

PRIMARIA COMUNEI SANPETRU

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR, ETAPA a III-a PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE- SANPETRU, CALEA HARMANULUI, NR. 83-85

Argumentare: initiatorii proiectului, doresc reglementarea terenului in vederea parcelarii si construirii de locuinte individuale , respectiv de amenajarea zonei cu alei de acces, spatii pietonale, respectand zonele verzi si facandu-se record la utilitatile existente in zona.

Initiator: ARITON PETRE
Elaborator: URBAN PLANNER HGM s.r.l.

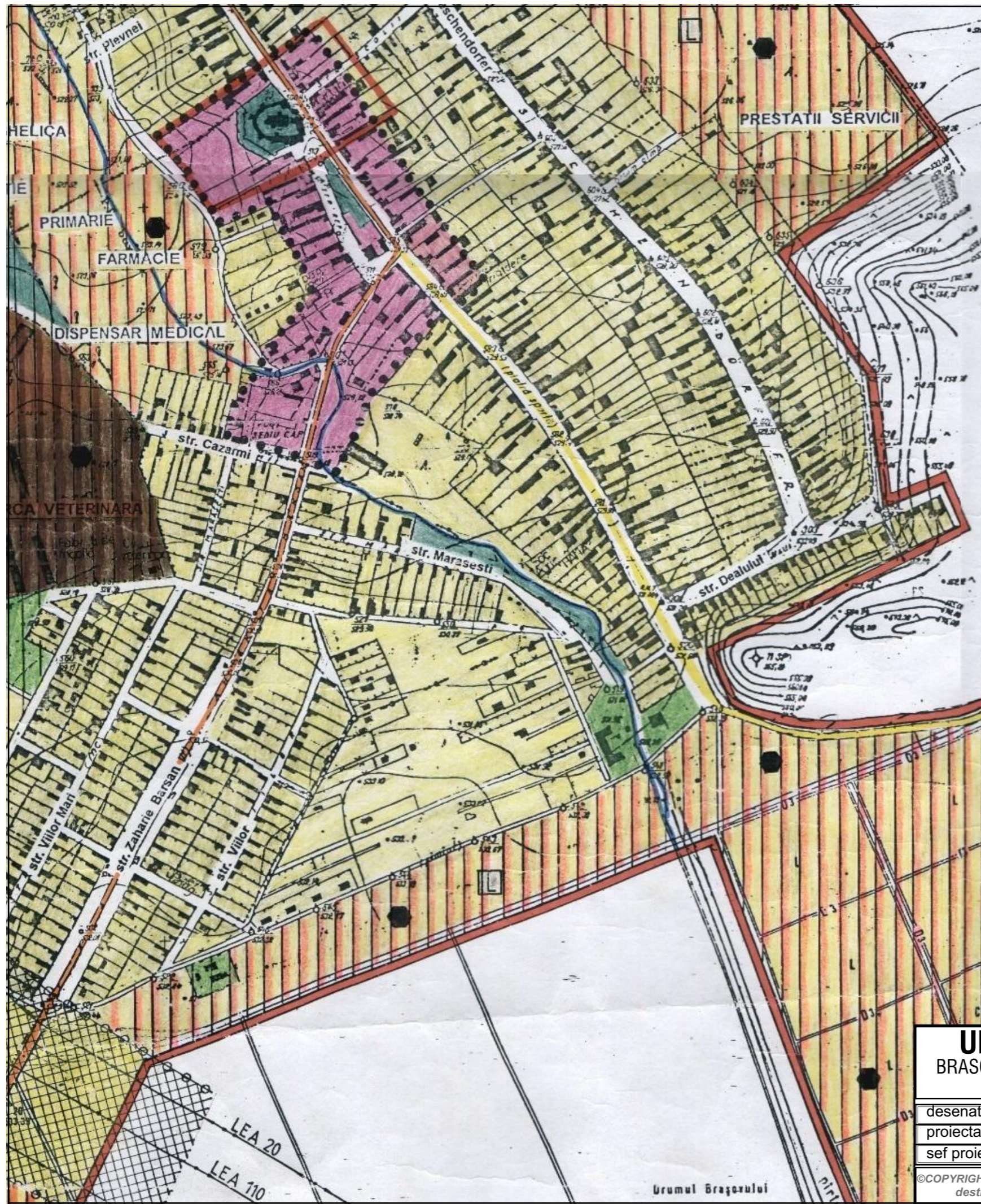
10.07.2025 - 30.07.2025

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

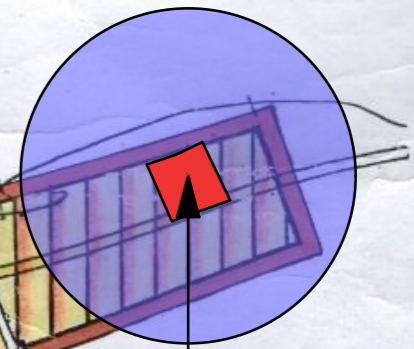
Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism Primaria Comunei Sanpetru
Adresa: str. Republicii, nr. 655, telefon 0268 360 028
e-mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro
website: www.primaria-sanpetru.ro

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





LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	311.40	40.63	311.40
UNITATI MICA INDUSTRIE, PRESTATII SERVICII	55.70	10.33	21.75
UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	59.30	11.00	52.55
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	17.00	3.15	12.15
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT, RUTIER	27.10	5.02	38.85
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE	9.00	1.67	5.15
CONSTRUCTII TEHNICO - EDILITARE			2.20
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	6.50	1.20	4.75
DESTINATIE SPECIALA(aerodrom)	100.00	18.54	3.40
TERENURI LIBERE	41.70	7.70	6.10
TERENURI NEPRODUCTIVE-APE	4.00	0.74	2.20
TOTAL INTRAVILAN	539.20	100.00	458.30



AMPLASAMENT STUDIAT



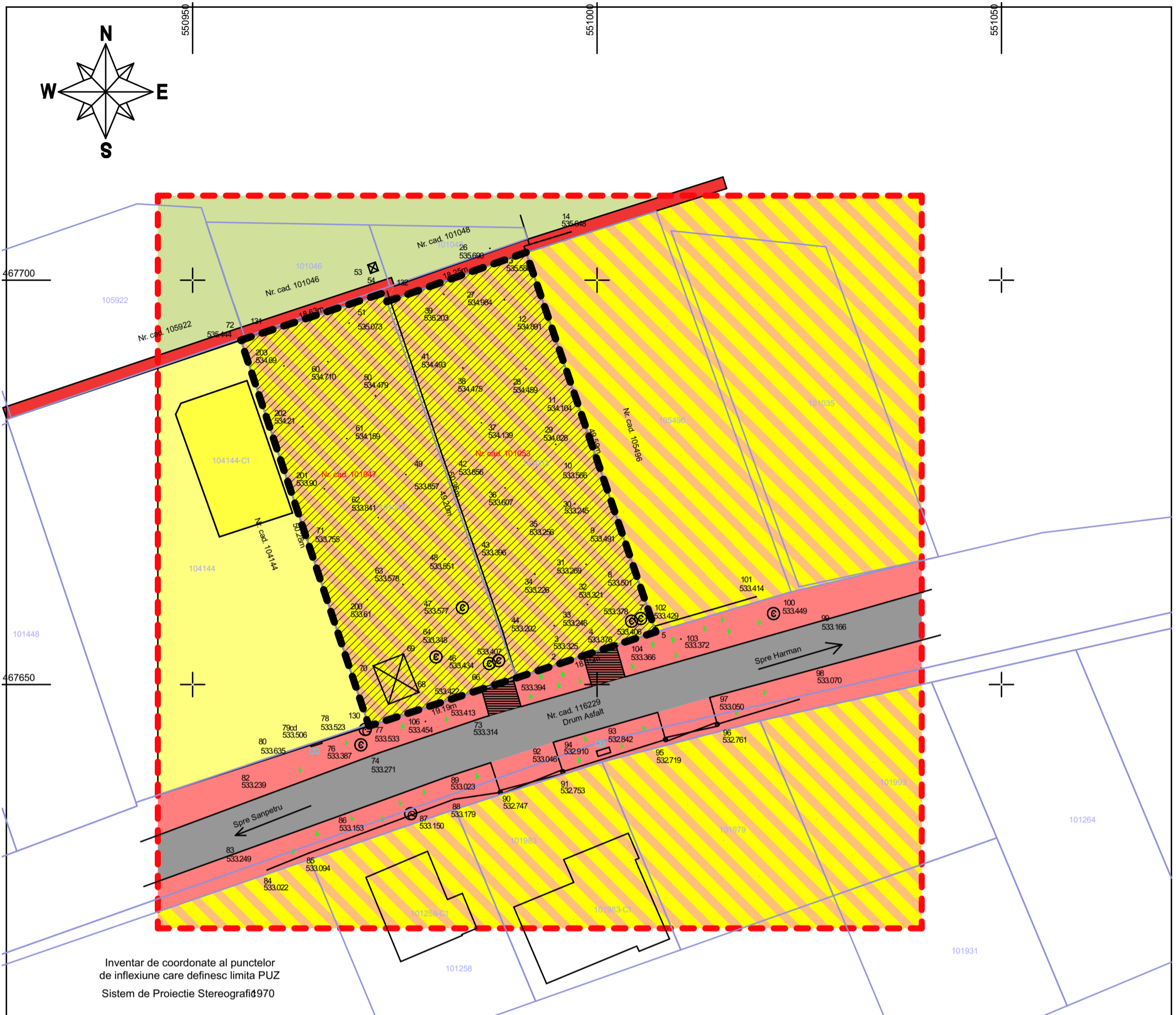
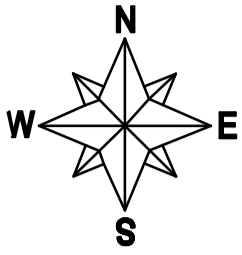
URBAN PLANNER HGM		P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE- SANPETRU, CALEA HARMANULUI, NR. 83-85		U08/OCT. 2023
BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap. 23		beneficiar: ARITON PETRE		
mgmurbanproiect@yahoo.com				
desenat	urb. Gabriela Chifu	INCADRARE IN PUG scara 1-2500	PUZ	U00
proiectat	urb. Gabriela Chifu			
sef proiect	urb. Gabriela Chifu			

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



URBAN PLANNER HGM		P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE. GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE- SANPETRU, CALEA HARMANULUI, NR. 83-85	
BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23		U08/OCT. 2023	
mgmurbanproiect@yahoo.com		beneficiar: ARITON PETRE	
desenat	urb. Gabriela Chifu	INCADRARE IN ZONA scara 1-2500	PUZ U01
proiectat	urb. Gabriela Chifu		
sef proiect	urb. Gabriela Chifu		

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



Inventar de coordonate al punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ
Sistem de Proiectie Stereografică 1970

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
130	467644.862	550971.791
131	467692.580	550955.958
40	467698.439	550973.640
1	467650.823	550990.028
132	467697.349	550974.015
13	467703.436	550991.223
5	467656.511	551007.266

Localitatea: Sanpetru
Sistem de proiectie Stereografic 1970

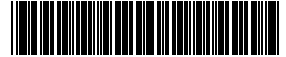
LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURILOR REGLEMENTATE
- LIMITA INTRAVILAN
- DRUM PUBLIC-CALEA HARMANULUI
- DOMENIU PUBLIC AFERENT DRUMULUI
- TERENURI EXTRAVILANE
- ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, CONFORM P.U.G.-cu interdictie temporara de constuire, pana la intocmire PUZ
- TEREN INVECINAT REGLEMENTAT-constructie de locuinta existenta pe teren
- TERENURILE CE SE VOR REGLEMENTA PRIN PREZENTUL P.U.Z.
- PARCELARE EXISTENTA
- ACCES EXISTENT



URBAN PLANNER HGM		P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE- SANPETRU, CALEA HARMANULUI, NR. 83-85	
BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 mgmurbanproiect@yahoo.com		U08/OCT. 2023	
		beneficiar: ARITON PETRE	
desenat	urb. Gabriela Chifu	SITUATIA EXISTENTA scara 1-500	PUZ U02
proiectat	urb. Gabriela Chifu		
sef proiect	urb. Gabriela Chifu		
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.			

Bogdan CRISTEA
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Ro-BV-FNr: 98/18.01.2011
E mail: pfabogdancristea@yahoo.com
Tel. 0724502142
SBM TrustCAD SRL Aut. ROB-J nr. 2503



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101047 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:10336
Nr. cadastral vechi:3486
Nr. topografic:1042/3/2/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sânpetru, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101047	951	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53954 / 20/06/2008		
Act nr. 0 (act initial nr. 14426/2005cf);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept partaj voluntar provenit din cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ARITON PETRE , si sotia 2) ARITON ANGELA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10336)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

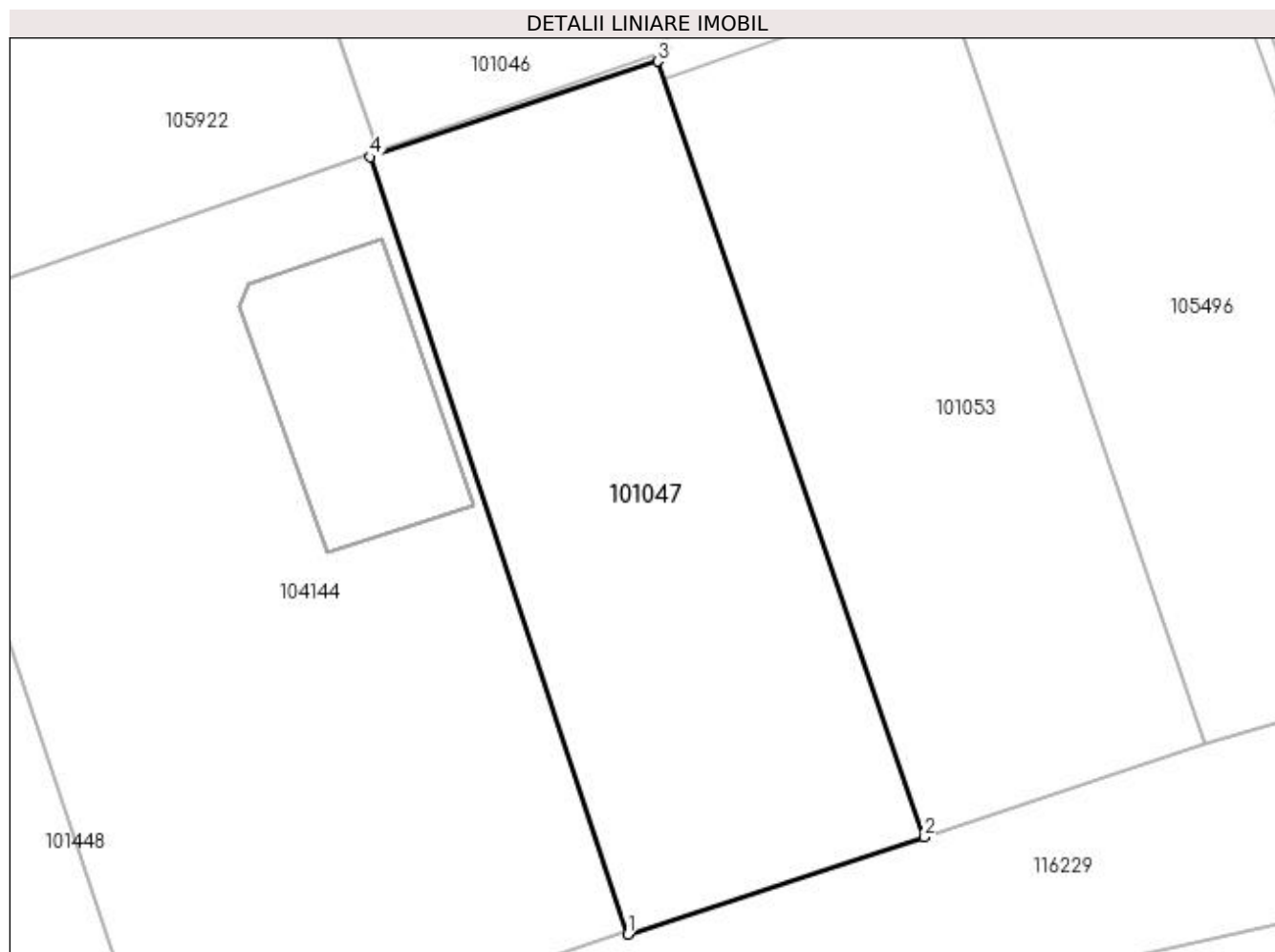
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101047	951	

* 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	951	-	-	1042/3/2/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	19.187
2	3	50.358
3	4	18.627
4	1	50.277

** 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,

04/07/2023, 13:52



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101053 Sânpetru

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:10337
Nr. cadastral vechi:3487
Nr. topografic:1042/3/2/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sânpetru, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101053	899	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53954 / 20/06/2008		
Act De Partaj Voluntar nr. act initial 14426/2005 cf.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de drept partaj provenit din cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ARITON PETRE , si sotia 2) ARITON ANGELA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10337)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

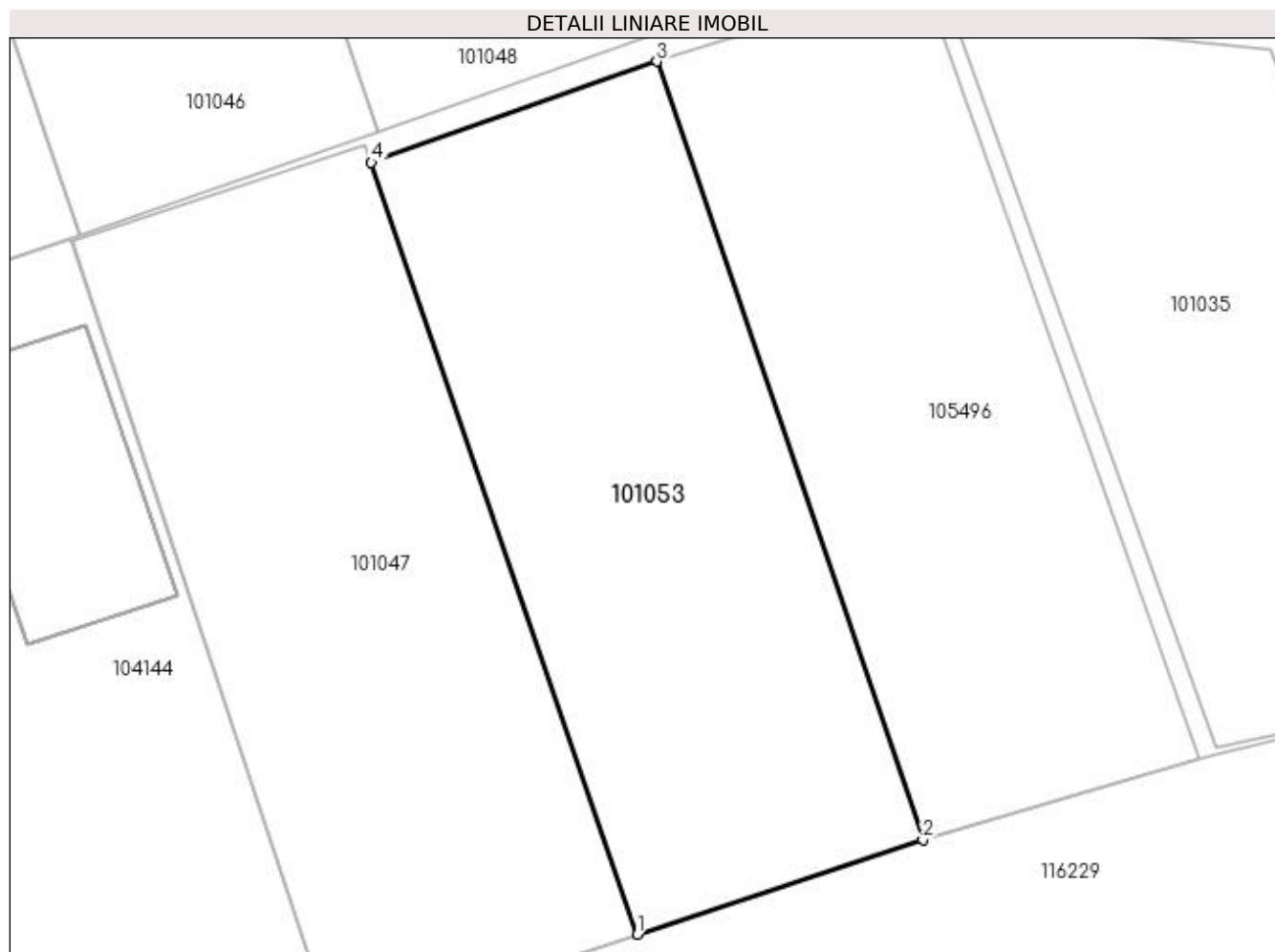
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101053	899	

* 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	899	-	-	1042/3/2/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	18.152
2	3	49.591
3	4	18.253
4	1	49.205

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

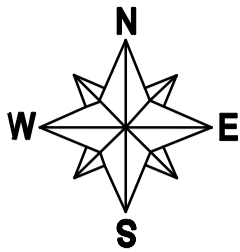
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,

04/07/2023, 13:52



Inventar de coordonate al punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ
Sistem de Proiectie Stereografică 970

| Pct | Nord(X) | Est(Y) |

130	467644.862	550971.791
131	467692.580	550955.958
40	467698.439	550973.640
1	467650.823	550990.028
132	467697.349	550974.015
13	467703.436	550991.223
5	467656.511	551007.266

Localitatea: Sanpetru

Sistem de proiectie Stereografic 1970

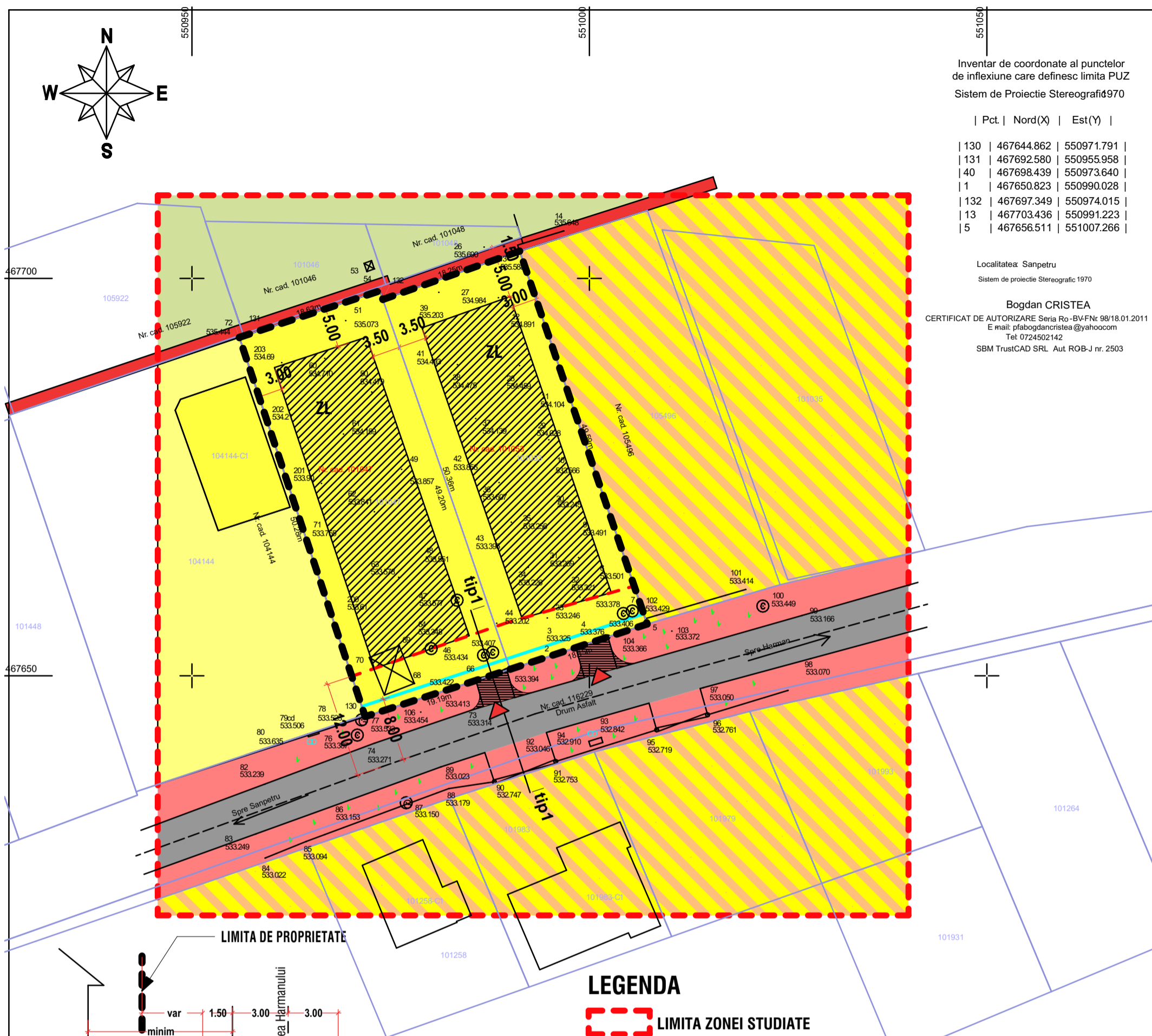
Bogdan CRISTEA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Ro-BV-FN: 98/18.01.2011

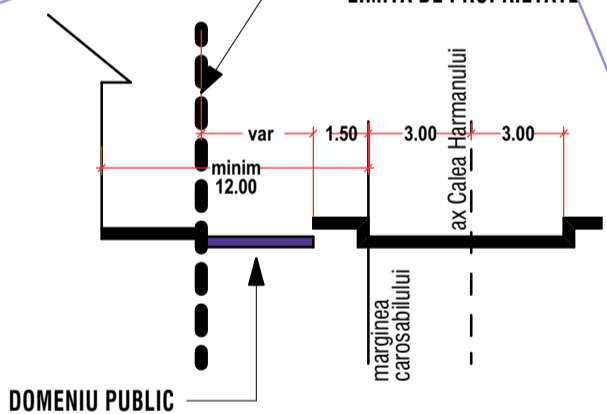
E mail: pfbogdancristea@yahoo.com

Tel 0724502142

SBM TrustCAD SRL Aut ROB-J nr. 2503



LIMITA DE PROPRIETATE



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURILOR REGLEMENTATE
- LIMITA INTRAVILAN
- DRUM PUBLIC-CALEA HARMANULUI
- DOMENIU PUBLIC AFERENT DRUMULUI
- TERENURI EXTRAVILANE
- ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, CONFORM P.U.G.-cu interdictie temporara de constuire, pana la intocmire PUZ
- TEREN INVECINATREGLEMENTAT-construcție de locuinta existenta pe teren
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- PARCELARE EXISTENTA-se pastreaza
- ACCES EXISTENT-se pastreaza

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
S constructii	0.00	0.00	555.00	30.00
S zone pavate	0.00	0.00	555.00	30.00
S zone verzi	0.00	0.00	740.00	40.00
S teren	1850.00	100.00	1850.00	100.00

INDICATORI URBANISTICI

- regim de inaltime maxim propus: P+1+M
- POTmax= 30%
- CUTmax =0.9
- H max= 7.00m la comisa, 10.00m la coama

<p>URBAN PLANNER HGM BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap. 23 mgmurbanproiect@yahoo.com</p>		<p>P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE- SANPETRU, CALEA HARMANULUI, NR. 83-85 U08/OCT. 2023</p>		
		<p>beneficiar: ARITON PETRE</p>		
desenat	urb. Gabriela Chifu		<p>REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-500</p>	<p>PUZ U03</p>
proiectat	urb. Gabriela Chifu			
sef proiect	urb. Gabriela Chifu			



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

MEMORIU GENERAL P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE

Cap. I. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect: Elaborare P.U.Z. “CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE”

comuna SANPETRU, CALEA HARMANULUI, NR. 83-85, jud. Brasov

faza de proiectare: P.U.Z.

Initiator PUZ: ARITON PETRE

Proiectant general: S.C. URBAN PLANNER HGM S.R.L.

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări urbanistice integrate care să orienteze dezvoltarea zonei și pregătirea procesului de investiții. Se propune detalierea reglementărilor strategice de dezvoltare stabilite prin R.L.U. și P.U.G. ale comunei Sanpetru (aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local nr. 46/2002) venind în completarea funcțiilor deja aprobate și/sau autorizate (zona de locuințe și dotări complementare).

Lucrarea va stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente :

- Stabilirea imaginii spațial – configurative a zonei, în interiorul ei și în relație cu vecinătățile ;
- Valorificarea potențialului maxim al zonei ;
- Stabilirea funcțiilor potențiale și refuncționalizarea zonei pentru teritoriul avut în vedere în ansamblul lui ;
- Crearea unui reper în ceea ce privește zona turistică-pensiune;
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, R_{mh} (regim maxim de înălțime) – condiții care să asigure investiții rentabile în zonă, și cu respectarea condițiilor impuse prin PUG Sanpetru și HG 525/96
- Integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei și a terenului care a generat PUZ;
- Evaluarea necesarului de utilități, capacitate și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și serviciile impuse de aceste trasee.

Terenurile ce au generat PUZ, au o suprafață de 1850.00mp și sunt delimitate după cum urmează :

- La Nord – proprietăți private extravilane
- La Sud – domeniu public, str. Calea Harmanului
- La Vest – proprietate privată cu funcțiunea de zonă de locuințe și dotări complementare
- La Est – proprietate privată cu funcțiunea de zonă de locuințe și dotări complementare

Consecințe economico sociale:

INTOCMIRE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE LOCALITATEA SANPETRU, STRADA CALEA HARMANULUI, NR. 83-85

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

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuințe cu un maxim de confort
- Construirea unei pensiuni cu funcțiuni de agrement și odihnă aferente
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-Mall Coresi Brasov
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației de top
- Dezvoltarea zonelor de recreere și comunitare

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către initiatorul PUZ, în ceea ce privește extinderea rețelelor edilitare, realizarea infrastructurii edilitare, rutiere, construirea clădirilor, amenajarea și întreținerea spațiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale și carosabile private.

Necesitatea realizării investiției

Frontul stradal al Căii Harmanului este, în proporție de 70%, definit de locuințe și dotări complementare, restul de 30% fiind terenuri libere de construcții. Cele două parcele ce fac obiectul PUZ, închid frontul stradal, acestea având în stânga și în dreapta lor, construcții edificate cu funcțiunea de locuire. Astfel, prin realizarea propunerilor din prezenta documentație, ar rezulta un front stradal compact.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

-certificatul de urbanism nr. 463/19.09.2023, **corelat cu certificatul de urbanism nr. 263/03.04.2025**

-PUG Sanpetru aprobat Cu Hotărârea Consiliului Local Sanpetru nr.46/29.08.2002

-Plan topografic scară 1/500

-Vizite la fața locului;

-lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul de față (studiul geotehnic, studiul de soluție pentru alimentarea cu energie electrică, documentație întocmită de firma agreată pentru obținerea avizului SGA)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Funcțiunile existente ale zonei, conform PUG comuna Sanpetru, aprobat cu HCL nr. 46 / 2002 sunt:

ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE PUZ.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul care face obiectivul documentației P.U.Z. se afla în intravilanul comunei Sanpetru și este proprietate persoane fizice, conform CF nr. 101047, 101053, cu suprafața totală de 1850.00 mp.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

INTOCMIRE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE LOCALITATEA SANPETRU, STRADA CALEA HARMANULUI, NR. 83-85

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are vedere atat spre muntii Piatra Craiului cat si spre Tampa.

Cadru natural.

Zona propusa de studiu, prin PUZ, are o forma regulata cu o suprafata totala de 1850.00 mp.

Riscuri naturale.

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

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei,terenul nu prezinta probleme.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

Documentatia de fata se implementează în perimetrul sitului de importanță comunitară Dealul Cetății Lempeș-Mlaștina Hărman, în partea sudică.

Dealul Cetății Lempeș-Mlaștina Hărman reprezintă un sit de importanță comunitară declarat în baza Ord. MMDD nr. 1964/2007, *privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice Natura 2000 în România*, modificat și completat de Ord. MMP nr. 2387/2011. Codul ariei naturale protejate de interes comunitar este ROSCI0055.

2.4 CIRCULATIA

Frontul la stradă, cu o lungime de aproximativ 38.00 metri este asigurat de strada Calea Harmanului. Terenurile studiate sunt deservite deci, de un drum public major.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Parcelele studiate au acces din drumul judetean DJ108 –Calea Harmanului si au urmatoarele vecinatati;

-in fata - drum existent

-in dreapta proprietate privata

-in stanga proprietate privata

-in spate proprietate privata

Terenul studiat (format din doua parcele), are suprafata de 1850 mp, este liber de constructii si apartine unor persoane fizice conform extraselor cf anexate.

In vecinatatea imediata a zonei studiate exista constructii cu functiunea de locuire si, la o distanta de aproximativ 100.00m, rezervatia naturala Dealul Lempes.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea de locuire, zona fiind in curs de dezvoltare in acest sens.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.

Vecinatati:

- La Nord– proprietati private extravilane
- La Sud – domeniu public, str. Calea Harmanului
- La Vest –proprietate privata
- La Est – proprietate privata

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

INDICATORI CONFORM PUG Sanpetru-HCL 46/2002

Zona de locuinte si dotari complementare

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata exista retele de apa, canalizare, retele electrice si de gaze naturale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul P.U.Z. fiind, teren liber de construcții.

- Terenul liber de construcții, este neîntreținut și este prezentă doar vegetația spontană;
- Nu sunt probleme de mediu, funcțiunile de locuire nereprezentand surse de poluare

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentatiei PUZ, aprobat cu HCL nr 321/2011, investitia a fost facuta public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Sanpetru, pe teren.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiata au fost instiintati, luand la cunostinta dezvoltarea viitoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII AE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru intocmirea plan urbanistic zonal se va tine seama de prevederile Regulamentul local de urbanism, cuprins in Planul Urbanistic General al comunei Sanpetru de certificatul de urbanism si de P.U.Z.-rile aprobate in zona.

Realizarea unei zone de locuire, in sistem individual, se va face printr-un proiect de urbanizare controlat si integrat in coeficientii urbanistici ai zonei si nu in ultimul rand, realizarea unor constructii cu valoare ambientala.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona de locuinte si dotari complementare.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuințe si pensiune, cu obligativitatea rezervarii unei suprafețe suficiente de spații plantate (minim 30% zone verzi pentru locuinte).

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un copac.

Se propune si amenajarea zonei cu arbori, pe terenul ramas liber, minim cate unul la fiecare 100.00mp.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

a. Circulatie carosabila

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, pentru asigurarea acceselor auto si pietonale la toate parcelele.

Accesul catre parcele se face din drumul existent judetean DJ108-Calea Harmanului, prin realizarea unor treceri, cu latimea de 3.00m, conform planului de reglementari urbanistice U03.

Ambele parcelele vor avea acces carosabil din strada publica DJ108 -Calea Harmanului. Drumurile si accesele in incintele construite, 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 retelele edilitare si a ambulantei.

b. PARCAJE

In incinta terenului studiat, pe fiecare lot, vor fi prevazute locuri de parcare ce vor fi integrate in vegetatie.

- locuri de parcare conform HG 525/1996 si anume:
 - Pentru cladirile de locuinte, un loc de parcare/ unitate locativa, sau cate doua locuri/ unitate locative daca suprafata construita depaseste 100.00mp.

c. CIRCULATII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Terenurile vor fi ocupate de locuinte si anexe (garaj, foisor), cate o locuinta pe fiecare parcela.

La amplasarea cladirilor se va tine cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare privitoare la: separarea functiunilor, evitarea incompatibilitatii functionale in zonele destinate locuirii si a functiunilor complementare ale acestora, dotarile tehnico-edilitare, asigurarea spatiilor pentru gararea si parcare a autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanta de minim 5.00m fata de cladirile de locuinte ce au ferestre a incaperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, asigurarea insoirii corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate cat si pentru cele invecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltime, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale).

Din propunerea de amenajare, rezulta un ansamblu aerisit, cu distante intre cladiri ce depasesc inaltimea cladirii celei mai inalte, respectandu-se astfel Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 in ceea ce priveste insoirea, dar si in privinta amplasarii locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanta de minim 5.00m fata de ferestre ale incaperilor principale. S-au amenajat si zone pentru colectarea deseurilor menajere, acestea fiind depozitate in pubele ecologice, urmand a fi ridicate de catre o firma de salubritate cu care proprietarii vor avea contracte incheiate.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI; INDICATORII DE OCUPARE AI TERENULUI MAXIMI ADMISI, DEZVOLTATI IN STUDIUL DE FATA, SUNT:

Zona reglementata se va avea urmatoarea functiune:

ZONA DE LOCUINTE

Regim maxim de inaltime: P+1+M, H max cornisa=7.00m, Hmax coama=10.00m

POTmaxim=30%

INTOCMIRE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE LOCALITATEA SANPETRU, STRADA CALEA HARMANULUI, NR. 83-85

CUTmaxim -0.9
-Zone verzi min. - 30%

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR, FATA DE STRAZI SI LIMITELE DE PROPRIETATE

RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE

- retragerea cladirilor se va face la o distanta de minim 12.00m fata de axul strazii Calea Harmanului-DJ108

RETRAGERI MINIME, FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

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

Pentru regimul de construire izolat

-fata de limitele laterale estice si vestice, se va pastra o distanta de minim H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m, iar fata de limita de proprietate dintre cele doua parcele, se va pastra o distanta de minim 3.50m pentru asigurarea trecerii utilajelor ISU;

-fata de limitele posterioare, se va pastra o distanta de minim 5.00m.

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea la cornisa a cladirii mai inalte. Pentru distante mai mici decat aceasta, dar nu mai putin de H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii mai inalte (3.50m), se vor realiza studii de insorire, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

De asemenea. Conform normelor PSI, distanta minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela, nu va fi mai mica de 3.50m.

BILANT TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S constructii	0.00	0.00	555.00	30.00
S zone pavate	0.00	0.00	555.00	30.00
S zone verzi	0.00	0.00	740.00	40.00
S teren	1850.00	100.00	1850.00	100.00

REGIMUL DE INALTIME ADMIS AL CLADIRILOR

Regim maxim admis de inaltime: P+1+M, H max cornisa=7.00m, Hmax coama=10.00m

Regimul minim de inaltime va fi P.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransament la conducta existenta pe Calea Harmanului, PEHD De250mm, prin extindere, conform avizului Companiei Apa.

INTOCMIRE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE LOCALITATEA SANPETRU, STRADA CALEA HARMANULUI, NR. 83-85

CANALIZAREA

Apele uzate menajere vor fi evacuate in reseaua de canalizare PVC KG De 250mm existent pe Calea Harmanului, prin extindere, conform avizului Companiei Apa.

CANALIZARE PLUVIALA

Apele pluviale de pe acoperisul constructiei sunt prefuate de jgheaburi si burlane si conducte de PVC-KG Dnl 10 mm si sunt descarcate liber la teren.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica a zonei va fi conform studiului de solutie avizat prin extinderea retelelor LES 20Kv existente si prin realizarea unui bransament la ele.

GAZE NATURALE

Pe strada Calea Harmanului, exista retea de gaze naturale, la care se va putea face record, cu respectarea conditiilor impuse prin avziul Distrigaz Sud.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi prevăzute spații verzi, conform bilantului teritorial.

Fata de CET Brasov, amplasamentul se afla la o distanta de 5300.00m, iar fata de FIN Eco Brasov, la o distanta de 4600.00m.

- construirea obiectivelor se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se vor folosi materiale de constructii astfel incat sa nu genereze insule de caldura.

CONDITII DE CONSTRUIRE IN PERIMETRUL ARIEI NATURALE PROTEJATE ROSCI10055 DEALUL CETATII LEMPES-MLASTINA HARMAN

-se vor respecta prevederile art.33, alin 1 si 2 din OUG nr. 57/2007, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 49/2011, cu modificarile si completarile ulterioare;

-se vor respecta toate masurile necesare mentinerii starii de conservare favorabila a habitatelor si speciilor pentru care a fost declarata aria naturala protejata de interes comunitar;

-se vor respecta prevederile din prezentul memoriu si regulament afferent PUZ;

-titularul proiectului are obligatia ca in cazul procedurii accidentelor de orice fel sa notifice ANANP in termen maxim de 24 de ore sis a intreprinda toate masurile necesare pentru eliminarea cauzelor si limitarea consecintelor negative.

Se interzic urmatoarele:

-orice forma de recoltare, capturare,ucidere, distrugere sau vatamare a exemplarelor aflate in mediul lor natural, in oricare din stadiile ciclului lor biologic;

-perturbarea intentionata in cursul perioadei de reproducere, de crestere, de hibernare si de migratie;

-deteriorarea si/ sau distrugerea locurilor de reproducere ori de odihna;

-recoltarea florilor si a fructelor, culegerea, taierea, dezradacinarea sau distrugerea cu intentie a acestor plante in habitatele lor naturale, in oricare dintre stadiile ciclului biologic;

-detinerea, transportul, comertul sau schimburile in orice scop ale elemplaselor luate din natura, in oricare dintre stadiile ciclului biologic;

In cazul instrainarii terenurilor, beneficiarul PUZ este obligat sa comunice noilor proprietari, obligativitatea realizarii sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apa si canalizare ape uzate.

Investitiile ce se vor realiza, vor fi puse in functiune numai dupa realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apa si canalizare ape uzate.

INTOCMIRE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE LOCALITATEA SANPETRU, STRADA CALEA HARMANULUI, NR. 83-85

5.1. PROTECTIA CALITATII APELOR

Din activitatea zonei proiectate, rezulta ape menajere care vor fi colectate printr-retea de canalizare si evacuate la bazinele vidanjabile etanse, fara a se infiltra in panza freatica.

5.2. PROTECTIA AERULUI

Din activitatea ce se desfasoara , nu rezulta poluanti pentru aer. Nu exista instalatii pentru epurarea gazelor nefiind cazul.

5.3. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

La aceasta investitie nu exista posibilitatea crearii de surse de zgomot sau vibratii.

5.4. PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu exista surse de radiatii.

5.5. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Prin lucrarile preconizate, nu rezulta surse de poluanti pentru sol si subsol.

5.6. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele terestre si acvatice.

5.7. PROTECTIA ASEZARILOR URBANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

Nu este cazul, deoarece, obiectivul de investitie este zona de case de vacanta, pensiuni.

5.8. GOSPODARIREA DESEURILOR

Deseurile rezultate vor fi depozitate in pubele ecologice si evacuate prin grija intreprinderii de gospodarire locala.

5.9. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

Din activitatea propusa nu rezulta substante toxice si periculoase.

Cap. VI LUCRARI DE RECONSTRUCTIE ECOLOGICA

Nu exista zone si factori de mediu afectati de poluare prin investitia propusa.

Mentionam ca in prezent, terenul destinat investitiei se propune inierbarea si plantarea controlata a terenului cu specii caracteristice zonei.

Cap. V II PREVEDERII PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Nu exista emisii de poluanti, deci, nu s-au prevazut masuri pentru controlul si supravegherea acestora.

Cap. VIII CONCLUZII

In baza documentatiei P.U.Z. aprobate se pot intocmi acte si documentatii pentru obtinerea autorizatiei de construire.

DESEURI MENAJERE

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor pubele ecologice pentru preluarea de deseuri menajere. Acestea vor fi amplasate suprateran, in pubele ecologice.

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

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

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

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

INTOCMIRE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE LOCALITATEA SANPETRU, STRADA CALEA HARMANULUI, NR. 83-85

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, s-a intocmit in conformitate cu P.U.G.-ul Sanpetru si cu legislatia in vigoare:

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



Intocmit,

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE

Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect: Elaborare P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE"

comuna SANPETRU, CALEA HARMANULUI, NR. 83-85, jud. Brasov

faza de proiectare: P.U.Z.

Initiator PUZ: ARITON PETRE

Proiectant general: S.C. URBAN PLANNER HGM S.R.L.

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

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

La baza elaborarii R.L.U. stau :

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

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

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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

El explica si detaleaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea

urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

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

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

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

Documentatia de fata este intocmita pentru –

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **463/19.09.2023**, **corelat cu certificatul de urbanism nr. 263/03.04.2025**, eliberate de Primaria comunei Sanpetru.

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

In cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zonele functionale mixte, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

ZL – zona de locuinte individuale

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

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

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

Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul locuintelor :

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

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

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

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

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

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

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

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

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

Suprafata minima parcela: 800.00mp.

Front la strada de minim 12.00m.

Ulterior aprobarii PUZ, nu se admit alipiri sau dezmembrari.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Retragerea cladirilor se va face la o distanta de minim 12.00m fata de axul strazii Calea Harmanului-DJ108.

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

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

-fata de limitele laterale estice si vestice, se va pastra o distanta de minim H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m, iar fata de limita de proprietate dintre cele doua parcele, se va pastra o distanta de minim 3.50m pentru asigurarea trecerii utilajelor ISU;

-fata de limitele posterioare, se va pastra o distanta de minim 5.00m.

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

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

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

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

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

In cadrul acestei investitii se vor realiza :

- alei pietonale
- imprejmuire proprietate

Accesul catre viitoarele parcele se va face DJ108, conform plansei de reglementari urbanistice U03, nefiind necesare benzi de accelerare/ decelerare, terenul aflandu-se in intravilanul localitatii..

In amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulatiilor carosabile si pietonale, se recomanda:

-finisajul circulatiei - astfel rezolvat incat sa asigure siguranta utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentari -ex.alunecare)

-utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor constructii (texturi, cromatica);

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel: 1 loc de parcare [Suprafata utila S100mp, 2 locuri de parcare/ Suprafata utila > 100mp.

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

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

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenjarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

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

La capatul terenului studiat sunt propuse zone verzi publice, ce reprezinta 5% din suprafata terenului ce face obiectul PUZ.

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

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

ART.14: IMPREJMURI

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

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

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. = 30%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

C.U.T.=0.9



Intocmit,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Chifu".

PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumire proiect: Elaborare P.U.Z. “**CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE**”

comuna SANPETRU, CALEA HARMANULUI, NR. 83-85,

jud. Brasov

faza de proiectare: P.U.Z.

Initiator PUZ: ARITON PETRE

Proiectant general: S.C. URBAN PLANNER HGM S.R.L.

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarea etapizare a realizării investițiilor:

1. Obținere autorizații de construire și bransamente
2. Racordarea la rețelele edilitare
3. Realizarea construcțiilor
4. Realizarea accesului

Cheltuielile privind rețelele edilitare vor fi suportate de către investitorii prezentei documentații, iar construcțiile propuse se vor realiza pe cheltuiala proprietarilor parcelelor.

Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare (pubelele se vor amplasa în incinta proprietății și vor fi preluate de firma de salubritate contractată, săptămânal, din fața porților și a locuințelor.

După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției.

Se va solicita certificat de urbanism pentru construirea obiectivelor, se vor obține avizele aferente certificatului de urbanism și vor fi elaborate proiectele de execuție, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC și detaliile de execuție. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea fazei PUZ aprobate.

De asemenea, se va solicita certificate de urbanism pentru bransarea la utilități.

Autorizațiile de construire se vor putea emite după realizarea, în prealabil, a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism, cu privire la accese, rețele-bransarea rețelei de apă și canalizare, electrice, necesare pentru buna deservire a funcțiilor propuse.

Lucrările de construcții și instalații, vor fi executate în baza autorizației de construire, de către un antreprenor. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate, în conformitate

cu reglementarile tehnice. In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice.

Pentru a nu afecta calitatea vietii apersoanelor din cladirilor existente, se vor lua masuri eficiente de control a prafului si emisiilor aplicate pentru fiecare activitate generatoare de praf desfășurată pe șantier.

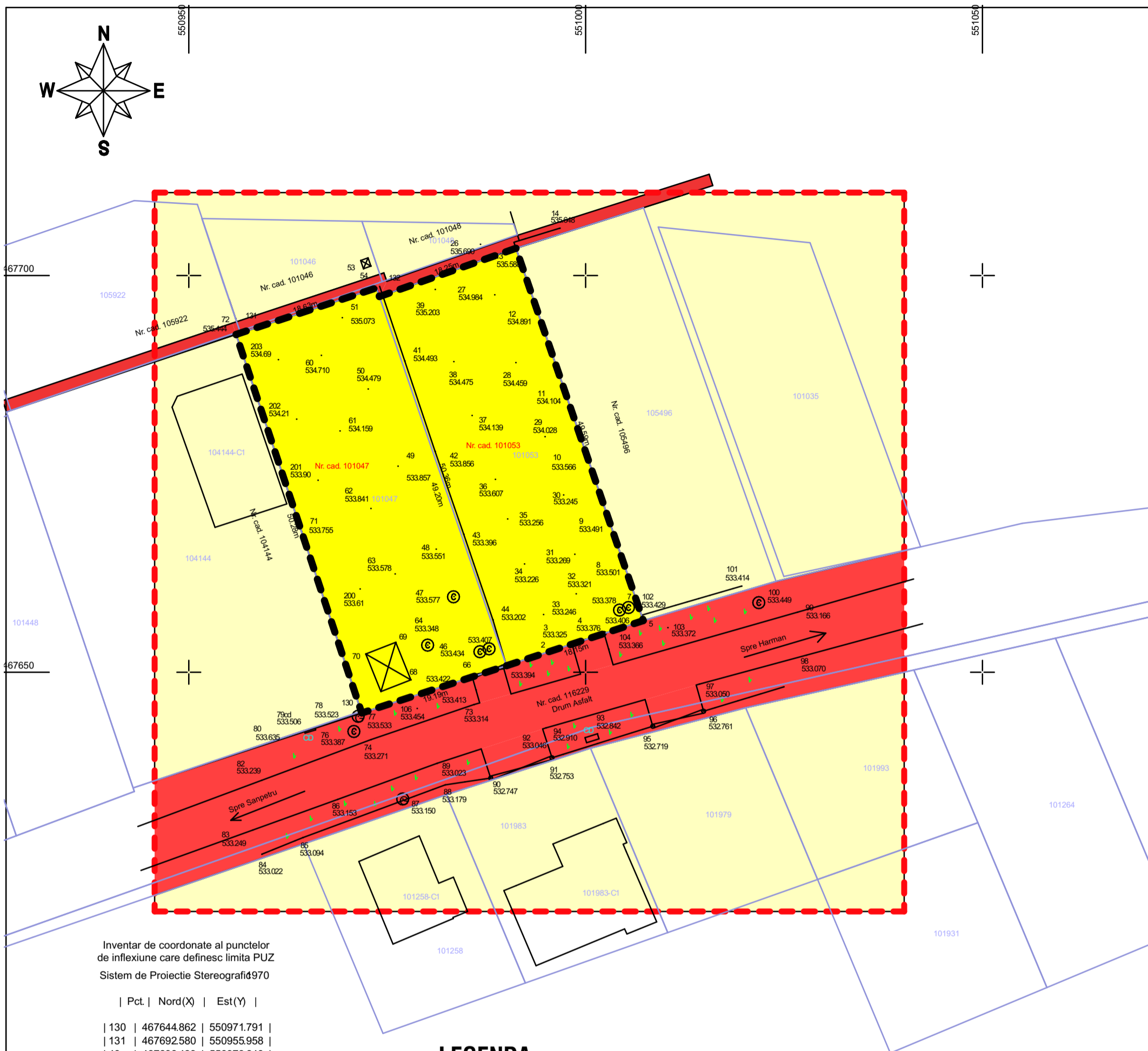
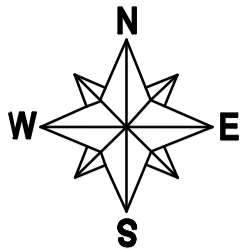
Se va respecta HCL 139/29.11.2022, a Consiliului Local Sanpetru, astfel:

Autorizarea executării construcțiilor indiferent de destinația acestora este permisă numai dacă există posibilități de access la străzile/drumurile publice direct sau prin servitute.

Autorizarea executării construcțiilor indiferent de destinația acestora este permisă numai dacă se asigură accese pietonale (trotuare) potrivit importanței și destinației construcției, dar numai în cazul în care trotuarul există pe drumul de acces, în caz contrar, se autorizează execuția construcțiilor cu obligativitatea de a avea trotuar în interiorul zonei ce se dorește a fi dezvoltată/construită.



Întocmit:
Urb. Gabriela Chifu



Inventar de coordonate al punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ
Sistem de Proiectie Stereografică 1970

| Pct. | Nord(X) | Est(Y) |

130	467644.862	550971.791
131	467692.580	550955.958
40	467698.439	550973.640
1	467650.823	550990.028
132	467697.349	550974.015
13	467703.436	550991.223
5	467656.511	551007.266

Localitate: Sanpetru
Sistem de proiectie Stereografic 1970

LEGENDA

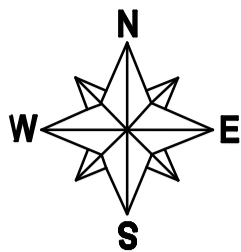
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURILOR REGLEMENTATE
- LIMITA INTRAVILAN
- DOMENIU PUBLIC
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- PROPRIETATI PRIVATE CE FAC OBIECTUL PUZ



Bogdan CRISTEA
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Ro-BVFNr 98/18.01.2011
E mail: pfabogdancristea@yahoo.com
Tel. 0724502142
SBM TrustCAD SRL Aut. ROB-J nr. 2503

URBAN PLANNER HGM		P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE- SANPETRU, CALEA HARMANULUI, NR. 83-85	
BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 mgmurbanproiect@yahoo.com		beneficiar: ARITON PETRE	
desenat	urb. Gabriela Chifu		REGIMUL JURIDIC scara 1-500
proiectat	urb. Gabriela Chifu		
sef proiect	urb. Gabriela Chifu		
		PUZ	U04

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



Inventar de coordonate al punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ
Sistem de Proiectie Stereografică 1970

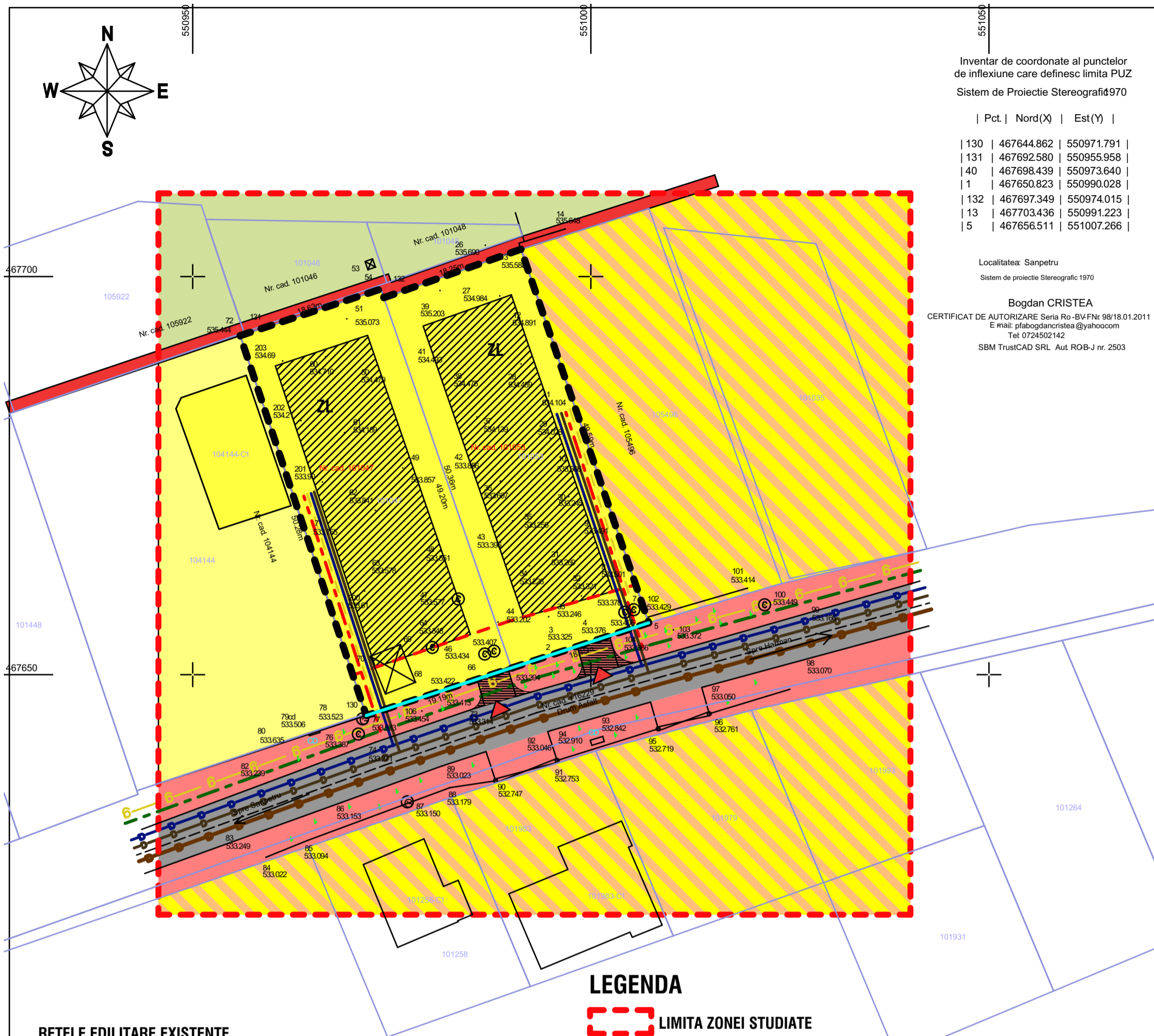
| Pct. | Nord(X) | Est(Y) |

130	467644.862	550971.791
131	467692.580	550955.958
40	467698.439	550973.640
1	467650.823	550990.028
132	467697.349	550974.015
13	467703.436	550991.223
5	467656.511	551007.266

Localitatea: Sanpetru
Sistem de proiectie Stereografic 1970

Bogdan CRISTEA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Ro-BV-FN: 98/18.01.2011
E mail: pfbogdancristea@yahoo.com
Tel 0724502142
SBM TrustCAD SRL Aut ROB-J nr. 2503



RETELE EDILITARE EXISTENTE

- CONDUCTE APA POTABILA
- CONDUCTA CANALIZARE MENAJERA
- CONDUCTA REFULARE
- RETEA ELECTRICA LES 0.4Kv
- RETEA DE GAZE NATURALE

RETELE EDILITARE PROPUSE

- CONDUCTA APA POTABILA
- CONDUCTA CANALIZARE MENAJERA
- RETEA DE GAZE NATURALE
- RETEA ELECTRICA LES 0.4Kv

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURILOR REGLEMENTATE
- LIMITA INTRAVILAN
- DRUM PUBLIC-CALEA HARMANULUI
- DOMENIU PUBLIC AFERENT DRUMULUI
- TERENURI EXTRAVILANE
- ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, CONFORM P.U.G.-cu interdictie temporara de constuire, pana la intocmire PUZ
- TEREN INVECINATREGLEMENTAT-construcție de locuinta existenta pe teren
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- PARCELARE EXISTENTA-se pastreaza
- ACCES EXISTENT-se pastreaza



<p>URBAN PLANNER HGM BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 mgmurbanproiect@yahoo.com</p>		<p>P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, GARAJ, FOISOR, IMPREJMUIRE- SANPETRU, CALEA HARMANULUI, NR. 83-85 U08/OCT. 2023</p>		
		<p>beneficiar: ARITON PETRE</p>		
desenat	urb. Gabriela Chifu		<p>RETELE EDILITARE scara 1-500</p>	<p>PUZ U05</p>
proiectat	urb. Gabriela Chifu			
sef proiect	urb. Gabriela Chifu			

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 263 din 03.04.2025

În scopul

**ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, GARAJ, FOIȘOR,
ÎMPREJMUIRE CU MENTINERE AVIZE**

Urmare cererii adresate de ARITON PETRE cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna BRAȘOV, sat., strada B-dul Griviței, nr.75, sc.B, et. 1, ap. 3, telefon/fax 0746222972, înregistrată la nr. 25711 din 27.03.2025.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna SÂNPETRU, strada CALEA HĂRMANULUI, nr. 83,85 sau identificat prin⁽³⁾ Extrase C.F. Sânpetru nr. 101047, nr. cad. 101047; C.F. Sânpetru nr. 101053, nr. cad. 101053; 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, 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 numiților: ARITON PETRE și ARITON ANGELA, conform C.F. nr. 101047 Sânpetru, nr. cad. 101047; C.F. nr. 101053 Sânpetru, nr. cad. 101053. Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de 1850 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil în suprafața de 1850 mp în intravilan.

Destinația terenului conf. PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 8/31.01.2024 este în zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la întocmire P.U.Z.

Înscrieri privitoare la servituți: Nu sunt.

Amplasamentul studiat se află în situl Natua 2000 - Dealul Cetății Lempeș, respectiv ROSCI 0055 Dealul Cetății Lempeș-Mlaștina Hărman.

3. REGIMUL TEHNIC:

Se preiau avizele și acordurile obținute în baza certificate de urbanism nr. 463 din 19.09.2023, dacă sunt în termen de valabilitate. Avizul de oportunitate nr. 53796/27.11.2023 își mentine valabilitatea.

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

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

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 documentația 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) 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 parcela care face obiectul solicitării;
- dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcele);
- 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, accesul auto și parcajele necesare în zonă, 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 axonometrii, volumetrii 3D, propuneri cu silueta urbană, reglementări urbane astfel încât noile clădiri să se încadreze în țesutul urban existent în zonă.

Prin documentația de urbanism se va respecta și Legea 24/2007 – legea spațiilor verzi.

Planul Urbanistic Zonal se va corela cu PUZ-urile aprobate în zona având H.C.L. nr. 125 din 31.08.2021; AVIZ UNIC nr. 23 din 04.06.2021 și H.C.L nr. 20 din 28.03.2019; AVIZ UNIC nr. 1 din 23.01.2019.

Se va studia circulația în incinta și în relație cu proprietățile învecinate.

La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de **distanțele minime între clădirile de pe parcelele învecinate și distanța între clădirile de pe aceeași parcelă**, spațiu verde, funcțiune, etc.

Se va respecta legislația în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016, art. 18, Legea spațiilor verzi 24/2007, Legea 114/2014 privind însoțirea construcțiilor, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PS/ privind distanțele între clădiri, Legea privind performanța energetică 372/2005 republicată, Legea privind circulația pe drumurile publice, ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, etc...

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

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

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

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

Conform Anexei 1, art. 3, alin. 2 din Regulamentul General de Urbanism br. 525/1996 la stabilirea oportunității investiției se va avea în vedere gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții – **spre a evita prejudicierea activităților agricole.**

Conform Legii 350/2001 – actualizată, Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

- a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale – art.32;
- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus – plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituții;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

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.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de investitor/inițiator PUZ.

Îndeplinirea Planului de acțiune după aprobare și avizare PUZ: se va realiza în primă fază parcelarea drumului cu categoria de folosință drum și prezentarea dovezii echipării tehnico-edilitare a parcelelor (loturilor), pentru aceasta se va elibera certificat de urbanism în vederea parcelării lotului/loturilor de drum conform procedurii de urbanizare prezentate în RLU, PUG aprobat, urmând ca parcelarea în parcele construibile și emiterea autorizație de construire să se execute după îndeplinirea celor mai sus menționate.

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

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

- a) 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;
- b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea **disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, 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;
- c) 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;
- d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică

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.

- e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

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

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

Toate aceste condiții vor fi prevăzute în Regulamentul de Urbanism – aferent PUZ – se va urmări ca loturile să fie bine structurate, să se păstreze caracterul locuințelor unifamiliale, anexe și împrejurie teren.

Se va respecta Avizul Nr. 181 din 31.08.2023 emis de Consiliul Județean Brașov.

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

**ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, GARAJ, FOIȘOR,
ÎMPREJMUIRE CU MENTINERE AVIZE**

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

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție-de construire/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, modificate 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 decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

- certificatul de urbanism
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară (copie legalizată)
- documentația tehnică – D.T., după caz

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

P.U.Z.

P.U.D.

Documentație tehnică întocmită de proiectant înregistrat la Ordinul Arhitecților din România conf. Legii nr. 50/91 republ. și actualiz., Ord. nr. 1430/2005 MLPTL actualizat, H.G. nr. 525/96 republ. și actualiz., L. nr. 519/2002, L. nr. 10/95 actualiz., L. nr. 114/96 republ. și actualiz., PUG Sânpetru, L. nr. 350/2001 republ. și actualiz., - în 2 exemplare.

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

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

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

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

Hidro-Sal Com SRL, Strada Mare nr.578, Prejmer, jud. Brașov

Alte avize/acorduri (avize amplasament)

- Aviz Drumuri Județene Brașov pentru DJ 108.
- Aviz Compania Apa Brașov.

d2) Avize și acorduri privind

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.

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

- ◆ Aviz Consiliul Județean Brașov – urbanism;
- ◆ Aviz Gospodărirea Apelor;
- ◆ Aviz O.C.P.I. Brașov;
- ◆ Aviz A.N.I.F.;
- ◆ Aviz oportunitate;
- ◆ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă;
- ◆ Dovada RUR
- ◆ H.C.L. de aprobare PUZ;
- ◆ Aviz Direcția de Cultură Brașov;
- ◆ Aviz Direcția Silvică Brașov;
- ◆ Aviz ANAP;

Consiliul Județean Brașov Bulevardul Eroilor nr. 5, mun. Brașov, jud. Brașov
S.G.A Str. Maior Ion Crața nr.32, mun. Brașov, jud. Brașov
ANIF Str.Calea Feldioarei, nr. 6A, mun. Brașov, jud. Brașov.
AARC - Sos. Bucuresti-Ploiesti, Nr. 38-40, sector 1, Bucuresti, România, E-mail: contact@caa.ro
Sit - Natura 2000 - Brasov, str. Politehnicii nr.3
Directia de Cultura - DJC Brașov - str. Michael Weiss nr. 22
Directia Silvica Brasov- Str.Closca, nr. 31, Brasov

4) **Studii de specialitate**

- ◆ Ridicare Topografică ;
- ◆ Studiul Geotehnic ;

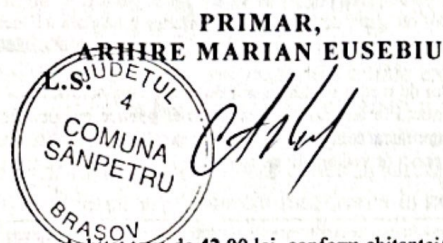
e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).**

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.



SECRETAR GENERAL,
Enea Alțea

INSPECTOR DEBUTANT
DOBREVA TIANA

Achitat taxa de **42.00 lei**, conform chitanței/OP nr.... **4389**... din ...**27.03.2025**.....
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de...**22.04.2025**.....

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.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 463 din 19.09.2023

În scopul

**ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, GARAJ, FOIȘOR,
ÎMPREJMUIRE**

Urmare cererii adresate de ARITON PETRE cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna BRAȘOV, sat., strada B-dul Griviței, nr.75, sc.B, et. 1, ap. 3, telefon/fax 0746222972, înregistrată la nr. 14711 din 05.07.2023.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna SÂNPETRU, strada CALEA HĂRMANULUI, nr. 83,85 sau identificat prin⁽³⁾ Extrase C.F. Sânpetru nr. 101047, nr. cad. 101047; C.F. Sânpetru nr. 101053, nr. cad. 101053; 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.

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 numiților: ARITON PETRE și ARITON ANGELA, conform C.F. nr. 101047 Sânpetru, nr. cad. 101047; C.F. nr. 101053 Sânpetru, nr. cad. 101053. Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de 1850 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil în suprafața de 1850 mp în intravilan.

Destinația terenului conf. PUG Sânpetru este în zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la întocmire P.U.Z.

Înscrieri privitoare la servituți: Nu sunt.

Amplasamentul studiat se situează în aria naturală protejată Sit Natura 2000- Dealul Cetății Lempes, respectiv ROSCI 0055 Dealul Cetății Lempes-Mlaștina Hărman.

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

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

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

Prin documentația de urbanism se va respecta și Legea 24/2007 – legea spațiilor verzi.

Planul Urbanistic Zonal se va corela cu PUZ-urile aprobate în zona având H.C.L. nr. 125 din 31.08.2021; AVIZ UNIC nr. 23 din 04.06.2021 și H.C.L nr. 20 din 28.03.2019; AVIZ UNIC nr. 1 din 23.01.2019.

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.

Se va studia circulația în incinta și în relație cu proprietățile învecinate.

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.

Se va respecta legislația în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016, art. 18, Legea spațiilor verzi 24/2007, Legea 114/2014 privind însoțirea construcțiilor, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PSI privind distanțele între clădiri, Legea privind performanța energetică 372/2005 republicată, Legea privind circulațiile drumurilor publice, ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, etc...

Restricții: Imobilele se află și în Rezervația Științifică, Monumente ale naturii și rezervații naturale.

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

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

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

- a) descrierea situației existente;
- b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- c) 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.

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică
- e) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.

Se va respecta Avizul Nr. 181 din 31.08.2023 emis de Consiliul Județean Brașov.

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

ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, GARAJ, FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE

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/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, modificate 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 comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

In aceste condiții:

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

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară (copie legalizată)
c) documentația tehnică – D.T., după caz
 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 Drumuri Județene Brașov pentru DJ 108.
- ◆ Aviz Compania Apa Brașov.

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:

- ◆ Aviz Consiliul Județean Brașov – urbanism;
- ◆ Aviz Gospodărirea Apelor;
- ◆ Aviz O.C.P.I. Brașov;
- ◆ Aviz A.N.I.F.;
- ◆ Aviz oportunitate;
- ◆ Dovada RUR
- ◆ H.C.L. de aprobare PUZ;
- ◆ Aviz Direcția de Cultură Brașov;
- ◆ Aviz Direcția Silvică Brașov;
- ◆ Aviz Custodele Ariei Naturale;

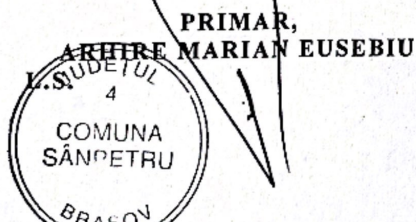
4) Studii de specialitate

- ◆ Ridicare Topografică ;
- ◆ Studiul Geotehnic ;

Alte avize / acorduri

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).
- 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.



SECRETAR GENERAL,
Enea Altea

INSPECTOR PRINCIPAL
ANA-BARBU GENȚIANA

Achitat taxa de 25 lei, conform chitanței/OP nr. ... 7014... din ... 05.07.2023...
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de ... 22.09.2023...

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.

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.