPSV: maxim 500 mp suprafata construita si maxim 2000 mp suprafata desfasurata

ZSPSV - Zona servicii publice* si spatii verzi
 * Se permit urmatoarele functiuni:

- constructii de cultura: expozitii, muzee, sali de reuniune, teatru, centru cultural, interactiv, cinematograful;
- constructii de invatamant: invatamant prescolar gradinita cu P.O.T. maxim 25% si se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil, invatamant scolar
- constructii de sanatate: cabinete medicale, clinici de stat, dispensar, farmacii;
- constructii de agrement: sala de sport (fitness), cluburi sportive, terenuri de sport, loc de joaca pentru copii.
- cladiri administrative publice

Autorizarea cladirilor cu functiuni de servicii publice se va obtine numai daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- imobilele nu vor fi imprejmuite sau cel mult imprejmuite si va fi gard viu cu Hmax = 1 m;
- imobilele sa fie in proprietate publica sau co-proprietate publica



SCHMIDT IMOB STUDIO
 CUI 4413596, J8/1169/2021
 Birou: I.S. F.N., Nr. cad. 118121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122
 Tel: 07699945, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro

Initiator: Pop Lucian - Gheorghe

Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. f.n., nr. cad. 118121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122

Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte colective cu realizarea de dotari publice

SCARA: 1:1000

DATA: 03.2025

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr. 7-23-35

FAZA P.U.Z.

Planșă nr. U2

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietate intelectuala. 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 COLECTIVE CU REALIZAREA DE DOTARI PUBLICE
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, F.S., F.N.
 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000

Nr.cad 100122			Nr.cad 113746			Nr.cad 118121		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	464912.065	549186.148	7	464722.067	548770.744	11	464730.754	548766.019
2	464911.541	549186.410	8	464722.410	548771.409	12	464930.666	549176.840
3	464900.290	549192.040	9	464921.846	549181.252	13	464930.042	549177.142
4	464701.111	548782.812	10	464921.284	549181.534	9	464921.846	549181.252
5	464709.337	548777.646	1	464912.065	549186.148	8	464722.410	548771.409
6	464712.401	548775.924	6	464712.401	548775.924			

Suprafata act = 6000 mp
Suprafata masurata = 6000 mp

Suprafata act = 5000 mp
Suprafata masurata = 5000 mp

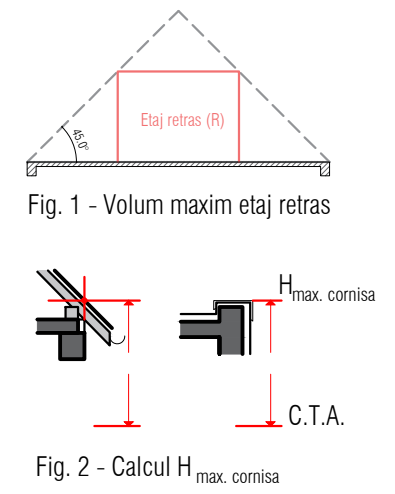
Suprafata act = 4500 mp
Suprafata masurata = 4500 mp



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- LEA 110 KV
- Zona de protectie si siguranta LEA 110KV (interdictie de construire - 18,50 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice)
- Retragerea minima a constructiilor fata de drum
- Alinierea constructiilor
- Teren situat in extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic
- Teren situat in intravilan, reglementat de planuri urbanistice zonale aprobate
- Sp+P+M Constructie existenta
- Plan urbanistic zonal in curs de aprobare
- ZC Zona circulatiei publice
- ZSPSV Zona servicii publice si spatii verzi
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatiei privata
- P+2+R Constructii propuse - mobilarie orientativa
- 1 Profil transversal
- Acces auto si pietonal

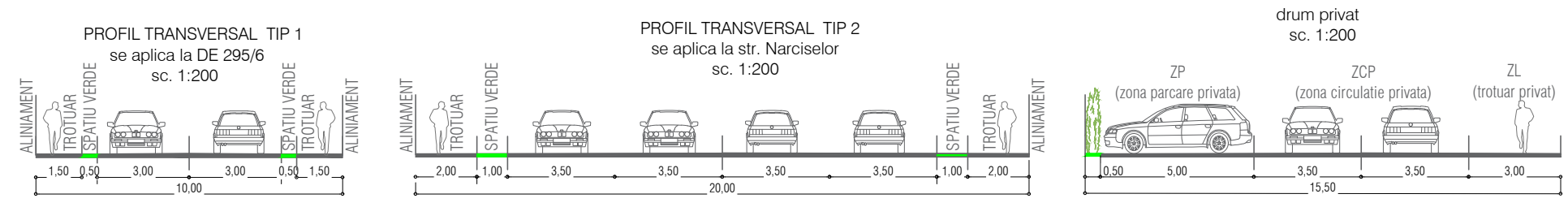
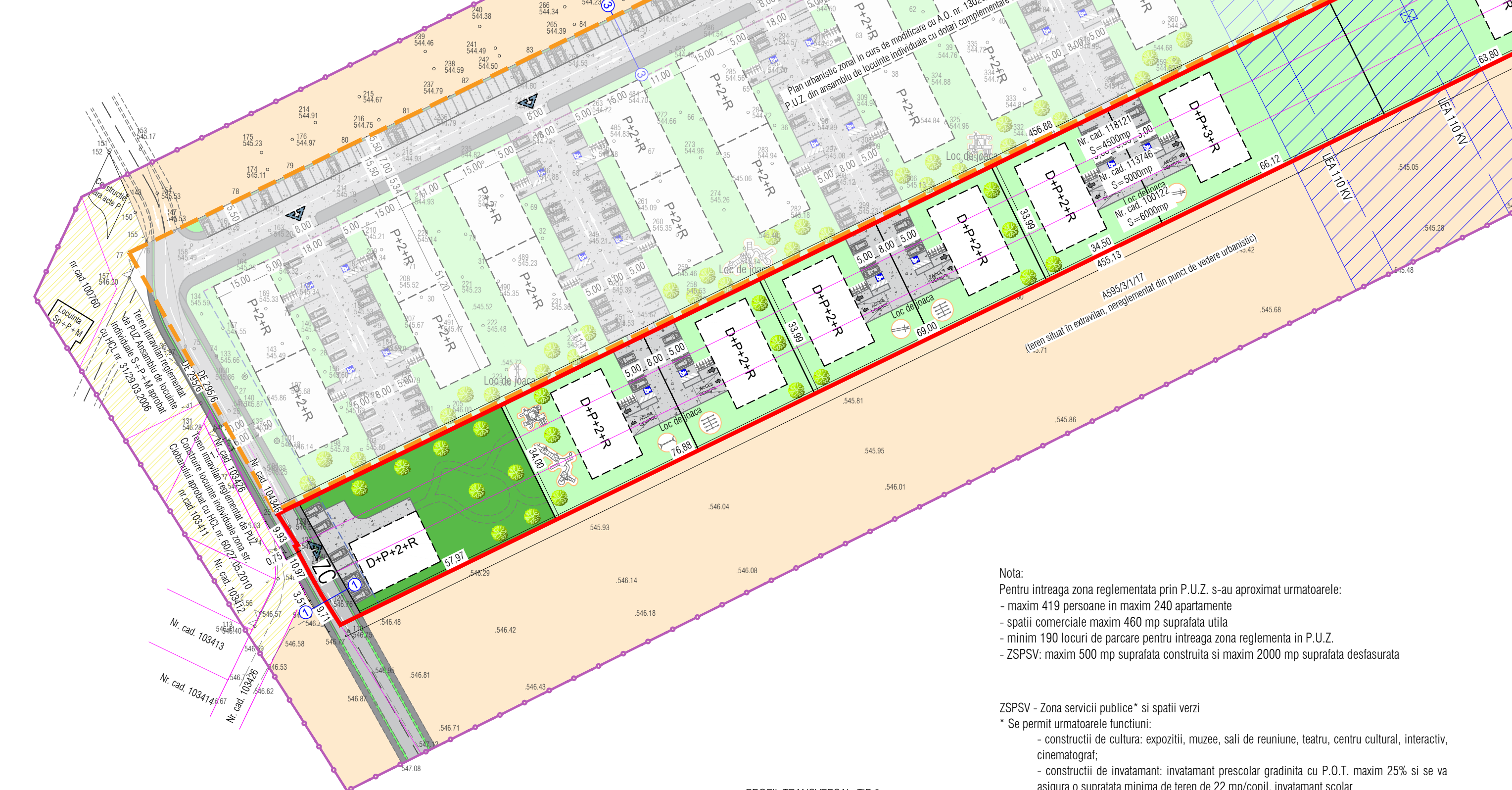
- ### Reglementari propuse
- Regim de inaltime propus pentru ZL1
 - maxim D*+P+2+M/R (Hcornisa/atic maxim 11,50m, H maxim 16,00m fata de CTA)
 - minim** D*+P+2 (Hcornisa/atic maxim 10,00m, H maxim 15,00m fata de CTA)
 - Regim de inaltime propus pentru ZL2
 - maxim D*+P+4+M/R (Hcornisa/atic maxim 17,50m, H maxim 22,00m fata de CTA)
 - minim** D*+P+4 (Hcornisa/atic maxim 16,00m, H maxim 21,00m fata de CTA)
 - Regim de inaltime propus pentru ZL3
 - maxim D*+P+6+M/R (Hcornisa/atic maxim 23,50m, H maxim 28,00m fata de CTA)
 - minim** D*+P+4 (Hcornisa/atic maxim 16,00m, H maxim 21,00m fata de CTA)
 - Regim de inaltime propus pentru ZSPSV
 - maxim D*+P+2+M/R (Hcornisa/atic maxim 14,00m, H maxim 16,00m fata de CTA)
- * Demisolul va avea doar caracter tehnic (parcaje, spatii tehnice, spatii de depozitare etc.) si nu se vor amenaja spatii de locuit
- ** De la regimul de inaltime minim se excepteaza anexele si spatiile comerciale evazate.
- Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare si sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de minimum 30 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.



Bilan territorial

Existent			
Nr. crt.	Zone functionale	% Zona functionala	Suprafata (mp)
1	Teren situat in extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic	100,00	15500
Total		100,00	15500
Propus			
Nr. crt.	Zone functionale	% Zona functionala	Suprafata (mp)
1	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+2+M-R	45,00	2758,95
2	ZL1	20,00	1226,2
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+2+M-R		100,00	6131
3	ZL2	10,00	224,7
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+3+M-R		100,00	2247
4	ZL3-A	10,00	216,7
5	ZL3-B	7,00	1516,9
6	ZL4	10,00	216,7
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+4+M-R		100,00	2167
7	ZL1	40,00	462
8	ZL3-B	15,00	173,25
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+6+M-R		100,00	635,25
9	Zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV	25,00	501,25
10	Zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV	65,00	1302,5
11	Zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV	10,00	200,5
Total zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV		100,00	2005
12	Zona de circulatie publica ZC	1,00	218
Total		100,00	15500

- ### Indicatori urbanistici propusi
- P.O.T. max = 35% pentru ZL1
 - P.O.T. max = 20% pentru ZL2, ZL3-A
 - P.O.T. max = 40% pentru ZL3-B, ZL4
 - P.O.T. max = 25% pentru ZSPSV
 - C.U.T. max = 1,5 pentru ZL1
 - C.U.T. max = 1 pentru ZL2
 - C.U.T. max = 2,3 pentru ZL3-B
 - C.U.T. max = 1 pentru ZSPSV
 - C.U.T. max = 1,2 pentru ZL3-A
 - C.U.T. max = 3,1 pentru ZL4
- ### Retrageri minime fata de limitele de proprietate:
- 2,00m fata de limita laterala din nord si 5,50m fata de limita laterala din sud pentru ZL1 si ZL2
 - 0,90m fata de limita laterala din nord si 5,50m fata de limita laterala din sud pentru ZL3-A, ZL3-B si ZL4
 - 5,00m fata de limitele laterale din vest si 4,00m fata de limitele laterale din est pentru ZL1 (lot 2, lot 4, lot 6)
 - 4,00m fata de limitele laterale din vest si 5,50m fata de limitele laterale din est pentru ZL1 (lot 3, lot 5) si ZL2
 - 5,00m fata de limitele laterale din vest si 4,00m fata de limitele laterale din est pentru ZL3-A
 - 4,00m fata de limitele laterale din vest si 5,00m fata de limitele laterale din est pentru ZL3-B
 - 18,00m fata de limita laterala din vest si 7,80m fata de limita din est pentru ZL4
 - 10,00m fata de limita laterala din nord, 20,00m fata de limita din est, 3,50m fata de limita laterala din sud si 5,50m fata de limita din vest pentru ZSPSV
- ### Zona verzi private si spatii verzi publice:
- minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10
 - pentru locuinte sunt prevazute zone verzi si spatii verzi amenajate - 20 mp/locuitor (419 locuitori in 240 de apartamente).
 - minim 45% zone verzi private pentru zonele de locuinte si dotari aferente
 - pentru zona de servicii publice si spatii verzi sunt prevazute minim 60% spatii verzi amenajate.
- ### Locurile de parcare se vor asigura in afara domeniului public, in interiorul zonei reglementate de prezenta documentatie si vor fi calculate conform H.C.L. Sanpetru nr. 75/27.05.2021:
- minim 1,2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depasi suprafata utila de 40mp
 - minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depasi suprafata utila de 100mp
 - pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.
- Spatii destinate locurilor de parcare va fi amenajate astfel incat sa poata fi instalata o statie dubla de incarcare pentru autoturismele electrice si/sau hybrid plug-in.



Nota:
 Pentru intreaga zona reglementata prin P.U.Z. s-au aproximat urmatoarele:
 - maxim 419 persoane in maxim 240 apartamente
 - spatii comerciale maxim 460 mp suprafata utila
 - minim 190 locuri de parcare pentru intreaga zona reglementata in P.U.Z.
 - ZSPSV: maxim 500 mp suprafata construita si maxim 2000 mp suprafata desfasurata

ZSPSV - Zona servicii publice* si spatii verzi
 * Se permit urmatoarele functiuni:
 - constructii de cultura: expozitii, muzee, sali de reuniune, teatru, centru cultural, interactiv, cinematograful;
 - constructii de invatamant: invatamant prescolar gradinita cu P.O.T. maxim 25% si se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil, invatamant scolar
 - constructii de sanatate: cabinete medicale, clinici de stat, dispensar, farmacii;
 - constructii de agrement: sala de sport (fitness), cluburi sportive, terenuri de sport, loc de joaca pentru copii.
 - cladiri administrative publice

Autorizarea cladirilor cu functiuni de servicii publice se va obtine numai daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
 - imobilele nu vor fi imprejmuite sau cel mult imprejmuite va fi gard viu cu Hmax = 1 m;
 - imobilele sa fie in proprietate publica sau co-proprietate publica

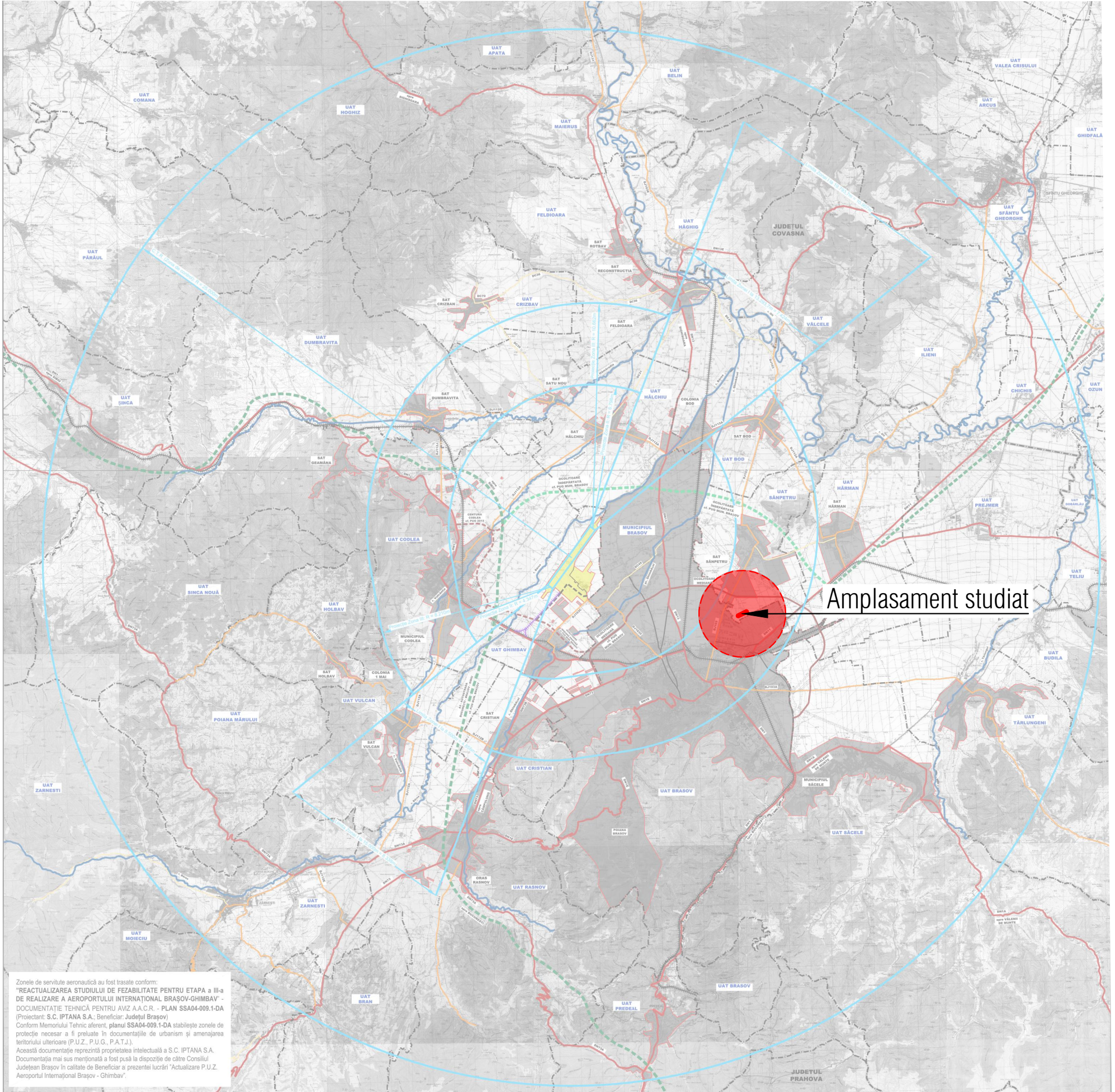
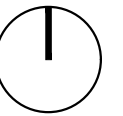
SCHMIDT IMOB STUDIO CUI 4413596, J8/1169/2021 Birou: I. S. F. N. Nr. cad. 118121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122 e-mail: contact@schmidt.ro		Initiator: Pop Lucian - Gheorghe Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. f.n. nr. cad. 118121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122	Proiect nr. 7-23-35 FAZA P.U.Z. Plansa nr. U2.1
Denumire proiect: PLAN ILUSTRARE URBANISTICA SCARA 1:1000 DATA: 03.2025	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte colective cu realizarea de dotari publice		

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietate intelectuala. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REALIZAREA DE DOTARI PUBLICE
IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU F.S. F.N.

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.).
Accesul documentelor reprezintă 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.
Aerportul Internațional Brașov - Ghimbaș".

- 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 - PROPUNȘ

SCHMIDT IMOB STUDIO CUI: 44135956, J8/1169/2021 Beneficari Romane nr. 96, ap. 3, jud. Brasov 0749851445, 0766413990, e-mail: contact@arhbtv.ro		Initiator :	Pop Lucian - Gheorghe	Proiect nr.	7-23-35
		Amplasament:	Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. f.n., nr. cad. 118121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122		
specificatie:	Nume:	semnatura	SCARA	Denumire proiect:	FAZA
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		1:200000	Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte colective cu realizarea de dotari publice	P.U.Z.
MANAGEMENT PROIECT	Arh. Schmidt Raul				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN SUPRAPUNERE PLANSA AFERENTA	Plansa nr.
DESENAT	Ing. Voicu Simona		03.2025	AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV	U03

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietate intelectuala. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Zonă de locuințe colective cu realizarea de dotări publice
Inițiator:	Pop Lucian-Gheorghe
Amplasament:	jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n., nr. cad. 118121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	7-23-35
Data elaborării:	03.2025
Elaborator:	S.C. SCHMIDT IMOB STUDIO S.R.L. Str. Bisericii Române nr. 96, ap. 3, jud. Braşov C.U.I. 44135956, J08/1169/2021 Tel: 0749 855 945, 0766 413 990 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Sânpetru, f.s., f.n., identificate prin C.F. nr. 118121 nr. cad. 118121, C.F. nr. 113746 nr. cad. 113746, C.F. nr. 100122 nr.cad. 100122, în vederea construirii de locuințe colective cu realizarea de dotări publice.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe colective cu dotări aferente;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările 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 strategia de dezvoltare durabilă a comunei Sânpetru aprobată cu H.C.L. nr. 86/27.10.2011.

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 H.C.L. 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. – „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 zonă, în apropierea amplasamentului studiat, au fost aprobate planurile urbanistice zonale menționate mai sus. În urma aprobării acestor documentații de urbanism s-au edificat construcții cu destinația de locuințe.

Un aspect important de care trebuie să se țină cont este modernizarea străzii Narciselor la un profil de 20m lățime și documentația de urbanism aflată în curs de aprobare pentru modificare P.U.Z. din ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective conform avizului de oportunitate nr. 13023/14.07.2021 pentru parcelele situate la nord de terenurile ce fac obiectul prezentei documentații.

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, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității.

În ultimii ani, în apropierea terenurilor studiate, 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-vest: terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 104345, nr. cad. 104344, nr. cad. 104343, nr. cad. 104342, nr. cad. 104341, nr. cad. 104340, nr. cad. 104339, nr. cad. 104338, nr. cad. 104337, nr. cad. 104336, nr. cad. 104335, nr. cad. 104334, nr. cad. 104333, nr. cad. 104332, nr. cad. 104331, nr. cad. 104330, nr. cad. 104329, nr. cad. 104328, nr. cad. 104327, nr. cad. 104326, nr. cad. 104325, nr. cad. 104324, nr. cad. 104323 (terenuri situate în intravilan conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 28/25.03.2010 și pe care se află în curs de aprobare documentația de urbanism „Modificare P.U.Z. din ansamblu locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective”);
- la nord-est: str. Narciselor;
- la sud: teren proprietate privată identificat cu A595/3/1/17 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la sud-vest: DE 295/6.

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

Terenurile sunt situate în partea de sud-vest a comunei, la o distanță de aproximativ 3,7km de centrul acesteia, aprox. 2 km față de magazin/supermarket/centru comercial și servicii.

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 3 km de Dealul Lempeș, aproximativ 1,5km față de râul Durbav și aproximativ 0,2km față de râul Timișul Sec.

Terenurile studiate nu se află în zonă inundabilă a cursurilor de apă.

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. Narciselor (drum pietruit cu o lățime cuprinsă între 20,43 m și 24,46 m) și din DE 295/6 (drum pietruit cu lățime cuprinsă între 3,27 m și 7,56 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 locuință, este la aproximativ 20 m.

Terenurile reglementate, în suprafață de 15500 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 118121 nr. cad. 118121, C.F. nr. 113746 nr. cad. 113746, C.F. nr. 100122 nr. cad. 100122) și sunt libere de construcții.

➤ Relaționări între funcțiuni

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe conform planurilor de urbanism aprobate, iar construcțiile ce se vor executa în urma aprobării prezentului P.U.Z. vor fi în concordanță cu funcțiunile existente în zonă.

➤ 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.

➤ Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile din vecinătate, la vest de str. Safirului (DE 295/6), au fost executate după anul 2006, respectiv 2010 și se află într-o stare relativ bună.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul municipiului Brașov, la aprox. 2 km de amplasament.

➤ Asigurarea cu spații verzi

În prezent, în vecinătate nu se regăsesc 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 funcțiunilor complementare (dotărilor publice) care să deservească locuințele existente în zonă și lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor.

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)

În zonă se află rețele de utilități la care construcțiile propuse se vor racorda.

2.7. Probleme de mediu

➤ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

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

Nu este cazul în vecinătatea amplasamentului studiat.

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, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității, nereglementate din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrele 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 parcele se va realiza din strada Narciselor, DE 295/6 și din drumurile/aleile propuse pe terenurile situate la nord conform P.U.Z. aflat în curs de aprobare.

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

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la DE 295/6;
- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două spații verzi a câte 0,5 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la str. Narciselor;
- 20,00 m din care 14,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două spații verzi a câte 1,00 m fiecare și două trotuare a câte 2,00 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la drumul privat propus prin P.U.Z.-ul în curs de aprobare aflat la nord;
- 15,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, trotuar de 3,00 m pe latura de sud-est și zona de parcare de 5,00 m prevăzută cu 0,5m zonă verde pe latura de nord-vest;

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

- min 5,50 m pentru profilul transversal tip 1.

Alinierea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ 7,80 m pentru profilul transversal tip 2.

Locurile de parcare se vor asigura în afara domeniului public, în interiorul zonei reglementate de prezenta documentație și vor fi calculate conform H.C.L. Sânpetru nr. 75/27.05.2021:

- minim 1,2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depăși suprafața utilă de 40mp;
- minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depăși suprafața utilă de 100mp;
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Spațiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel încât să poată fi instalată o stație dublă de încărcare pentru autoturismele electrice și/sau hibrid plug-in.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor 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 colective cu dotări aferente.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+2+M/R
- **ZL2** - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+3+M/R
- **ZL3-A / ZL3-B** - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+4+M/R
- **ZL4** - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+6+M/R
- **ZSPSV** – Zonă servicii publice și spații verzi
- **ZC** – Zonă de circulație publică

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		
A	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice	
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	Cheltuieli pentru realizarea investiției	

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
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)	Autoritatea publică locală

3.4.3. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent

Nr. crt.	Zone functionale	% Zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren situat in extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic	100.00	15500	100.00
Total		100.00	15500	100.00

Propus

Nr. crt.	Zone functionale	% Zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte colective cu dotări aferente D+P+2+M/R – ZL1	subzona aferenta constructiilor	35.00	2145.85
2		subzona aferenta zonelor verzi private	45.00	2758.95
3		subzona aferenta circulatiilor private	20.00	1226.2
Total zona de locuinte colective cu dotări aferente D+P+2+M/R		100.00	6131	39.55
4	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+3+M/R – ZL2	subzona aferenta constructiilor	20.00	449.4
5		subzona aferenta zonelor verzi private	70.00	1572.9
6		subzona aferenta circulatiilor private	10.00	224.7
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+3+M/R		100.00	2247	14.50
7	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+4+M/R – ZL3-A	subzona aferenta constructiilor	20.00	433.4
8		subzona aferenta zonelor verzi private	70.00	1516.9
9		subzona aferenta circulatiilor private	10.00	216.7
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+4+M/R		100.00	2167	13.98
10	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+4+M/R – ZL3-B	subzona aferenta constructiilor	40.00	462
11		subzona aferenta zonelor verzi private	45.00	519.75
12		subzona aferenta circulatiilor private	15.00	173.25
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+4+M/R		100.00	1155	7.45
13	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+6+M/R – ZL4	subzona aferenta constructiilor	40.00	630.8
14		subzona aferenta zonelor verzi private	45.00	709.65
15		subzona aferenta circulatiilor private	15.00	236.55
Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+6+M/R		100.00	1577	10.17
16	Zona de servicii publice si spatii verzi – ZSPSV	subzona aferenta constructiilor	25.00	501.25
17		subzona aferenta spatiilor verzi	65.00	1303.25
18		subzona aferenta circulatiilor	10.00	200.5
Total zona de servicii publice si spatii verzi – ZSPSV		100.00	2005	12.94
19	Zona circulatie publica ZC	100.00	218	1.41
Total		100.00	15500	100.00

Coeficient utilizare teren

Nr. crt.	Zone functionale	C.U.T. max raportat la subzone	Suprafata maxima desfasurata (mp)	C.U.T. max raportat la suprafata teren reglementat	
1	Coeficient utilizare teren propus distribuit pe subzone conform propunere P.U.Z.	Zona de locuinte colective cu dotări aferente D+P+2+M/R – ZL1	1.50	9196.5	0.59
		Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+3+M/R – ZL2	1.00	2247	0.14
		Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+4+M/R – ZL3-A	1.20	2600.4	0.17
		Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+4+M/R – ZL3-A	2.30	2656.5	0.17
		Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+6+M/R – ZL4	3.10	4888.7	0.32
		Zona de servicii publice si spatii verzi – ZSPSV	1.00	2005	0.13
Total coeficient utilizare teren conform propunere P.U.Z.			23594.1	1.52	
Total teren reglementat			15500		

Zone Verzi

Nr. crt.	Zone functionale	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zone verzi amenajate	7078.15	84.45
2	Spatii verzi amenajate	1303.25	15.55
Total zone si spatii verzi amenajate		8381.4	100.00
Total numar de persoane la 20 mp/locuitor zone si spatii verzi amenajate		419	

3.4.4. Indicatori urbanistici

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

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

Propus: P.O.T.max.= 35% pentru ZL1
P.O.T.max.= 20% pentru ZL2, ZL3-A
P.O.T.max.= 40% pentru ZL3-B, ZL4
P.O.T.max.= 25% pentru ZSPSV

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

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

Propus: C.U.T.max.= 1,5 pentru ZL1
C.U.T.max.= 1 pentru ZL2
C.U.T.max.= 2,3 pentru ZL3-B
C.U.T.max.= 1 pentru ZSPSV
C.U.T.max.= 1,2 pentru ZL3-A
C.U.T.max.= 3,1 pentru ZL4

Regimul minim și maxim de înălțime

Existent: -

Propus:

ZL1: - max. D*+P+2+M/R ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 11,50m, H max. 16,00m fata de CTA)
- min.** D*+P+2 ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 10,00m, H maxim 15,00m fata de CTA)

ZL2: - max. D*+P+4+M/R ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 17,50m, H max. 22,00m fata de CTA)

- min.** D*+P+4 ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 16,00m, H max. 21,00m fata de CTA)
- ZL3: - max. D*+P+6+M/R ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 23,50m, H max. 28,00m fata de CTA)
- min.** D*+P+4 ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 16,00m, H max. 21,00m fata de CTA)
- ZSPSV: - max. D*+P+2+M/R ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 14,00m, H max. 16,00m fata de CTA)

* Demisolul va avea doar caracter tehnic (parcaje, spații tehnice, spații de depozitare etc.) și nu se vor amenaja spații de locuit.

** De la regimul de înălțime minim se exceptează anexele și spațiile comerciale evazate. Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare și sa se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- 2,00m față de limita laterală din nord și 5,50m față de limita laterală din sud pentru ZL1 și ZL2;
- 0,90m față de limită laterală din nord și 5,50m față de limita laterală din sud pentru ZL3-A, ZL3-B si ZL4;
- 5,50m față de limitele laterale din vest și 4,00m față de limitele laterale din est pentru ZL1 (lot 2, lot 4, lot 6);
- 4,00m față de limitele laterale din vest și 5,50m față de limitele laterale din est pentru ZL1 (lot 3, lot 5) si ZL2;
- 5,00 m față de limitele laterale din vest și 4,00m față de limitele laterale din est pentru ZL3-A;
- 4,00 m față de limitele laterale din vest și 5,00m față de limitele laterale din est pentru ZL3-B;
- 18,00 față de limita laterală din vest și 7,80m față de limita din est pentru ZL4;
- 10,00m față de limita laterală din nord, 20,00m față de limita din est, 3,50m față de limita laterală din sud și 5,50m față de limita din vest pentru ZSPSV.

Zone verzi private și spații verzi publice:

- minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10;
- pentru locuințe sunt prevăzute zone verzi și spații verzi amenajate - 20 mp/locuitor (419 locuitori în 240 de apartamente);
- minim 45% zone verzi private pentru zonele de locuințe și dotări aferente;
- pentru zona de servicii publice și spații verzi sunt prevăzute minim 60% spații verzi amenajate.

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.

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.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac 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

Terenurile reglementate, în suprafață de 15500 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 118121 nr. cad. 118121, C.F. nr. 113746 nr. cad. 113746, C.F. nr. 100122 nr. cad. 100122) și sunt libere 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.

Intocmit:
Arh. Fîrfină Elena





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 118121 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Sânpetru

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	118121	4.500	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
11923 / 25/01/2022		
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
152671 / 23/08/2024		
Act Notarial nr. CVC AUT 1137, din 23/08/2024 emis de Buzea VALERIA - DOINA; Act Notarial nr. INCHEIERE DE RECTIFICARE NR 20, din 26/08/2024 emis de Buzea VALERIA - DOINA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. AVIZ FINAL NR 272 DIN 01.08.2024 MIN AGRICULTURII SI DEZV RURALE, din 01/08/2024 emis de MIN AGRICULTURII SI DEZV RURALE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. OFERTA VAZARE TEREN DIN 20.05.2024 OFERTA VAZARE TEREN DIN 20.05.2024, din 20/05/2024 emis de MIN AGRICULTURII SI DEZV RURALE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PROCES VERBAL DE FINALIZARE A PROCEDURII NR 23 DIN 25.07.2024 PRIMARIA COMUNEI SANPETRU, din 25/07/2024 emis de PRIMARIA COMUNEI SANPETRU; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ADRESA 5222 DIN 01.08.2024 MIN AGRIC SI DEZV RURALE, din 01/08/2024 emis de MIN AGRIC SI DEZV RURALE DIR PT AGRICULTURA JUD BRASOV; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ADRESA NR 23 DIN 25.07.2024 PRIMARIA SANPETRU, din 25/07/2024 emis de PRIMARIA SANPETRU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 95/100 1) S.I.A.V. LOGISTC S.R.L., CIF:34172914	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 5/100 1) POP LUCIAN-GHEORGHE, căsătorit cu 2) POP RODICA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
152671 / 23/08/2024		
Act Notarial nr. CVC AUT 1137, din 23/08/2024 emis de Buzea VALERIA - DOINA; Act Notarial nr. INCHEIERE DE RECTIFICARE NR 20, din 26/08/2024 emis de Buzea VALERIA - DOINA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:350821.6 LEIpentru garaantarea achitarii diferentei de pret 1) S.C. ELENEL SRL BRAȘOV	A1

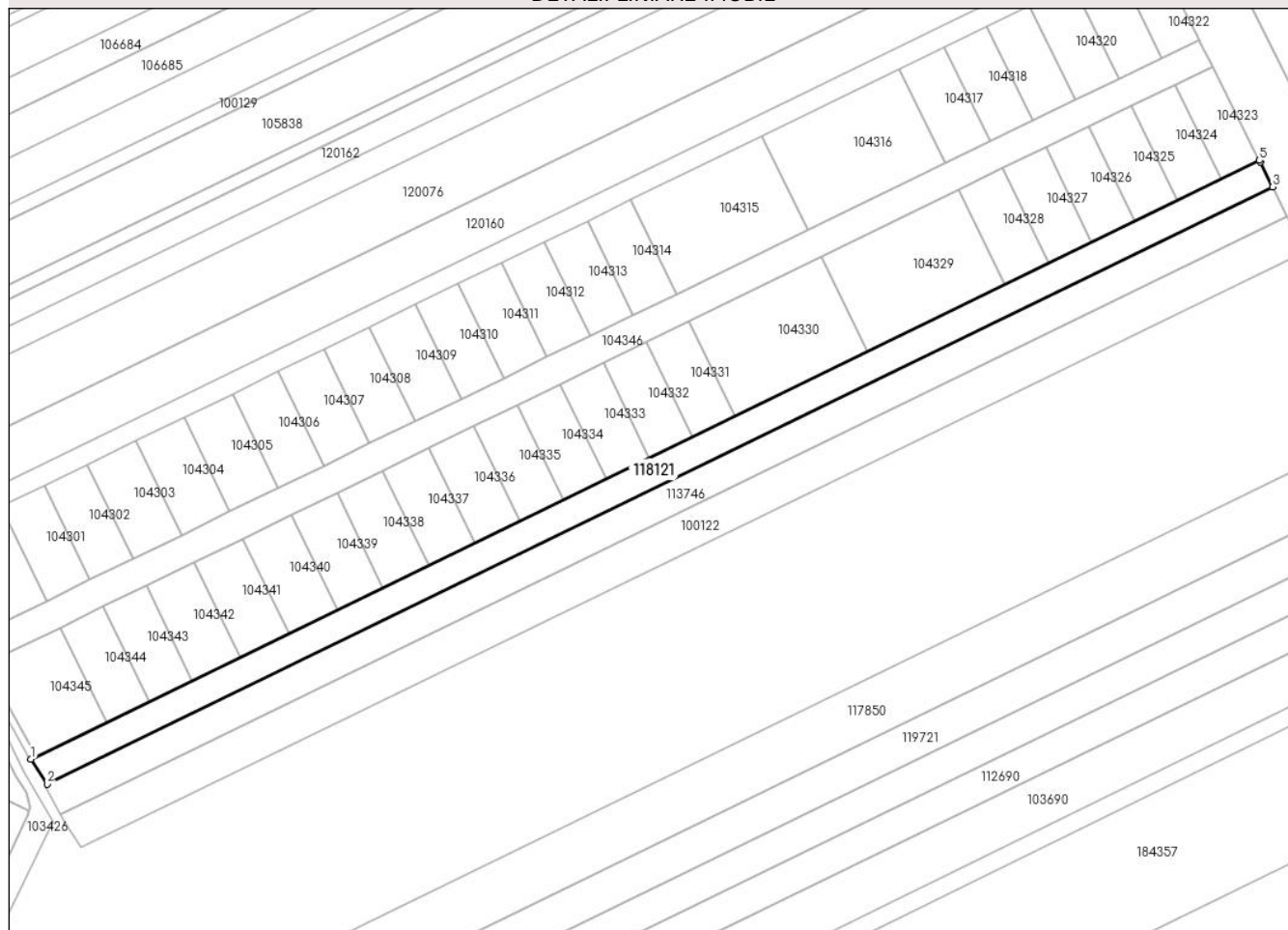
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
118121	4.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	4.500	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.934
2	3	455.792
3	4	9.169
4	5	0.693
5	1	456.879

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/04/2025, 08:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100122 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:9133
Nr. cadastral vechi:2155

Adresa: Jud. Brasov, UAT Sânpetru

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100122	6.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
87718 / 18/08/2015 Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei (și referat nr. 4143/29.09.2015 -Serviciul de Cadastru);	
B5 Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1
20832 / 05/02/2025 Act Notarial nr. 93, din 31/01/2025 emis de NP Buzea VALERIA - DOINA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 42, din 24/10/2024 emis de PASCU Bianca-Valeria; Act Administrativ nr. 42 Anexă, din 08/01/2025 emis de Primăria Comunei Sânpetru; Act Administrativ nr. 42, din 08/01/2025 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 42, din 24/10/2024 emis de PASCU Bianca-Valeria; Act Administrativ nr. 1, din 08/01/2025 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) POP LUCIAN-GHEORGHE , căsătorit cu 2) POP RODICA	

C. Partea III. SARCINI .

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

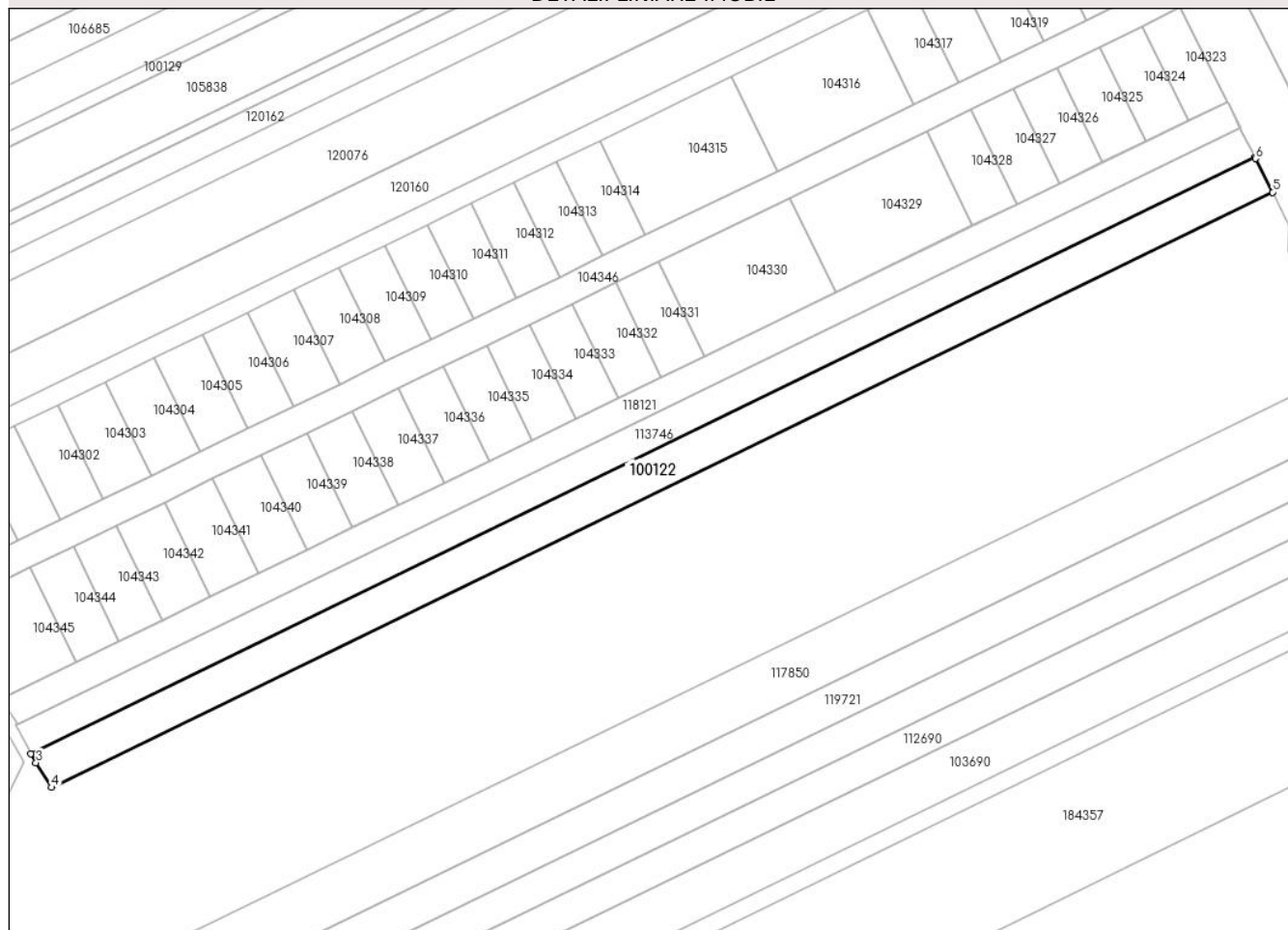
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100122	6.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	6.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	456.233
2	3	3.514
3	4	9.713
4	5	455.127
5	6	12.581
6	1	0.585

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/04/2025, 08:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 113746 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Sânpetru

Nr. CF vechi:7841
Nr. cadastral vechi:520
Nr. topografic:9042/1/2/1/4/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113746	5.000	Teren neimprejmut;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
217447 / 11/12/2023		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B3	se notează că imobilul de la A1 se află sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea 17/2014	A1
222004 / 27/11/2024		
Act Notarial nr. 1477, din 25/11/2024 emis de NP Buzea VALERIA - DOINA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. fn, din 25/11/2024 emis de ING BANK N.V. AMSTERDAM SUCURSALA BUCURESTI; Act Administrativ nr. 33, din 07/11/2024 emis de Primăria Comunei Sânpetru; Act Administrativ nr. 33, din 04/09/2024 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale; Inscris Sub Semnatura Privata nr. fn, din 25/11/2024 emis de Unicredit Bank S.A.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. fn, din 26/11/2024 emis de Banca Transilvania SA; Act Administrativ nr. 455, din 07/11/2024 emis de Primăria Comunei Sânpetru;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) POP LUCIAN-GHEORGHE, căsătorită cu 2) POP RODICA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/04/2025, 08:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Cod verificare



100188456379

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **118121**, UAT Sânpetru / BRASOV, -

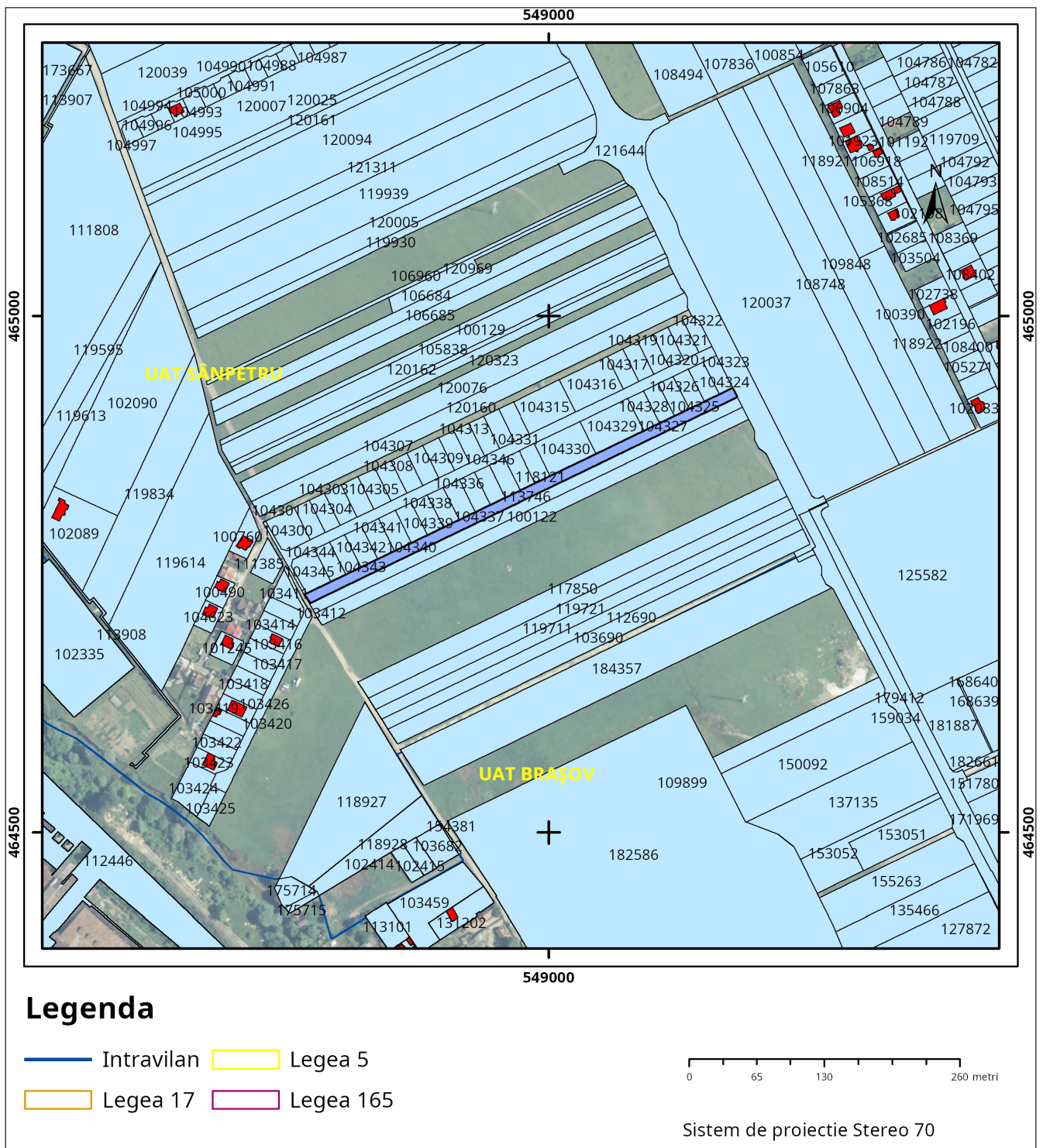
Nr.cerere	72339
Ziua	14
Luna	04
Anul	2025

Teren: 4.500 mp

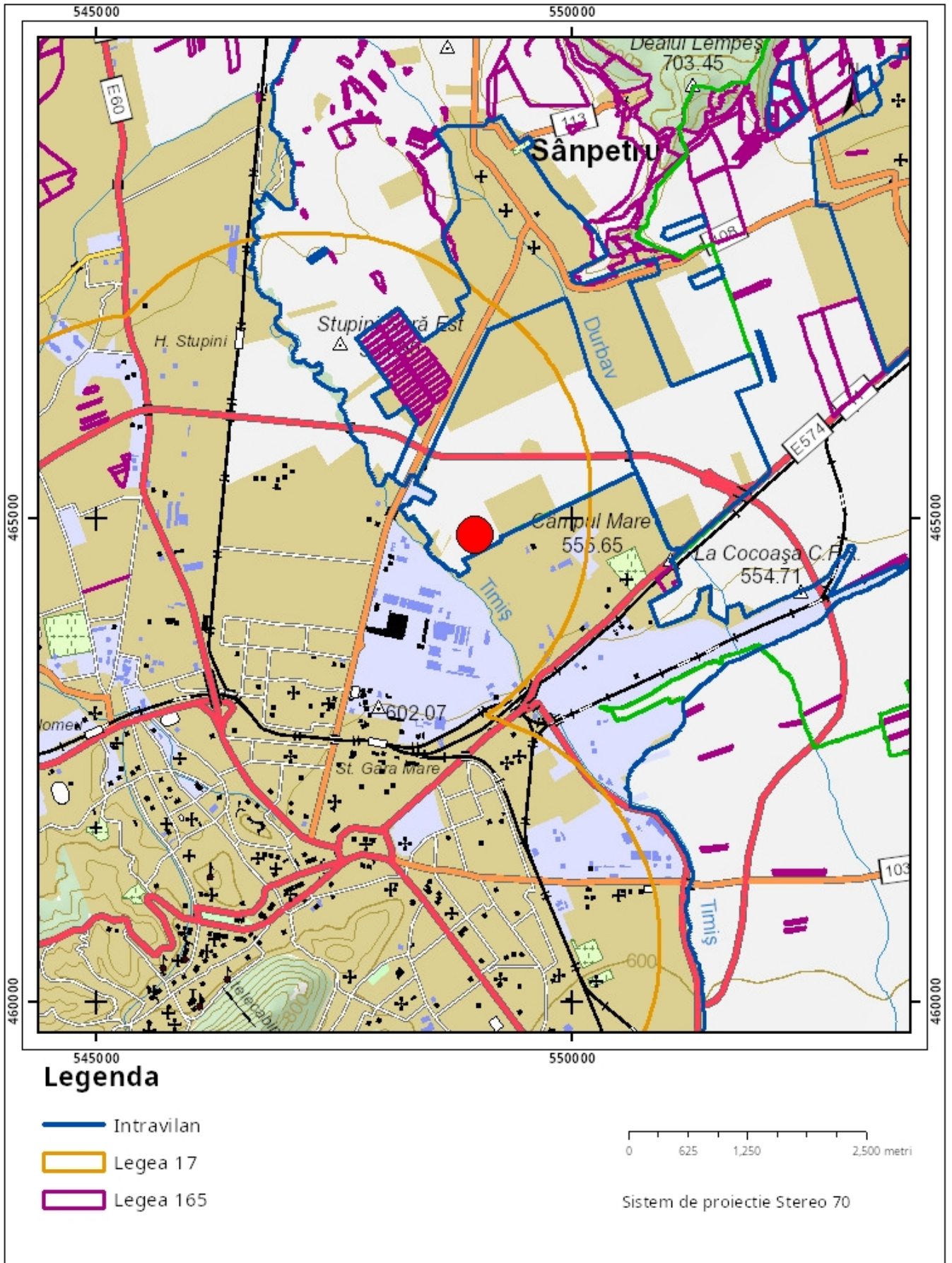
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 4500mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu

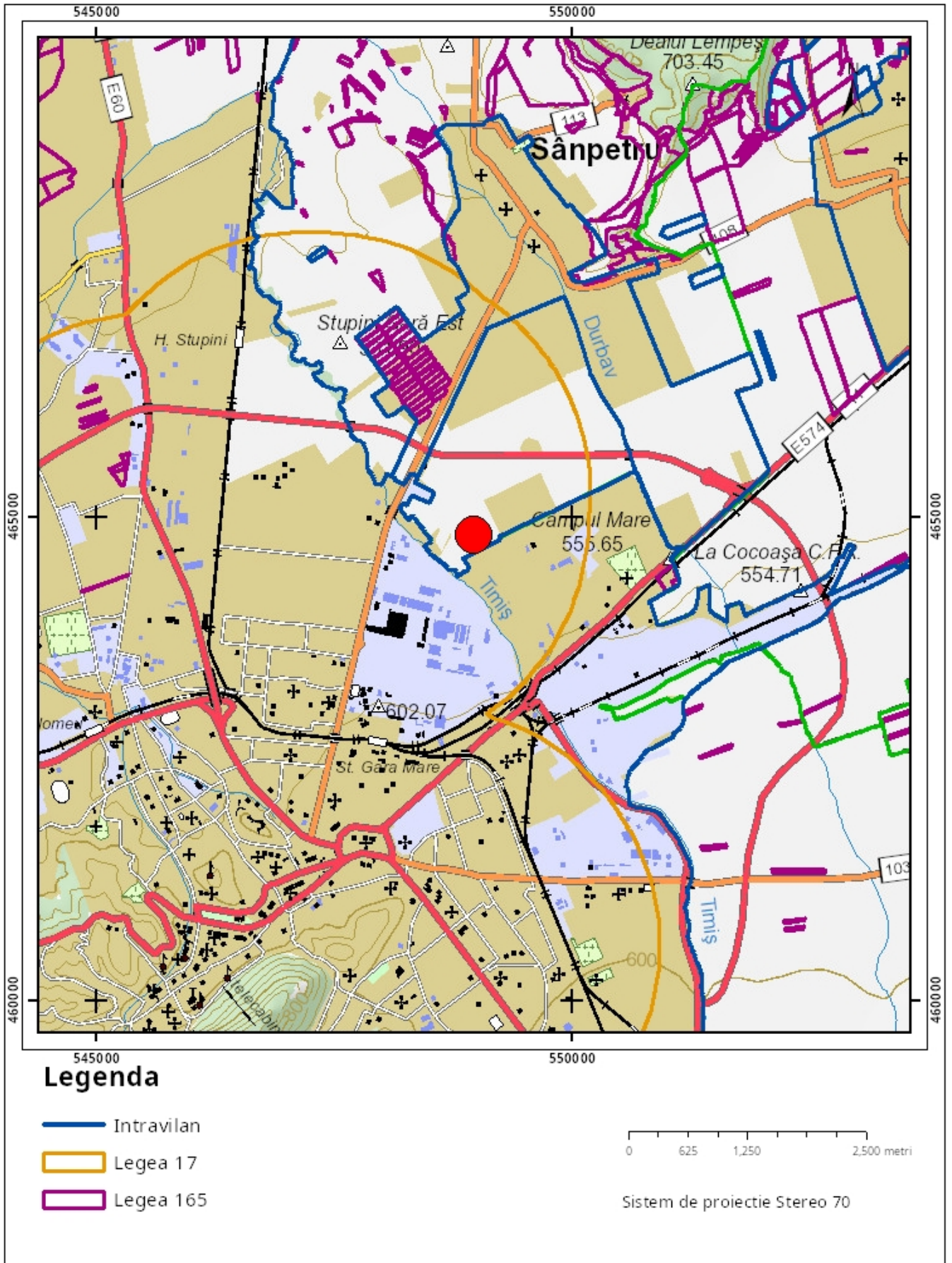


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-01-2022
Data și ora generării: 14-04-2025 08:10

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-12-2023
Data și ora generării: 14-04-2025 08:10

