

INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

Jud. Brasov, Com. Sanpetru, Cf. 102595, Cad. 102595.

PLAN DE INCADRARE IN PUG - SCARA 1:10000

ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURSELE DE APA, STATIILE DE TRATARE, IMAGAZINARI, STATII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DESEURI, CIMITIRE)

ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LINII DE INALTA TENSIVITATE, RELE DE GAZE/TELECOMUNICATII)

INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE

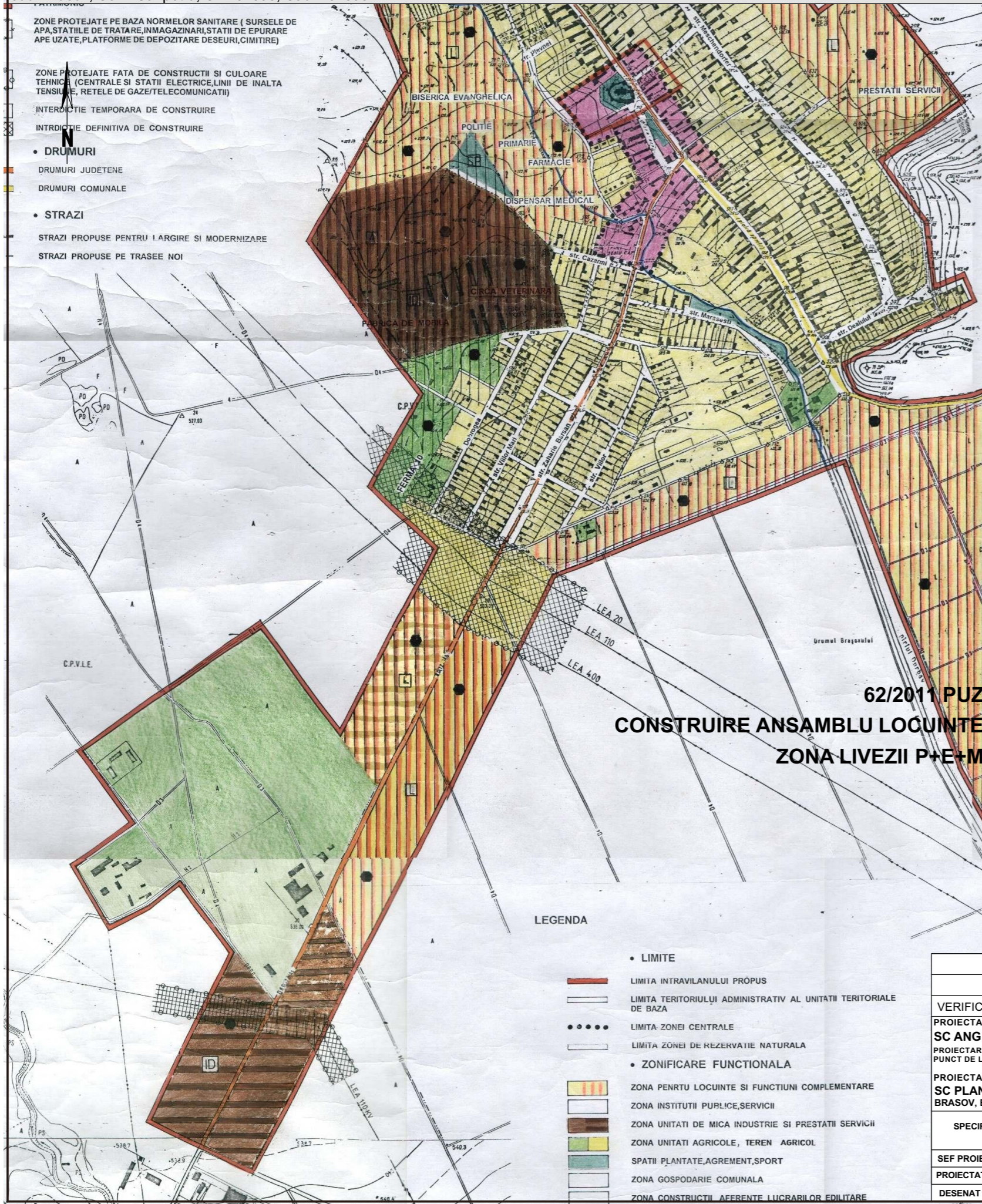
INTRDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE

• DRUMURI

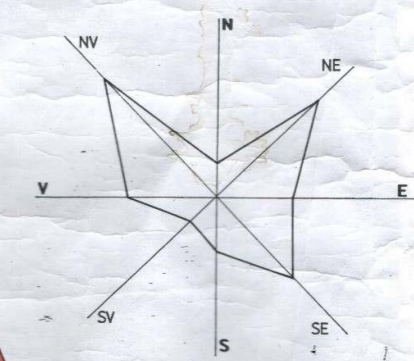
- DRUMURI JUDETENE
- DRUMURI COMUNALE

• STRAZI

- STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
- STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI



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



62/2011 PUZ
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE
ZONA LIVEZII P+E+M

15/2019 PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE
CU REGIM DE INALTIME S+ P+E+M

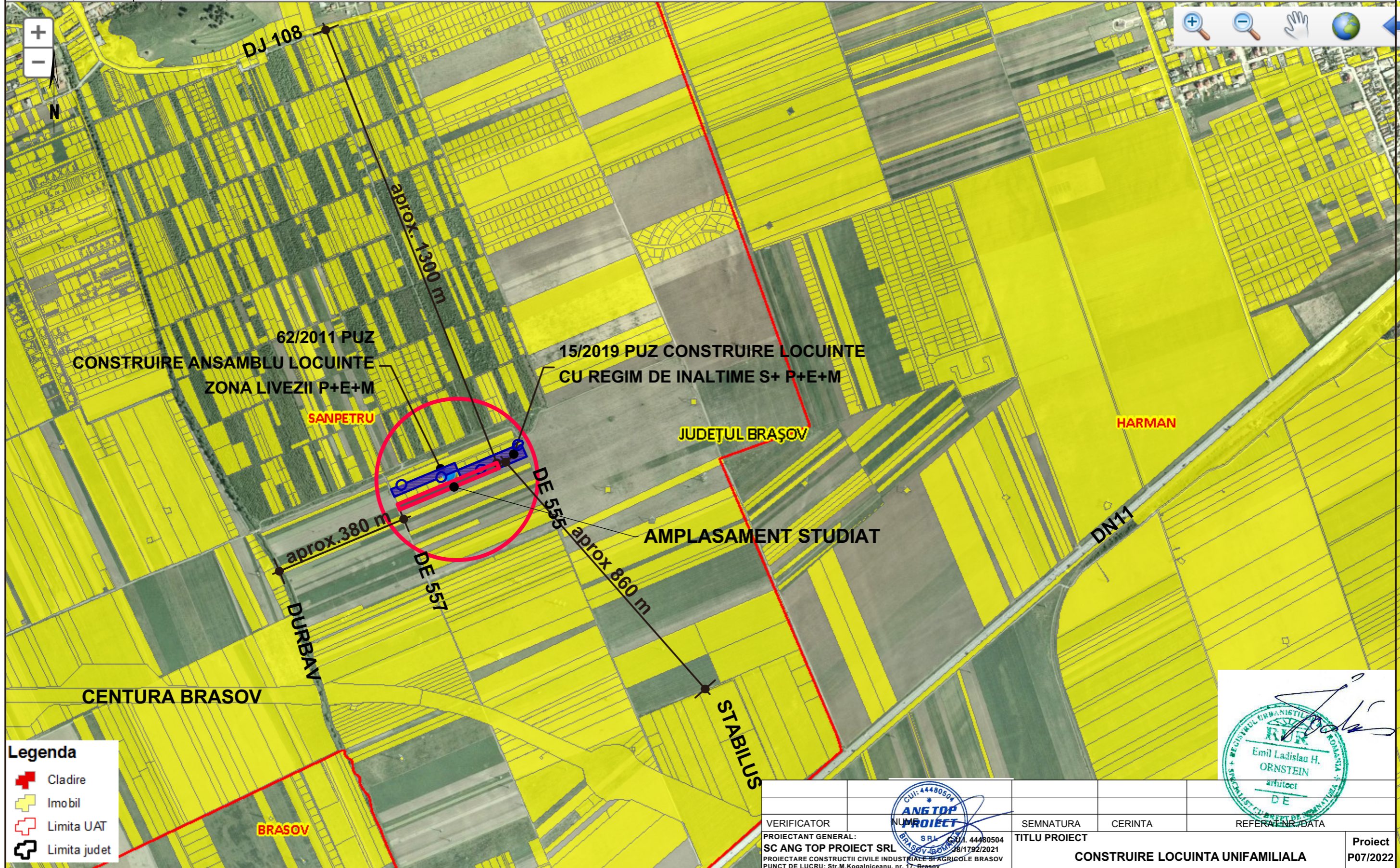
AMPLASAMENT STUDIAT

- LEGENDA
- LIMITA
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUŞ
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
 - LIMITA ZONEI CENTRALE
 - LIMITA ZONEI DE REZERVATIE NATURALA
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
 - ZONA UNITATI DE MICA INDUSTRIE SI PRESTATII SERVICII
 - ZONA UNITATI AGRICOLE, TEREN AGRICOL
 - SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
 - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE



| | | | |
|---|--------------------|---|------------------|
| VERIFICATOR | SEMNATURA | CERINTA | REFERAT NR./DATA |
| PROIECTANT GENERAL SC ANG TOP PROIECT SRL C.U.I. 44480504 J8/1792/2021 PROIECTARE CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI AGRICOLE BRASOV PUNCT DE LUCRU: Str. M. Kogalniceanu, nr. 17, Brasov | | | |
| PROIECTANT URBANISM: SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77 C.U.I. 8566260 J08/863/1996 | TITLU PROIECT | CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA | |
| SPECIFICATIE | nume | S.R.L. | semnatura |
| SEF PROIECT | Arh. Ornstein E. | | |
| PROIECTAT | Arh. Ornstein E. | | |
| DESENAT | Ing. Ionut Nastase | | |
| | BENEFICIAR: | ROMER DIETER - NICOLAE | |
| | TITLU PLANSA | PLAN DE INCADRARE IN PUG | Scara 1:10000 |
| | | | U - 00 |

Proiect P07/2022
Faza PUZ
data 06/2024



Legenda

- Cladire
- Imobil
- Limita UAT
- Limita judet

Emil Ladislau H. ORNSTEIN
 arhitect
 DE

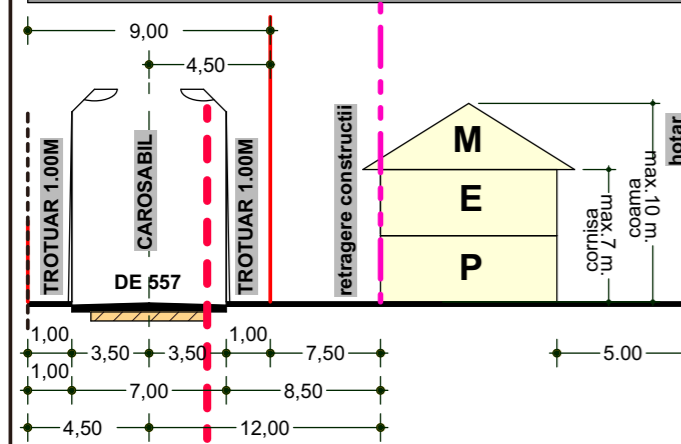
| | | | | |
|--|--------------------|---|--|---------------------|
| VERIFICATOR | | SEMNATURA | CERINTA | REFERAT NR./DATA |
| PROIECTANT GENERAL: SC ANG TOP PROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 37 PUNCT DE LUCRU: Str.M.Kogalniceanu, nr. 17, Brasov CUI: 44480504 S.R.L. CUI. 44480504 J8/1792/2021 | | TITLU PROIECT CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA | | Proiect P07/2022 |
| PROIECTANT URBANISM: SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 37 CUI: 44480504 S.R.L. CUI. 44480504 J8/1792/2021 | | AMPLASAMENT Comuna Sanpetru, Jud. Brasov, Fara Strada, Fara Numar. | | Faza PUZ |
| SPECIFICATIE | nume S.R.L. | semnatura | BENEFICIAR: ROMER DIETER - NICOLAE | |
| SEF PROIECT | Arh.Ornstein E. | <i>Emil Ladislau H. Ornstein</i> | data 06/2024 | |
| PROIECTAT | Arh.Ornstein E. | | TITLU PLANSĂ | Scara 1:10000 |
| DESENAT | Ing. Ionut Nastase | | PLAN DE INCADRARE IN ZONA | U - 01a |

INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

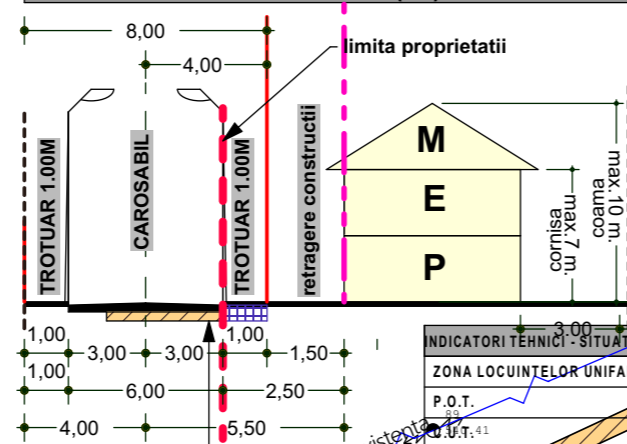
Jud. Brasov, Com. Sanpetru, Cf. 102595, Cad. 102595.

POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANA SCARA 1:1000

PROFIL TIP 1 - DRUM PROPUȘ (DE 557) PRELUAT DIN PUZ APROBAT CU HCL NR.15/2019 SI HCL 53/2011



PROFIL TIP 2 - DRUM PROPUȘ-PRELUAT DIN PUZ APROBAT CU HCL NR.15/2019 (P1)



Nume și prenumele proprietarilor:
RÖMER DIETER-NICOLAE
Teritoriul administrativ: Sânpetru
Adresa imobilului: Jud. Brașov, UAT Sânpetru
Număr cad./CF: cad. 102595

sistem de proiectie Stereografică 1970

cota de referință Marea Neagră 1975

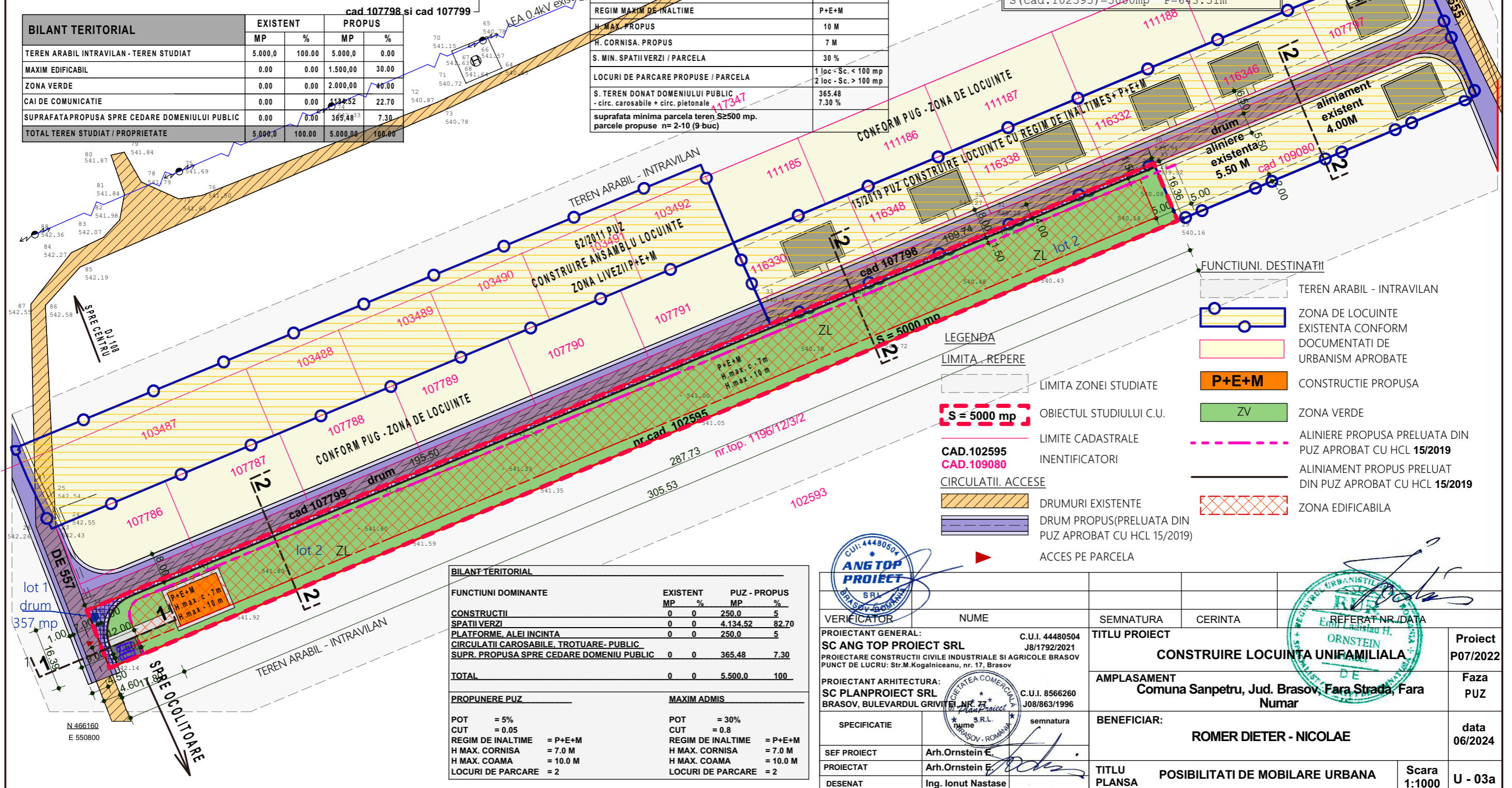
Parcela (cad.102595)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur X [m] | Coordonate pct.de contur Y [m] | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 29 | 466276.5960 | 551101.8070 | 305.53 |
| 35 | 466158.5470 | 550820.0090 | 16.39 |
| 34 | 466173.7940 | 550813.9830 | 195.49 |
| 32 | 466249.3070 | 550994.3030 | 109.74 |
| 33 | 466291.6970 | 551095.5210 | 16.36 |

S (cad.102595)=5000mp P=643.51m

| BILANT TERITORIAL | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|----------|--------|----------|--------|
| | MP | % | MP | % |
| TEREN ARABIL INTRAVILAN - TEREN STUDIAT | 5.000,0 | 100,00 | 5.000,0 | 0,00 |
| MAXIM EDIFICABIL | 0,00 | 0,00 | 1.500,00 | 30,00 |
| ZONA VERDE | 0,00 | 0,00 | 2.000,00 | 40,00 |
| CAI DE COMUNICATIE | 0,00 | 0,00 | 1124,52 | 22,70 |
| SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC | 0,00 | 0,00 | 365,48 | 7,30 |
| TOTAL TEREN STUDIAT / PROPRIETATE | 5.000,0 | 100,00 | 5.000,00 | 100,00 |

| INDICATORI TEHNICI - SITUATIA PROPUSA | |
|---|--|
| ZONA LOCUINTELOR UNIFAMILIALE | |
| P.O.T. | 30 % |
| P.O.U.T. | 0.8 |
| REGIM MAXIM DE INALTIME | P+E+M |
| H. MAX. PROPUS | 10 M |
| H. CORNISA. PROPUS | 7 M |
| S. MIN. SPATII VERZI / PARCELA | 30 % |
| LOCURI DE PARCARE PROPUSE / PARCELA | 1 loc - Sc. < 100 mp 2 loc - Sc. > 100 mp |
| S. TEREN DONAT DOMENIULUI PUBLIC - circ. carosabile + circ. pietonale | 365.48 7.30 |
| suprafata minima parcela teren S ≥ 500 mp. parcele propuse n = 2-10 (9 buc) | |



LEGENDA

- LIMITA - REPERE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- S = 5000 mp** OBIECTUL STUDIULUI C.U.
- CAD.102595 IDENTIFICATORI
- CAD.109080 IDENTIFICATORI
- CIRCULATII, ACCESE
- DRUMURI EXISTENTE
- DRUM PROPUS(PRELUATA DIN PUZ APROBAT CU HCL 15/2019)
- ACCES PE PARCELA
- TEREN ARABIL - INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTA CONFORM DOCUMENTATI DE URBANISM APROBATE
- P+E+M** CONSTRUCTIE PROPUSA
- ZV** ZONA VERDE
- ALINIERE PROPUSA PRELUATA DIN PUZ APROBAT CU HCL 15/2019
- ALINIAMENT PROPUS PRELUAT DIN PUZ APROBAT CU HCL 15/2019
- ZONA EDIFICABILA

| BILANT TERITORIAL | | | | |
|--|----------|----------|----------------|------------|
| FUNCTIUNI DOMINANTE | EXISTENT | | PUZ - PROPUS | |
| | MP | % | MP | % |
| CONSTRUCTII | 0 | 0 | 250.0 | 5 |
| SPATII VERZI | 0 | 0 | 4.134.52 | 82.70 |
| PLATFORME, ALEI INCINTA | 0 | 0 | 250.0 | 5 |
| CIRCULATII CAROSABILE, TROTUARE- PUBLIC | 0 | 0 | 365.48 | 7.30 |
| SUPR. PROPUSA SPRE CEDARE DOMENIU PUBLIC | 0 | 0 | 365.48 | 7.30 |
| TOTAL | 0 | 0 | 5.500.0 | 100 |

| PROPUNERE PUZ | | MAXIM.ADMIS | |
|---------------------------|--|---------------------------|--|
| POT = 5% | | POT = 30% | |
| CUT = 0.05 | | CUT = 0.8 | |
| REGIM DE INALTIME = P+E+M | | REGIM DE INALTIME = P+E+M | |
| H MAX. CORNISA = 7.0 M | | H MAX. CORNISA = 7.0 M | |
| H MAX. COAMA = 10.0 M | | H MAX. COAMA = 10.0 M | |
| LOCURI DE PARCARE = 2 | | LOCURI DE PARCARE = 2 | |



| VERIFICATOR | NUME | SEMNTURA | CERINTA |
|---|--------------------|-----------|---------|
| PROIECTANT GENERAL: | C.U.I. 44480504 | | |
| SC ANG TOP PROIECT SRL | J8/1792/2021 | | |
| PROIECTARE CONSTRUCTII CIVILE INDUSTRIALE SI AGRICOLE BRASOV PUNCT DE LUCRU: Str.M.Kogalniceanu, nr. 17, Brasov | | | |
| PROIECTANT ARHITECTURA: | C.U.I. 8566260 | | |
| SC PLANPROIECT SRL | J08/863/1996 | | |
| BRASOV, BULEVARDUL GRIVITELI NR. 77 | | | |
| SPECIFICATIE | nume | semnatura | |
| SEF PROIECT | Arh.Ornstein E. | | |
| PROIECTAT | Arh.Ornstein E. | | |
| DESENAT | Ing. Ionut Nastase | | |

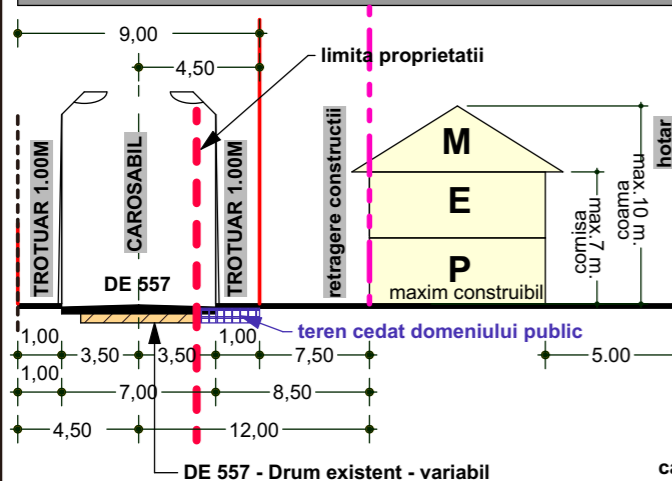
| TITLU PROIECT | REFERAT NR./DATA | Proiect |
|---|---------------------------------|-----------------|
| CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA | Ornstein Edin. Arh. H. DE | P07/2022 |
| AMPLASAMENT | | Faza |
| Comuna Sanpetru, Jud. Brasov, Fara Strada, Fara Numar | | PUZ |
| BENEFICIAR: | | data |
| ROMER DIETER - NICOLAE | | 06/2024 |
| TITLU PLANSA | POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA | Scara |
| | | 1:1000 |
| | | U - 03a |

INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

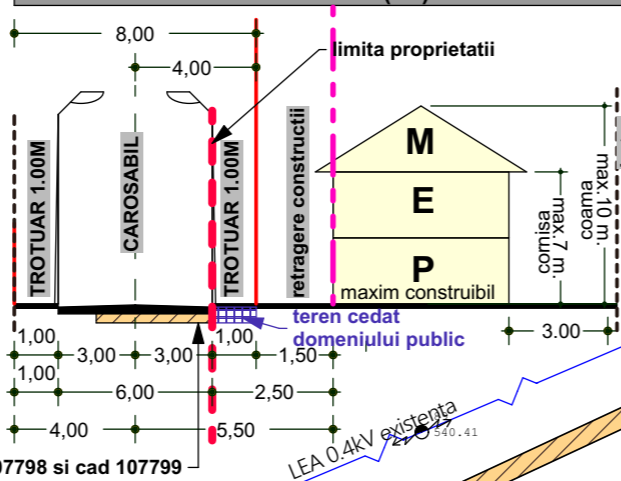
Jud. Brasov, Com. Sanpetru, Cf. 102595, Cad. 102595.

REGLEMENTARI URBANISTICE SCARA 1:1000

PROFIL TIP 1 - DRUM PROPUȘ (DE 557) PRELUAT DIN PUZ APROBAT CU HCL NR.15/2019 SI HCL 53/2011



PROFIL TIP 2 - DRUM PROPUȘ-PRELUAT DIN PUZ APROBAT CU HCL NR.15/2019 (P1)

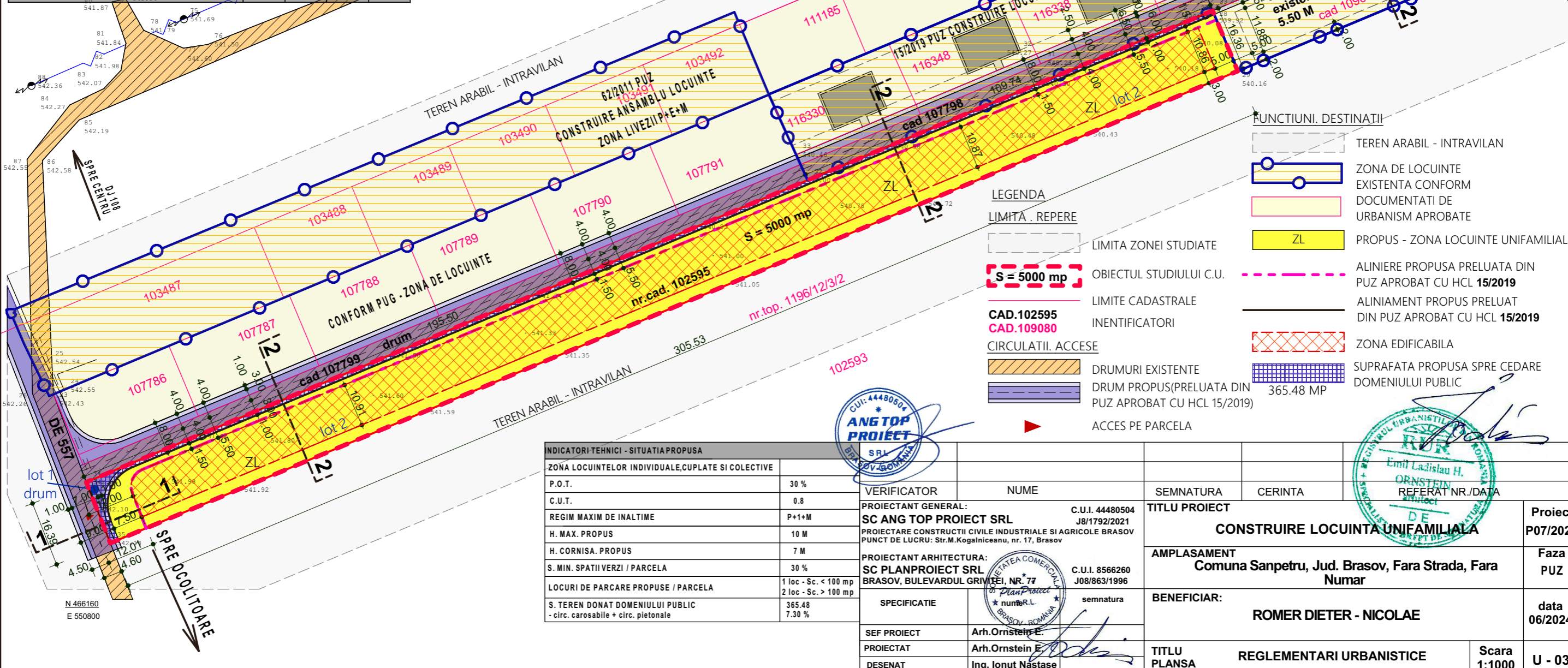


Numele și prenumele proprietarilor:
RÖMER DIETER-NICOLAE
Teritoriul administrativ: Sânpetru
Adresa imobilului: Jud. Brașov, UAT Sânpetru
Număr cad./CF: cad. 102595

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|-------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 29 | 466276.5960 | 551101.8070 | 305.53 |
| 35 | 466158.5470 | 550820.0090 | 16.39 |
| 34 | 466173.7940 | 550813.9830 | 195.49 |
| 32 | 466249.3070 | 550994.3030 | 109.74 |
| 33 | 466291.6970 | 551095.5210 | 16.36 |

S (cad.102595) = 5000mp P=643.51m

| BILANT TERITORIAL | EXISTENT | | PROPUȘ | |
|---|----------|--------|----------|--------|
| | MP | % | MP | % |
| TEREN ARABIL INTRAVILAN - TEREN STUDIAT | 5.000,0 | 100,00 | 5.000,0 | 0,00 |
| MAXIM EDIFICABIL | 0,00 | 0,00 | 1.500,00 | 30,00 |
| ZONA VERDE | 0,00 | 0,00 | 2.000,00 | 40,00 |
| CAI DE COMUNICATIE | 0,00 | 0,00 | 1134,52 | 22,70 |
| SUPRAFATA PROPUȘA SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC | 0,00 | 0,00 | 365,48 | 7,30 |
| TOTAL TEREN STUDIAT / PROPRIETATE | 5.000,0 | 100,00 | 5.000,00 | 100,00 |



LEGENDA

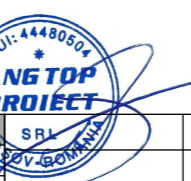
LIMITA - REPERE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- OBIECTUL STUDIULUI C.U. (S = 5000 mp)
- LIMITE CADASTRALE
- INIDENTIFICATORI
- CIRCULATII. ACCESE
- DRUMURI EXISTENTE
- DRUM PROPUȘ (PRELUATA DIN PUZ APROBAT CU HCL 15/2019)
- ACCES PE PARCELA

FUNCTIUNI. DESTINATII

- TEREN ARABIL - INTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTA CONFORM DOCUMENTATI DE URBANISM APROBATE
- ZL PROPUS - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE
- ALINIERE PROPUȘA PRELUATA DIN PUZ APROBAT CU HCL 15/2019
- ALINIAMENT PROPUȘ PRELUAT DIN PUZ APROBAT CU HCL 15/2019
- ZONA EDIFICABILA
- SUPRAFATA PROPUȘA SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC (365.48 MP)

| INDICATORI TEHNICI - SITUATIA PROPUȘA | |
|---|--|
| ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CUPLATE SI COLECTIVE | |
| P.O.T. | 30 % |
| C.U.T. | 0.8 |
| REGIM MAXIM DE INALTIME | P+1+M |
| H. MAX. PROPUȘ | 10 M |
| H. CORNISA. PROPUȘ | 7 M |
| S. MIN. SPATII VERZI / PARCELA | 30 % |
| LOCURI DE PARCARE PROPUȘE / PARCELA | 1 loc - Sc. < 100 mp 2 loc - Sc. > 100 mp |
| S. TEREN DONAT DOMENIULUI PUBLIC - circ. carosabile + circ. pietonale | 365.48 7.30 % |



| VERIFICATOR | NUME | SEMNATURA | CERINTA |
|-------------------------|---|-----------------|--------------|
| PROIECTANT GENERAL: | SC ANG TOP PROIECT SRL | C.U.I. 44480504 | J8/1792/2021 |
| PROIECTANT ARHITECTURA: | SC PLANPROIECT SRL | C.U.I. 8566260 | J08/863/1996 |
| SPECIFICATIE | Arh. Ornstein E. | | |
| SEF PROIECT | Arh. Ornstein E. | | |
| PROIECTAT | Arh. Ornstein E. | | |
| DESENAT | Ing. Ionut Nastase | | |
| TITLU PROIECT | CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA | | |
| AMPLASAMENT | Comuna Sanpetru, Jud. Brasov, Fara Strada, Fara Numar | | |
| BENEFICIAR: | ROMER DIETER - NICOLAE | | |
| TITLU PLANSA | REGLEMENTARI URBANISTICE | Scara 1:1000 | U - 03 |

INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

Jud. Brasov, Com. Sanpetru, Cf. 102595, Cad. 102595.

RETELE EDILITARE SCARA 1:1000

sistem de proiectie Stereografic 1970

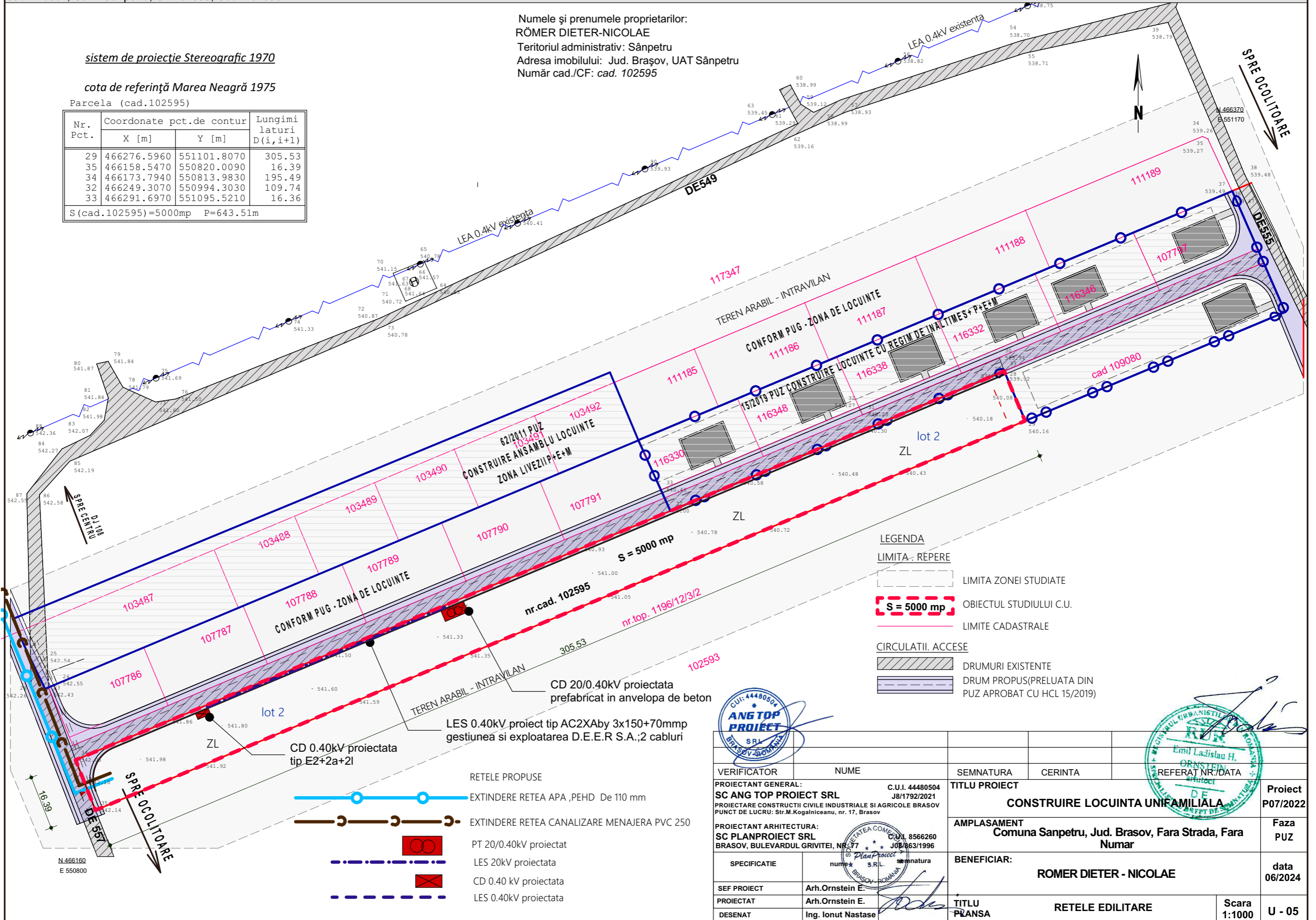
cota de referinta Marea Neagra 1975

Parcela (cad.102595)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i, i+1) |
|----------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 29 | 466276.5960 | 551101.8070 | 305.53 |
| 35 | 466158.5470 | 550820.0090 | 16.39 |
| 34 | 466173.7940 | 550813.9830 | 195.49 |
| 32 | 466249.3070 | 550994.3030 | 109.74 |
| 33 | 466291.6970 | 551095.5210 | 16.36 |

S (cad.102595)=5000mp P=643.51m

Numele si prenumele proprietarilor:
 RÖMER DIETER-NICOLAE
 Teritoriul administrativ: Sănpetru
 Adresa imobilului: Jud. Braşov, UAT Sănpetru
 Număr cad./CF: cad. 102595



LEGENDA

LIMITA: REPERE

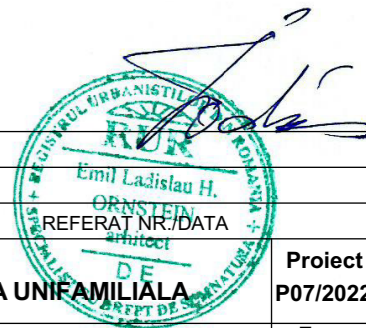
- [Dashed line] LIMITA ZONEI STUDIATE
- [Red dashed line] OBIECTUL STUDIULUI C.U.
- [Pink dashed line] LIMITE CADASTRALE

CIRCULATII. ACESE

- [Hatched area] DRUMURI EXISTENTE
- [Blue hatched area] DRUM PROPUŞ (PRELUATA DIN P.U.Z. APROBAT CU HCL 15/2019)

RETELE PROPUSE

- [Blue line with circles] EXTINDERE REȚEA APA, PEHD De 110 mm
- [Brown line with circles] EXTINDERE REȚEA CANALIZARE MENAJERA PVC 250
- [Red square] PT 20/0.40kV proiectat
- [Blue dashed line] LES 20kV proiectata
- [Red square with X] CD 0.40 kV proiectata
- [Blue dashed line] LES 0.40kV proiectata



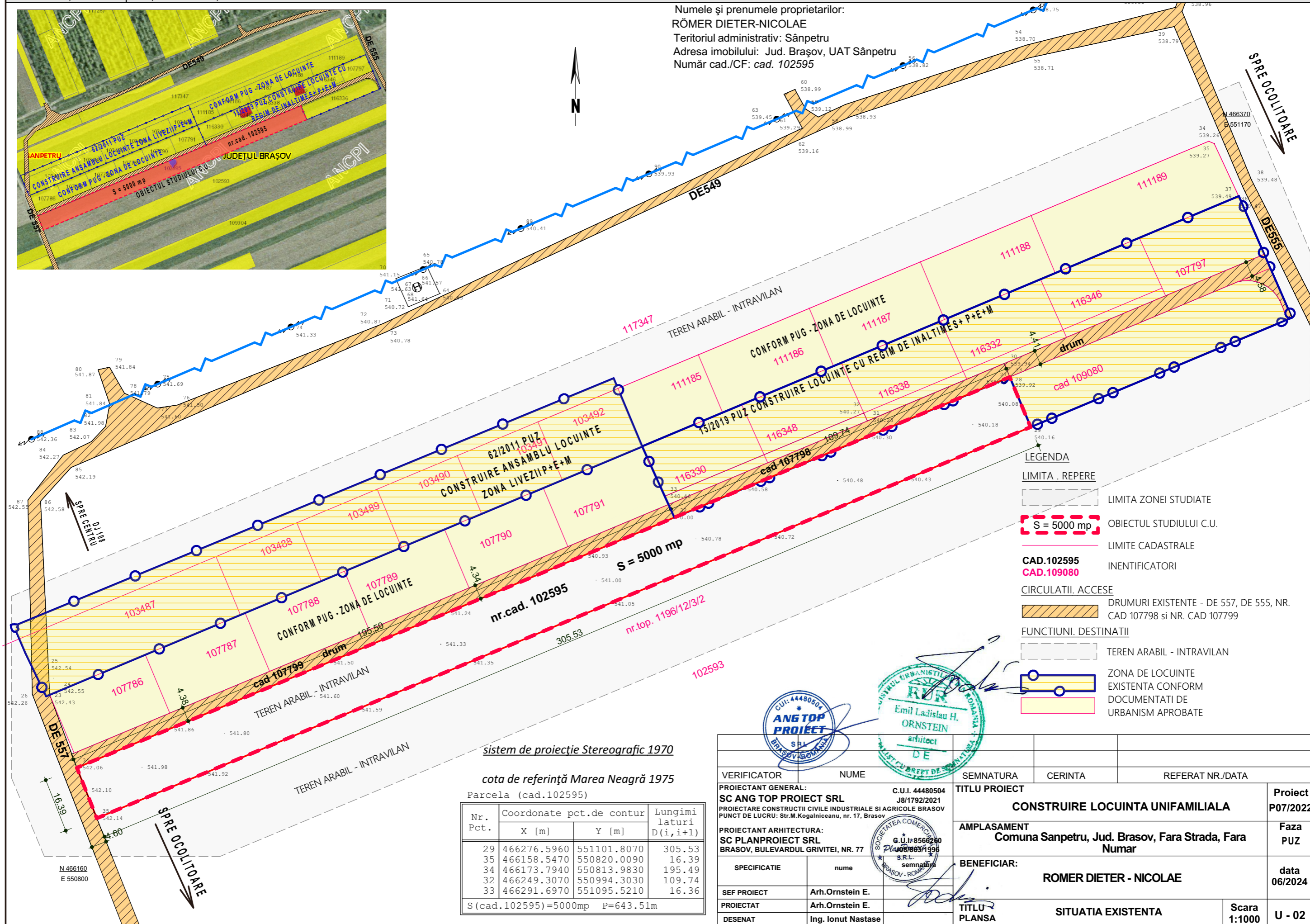
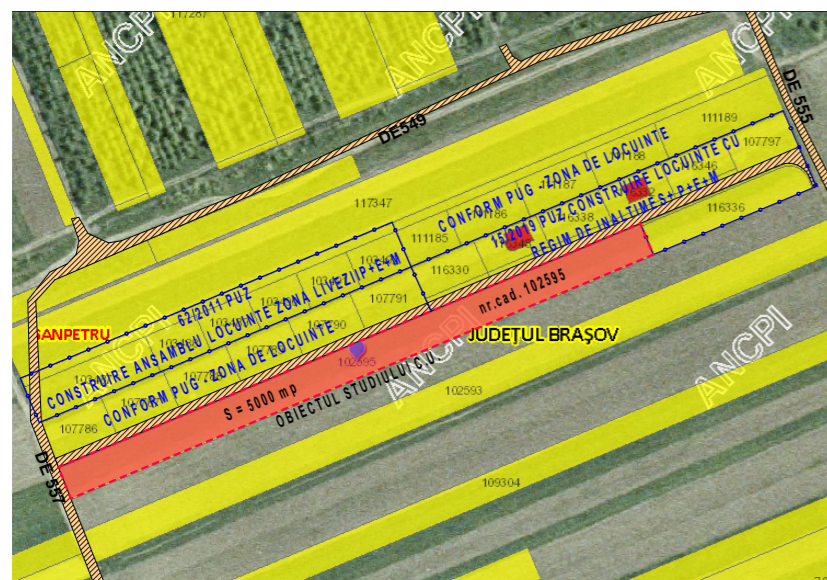
| | | | | | |
|--|--------------------|----------|-----------|--|---------------------------------|
| VERIFICATOR | NUME | SEMNTURA | CERINTA | | Proiect P07/2022 Faza P.U.Z. |
| PROIECTANT GENERAL: SC ANGTOP PROIECT SRL C.U.I. 44480504 J8/1792/2021 PROIECTARE CONSTRUCTII CIVILE INDUSTRIALE SI AGRICOLE BRASOV PUNCT DE LUCRU: Str.M.Kogalniceanu, nr. 17, Brasov | | | | | |
| PROIECTANT ARHITECTURA: SC PLANPROIECT SRL C.U.I. 8566260 J08/863/1996 BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 17 | | | | AMPLASAMENT Comuna Sanpetru, Jud. Brasov, Fara Strada, Fara Numar | data 06/2024 |
| SPECIFICATIE | nume | SRL | semnatura | BENEFICIAR: ROMER DIETER - NICOLAE | |
| SEF PROIECT | Arh.Ornstein E. | | | TITLU PLANSA | RETELE EDILITARE |
| PROIECTAT | Arh.Ornstein E. | | | Scara 1:1000 | U - 05 |
| DESENAT | Ing. Ionut Nastase | | | | |

INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

Jud. Brasov, Com. Sanpetru, Cf. 102595, Cad. 102595.

SITUATIA EXISTENTA SCARA 1:1000

Numele și prenumele proprietarilor:
RÖMER DIETER-NICOLAE
Teritoriul administrativ: Sânpetru
Adresa imobilului: Jud. Braşov, UAT Sânpetru
Număr cad./CF: cad. 102595



- LEGENDA**
- LIMITA . REPERE
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - S = 5000 mp OBIECTUL STUDIULUI C.U.
 - LIMITE CADASTRALE
 - CAD.102595 IDENTIFICATORI
 - CAD.109080 IDENTIFICATORI
 - CIRCULATII. ACESE
 - DRUMURI EXISTENTE - DE 557, DE 555, NR. CAD 107798 și NR. CAD 107799
 - FUNCTIUNI. DESTINATII
 - TEREN ARABIL - INTRAVILAN
 - ZONA DE LOCUINTE
 - EXISTENTA CONFORM DOCUMENTATI DE URBANISM APROBATE

sistem de proiectie Stereografic 1970
cota de referință Marea Neagră 1975
Parcela (cad.102595)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i, i+1) |
|----------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 29 | 466276.5960 | 551101.8070 | 305.53 |
| 35 | 466158.5470 | 550820.0090 | 16.39 |
| 34 | 466173.7940 | 550813.9830 | 195.49 |
| 32 | 466249.3070 | 550994.3030 | 109.74 |
| 33 | 466291.6970 | 551095.5210 | 16.36 |

S (cad.102595)=5000mp P=643.51m

| | | | | |
|--|------------------------|--------------------|---|--------------------|
| VERIFICATOR | NUME | SEMNTATURA | CERINTA | REFERAT NR./DATA |
| PROIECTANT GENERAL: | SC ANG TOP PROIECT SRL | C.U.I. 44480504 | TITLU PROIECT | |
| PROIECTARE CONSTRUCTII CIVILE INDUSTRIALE SI AGRICOLE BRASOV | | J8/1792/2021 | CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA | |
| PUNCT DE LUCRU: Str.M.Kogalniceanu, nr. 17, Brasov | | | Amplasament | |
| PROIECTANT ARHITECTURA: | | SC PLANPROIECT SRL | Comuna Sanpetru, Jud. Brasov, Fara Strada, Fara Numar | |
| BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77 | | G.U.I. 8568260 | Beneficiar: | |
| SPECIFICATIE | | nume | ROMER DIETER - NICOLAE | |
| SEF PROIECT | Arh.Ornstein E. | | data | |
| PROIECTAT | Arh.Ornstein E. | | 06/2024 | |
| DESENAT | Ing. Ionut Nastase | | TITLU PLANS | SITUATIA EXISTENTA |
| | | | Scara | U - 02 |
| | | | 1:1000 | |



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

o Date de recunoaștere a documentației

| | |
|------------------------|--|
| Denumirea proiectului: | ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA |
| Beneficiar: | ROMER DIETER - NICOLAE |
| Proiectant: | S.C. PLANPROIECT S.R.L. S.C. ANG TOP PROIECT S.R.L. |
| Amplasament: | Intravilan comuna Sanpetru, F. Str. F.nr, jud. Brașov |
| Faza de proiectare: | Plan Urbanistic Zonal |
| Data elaborării: | IUNIE. 2024 |

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este întocmire Plan Urbanistic Zonal – **Construire locuința unifamiliala, Fara Strada, F.nr. Comuna Sanpetru**, în conformitate cu **Certificatul de Urbanism nr. 273 din 24.05.2024** și cu tema de proiectare însușită de către beneficiar.

Conform P.U.G. terenul este încadrat în intravilanul comunei Sanpetru si este proprietate privată a unei persoane fizice.

Zona studiată se întinde pe o suprafață de **5000 mp** și este compusă **dintr-un teren liber de construcții**, aflate în **proprietate privată a persoanei fizice**.

Ca urmare, în cadrul documentației PUZ se vor trata următoarele categorii de probleme:

- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Reconsiderarea zonificării funcționale, cu scopul exprimării în forme specifice a fiecărei subzone studiate pentru o dezvoltare ulterioară echilibrată - condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, materiale de construcție, etc.;
- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;

- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

1.3. Surse de documentare – bază topografică

Principalele documentații care au stat la baza întocmirii prezentului P.U.Z. au fost:

- Ridicare topografică;
- PUZ aprobat cu HCL nr.62/2011
- PUZ aprobat cu HCL nr.115/2019

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Potențial de dezvoltare

Zona studiată se învecinează cu zone locuințe și implicit cu ansambluri de locuințe individuale existente, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 62/2011 și PUZ aprobat cu H.C.L. nr. 115 / 2019.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Pozitionarea zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat este cuprins în extravilanul comunei Sanpetru și are următoarele vecinătăți:

- Latura S–E : teren privat intravilan
- Latura S–V : drum de exploatare DE 557
- Latura N–V : drum propus prin PUZ aprobat cu HCL 115/2019
- Latura N–E : teren privat intravilan

Terenul studiat dispune de front la drumul de exploatare DE 557 pe o lungime de 16.39 m și în consecință de posibilitatea amenajării a doua accese direct din acesta, corelat cu un drum de incinta propus prin PUZ aprobat cu HCL nr. 115/2019.

Relaționarea zonei cu localitatea

Accesul principal îl reprezintă drumul de exploatare DE 557 și DE 555 cu care terenul studiat se învecinează pe latura S-V și N-E. Relația cu Comuna Sanpetru (DJ 108) se realizează prin drumul DE 557 și DE 555 fiind la o distanță de aprox. 1300 m, care asigură legătura atât cu comuna Sanperu cât și cu mai multe centre urbane din apropiere.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Riscuri naturale

Alunecări de teren

- Terenul studiat prezintă mici denivelări, dar are o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

- Riscuri Antropice

Inundații/ Eroziuni de maluri

Terenul studiat este la o distanță de aprox. 380 m de raul Durbav, care nu prezintă un risc natural, în prezent nu există riscuri antropice.

Terenul se află la o distanță de aprox 860 m cu o zonă industrială (STABILUS) însă aceasta nu a produs efecte în teren astfel nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.

SINTEZA ANALIZEI

Din analiza situației existente în zona studiată reies următoarele concluzii reprezentând atât disfuncționalități, cât și oportunități de dezvoltare:

2.4. CIRCULAȚII

Acces la căile majore de circulație

În ce privește infrastructura de transport în zona studiată se pot observa următoarele:

- Distanța relativ redusă față de centrele urbane apropiate de amplasamentul studiat;
- Acces la o arteră majoră de circulație, drumul județean DJ108, care face legătura cu satul Sanpetru, Drumul Județean DJ 103, Ocolitoare Brașov și drumul național DN11.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Zona studiată este **în prezent liberă de construcții**
- Constatările privind tendințele dezvoltării urbanistice pe un teritoriu mai extins confirmă necesitatea **stabilirii unor reguli de construire** pentru amplasamentul studiat care să vină **în sprijinul unei dezvoltări echilibrate și corelate** cu ansamblul rezidențial existent în zonă.

3. ECHIPAREA EDILITARA

Pentru realizarea și exploatarea construcțiilor vor fi asigurate următoarele utilități :

- Alimentarea energia electrica va fi asigurata prin extindere și racordarea la rețeaua electrica existenta de medie tensiune in baza avizului de amplasament.
- Alimentarea cu apa potabila și canalizare se va face prin extinderea rețelei de apa și canalizarea existenta din zona .
- Salubritatea- deseurile menajere generate vor fi evacuate pe baza de contract de cu serviciul de salubritate al localitatii.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Construcția se va racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilului propus la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte. Costurile de echipare tehnico - edilitara vor fi suportate de catre beneficiari.

4. PROBLEME DE MEDIU

În prezent amplasamentul lotul este liber de construcții și nu prezintă amenajări cu impact asupra mediului.

Propunerile urbanistice pentru acest amplasament nu vor intra în incompatibilitate funcțională cu tendințele deja existente. Intervențiile viitoare vor avea ca prioritate protejarea peisajului actual, alegerea celor mai puțin invazive soluții din perspectiva punerii în opera și exploatarea viitoarelor investiții.

NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI

Obiectivul principal al documentației de urbanism este de reglementare a terenului și atribuirii unei categorii funcționale. Se dorește realizarea unei zone de locuire, printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei.

Distanța relativ redusă față de centrul Comunei Sanpetru și municipiul Brașov reprezintă un argument important pentru justificarea viitoarei investiții. Zona studiată va beneficia indirect de serviciile și dotările existente din localitățile învecinate.

Rolul acestei documentații este de a crea un cadru coerent pentru realizarea unei locuințe individuale, cu acces la drumul preluat din PUZ aprobat cu HCL nr. 115/2019, cu posibilitatea alocării unor spații pentru **servicii complementare, echipamente publice** aferente unei zone destinate locuirii - ex. comerț alimentar și nealimentar, creșă, grădiniță, loc de joacă etc.

Regulile de construire (regim de înălțime, retrageri, indici de ocupare a terenului etc.) vor contribui la crearea unui fond construit unitar.

Documentația va urmări stabilirea unor reglementări specifice unei zone de locuințe, dotări complementare și servicii cu preluarea reglementărilor și forma parcelor din documentațiile de urbanism aprobate în zona (PUZ aprobat cu HCL 115/2019)

Mai precis reglementările propuse vor avea în vedere următoarele aspecte:

- O bună relaționare a zonei studiate cu localitatea și centrele urbane din vecinătate.
- Organizarea circulației carosabile și pietonale și rezolvarea accesului din drumul de exploatare DE557, urmărind corelarea drumului de incintă propus prin P.U.Z. cu acesta.
- Prezentarea situației existente și identificarea nevoilor de extindere a rețelor edilitare; soluțiile de extindere a rețelelor de utilități vor fi stabilite de fiecare furnizor în parte în baza unor studii de specialitate, costurile acestora fiind suportate de beneficiarul lucrării.
- Modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.), regim maxim de înălțime, retrageri minime;

5. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin intermediul temei de proiectare s-au stabilit coordonatele preliminare viitoarei investiții și descrierea soluțiilor de organizare arhitectural – urbanistică.

Astfel, aceste reglementări se referă la:

- *propunerea unei zone funcționale cu reglementări specifice (condiții de construibilitate cf legislației în vigoare - norme sanitare, de protecție la incendii, elemente de estetică urbană etc.)*
ZL - zona de locuințe individuale - unifamiliale;
- *Coordonatele preliminare ale propunerii:*
Regim maxim de înălțime admis: P+E+M;
- *Indici de ocupare propuși (maxim admis): POT- 30% ; CUT- 0.80;*
Aspectul construcției: integrarea în peisajul local prin scara construcțiilor /construcției și materialele utilizate;
- *Regim de aliniere:*

- retragere de min. 5.5m din axul drumului de incintă(cad 107798 si cad 107799)

- retragere de minim 12.0 m din axul drumului DE 557

- *Organizarea circulației carosabile pentru asigurarea accesului din drumul de exploatare DE 557 cu respectarea legislației și normelor specifice, dar și la nivel de incintă a circulației carosabile și pietonale (prevederea unor măsuri cu rol de corelare între construcțiile propuse și circulațiile interioare, amenajarea locurilor de parcare necesare în interiorul incintei și menținerea unor spații verzi, plantate cât mai compact);*
- *identificarea nevoilor de extindere/modernizare a rețelor edilitare sau prezentarea unor soluții prin care noul obiectiv să aibă asigurată echiparea tehnico-edilitară;*

5.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare și a documentațiilor specifice

Studiile de fundamentare realizate au trasat principalele direcții de acțiune care, prin punere în operă, vor crea cadrul unei dezvoltări urbanistice ulterioare optime.

5.2. Prevederi de ordin local

Documentația are ca obiectiv central crearea unei zone de locuințe individuale, respectiv integrarea în arhitectura locala

Documentația va urmări stabilirea unor reglementări urbanistice, în conformitate cu legislația specifică din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului (L 350/2001, HG 525/1997, L50/1991 etc.).

5.3. Valorificarea cadrului natural

În planificarea viitoarelor intervenții se va urmări o bună relaționare cu formele de relief existente și cu integrarea fondului construit .

5.4 . Căile de comunicație – Modernizarea circulației

Accesul în zona studiată va fi astfel proiectat încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

Noile obiective vor avea acces la un drum public cu lățimea carosabilului de l=6,0m racordat la drumurile de exploatare DE 557 și DE 555 propuse spre modernizare.

Circulația pietonală se constituie în trotuar de câte minim 1.00m. Străzile propuse vor avea îmbrăcăminte asfaltice sau din beton cu ciment, trotuarele fiind asfaltate sau cu dale. Lucrările de amenajare a străzilor se vor executa numai după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare.

Descrierea profilelor străzilor propuse se face în Planul de reglementări urbanistice (planșa nr.U03).

Accese carosabile.

- Drumurile de acces existente **DE557** și **DE555** care sunt propuse pt modernizare

prin documentatiile de urbanism aprobate anterior își păstrează profilul. - Latime de **L = 9.00 m** din care carosabil **l = 7.00 m** și trotuare bilaterale de câte **l = 1.00 m**.(profil 1-1)

- Drumul existent nr cad **107798** și **107799** supus modernizării conform Profil 2-2 va avea profilul stradal de latime de **L=8.00m** din care carosabil **l=6.00m** și trotuare bilaterale de câte **l=1.00m**. - preluat din documentatia de urbanism (PUZ) **aprobata cu HCL nr.15/2019.**

ALINIAMENTUL SI ALINEREA CONSTRUCTIILOR DIN AXUL DRUMULUI

Profil drum 1-1

- Aliniamentul va avea distanta din axul drumului de **d= 5.50m**.
- Alinierea constructiei va avea distanta din axul drumului de **d= 12.00m**.

Profil drum 2-2

- Aliniamentul va avea distanta din axul drumului de **d= 4.00m**.
- Alinierea constructiei va avea distanta din axul drumului de **d= 5.50m**.

DISTANTE -LATERALE PENTRU AMPLASAREA CLADIRILOR.

- Sectiunea 1-1 laterala – dreapta - distanta min. **l =5.50m** (DE 557)
- Sectiunea 1-1 laterala-stanga, distanta min. **l=5.00m** (cad 109080)

DISTANTE -POSTERIOARE PENTRU AMPLASAREA CLADIRILOR.

- Sectiunea 2-2 amplasarea constructiei spre latura sud-est distanta min. **d=3.00m**

Parcaje si garaje

Se vor asigura locuri de parcare în incinta proprietății pe platforme betonată prevăzută cu guri de scurgere. Se vor amenaja 2 locuri de parcare in incinta proprietății.

Pe domeniul public se va permite parcare de proximitate cu timp de stationare limitat.

Sistematizare verticală

La întocmirea fiecărui proiect se va urmări o bună scurgere a apelor de suprafață. **Apele pluviale convențional curate**, rezultate de pe acoperișurile construcțiilor, vor fi colectate prin jgheaburi și burlane, urmând să fie evacuate liber pe zonele verzi din jurul acestora. Aceste măsuri sunt completate prin propunerea unui ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică.

5.5. Zonificarea teritoriului – bilant teritorial – Maxim Admis

Caracteristici recomandate ale cladirilor si dimensiuni de parcele:

- se prevede 1 loc de parcare in incinta parcelei - **Sc. < 100 mp**;
- se prevad 2 locuri de parcare in incinta parcelei - **Sc. > 100 mp**;
- regimul de inaltime maxim **P+E+M**
- coeficientul de ocupare a terenurilor P.O.T. = 30%
- coeficientul de utilizare a terenurilor C.U.T. = 0.8
- inaltimea la cornise max. h= 7.00m
- inaltimea la coama max. h=10.00m

Bilanț teritorial extras din planșa U03

| BILANT TERITORIAL | EXISTENT | | PROPOS | |
|---|----------|--------|----------|--------|
| | MP | % | MP | % |
| TEREN ARABIL INTRAVILAN - TEREN STUDIAT | 5.000,0 | 100.00 | 5.000,0 | 0.00 |
| MAXIM EDIFICABIL | 0.00 | 0.00 | 1.500,00 | 30.00 |
| ZONA VERDE | 0.00 | 0.00 | 2.000,00 | 40.00 |
| CAI DE COMUNICATIE | 0.00 | 0.00 | 1134.52 | 22.70 |
| SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC | 0.00 | 0.00 | 365,48 | 7.30 |
| TOTAL TEREN STUDIAT / PROPRIETATE | 5.000,0 | 100.00 | 5.000,00 | 100.00 |

5.6. Protectia mediului

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmărește stabilirea principalelor elementelor de regulament cu privire la **organizarea unei zone de locuințe individuale**. Astfel, pentru protecția mediului s-a urmărit realizarea următoarelor deziderate :

- O relaționare cât mai firească în cadrul localității ;
- S-au prevăzut limitări în ce privește folosirea terenului în mod intensiv prin următoarele pârgii care stau la îndemâna urbanistului și autorităților locale :
 - Stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului ;
 - Stabilirea unor aliniamente maxime sau obligatorii ;
 - Menținerea unui procent de min 30%.;
- În ce privește gospodărirea deșeurilor s-au prevăzut următoarele măsuri care fac referire la cele două perioade distincte de realizare a obiectivului:

A. Deșeurile rezultate în perioada de executare a lucrărilor

B. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivului

A. Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pamântul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

B. Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeuri, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietății, de unde vor fi preluate pentru a fi transportate la rampa ecologică a municipiului Brașov, pe baza de contract, de către firme specializate în servicii de salubritate conform codurilor CAEN.

5.7. Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Căile de acces din interiorul zonei, sunt obiective de utilitate publică (străzi, trotuare). Suprafețele necesare acestora vor fi transferate domeniului public. Pentru modernizarea drumului de exploatare DE 557.

6. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General
- corelarea cu tendințele urbanistice existente - documentațiile de urbanism aprobate în vecinătatea amplasamentului studiat din punct de vedere funcțional, circulații și echipare edilitară etc.;
- tipul de proprietate și circulația terenurilor;

Intocmit

arh.Ornstein Emil



REGULAMENTARI AFERENT PUZ

Date de recunoaștere a documentației

| | |
|------------------------|--|
| Denumirea proiectului: | ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA |
| Beneficiar: | ROMER DIETER - NICOLAE |
| Proiectant: | S.C. PLANPROIECT S.R.L. S.C. ANG TOP PROIECT S.R.L. |
| Amplasament: | Intravilan comuna Sanpetru, F. Str. F.nr, jud. Brașov |
| Faza de proiectare: | Plan Urbanistic Zonal |
| Data elaborării: | IUNIE. 2024 |

I. DISPOZIȚII GENERALE

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism și autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a regulamentului aferent.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate și recomandări specifice la nivelul zonei stabilite în cadrul PUZ.

II. PRESCRIȚII SI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

Prescripții și recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate în raport cu elementele de cadru natural

existente, interventiile propuse urmarind limitarea impactului asupra integrității peisajului natural;

Reguli cu privire la siguranța și la apararea interesului public

• Masuri cu privire la expunerea la riscuri tehnologice - instalațiile tehnico-edilitare și căile de comunicații. Prevenirea și limitarea acestora se va realiza prin reglementări specifice.

- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitare;
- Asigurarea compatibilității funcționale;

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

• Stabilirea unei zone edificabile care să contribuie la crearea unui cadru coerent și adaptat peisajului local în curs de formare, dar și în concordanță cu prevederile din certificatul de urbanism;

• Autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

• Se va asigura accesul dintr-un drum public, în cazul de față drumul de exploatare DE 557 si DE 555. Amplasarea construcțiilor față de drumul de acces auto în zonă trebuie să respecte profilele transversal propuse.

Amplasarea constructiilor si a accesului auto se face prin respectarea profilelor caracteristice in functie de categoria straziilor. (vezi planșa U03).

• În cazul unei reparcelari se va avea în vedere asigurarea accesului tuturor parcelelor direct sau prin servitute dintr-un drum public sau alee carosabilă, ambele dimensionate corespunzător.

- Recomandări privind organizarea circulației:

-amenajările la nivelul incintei se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.

-execuția aleilor carosabile și pietonale, precum și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

De asemenea se va ține seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează pe baza studiilor de specialitate (studii de soluție), costurile privind realizarea acestora fiind suportate de către investitor sau beneficiar. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

- Se va avea în vedere amenajarea a unui spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:

- Se recomandă amenajarea unor spații plantate, ținând cont atât de rolul decorativ al acestora, cât și cel de protecție, urmărind un echilibru optim între spațiile verzi și cele minerale.

- Împrejuririle se vor înscrie în aceeași gramatică ornamentală cu restul construcției.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, fără a mai fi necesară solicitarea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistică a zonei

Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinând seama de funcțiunile stabilite; se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ – ului.

Măsurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională și spațială a zonei- ZL – zona de locuințe, vor urmări stabilirea unor reglementări specifice al căror efect să contribuie la dezvoltarea armonioasa și controlata a zonei.

ZL– ZONA UNITATILOR DE LOCUIT – LOCUINTA UNIFAMILIALA CU REGIM DE INALTIME REDUS (P+E+M)

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinta unifamiliala individuala – cladire de locuinte pentru o familie;

- spatii verzi amenajate;
- retele edilitare

Conformare si amplasare pe lot:

- Locuinta izolata – cladire de locuinte amplasate izolat, in cadrul unui lot;
- Locuinte cuplate – cladiri de locuinte amplasate pe limita de proprietate si cuplate la calcan.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite amplasarea in cadrul locuintei a serviciilor (cabinete meserii liberale, medicale, farmacii, birouri, mici spatii comerciale) cu conditia ca amplasarea lor sa fie la parterul cladirilor, sa nu depaseasca 20% din ADC in cadrul parcelei studiate, si sa nu genereze trafic intens;

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea
- incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de
- activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sa care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

In zona studiata exista parcele cu forma si dimensiuni diferite.

Lotul minim constructibil pentru locuinta unifamiliala este de 200mp cu front la strada de min. 12,00 m.

Parcelarea, comasarea si reparcelarea se va face conform legislatiei in vigoare cu aprobarea compartimentului tehnic al Primariei si cu respectarea prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va respecta retragerea minima fata de strada, conform profilului stradal caracteristic. dupa cum urmeaza:

1. Alinierea fata de axul DE 557 va fi de 10,00 m.
2. Alinierea fata de drumul privat propus NR. CAD. 107798 va fi de 5.50 m pe partea dreapta pe sensul de circulatie spre DE 555 si 6.50 m pe partea stanga pe sensul de circulatie spre DE 555.

ALINIAMENTUL SI ALINEREA CONSTRUCTIILOR DIN AXUL DRUMULUI

Profil drum 1-1

- Aliniamentul va avea distanta din axul drumului de **d= 5.50m**.
- Alinierea constructiei va avea distanta din axul drumului de **d= 12.00m**.

Profil drum 2-2

- Aliniamentul va avea distanta din axul drumului de **d= 4.00m**.
- Alinierea constructiei va avea distanta din axul drumului de **d= 5.50m**.

DISTANTE -LATERALE PENTRU AMPLASAREA CLADIRILOR.

- Sectiunea 1-1 laterala – dreapta - distanta min. **l=5.50m** (DE 557)
- Sectiunea 1-1 laterala-stanga, distanta min. **l=5.00m** (cad 109080)

DISTANTE -POSTERIOARE PENTRU AMPLASAREA CLADIRILOR.

- Sectiunea 2-2 amplasarea constructiei spre latura sud-est distanta min. **d=3.00m**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii, respectiv:

- 5.00 m - distante laterale .

- 3.00 m - posterioara

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

In continuarea celor mentionate mai sus, organizarea constructiilor pe aceeasi parcela va avea in vedere:

- valorificarea optima a zonei edificabile aferenta fiecarui lot in parte;
- realizare unui ansamblu unitar - compozitie, scara, finisaje, etc.;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

a.Parcela va avea acces carosabil dintr-o strada cu latime de minim 6.00m.

b.Drumurile si accesele in incinta construita vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la rețelele edilitare si a ambulantei.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe DE 549 ce are profilul reglementat in PUZ 212/2009 (carosabil 2 benzi 3.50 m, trotuar stg/dr.1.50 m).

Accesul la lotul studiat se realizeaza pe DE 557 .Drumul DE 557 se propune a se amenaja cu profilul reglementat in PUZ 53/2011(carosabil 2 benzi 3.50 m, trotuar stg/dr.1.00m)

Drumul privat din incinta ce va asigura accesul direct la loturile studiate se propune pe loturile cu nr. Cad.107799 si nr. Cad. 107798 cu urmatorul profil: trotuar stg/dr 1m , carosabil 2 benzi x 3.00 m, cu 2 sensuri si cu spatiu de intoarcere la capat in DE 555 cu profilul de 2 benzi 3.50 m, trotuar stg/dr.1.00 m pe toata lungimea frontului studiat.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura minim 1 loc de parcare/1 locuinta pentru $Sc < 100$ mp si 2 locuri de parcare pentru $Sc > 100$ mp, la care se va suplimenta un procent de 20% pentru vizitatori in cadrul fiecarui lot.

Nu se admit locuri de parcare orientate perpendicular sau paralel cu strada cu acces direct din carosabil, acestea fiind obligatoriu realizate in incinta dupa linia de aliniament a lotului.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor la strada nu va depasi distanta dintre alinieri, conform hotararii nr. 525 din 27 iunie 1996.

Regimul de inaltime pentru cladirea de locuire va fi de max. **P+E+M**, la care se pot adauga unul sau mai multe nivele la subsol sau demisol.

Inaltimea maxima a cladirii de locuit va fi la coama de maxim **h=10,00 m** de la CTN.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Comunei

Sanpetru, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Comunei Sanpetru.

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla zincata, tabla ondulata, plastic ondulat, policarbonat etc.)

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de spații verzi, de min. 20% și dispus cât mai compact în cadrul fiecărei incinte.

Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali, dar și specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale- spații plantate etc.).

Respectarea codului civil.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, cu înălțimea maximă de 1,80 m, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate de lemn.

ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Locuinta unifamiliala in regim de inaltime P+E+M

POT max = 30% , CUT max 0.80

Conform Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008,

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului Regulament “reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a constructiei sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita”. (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009)

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.

- **Coefficientul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament “reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, precum si suprafetele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie” (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009).

- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente, avand un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile constructii vor putea mentine coeficientul de utilizare a terenului existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale Regulamentului

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

Nivelul conventional este considerat a avea o inaltime de **3,0 metri**.

ARTICOLUL 16 - Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul de urbanism zonal

1. categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati

- organizarea si amenajarea retelei stradale (cailor de acces private)

- dezvoltarea infrastructurii edilitare

- asigurarea locurilor de parcare conform regulamentului

2. categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autoritatii publice locale

- organizarea si amenajarea retelei stradale (cailor de acces publice)

- statutul juridic si circulatia terenurilor in vederea realizarii cailor de circulatie publice.

Etapizare:

1. etapa 1 - organizarea si amenajarea retelei stradale (cailor de acces publice)

2. etapa 2 – dezvoltarea infrastructurii edilitare si autorizarea investitiilor

3. etapa 3 - organizarea si amenajarea retelei stradale (cailor de acces private)

Intocmit

arh.Ornstein Emil



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 273 din 24.05.2024
În scopul
ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚA

Urmare cererii adresate de ROMER DIETER-NICOLAE cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul BRASOV, municipiul/orașul/comuna BRASOV, sat., strada REPUBLICII nr.639, bl-, sc. -, et. -, ap.-, telefon/fax 0726-060214, e-mail.....-., înregistrată la nr. 22445 din 04.03.2024.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul BRASOV, municipiul/orașul/comuna SÂNPETRU, strada FS, nr. –F.N., sau identificat prin⁽³⁾ Extras C.F. nr. 102595 Sânpetru, nr. cad. 102595, 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. 108/18.12.2018; prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 8/31.01.2024.

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat în intravilanul comunei Sânpetru, fiind proprietatea numitului: ROMER DIETER-NICOLAE conform C.F. nr. 102595 Sânpetru, nr. cad. 102595.

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de 5.000 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil în suprafață de 5.000 mp în intravilan.

Destinația terenului conf. PUG Sânpetru este în zona de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ..

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.

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

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

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

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

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

Prin documentația de urbanism se va respecta și Legea 24/2007 – legea spațiilor verzi. La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de distanțele între clădiri, spațiul verde public.

NOTĂ:

Se va respecta HCL Sânpetru nr. 139/29.11.2022 privind reglementările juridice și tehnice cu privire la infrastructura stradală cuprinsă în documentațiile de urbanism.

Se va corela cu PUZ-urile aprobate în zonă și anume PUZ aprobat cu HCL nr. 115/25.11.2019 și avizat cu Avizul Unic nr. 44 din 20.09.20219.

Se vor respecta condițiile impuse în avizul nr. 80 din 14.05.024, emis de Consiliul Jud. Brașov.

Se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, înălțimea maximă admisă (exprimată atât în număr de niveluri, cât și dimensiuni reale în metri) respectându-se normele de însorire, POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției. Se vor prevedea 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice conf. Legii 24/2007. În PUZ se vor specifica destinațiile clădirilor acceptate/neacceptate pentru funcțiunile complementare ale zonei.

Se va respecta HCL Sânpetru nr. 139/29.11.2022 privind reglementările juridice și tehnice cu privire la infrastructura stradală cuprinsă în documentațiile de urbanism. Se va studia circulația în incinta și în relație cu proprietățile învecinate. Se vor prezenta soluțiile de extindere ale utilităților stabilite de la furnizori;

Se va face dovada accesului la parcele printr-un drum dimensionat corespunzător investiției, inclusiv pentru investițiile existente și pentru cele propuse.

La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de distanțele între clădiri, spațiu verde. P.U.Z. va fi corelat cu P.U.Z.-le din imediata vecinătate în vederea încadrării în contextul zonei și corlării între ele (regim de înălțime, funcțiune, etc...). Prin PUZ se vor specifica distanțele minime între clădirile de pe parcelele învecinate și distanța între clădirile de pe aceeași parcelă.

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

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

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

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

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

- Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.

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

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

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

ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚA

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : **Agentia pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, Brașov.**

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

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

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

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

a) **certificatul de urbanism**

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

c) **documentația tehnică – D.T., după caz**

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

P.U.Z.

P.U.D.

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism**

d1) **Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura**

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

gaze naturale

alimentare cu energie termică

telefonizare

salubritate

transport urban

Altele (avize amplasament)

Aviz Compania Apa

Aviz Electrica

Aviz Distrigaz Sud Retele

d2) **Avize și acorduri privind**

prevenirea și stingerea incendiilor

apărarea civilă

protecția mediului

sănătatea populației

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

Aviz unic Consiliul Jud. Brașov – Arhitect Șef;

Aviz Gospodărirea Apelor – SGA Brașov;

Aviz A.N.I.F.;

Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

Aviz de oportunitate;

H.C.L. de aprobare PUZ;

Dovada plății taxei R.U.R.

Dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător dezvoltărilor ulterioare.

d4) **Studii de specialitate (1 exemplar original)**

Ridicare Topografică;

Documentație Geotehnică - conform NP-074/2022

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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

Autorizația de construire/desființare

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



PRIMAR,
ARHIRE MARIAN EUSEBIU

SECRETAR GENERAL,
Enea Altea

Intocmit/red. 2 ex: Referent superior
Toderuta Doina

Achitat taxa de 44,00 lei, conform chitanței/OP nr. 3020, din04.03.2024.....
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de.....5.06.2024.....

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

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

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102595 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:6667A+16
Nr. topografic:1196/12/3/3/1

Adresa: Loc. Sânpetru, Jud. Brasov

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|--|
| A1 | 102595 | 5.000 | Teren împrejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 114636 / 19/11/2014 | | |
| Act Notarial nr. 1772, din 18/11/2014 emis de Csorik Ecaterina; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept donație, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) RÖMER DIETER-NICOLAE, necăsătorit | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

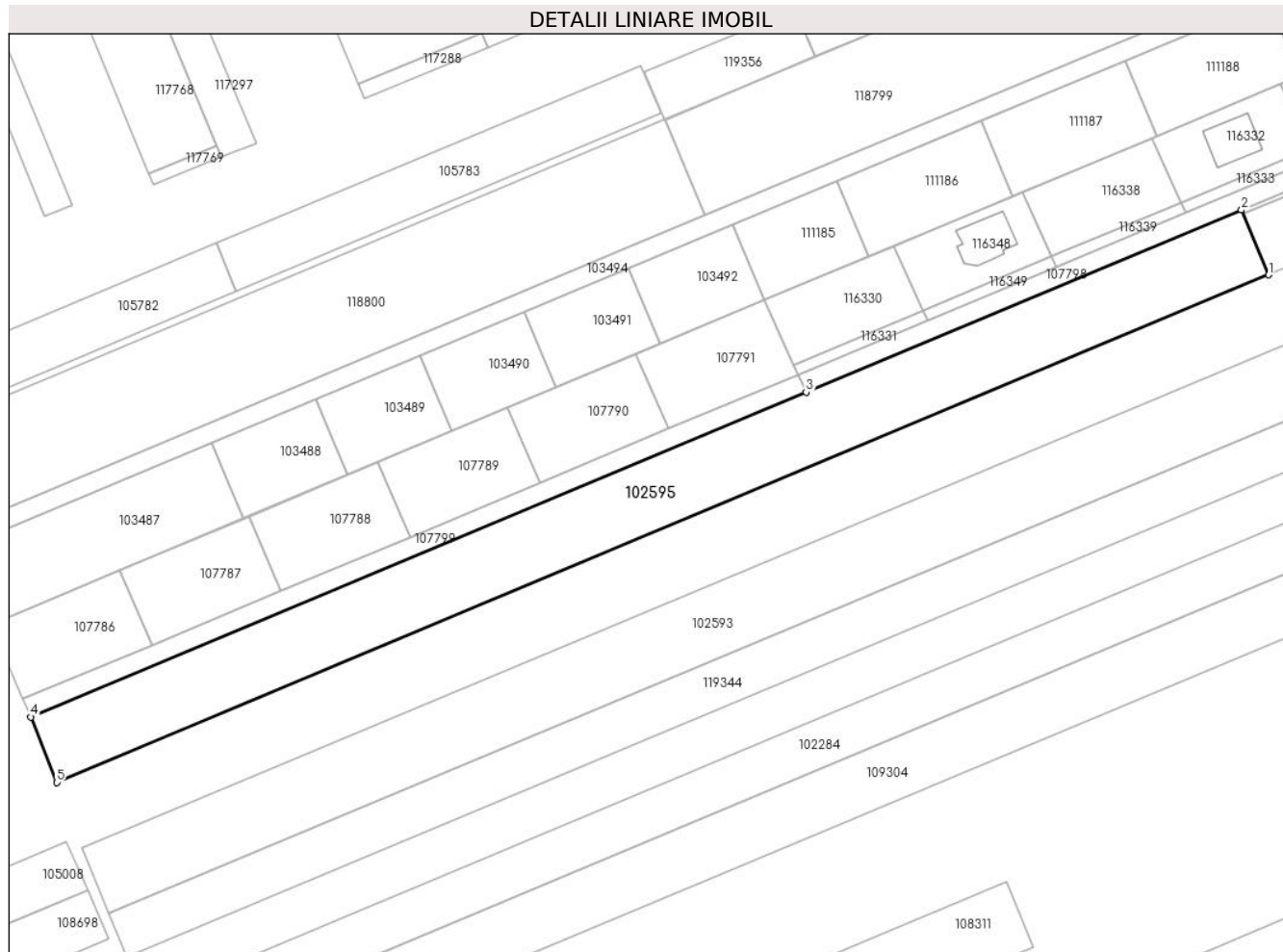
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|---|
| 102595 | 5.000 | Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar. |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|---------------|---|
| 1 | arabil | DA | 5.000 | - | - | 1196/12/3/3/1 | Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar. |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 16.377 |
| 2 | 3 | 109.736 |
| 3 | 4 | 195.492 |
| 4 | 5 | 16.369 |
| 5 | 1 | 305.561 |

**** 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,

04/12/2024, 10:33