

Data anuntului: 05.08.2025

INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - "ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE,
COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"
IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, STR. DRUMUL CU PLOPI,
F.N., NR. CAD. 1114000

Initiator: S.C. TRANSCOMTERRA S.R.L. prin Marica Gabriel

-ETAPA 1: OBTINERE AVIZ DE OPORTUNITATE-



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII
SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE
ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

in perioada 05.08.2025 - 14.08.2025

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Serviciul de Urbanism
Adresa: str. Republicii, nr. 655, com. Sanpetru, tel. 0268 360 028,
e-mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro
Observatiile sunt necesare in vederea eliberarii avizului de oportunitate
Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 111400 Sânpetru

Nr. cerere	147513
Ziua	30
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100192249272



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Sânpetru

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	111400	52.293	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16121 / 07/02/2018		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2135/2007 emis de BNP BOGDAN VIORICA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 6243/10000 1) MARICA GABRIEL , necăsătorit <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108453/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 59580 din 26/07/2007; (provenita din conversia CF 9354); pozitie transcrisa din CF 110456/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 8848 din 01/02/2017; pozitie transcrisa din CF 110369/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 36217 din 10/05/2007; în baza actului nr. 36217, din 10/05/2007 emis de cf și contract de vânzare cumpărare nr. 1181/2007, emis de NP BOGDAN VIORICA, conform act nr.8848/01.02.2017 cf și pozitie transcrisa din CF 110968/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 56737 din 17/05/2017; pozitie transcrisa din CF 110424/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 140783 din 09/12/2016; în baza actului notarial nr. 416, din 13/02/2007 emis de NP Bogdan Viorica (conform act inițial nr. 11640/14.02.2007 cf), conform act nr.56737/17.05.2017 cf;</i>	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108453/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 22347 din 24/02/2016; pozitie transcrisa din CF 110456/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 8848 din 01/02/2017, Act Administrativ nr. 614, din 14/02/2017 emis de OCPI BRAȘOV; și pozitie transcrisa din CF 110968/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 56737 din 17/05/2017; pozitie transcrisa din CF 110424/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 140783 din 09/12/2016, Act Administrativ nr. 634, din 16/02/2017 emis de OCPI BRAȘOV;</i>	A1
Act nr. 36217, din 10/05/2007 emis de cf și contract de vânzare cumpărare nr. 1181/2007, emis de NP BOGDAN VIORICA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 3757/10000 1) GHEORGHE DANIEL-CORNEL , necăsătorit <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 110456/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 8848 din 01/02/2017; pozitie transcrisa din CF 110369/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 36217 din 10/05/2007, conform act nr.8848/01.02.2017 cf și pozitie transcrisa din CF 110968/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 56737 din 17/05/2017; pozitie transcrisa din CF 110424/Sânpetru, inscrisa prin incheierea nr. 140783 din 09/12/2016, în baza actului notarial nr. 416, din 13/02/2007 emis de NP Bogdan Viorica (conform act inițial nr. 11640/14.02.2007 cf), conform act nr.56737/17.05.2017 cf;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	91.376	14	15	27.156
15	16	22.588	16	17	24.331
17	18	23.171	18	19	20.333
19	20	19.734	20	21	29.008
21	22	128.642	22	23	4.357
23	24	30.042	24	25	52.426
25	26	2.18	26	27	5.888
27	28	24.613	28	1	23.997

** 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,

30/07/2025, 14:04

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



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr. 13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Întocmire PUZ – Zonă de locuinţe individuale,
colective si funcţiuni complementare
Jud. Braşov, com. Sânpetru, str. Drumul cu
Plopi f.n., nr. cad. 111400
Proiect nr. 7-28-34

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal – Zonă de locuinţe individuale, colective si funcţiuni complementare
Iniţiator:	S.C. TRANSCOMTERRA S.R.L. prin Marica Gabriel
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Sânpetru, str. Drumul cu Plopi f.n., nr. cad. 111400
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	7-28-34
Data elaborării:	01.2025
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Sânpetru, str. Drumul cu Plopi f.n., identificat prin C.F. nr. 111400 nr. cad. 111400, cu suprafaţa totală de 52293 mp, în vederea construirii de locuinţe individuale, colective şi funcţiuni complementare.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuinţe individuale, colective şi funcţiuni complementare;
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcărilor şi spaţiile verzi;

- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

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

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

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

1.3. Surse documentare

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

- Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 8/31.01.2024.
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 86/27.07.2017 (având beneficiar pe Subcetate Apartamente S.R.L.);
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 61/23.06.2011 (având beneficiar pe Podoleanu A. și alții);
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 46/31.05.2007 (având beneficiar pe S.C. STIL BAROC S.R.L.);

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică
- studiu pedologic

➤ **Date statistice**

Conform Strategiei de dezvoltare durabilă a comunei Sânpetru, jud. Brașov, comuna Sânpetru face parte din regiunea istorică și etnografică din sud-estul Transilvaniei numită Țara Bârsei sau, geografic, Depresiunea Curburii Carpatice.

Comparativ cu datele înregistrate începând cu recensământul din anul 2002 și apoi cu datele din anii 2005-2009, populația localității a înregistrat o creștere constantă și, totodată, semnificativă.

În acest context, a crescut și densitatea locuitorilor în localitate. În anul 2010 mediul local înregistra o densitate de 124,27 locuitori/km² (față de numai 102,04 în anul 2005), cu mult peste media înregistrată în mediul rural la nivelul județului Brașov- 50 locuitori/km². Pe cale de consecință, distanța medie dintre doi locuitori (indicator care face abstracție de realitatea concretă, pornind de la ideea că populația ar fi repartizată uniform în teritoriu) a scăzut de la 118,79 m în anul 2005, la 107,65 m, în 2010.

În contextul creșterii economice înregistrată în perioada 2004-2008 la nivel mondial, România a resimțit această creștere doar în perioada 2007-2008. Această creștere s-a manifestat prin crearea de noi locuri de muncă, generată de reformele economice și de creșterea gradului de încredere a investitorilor, însoțite însă de un deficit extern tot mai

mare și de expansiunea creditului. Evoluția mediului economic în comuna Sânpetru se înscrie în aceste tendințe remarcate la nivel național.

Profilul economic al comunei Sânpetru, realizat pe baza cifrei de afaceri, este determinat în principal de activitățile în domeniul industriei (55%), comerțului (32%) și construcțiilor (9%). În încercarea de uniformizare a dezvoltării economice, de respectare a condițiilor de mediu și echilibrare a dezvoltării teritoriale la nivelul zonei metropolitane Brașov, o parte din investițiile actuale dar și din cele viitoare vor fi localizate pe teritoriul localităților limitrofe Municipiului Brașov, cu precădere în apropierea infrastructurii de transport. Acest fapt va genera o dezvoltare economică ce va menține pentru comuna Sânpetru același profil economic și pentru perioada următoare.

În comuna Sânpetru, la 30.06.2010, s'au depus bilanțul contabil un număr de 248 de societăți comerciale dintre care 198 sunt încadrate în categoria micro-întreprinderilor și 50 sunt IMM-uri. Dintre acestea, 31% activează în domeniul comerțului, 30% în domeniul serviciilor, 17% în domeniul industriei prelucrătoare, 16% în domeniul construcțiilor, 1% în domeniul agriculturii și numai 5% în domeniul turismului. Societățile comerciale cu sediul în comuna Sânpetru au declarat o cifră cumulată de afaceri de 207.191.452 lei, conform datelor furnizate de Direcția Generală a Finanțelor Publice Brașov.

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

În imediata vecinătate, au fost aprobate următoarele documentații de urbanism:

- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 86/27.07.2017 (având beneficiar pe Subcetate Apartamente S.R.L.);
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 61/23.06.2011 (având beneficiar pe Podoleanu A. și alții);
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 46/31.05.2007 (având beneficiar pe S.C. STIL BAROC S.R.L.);

În partea de nord-vest a terenului reglementat, la o distanță de aprox. 35 m se află mai multe construcții cu destinația de locuințe.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone de locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform documentației de urbanism faza P.U.G. nr. 36060/2000 aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024, terenul studiat este situat în extravilanul localității.

În ultimii 20 ani, în apropierea terenului studiat, au fost aprobate numeroase Planuri Urbanistice Zonale prin urmare, zona este într-o continuă dezvoltare, însă în prezent ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

➤ **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Comuna Sânpetru este situată în județul Brașov, Regiunea Centru. Localitatea se află la o distanță de aproximativ 3 km de municipiul Brașov, cu care se învecinează la sud și la vest; în partea de nord se învecinează cu comuna Bod, iar în partea de est cu comuna Hărman. Conexiunea rutieră cu aceste localități este asigurată prin DJ 103, care

traversează localitatea, (cu Braşov şi Bod), respectiv DJ 108 (cu comuna Hărman). Prin partea de sud a localităţii trece şoseaua de ocolire a Municipiului Braşov, tronsonul care face legătura între DN 11 şi DN 13.

➤ **Potenţial de dezvoltare**

La nivelul localităţii îşi desfăşoară activitatea un număr de 248 agenţi economici, domeniul construcţiilor, cel comercial şi al serviciilor fiind cel mai bine reprezentate. În comuna Sânpetru se practică încă agricultura, chiar dacă la o scară relativ redusă. De asemenea, sectorul turismului se află în continuă dezvoltare, având în vedere potenţialul de care dispune localitatea şi situarea acesteia în vecinătatea municipiului Braşov. Infrastructura tehnico-edilatară este dezvoltată şi se află în proces de extindere, vizând ca şi obiectiv prioritar acoperirea zonelor rezidenţiale nou construite.

Amplasamentul analizat dispune de un potenţial real de dezvoltare pentru funcţiuni integrate, precum:

- locuinţe unifamiliale şi colective, adaptate caracterului natural al zonei;
- funcţiuni complementare locuirii;
- comerţ local şi servicii comerciale, necesare unei comunităţi în creştere;
- terenuri şi facilităţi pentru activităţi sportive şi recreative în aer liber.

Toate aceste utilizări sunt compatibile cu profilul actual şi direcţiile strategice de dezvoltare ale localităţii Sânpetru, contribuind la o urbanizare echilibrată şi sustenabilă, în armonie cu valorile naturale şi infrastructura existentă.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii**

Terenul este situat în extravilanul comunei Sânpetru, la limita intravilanului localităţii.

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

- de la vest la nord: terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 121159, nr. cad. 121160, nr.cad. 121161, nr.cad. 121162, nr.cad. 121163, nr.cad. 121164, nr.cad. 121165, nr.cad. 121166, nr.cad. 121167, nr.cad. 121168, nr.cad. 121169, nr.cad. 121170, nr.cad. 121171, nr.cad. 121172, nr.cad. 121173, nr.cad. 121174, nr.cad. 121175, nr.cad. 121176, nr.cad. 121177, nr.cad. 121178, nr.cad. 121179, nr.cad. 121180, nr.cad. 121181, nr.cad. 121182, nr.cad. 121183, situate în intravilan, având destinaţia de locuinţe unifamiliale;
- de la nord la nord-est: str. Drumul cu Plopi;
- de la sud-est la sud: terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 110659, nr. cad. 100030, nr. cad. 105680, nr. cad. 109997, nr.cad. 107994, nr.cad. 107452, nr. top. 9723/1/1/5, nr. cad. 105740, nr. top. 9723/1/1/2, nr. cad. 111481 şi nr. cad. 110261, situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic;
- la sud: teren proprietate publică nr. cad. 110143 - ampriza centurii ocolitoare Braşov;
- la vest: drum nr. cad. 113442.

➤ **Relaţionarea zonei cu localitatea sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general etc.**

Terenul este situat în partea de sud-vest a comunei, la o distanţă de aproximativ 3 km de centrul acesteia, minim 3,3 km faţă de Primărie, minim 2,4 km faţă de magazin/supermarket/parc, 4,2 km de Biserică, etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

2.4. Circulația

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

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din strada Drumul cu Plopi (drum parțial asfaltat cu lățime cuprinsă între 10,20 și 10,50 m).

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost aprobate planuri urbanistice zonale pentru construirea de locuințe individuale și colective, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de locuință, este la aproximativ 35 m.

Terenul reglementat, în suprafață de 52293 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 111400 nr. cad. 111400) și este liber de construcții.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe și funcțiuni complementare conform planurilor de urbanism aprobate.

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

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

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Clădirile din vecinătatea terenului studiat, se află într-o stare medie spre bună.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 3 km de amplasament. Conform planurilor de urbanism aprobate, se vor edifica locuințe individuale și construcții pentru funcțiuni complementare zonelor de locuit.

- **Asigurarea cu spații verzi**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa funcțiunilor complementare care să deservească locuințele existente în zonă.

2.6. Echipare edilitară

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

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

2.7. Probleme de mediu

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocați de circulația rutieră.

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

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

Nu este cazul

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Comuna Sânpetru, situată în proximitatea municipiului Brașov, prezintă un potențial turistic balnear și recreativ datorită cadrului natural favorabil, poziționării la poalele rezervației naturale Dealul Lempeș și climatului blând. Deși nu dispune de resurse balneare propriu-zise (izvoare minerale sau ape termale), localitatea oferă condiții optime pentru dezvoltarea de servicii wellness, spa și turism de relaxare, valorificând peisajul, liniștea și accesibilitatea față de marile aglomerări urbane. În acest context, se conturează oportunități pentru amenajări turistice complementare, precum centre de recuperare, trasee de drumeție și facilități de relaxare în aer liber.

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform documentației de urbanism faza P.U.G. nr. 36060/2000 aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024, terenul studiat este situat în extravilanul localității, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrelor naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.3. Modernizarea circulației

➤ Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu handicap)

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării se va realiza din drumurile de acces propuse.

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

- **profil transversal tip 1**
 - se aplică la drumul de acces propus;
 - 9,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de un trotuar de 2,00 m la sud-est.

- **profil transversal tip 2**
 - se aplică la drumul de acces propus;
 - 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;

- **profil transversal tip 3**
 - se aplică la drumul de acces propus;
 - 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de un trotuar de 2,00 m (la est) și două zone verzi de 1,50 m (la est), respectiv 0,5 m (la vest).

- **profil transversal tip 4**
 - se aplică la drumul cu nr. cad. 113926 și nr. cad. 121286 – Drumul cu Plopi;
 - 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de:

- minim 5,00 m de la aliniament față de drumul nou propus (profil tip 2-2 și profil tip 3-3) și de minim 7,00 m de la aliniament în dreptul zonei mixte ZM (profil tip 1-1). În dreptul ocolitoarei Brașov retragerea este de minim 35,00 m de la limita de proprietate existentă (minim 24 m de la limita nouă de proprietate);
- minim 6,50 m de la aliniament față de Drumul cu Plopi (profil 4-4).

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform normativului P132-93 și H.G. nr. 525/1996 anexa 5, la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității, astfel:

- pentru locuințe individuale/cuplate: 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp;
- pentru locuințe colective cu regim mic de înălțime s-au prevăzut 199 de locuri de parcare.
- pentru zona mixtă s-au prevăzut 16 de locuri de parcare pentru spații comerciale și 20 de locuri pentru locuințe. În afara programului de lucru, parcarile prevăzute pentru spațiile comerciale pot fi folosite de vizitatori și de locatari.

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

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare.

Se vor prevedea zone verzi private pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor și minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

În urma dezmembrării terenurilor reglementate, vor rezulta 33 parcele construibile + 2 parcele spațiu verde public + drum de acces. Pe fiecare parcelă se va executa cel puțin o locuință și anexe.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – zona de locuințe individuale izolate
- **ZL2** – zona de locuințe individuale cuplate
- **ZL3** – zona de locuințe colective cu regim mic de înălțime.
- **ZM** – zonă mixtă: la parter spații comerciale, la etaj locuințe
- **ZV** – zonă spații verzi publice
- **ZC** - zonă circulație propusă

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

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

3.4.3. Indicatori urbanistici

- **ZL1 – zonă de locuințe individuale izolate**

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

Existent: P.O.T.max. – teren liber de construcții

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

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

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

▪ **ZL2 – zonă de locuințe individuale cuplate**

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

Existent: P.O.T.max. – teren liber de construcții

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

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

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

▪ **ZL3 – zonă de locuințe colective**

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

Existent: P.O.T.max. – teren liber de construcții

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

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 1,2

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+2+M cu $H_{\text{max. cornișă}} = 10,00$ m față de CTA, $H_{\text{max. coamă}} = 14,00$ m față de CTA

▪ **ZM – zonă mixtă: la parter spații comerciale, la etaj locuințe**

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

Existent: P.O.T.max. – teren liber de construcții

Propus: P.O.T.max.= 40%

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

Existent: C.U.T.max.= – teren liber de construcții

Propus: C.U.T.max.= 1,8

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+3+R/M cu $H_{\text{max. cornișă}} = 14,50$ m față de CTA,
 $H_{\text{max. coamă}} = 18,00$ m față de CTA.

Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Conform normativului P 118-99 subsolul nu este considerat nivel suprateran, prin urmare, acest nivel subteran se poate executa fără a depăși înălțimea maximă admisă a construcției.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- pentru ZL1: minim 2,00 m față de latura dinspre nord-est și minim 5,00 m față de latura dinspre sud-vest;
- pentru ZL2: minim 2,00 m față de latura dinspre nord-vest pentru lotul nr. 19 (pentru lotul nr. 20 se aplică retragerile față de căile de circulație).
- pentru ZL3: minim 5,50 m;
- pentru ZM: minim 8,00 m pentru latura dinspre sud-est și latura din sud-vest.

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 6,00 m (excepție fac lotul 21 unde retragerea posterioară este de minim 2,00 m față de latura dinspre nord-vest, iar pentru lot 19 și lot 20 retragerea posterioară este egală cu limita zonei de protecție și siguranță LEA 20 kV);

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00 m de la aliniament față de drumul nou propus (profil tip 2-2 și profil tip 3-3) și de minim 7,00 m de la aliniament în dreptul zonei mixte ZM (profil tip 1-1). În dreptul ocolitoarei Brașov retragerea este de minim 35,00 m de la limita de proprietate existentă (minim 24 m de la limita nouă de proprietate);
- minim 6,50 m de la aliniament față de Drumul cu Plopi (profil 4-4).

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

➤ **Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice, etc.**

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

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

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

3.6. Protecția mediului

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

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

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

În cazul înstrăinării terenului, proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații, este obligat să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 111400 nr. cad. 111400 S=52.293 mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenul destinat drumurilor de acces, care este proprietate privată, va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z..

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

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

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



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 430 din 04.06.2025

În scopul:

**ELABORARE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

Urmare cererii adresate de **TRANSCOMTERRA S.R.L.** reprezentant al **MARICA GABRIEL** cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **BRASOV**, strada **VICTORIEI**, nr. **12**, bl. .-, sc. .-, ap. .CAM. **3**, telefon/fax ..**0749855945**., înregistrată la nr. **78470** din **12.12.2024**.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **SANPETRU**, strada **F.S.**, nr. **F.N.**, sau identificat prin⁽³⁾ Extrase CF nr. **111400 Sânpetru**, cad. **111400** 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 extravilanul comunei Sânpetru fiind proprietatea numitei: **MARICA GABRIEL** cota actuala **6243/10000** și **GHEORGHE DANIEL – CORNEL** cota actuala **3757/10000** conform CF nr. **111400 Sânpetru**.

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de **52293 mp**.

Înscrieri privitoare la servituți: **Nu sunt**.

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: **arabil, extravilan**.

Destinația terenului conf **PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002**, prelungit prin **Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 8/31.01.2024** este de zonă de terenuri agricole în extravilan.

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Se solicit: **elaborare puz – zonă de locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare**

Se va elabora/aproba un **P.U.Z.** – în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitect-șef și aprobat de primarul localității – întocmit conf. Legii **350/2001** modificată și completată.

Plan urbanistic zonal va fi elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

Se va respecta prevederile din Avizul emis de Consiliu Județean Brașov nr. 90 din 30.05.2025 privind efectuare o analiză de trafic actualizată și implementarea de soluții înainte de emiterea unei noi aprobări, a. î. să se găsească soluții concrete de fluidizare a traficului și astfel să permită această investiție. Astfel se riscă să se agraveze blocaje existente și să afecteze semnificativ calitatea vieții locuitorilor, zona confruntându – se cu blocaje, accentuând problema.

Primăria comunei Sânpetru este singura în măsură care să evalueze oportunitatea investiției, avizarea și aprobarea PUZ, având în vedere că în zonă vizată pentru aprobarea PUZ – ului se înregistrează deja nivel ridicat de congestie rutieră, generând un aflus suplimentar de autovehicule, fără a exista infrastructura necesară.

Dacă se consideră oportună investiția – de către Primăria comunei Sânpetru – se vor mai solicita consultarea cu administrația publică locală învecinată – respectiv Primăria municipiului Brașov – conf. Art. 2 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Recomandare: Ținând cont că și PUZ-urile alăturate au funcținea predominantă de locuit, se observă dezvoltarea unui nou cartier și ținând cont de prevederile PUZ: în cadrul noilor PUZ se va avea în vedere și necesitatea rezervării de terenuri pentru funcțiuni de servicii, de necesitate

publică locală, ex. Dotări de mic comerț, servicii, învățământ, sănătate, etc. Funcțiunile vor fi clar delimitate între ele și vor avea reglementări specifice pentru fiecare subzonă. Integritatea funcțiunilor de servicii publice vor fi amplasate la drumul principal, lăsând zona de locuințe în plan secund.

În zona din care face parte amplasamentul studiat în prezent se construiesc locuințe colective și individuale (PUZ aprobat prin HCL nr. 86/27.07.2017 având beneficiar pe Subcetate Apartamente S.R.L., PUZ aprobat prin HCL nr. 61/23.06.2011 având beneficiar pe Podoleanu A. și alții, PUZ aprobat prin HCL nr. 46/31.05.2007 având beneficiar pe S.C. STIL BAROC S.R.L.). Astfel, se va studia evoluția cadrului din zonă și se va contura prin locuințe colective, individuale și funcțiuni complementare cu regim de înălțime care să respecte normele de igienă și însoțire în vigoare. Construirea unor locuințe colective și individuale, având regim de înălțime diferit de restul zonei, densitatea mai mare de locuitori, de autovehicule și micșorarea raportului de spațiu verde per utilizator ar avea un impact negativ asupra dezvoltării perimetrului respectiv, fiind în disonanță cu modul specific de construire din această zonă.

În sarcina autorităților publice, cu atribuții în domeniul urbanismului, sunt stabilite obligații legale de determinare a reglementărilor urbanistice specifice fiecărei zone, cu luare în considerare a aspectelor specifice acestora, și în același timp, cu scopul realizării unei reglementări urbanistice omogene.

Realitatea fiecărei zone impune încadrarea urbanistică omogenă, unitară, privită și din perspectiva evoluției în timp (istorice) și cu obligativitatea de dezvoltare în zona pentru funcțiunea de locuire funcțiuni complementare precum afterschool, centre educationale, centre comerciale, spații verzi, parcuri de odihnă, zone activități sportive, circulații carosabile și pietonale, parcuri, etc..

La momentul emiterii prezentului Certificat de urbanism, Comuna Sânpetru este în etapa de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG), în cuprinsul căruia se are în vedere armonizarea regimurilor de construire – izolat, cuplat, continuu, etc. individual sau colectiv, regim de înălțime, suprafața minimă a parcelelor, distanțele minime dintre construcții, spațiul verde, infrastructura edilitară, accesibilitatea, organizarea spațial – funcțională, funcțiuni de servicii aferente spațiilor de locuire (grădiniță, școala, servicii complementare), etc.

Conform art 31 alin (1) din Normele Metodologice din 2016 de aplicare a Legii nr.350/2001 – Actualizarea PUG reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă, socio-economic și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul unității administrativ-teritoriale, dacă este cazul.

Se va respecta prevederile conform Legea nr. 372/2005 actualizată și republicată.

Se vor specifica măsuri, soluții de energie regenerabilă ce se pot utiliza pentru noile clădiri. În cazul clădirilor nerezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice.

În cazul clădirilor nerezidențiale existente cu peste 20 de locuri de parcare, proprietarii acestora au obligația de a prevedea un număr de puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice minimum egal cu 10% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice.

În cazul clădirilor rezidențiale noi, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii, respectiv proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, precum și instalarea unui punct de reîncărcare vehicule electrice pentru fiecare 5 locuri de parcare, în următoarele cazuri: a) parcare se situează în interiorul clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a clădirii; b) parcare este adiacentă clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a parcarii.

În zonă există P.U.Z.-uri aprobate având **Aviz unic nr. 26/19.07.2017 cu HCL nr. 86/27.07.2017, Aviz unic nr. 59/21.06.2011 cu HCL nr. 61/23.06.2011, Aviz unic nr. 78/18.07.2007 cu HCL nr. 46/31.05.2007.**

Accesul va fi dimensionat corespunzător deservirii zonelor care se preconizează a fi construite pentru dezvoltarea zonei.

Se va respecta legislația în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016, **Legea 24/2007-legea spațiilor verzi (zona verde publică); Legea Locuinței nr. 114/1996; Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014, Legea 114/2014 privind însoțirea construcțiilor, Ordinul Ministerului**

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

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

Pentru realizarea locuințe colective, individuale și funcțiuni complementare documentația faza P.U.Z. va trata teme ca: aspectul arhitectural, volumetrie, materiale utilizate, aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate **învelitoare, înălțimea maxima și minima a construcției, paletă cromatică, amplasare, spații verzi,** spații plantate, **alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului, număr locuri de parcare pe suprafață construită la sol,** locuri pentru încărcare mașini electrice, **locuri pentru persoane cu dizabilități,** staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit; se vor specifica nr. de locuri de parcare pentru servicii complementare, **integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale,** cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă; **servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv,** accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și se va respecta distanța de min. 10,0 m de la ferestrele camerelor de locuit și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri, echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice, micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene mici, panouri solare, pompe de caldură etc care vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate, se vor specifica modul de amplasare al aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare; se va stabili tipuri de împrejuriri, înălțimea maxima admisă, materiale ale împrejuririi, spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejuriri, în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, etc.

Se va menționa în regulamentul aferent PUZ pentru realizarea locuințe individuale izolate (front stradal minim 12,0m) și cuplate (front stradal de minim 24,0 m, respectiv fiecare lot front stradal de min.12,0 m).

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc reprezentat prin studiu de însorire. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare. Se vor specifica distanțele minime între clădirile de pe parcelele învecinate și distanța între clădirile de pe aceeași parcel care vor fi obligatoriu respectate la faza DTAC. Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1- 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai nefavorabile. Se va respecta prevederea 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.

Regulamentul general de urbanism aferent PUZ va descrie clar funcțiuni cu utilizari admise în zona de locuințe colective, în zona de locuințe individuale, utilizari conditionate și utilizari interzise, acestea se vor indica pe planșa urbanistica.

Se va specifica suprafețele minime pentru a fi considerat lot/parcela construibilă atât pentru locuințe colective cât și pentru cele individuale, front minim la strada (colective și individuale), inclusiv suprafețe minime pentru parcele de colt. În ambele cazuri adăncimea trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea.

Amplasarea împrejuririlor (limite de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale propuse pentru străzi.

În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, aleilor de acces, parcaje și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Pentru locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute: accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de

stingere a incendiilor; accese la parcaje și garaje, toate accesesele sunt obligatorii să asigure accesul în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură, dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;

Pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată.

Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public; staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje fiind situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit.

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporțiile corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor; se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri, ca și a clădirilor din zona; se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor; se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc., cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, țigla metalică, olane, ardezie etc.) cu menționarea clară a culorilor utilizate pentru învelitoare; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape, cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate; sunt interzise soluții de acoperire din tablă metalică, cu excepția sistemelor de țigle metalice; panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%; aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare; nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor, nu sunt admise soluții de învelire care prezintă accente verticale de tip minaretă, turn, etc.; nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cele din vecinătatea construcției; nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit valoros existent care sunt incompatibile cu actualul regulament; următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, plăci din azbociment; se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente; fațadele pot avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieli, cu zugrăveli lavabile albe sau pastelate, nu se vor utiliza pentru fațade panouri metalice sau din material plastic, ori vitraje din sticlă colorată în masă cu tonuri violente; nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluții cromatice, tehnici de construire și armonii, care să derive din tradiția locală.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente; dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea drumului este obligatoriu să fie făcută pentru a se evita producerea gheții pe trotuar; este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau proprietățile învecinate; se va asigura captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 m²; se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; se va asigura un procent de spații verzi de minim 10% pe fiecare parcelă.

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

Subzona de instituții publice și servicii de interes general sunt instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal – sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații non guvernamentale, asociații, agenții, foruri, construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate și deservirea populației din zona studiată și adiacentă, construcții de cult, construcții de sănătate și altele asemenea; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc.; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; comerț cu amănuntul; parcaje la sol, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri.

Aceste zone cu funcțiuni complementare și dotări publice se vor regăsi pe planul urbanistic de zonificare cu mențiunea de utilizări admise și interzise.

Se va respecta normativul NP 064-2002 – "Normativ pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit" și se va evidenția încadrarea mansardei proiectate în normativ. Suprafața construită desfășurată a nivelului mansarda nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin.

La faza de autorizatie, se va prezenta un plan de situatie detaliat, din care să rezulte: amplasarea construcțiilor propuse, a dotărilor, spațiilor comerciale; amplasarea hidranților, să se poată verifica respectarea distanțelor între clădiri colective, spațiile comerciale, rampele de acces pentru persoanele cu dizabilități; poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare a deșeurilor conform normelor sanitare în vigoare (distanța minimă de la ferestre de 10 m); POT, CUT, regim de înălțime maxim admis (cornișă/coamă), zonificare pe zone de funcțiune, spațiul verde public/privat, numărul locurilor de parcare, respective prezentarea amplasamentului locurilor de parcare; din planul de situație să rezulte respectarea tuturor indicilor urbanistici, modernizarea drumurilor.

Prin documentația de urbanism se vor prevedea 2 mp spațiu verde pe cap de locuitor pentru zona de locuințe și un procent de 5%-10% spații verzi publice. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – min. 2-5% din suprafața totală a terenului.

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, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

Prin PUZ –Plan urbanistic zonal - se va reglementa: POT , CUT, amplasarea construcțiilor, alinierea, cai de comunicații, accese auto și pietonale, echiparea cu utilități, amenajarea de spații verzi , parcare, etc.

Întocmirea planului urbanistic zonal (PUZ) se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare, Legea 50/91, Ordinul 839/2009, Legea 24/2007, în baza unui aviz de oportunitate, în condițiile Legii 350/2001, actualizată și corelat cu PUZ-le din zona.

Conform Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996, ART. 13, ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Autorizațiile de construire pentru lucrările de bază se pot elibera numai după asigurarea accesului și a utilităților corespunzător PUZ aprobat sau dacă acestea se realizează concomitent cu investiția de bază.

(1) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Art. 25 prevede: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Art. 26 prevede: Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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 350/2001, 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 cu termene stabilite privind realizarea 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 PUZ.

Piese 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
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:

- 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.

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 colective, locuințe individuale, funcțiuni complementare.

Se va respecta Avizul nr. 90 din 30.05.2025 emis de Consiliul Județean Brașov

Având în vedere mențiunile de mai sus, în prealabil construirii, este necesară elaborarea și aprobarea unui PUZ – în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitect-șef și aprobat de primarul localității – conf. Legii 350/2001 modificată și completată.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate și va reglementa teritoriul stabilit prin avizul de oportunitate în raport cu contextul urbanistic și prevederi legale în vigoare de la momentul actualizării.

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

**ELABORARE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

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 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 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 funciara (copie legalizată)

c) documentația tehnică – D.T., (două exemplare originale, și pe suport electronic, iar partea desenată în format .dwg sau .dxf cu toate datele aferente), 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 (Digi și Oragne)

☐ salubritate

☒ transport urban

Campania Apa Brașov S.A., str. Vlad Tepes, 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.

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

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

Orange Romania Communications SA, Calea Victoriei, Nr. 35, Cod Postal 010061, Sector 1 orange.ro/servicii/aviz-de-amplasament/

Digi Romania <https://www.digi.ro/aviz-amplasament>

Alte acorduri/avize (avize amplasament)

☒ Acord notarial al coproprietarilor CF 111400

d2) Avize și acorduri privind

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

Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Tara Barsei" a Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11, mun. Brașov, jud. Brașov
Autoritatea pentru Sănătatea Publică a Județului Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 20, mun. Brașov, jud. Brașov
ANPM - Brașov, str. Politehnicii nr.3, jud. Brașov

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

◆Aviz Consiliul Jud. Brașov – urbanism; ◆Aviz Gospodărirea Apelor; ◆Aviz A.N.I.F.;
◆Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă; ◆Aviz M.A.D.R.; ◆Aviz CNAIR ◆Aviz Petrotrans
◆Aviz STS ◆Aviz Primăria Sânpetru- Comisia de circulații
◆Aviz MAPN – imobil sub incidența art. 3, alin. 1 din Legea 17/2014
◆Aviz OCPI Brașov (proces verbal de recepție) ◆Acordul Direcției de Drumuri Județene și Servicii Publice
◆Aviz Direcția de Cultură Bv ◆HCL de aprobare PUZ; ◆Aviz oportunitate

Consiliul Județean Brașov – Brașov. Bld. Eroilor nr.5, jud. Brașov
SGA Bv Strada Maior Ion Cranța 32, mun. Brașov, jud. Brașov
MADR Strada Ecaterina Teodorescu 38A, Brașov 500450
ANIF Calea Feldioarei, nr. 6A, mun. Brașov, jud. Brașov.
OCPI – Brașov, str. Zizinului, nr.46A, jud. Brașov
CNAIR – Brașov, str. Mihail Kogălniceanu, nr.13, bl. C2, sc. A, jud. Brașov
AAC Sos, Bucuresti-Ploiești, Nr. 38-40, sector 1, Bucuresti, România, E-mail: contact@caa.ro
STS Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, București, România, cod poștal 060044, e-mail office@sts.ro
MAPN Strada Izvor, nr.110, sector 5, cod poștal 050564, București

d4) Studii de specialitate

◆Ridicare Topografică
◆ Documentație geotehnică (verificată la cerința Af) – conf. Normativ NP-074/2022
◆ Consultarea cu administrația publică locală învecinată – respectiv Primăria municipiului Brașov – conf. Art. 2 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):
◆ Taxa RUR;

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

PRIMAR,
ARHIRE MARIAN EUSEBIU

SECRETAR GENERAL,
ENEA ALTEEA

L.S.



[Handwritten signature of Arhire Marian Eusebiu]

RESPONSABIL URBANISM
INSPECTOR ASISTENT,
Urb. DOBREȚ TATIANA

[Handwritten signature of Enea Altea]

Achitat taxa de 280,00 lei, conform chitanței/OP nr.10811/12.12.2024 ;

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 28.06.2025

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

SE PRELUNGESTE 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,
L.S.

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform chitanței/OP nr.

din

Transmis solicitantului la data de

direct / prin poștă.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, STR. DRUMUL CU PLOPI F.N., NR. CAD. 111400
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



SAS SchmidtArchitectureStudio		SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator :	S.C. TRANSCOMTERRA S.R.L. prin Marica Gabriel	Proiect nr.	7-28-34
specificatie:		nume:	semnatura	Amplasament:	Jud. Brasov, com. Sanpetru, str. Drumul cu Plopi f.n., nr. cad. 111400	FAZA	P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		<i>[Signature]</i>	Dezignare proiect:		Planşa nr.	U01
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte individuale, colective si functiuni complementare			
DESENAT	Dumitru Alina			PLAN DE INCADRARE IN ZONA			
SCARA 1:10000 DATA: 01.2025							

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

Nr. certificat: 4021
1803/2009/2015

Nr. certificat: 1891
1803/2009/2015

Elena M. Fintina
arhitect
DE

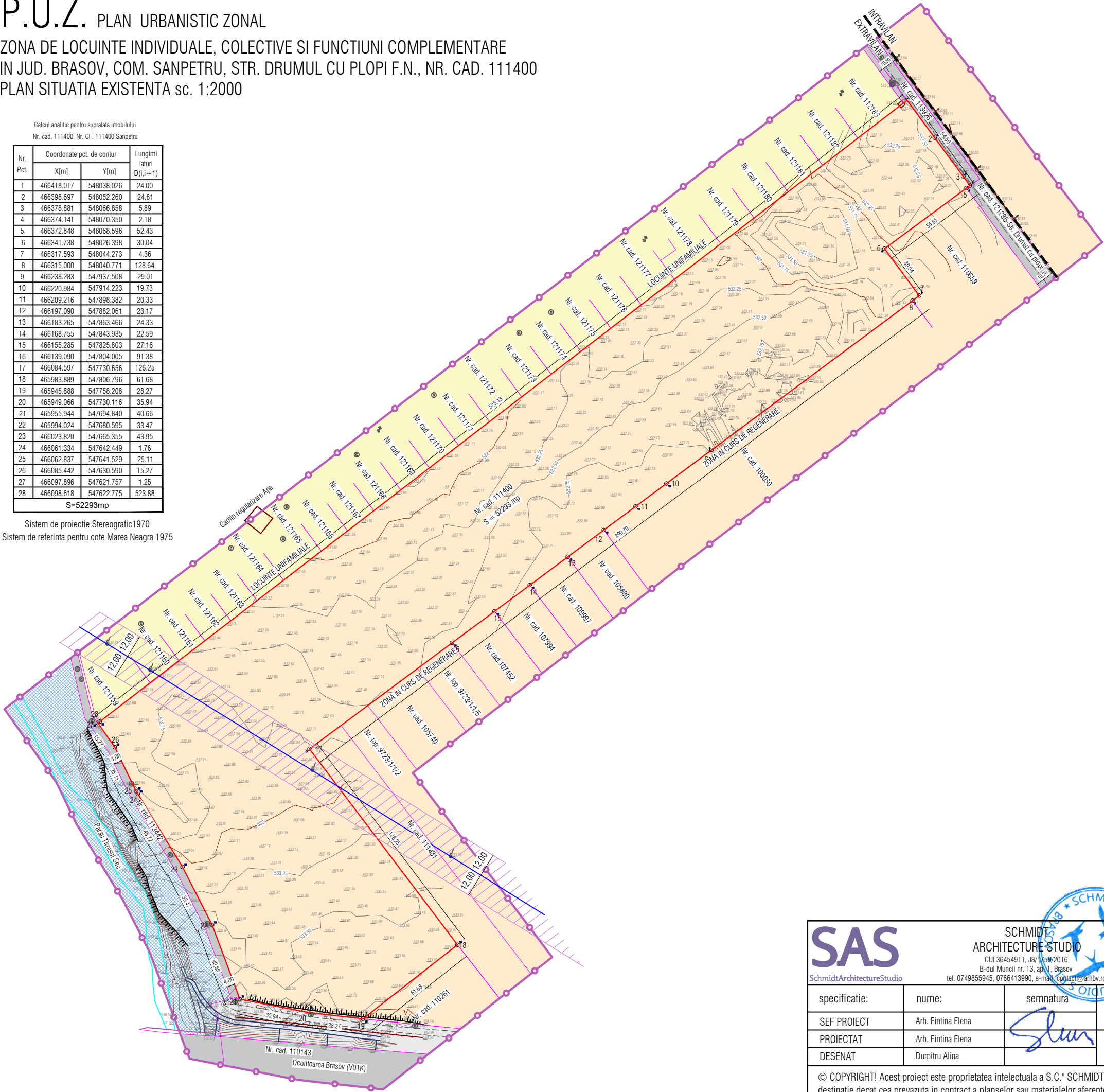
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, STR. DRUMUL CU PLOPI F.N., NR. CAD. 111400
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:2000

Calcul analitic pentru suprafata imobilului
Nr. cad. 111400, Nr. CF. 111400 Sanpetru

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X[m]	Y[m]	
1	466418.017	548038.026	24.00
2	466398.697	548052.260	24.61
3	466378.881	548066.858	5.89
4	466374.141	548070.350	2.18
5	466372.848	548068.596	52.43
6	466341.738	548026.398	30.04
7	466317.593	548044.273	4.36
8	466315.000	548040.771	128.64
9	466238.283	547937.508	29.01
10	466220.984	547914.223	19.73
11	466209.216	547898.382	20.33
12	466197.090	547882.061	23.17
13	466183.265	547863.466	24.33
14	466168.755	547843.935	22.59
15	466155.285	547825.803	27.16
16	466139.090	547804.005	91.38
17	466084.597	547730.656	126.25
18	465983.889	547806.796	61.68
19	465945.888	547758.208	28.27
20	465949.066	547730.116	35.94
21	465955.944	547694.840	40.66
22	465994.024	547680.595	33.47
23	466023.820	547665.355	43.95
24	466061.334	547642.449	1.76
25	466062.837	547641.529	25.11
26	466085.442	547630.590	15.27
27	466097.896	547621.757	1.25
28	466098.618	547622.775	523.88
S=52293mp			

Sistem de proiectie Stereografic1970
Sistem de referinta pentru cote Marea Neagra 1975



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, STR. DRUMUL CU PLOPI F.N., NR. CAD. 111400
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. sc. 1:20000

1



Amplasament studiat

SAS
SchmidtArchitectureStudio

SCHMIDT
ARCHITECTURE STUDIO
CUI 36454911, J8/1750/2016
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro

Initiator :	S.C. TRANSCOMTERRA S.R.L. prin Marica Gabriel	Proiect nr.	7-28-34
Amplasament:	Jud. Brasov, com. Sanpetru, str. Drumul cu Plopi f.n., nr. cad. 111400		

specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:20000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte individuale, colective si functiuni complementare	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 01.2025	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	Planşa nr. U02
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				
DESENAT	Dumitru Alina				

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



ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, STR. DRUMUL CU PLOPI F.N., NR. CAD. 111400
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:2000

Calcul analitic pentru suprafața imobilului			
Nr. cad. 111400, Nr. CF. 111400 Sarpetu			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(i,i-1)
	X[m]	Y[m]	
1	46638.017	548038.026	24.06
2	46638.619	548052.260	24.61
3	466378.881	548066.658	5.89
4	466374.141	548070.350	2.18
5	466372.648	548066.596	52.43
6	466341.738	548026.398	30.04
7	466371.593	548044.273	3.66
8	466315.000	548040.741	126.64
9	466238.283	547937.500	29.03
10	466220.984	547914.223	19.71
11	466209.216	547896.382	20.37
12	466197.090	547882.061	23.31
13	466183.265	547853.666	24.33
14	466168.755	547843.935	22.59
15	466155.285	547825.803	21.16
16	466139.090	547804.005	97.38
17	466084.597	547730.656	126.25
18	465983.889	547605.796	68.68
19	465945.888	547508.708	21.87
20	465949.066	54770.116	35.94
21	465955.944	54694.840	40.66
22	465994.024	547680.595	33.47
23	466023.820	547665.355	49.85
24	466061.334	547642.449	17.11
25	466062.837	547641.529	25.26
26	466085.442	547630.590	15.27
27	466097.896	547621.757	1.25
28	466098.618	547622.775	523.88
S=52293m2			

Sistem de proiectie Stereografic1970
Sistem de referinta pentru cote Marea Neagra 1975

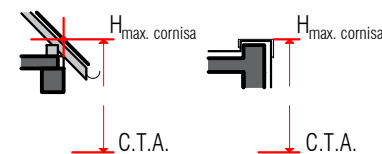
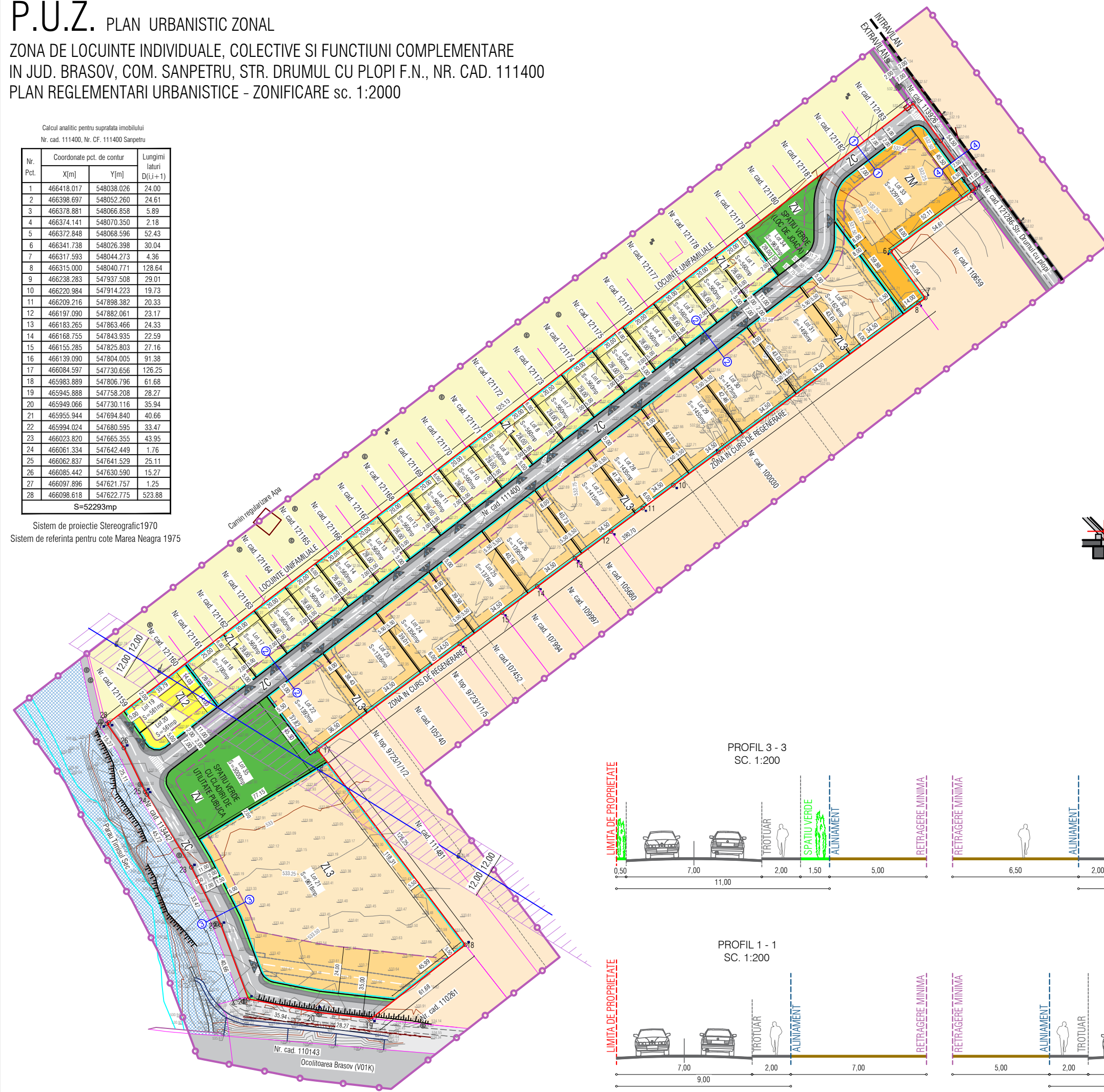
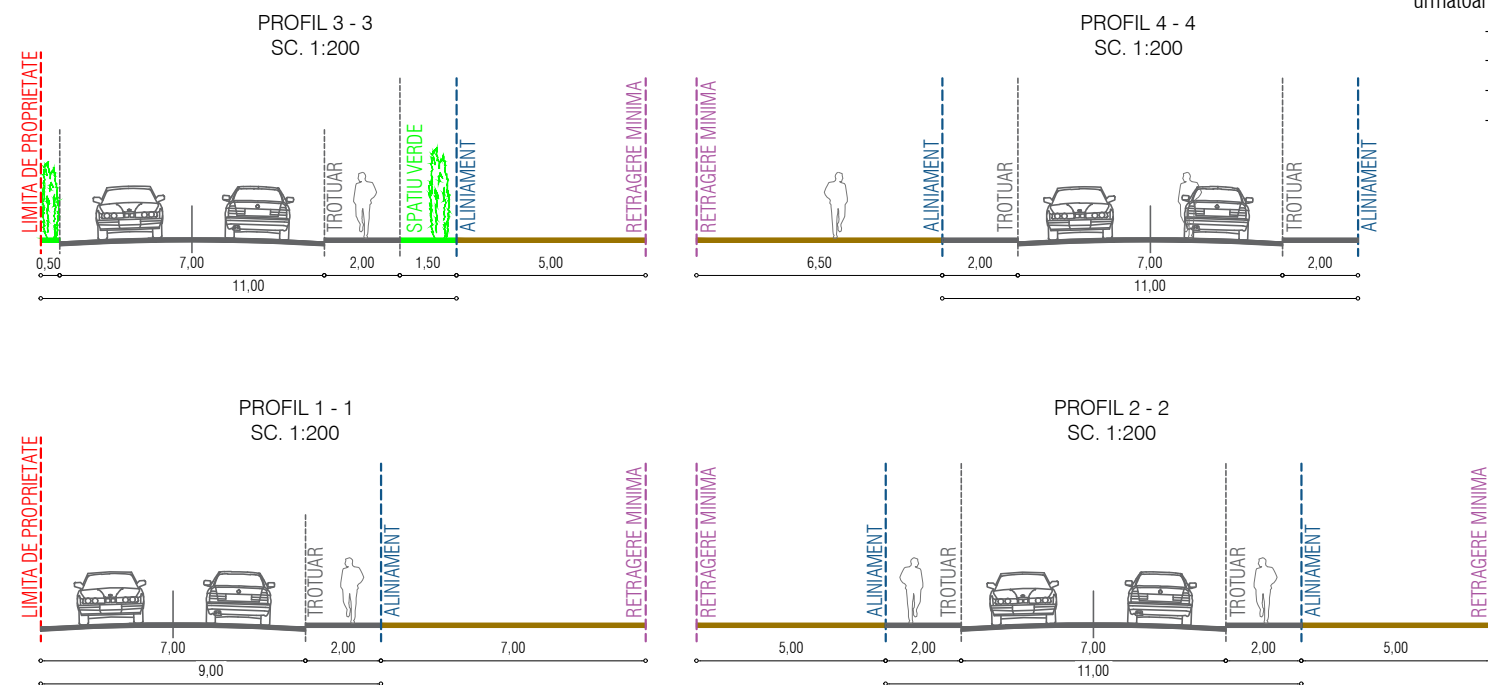
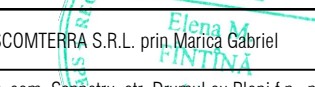


Fig. 2 - Calcul $H_{\text{max. cornisa}}$



	Limita zona reglementata
	Limita zona analizata
	Limita intravilan - extravilan
	Linii parcelare existente
	Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie
	Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
	Margine drum conform situatiei existente din teren
	LEA 20kV existenta
	Zona de protectie si siguranta LEA 20kV (interdictie de construire - 12,00 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice)
	Zona de locuinte individuale izolate
	Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale izolate
	Zona de locuinte individuale cuplate
	Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale cuplate
	Zona de locuinte colective cu regim mic de inaltime
	Edificabilul parcelei pentru locuinte colective cu regim mic de inaltime
	Zona mixta: la parter spatii comerciale, la etaj locuinte
	Edificabilul parcelei pentru zona mixta: la parter spatii comerciale, la etaj locuinte
	Zona spatii verzi publice (ZV)
	Ampriza centurii ocolitoare Brasov
	Drum existent
	Zona de circulatie publica propusa
	Raul Timisul Sec
	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
	Teren intravilan - zona de locuinte unifamiliale
	Profil transversal
	Acces auto si pietonal
	Gard din plasa
	Taluz
	Pod
	Limita apa
	Zid sprijin gabioane
	Cutie de vizitare cabluri electrice
	Camin de vizitare canal
	Hidrant
	Stalp din beton
	Stalp iluminat

 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/15/5/2016 B-dul Muncii nr. 13, et. 1, Bldsoy tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhib.ro			Initiator : S.C. TRANSCOMTERRA S.R.L. prin Marica Gabriel		Proiect nr. 7-28-34
Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, str. Drumul cu Plopi f.n., nr. cad. 111400					
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:2000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte individuale, colective si functiuni complementare	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 01.2025	FAZA P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			Planşa nr. U2	
DESENAT	Dumitru Alina				
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C.* SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, STR. DRUMUL CU PLOPI F.N., NR. CAD. 111400
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:2000

Calcul analitic pentru suprafața imobilului				
Nr. cad. 111400, Nr. CF. 111400 Sarpetu				
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i-1)	
	X[m]	Y[m]		
1	46638.017	548038.026	24.06	
2	466418.697	58052.260	24.61	
3	466378.881	80686.658	5.89	
4	466374.141	14070.350	2.18	
5	466372.848	80686.596	52.04	
6	466341.738	80626.398	30.43	
7	466371.593	80404.273	3.66	
8	466315.000	88040.741	126.64	
9	466238.283	74937.500	29.01	
10	466220.984	94791.423	19.73	
11	466209.216	74898.382	20.37	
12	466197.090	74882.061	23.31	
13	466183.265	74875.646	24.33	
14	466168.755	74853.935	22.59	
15	466155.285	74825.803	21.16	
16	466139.090	74804.005	97.38	
17	466084.597	747730.656	126.25	
18	465983.889	80706.798	68.68	
19	465945.888	877506.708	21.27	
20	465949.066	77730.116	35.94	
21	465955.944	64694.840	40.66	
22	465994.024	74680.595	33.47	
23	466023.820	74665.355	39.95	
24	466061.334	74642.449	17.11	
25	466062.837	74641.529	25.26	
26	466085.442	74630.590	15.27	
27	466097.896	74621.757	1.25	
28	466098.618	74622.775	523.88	
S=52293m2				

Sistem de proiectie Stereografic1970
Sistem de referinta pentru cote Marea Neagra 1975

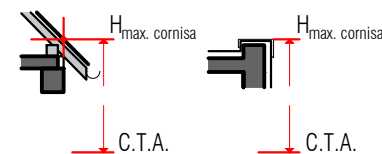
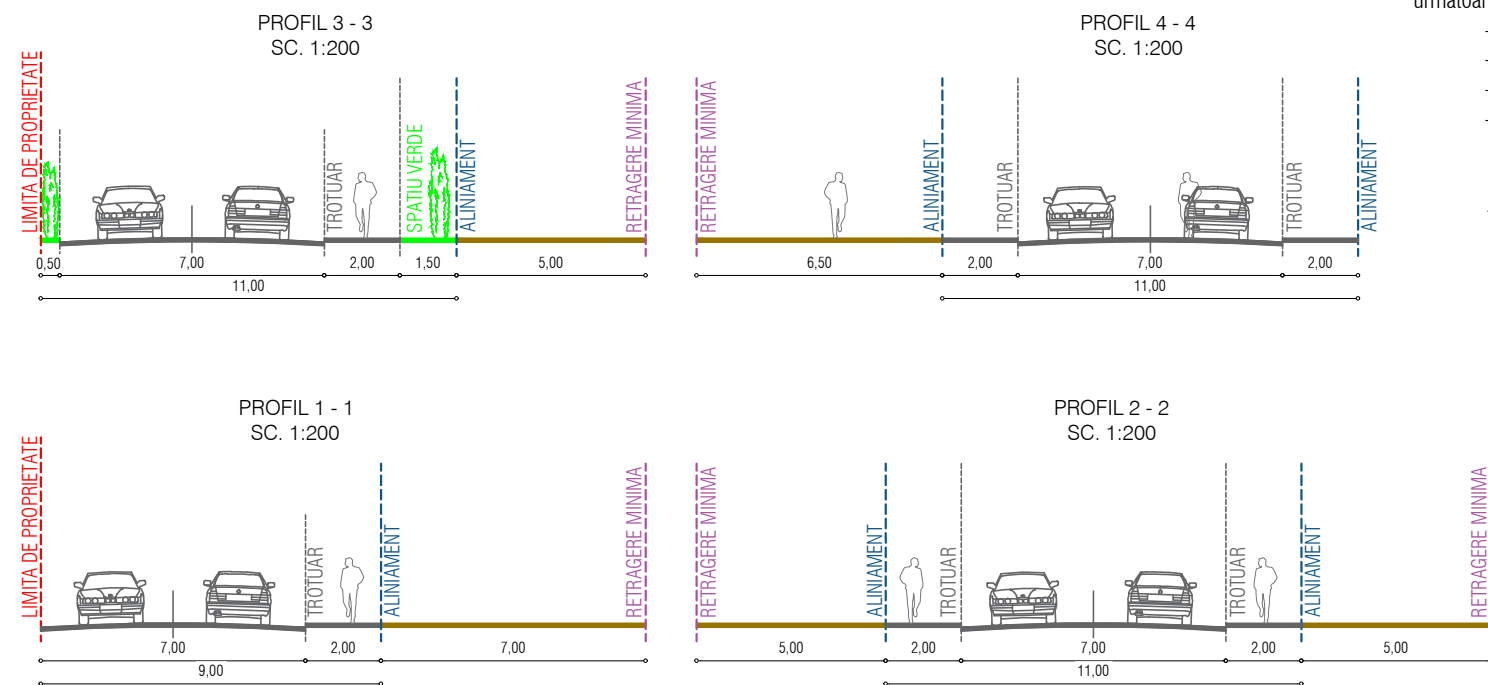


Fig. 2 - Calcul $H_{\text{max. cornisa}}$



Reglementari propuse

- Regim maxim de înălțime propus pentru ZL1, ZL2
 - $P+1$ (Hornisa maxim 7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA)
- Regim maxim de înălțime propus pentru ZL3
 - $P+2+M$ (Hornisa maxim 10,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 14,00 m fata de CTA)
- Regim maxim de înălțime propus pentru ZM
 - $P+3+R/M$ (Hornisa maxim 14,50 m fata de CTA, Hcoama maxim 18,00 m fata de CTA)

- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL1, ZL2

- P.O.T. = 30%
- C.U.T. = 0,6

- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL3

- P.O.T. = 30%
- C.U.T. = 1.2

- Indicatori urbanistici propusi pentru ZM

- P.O.T. = 40%
- C.U.T. = 1.8

- Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa fie pod mansardat si sa se înscrie în volumul unui acoperis cu panta de minim 30 grade si maxim 45 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

- Retragerea fata de caile de circulatie este de:

- minim 5,00 m de la aliniament fata de drumul nou propus (profil tip 2-2 si profil tip 3-3) si de minim 7,00 m aliniament in dreptul zonei mixte ZM (profil tip 1-1). In dreptul ocolitoarei Brasov este de minim 35,00 m de la de proprietate existenta (minim 24,00 m de la limita noua de proprietate);

- minim 6,50 m de la aliniament fata de Drumul cu Plopi (profil tip 4-4)

- Retragerea fata de limitele de proprietate este:
 - pentru ZL1: minim 2,00 m fata de latura dinspre nord-est si minim 5,00 m fata de latura dinspre sud-vest;
 - pentru ZL2: minim 2,00 m fata de latura dinspre nord-vest pentru lotul nr. 19 (pentru lotul nr. 20 se aplica

- pentru ZL3: minim 5,50 m.
- pentru ZM: minim 8,00 m pentru latura dinspre sud-est si latura din sud-vest.

- Retragera fața de limita posterioară este de minim 6,00 m (excepție face lotul 21 unde retragera posterioară este de minim 2,00 m fața de latura dinspre nord-vest, iar pentru lot 19 și lot 20 retragera posterioară este egală cu limita zonei de protecție și siguranță LEA 20 kV).

- Zone verzi amenajate pe fiecare parcela de minim 30%, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor.

- Se prevad minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si s-au calculat conform H.G. nr. 525/1996 astfel ca:

- pentru locuinte individuale izolate/cuplate: 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100mp,
2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100mp

- pentru locuințe colective cu regim mic de înălțime s-au prevăzut 199 de locuri de parcare.

- pentru zona mixta s-au prevazut 16 de locuri de parcare pentru spatii comerciale si 20 de locuri pentru locuinte. In afara programului de lucru, parcarile prevazute pentru spatiile comerciale pot fi folosite de vizitatori si de locatari.

- Se pot amenaja in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:

- suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 50 mp;
- sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
- sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);
- sa respecte Codul Civil;

Nota

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

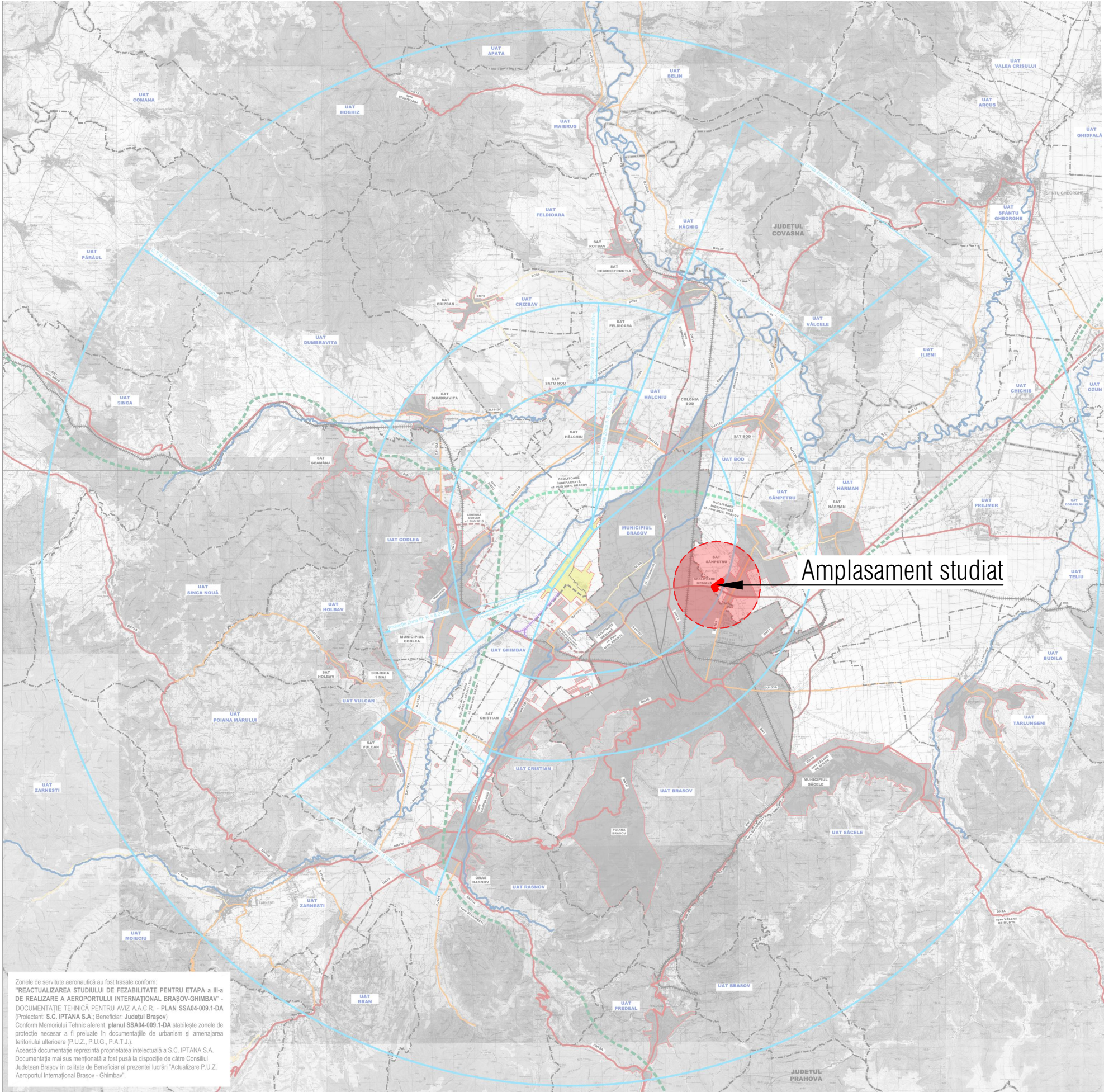
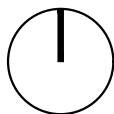
Legenda

- | | |
|--|--|
| | Limita zona reglementata |
| | Limita zona analizata |
| | Limita intravilan - extravilan |
| | Linii parcelare existente |
| | Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie |
| | Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism |
| | Margine drum conform situatiei existente din teren |
| | LEA 20kV existenta |
| | Zona de protectie si siguranta LEA 20kV (interdictie de construire - 12,00 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice) |
| | Raul Timisul Sec |
| | Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan |
| | Teren intravilan - zona de locuinte unifamiliale |
| | Zona spatii verzi publice (ZV) |
| | Ampriza centurii ocolitoare Brasov |
| | Drum existent |
| | Zona de circulatie publica propusa |
| | Zona verde privata amenajata |
| | Zona de circulatii privata |
| | Constructii propuse - mobilar orientativa |
| | Profil transversal |
| | Acces auto si pietonal |
| | Gard din plasa |
| | Taluz |
| | Pod |
| | Limita apa |
| | Zid sprijin gabioane |
| | Cutie de vizitare cabluri electrice |
| | Camin de vizitare canal |
| | Hidrant |
| | Stalp din beton |
| | Stalp iluminat |

  			Initiator : S.C. TRANSCOMTERRA S.R.L. prin Marica Gabriel		Proiect nr.
SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/15/09/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap.11, Bldsof tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhib.ro			Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, str. Drumul cu Plopi f.n., nr. cad. 111400		7-28-34
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:2000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte individuale, colective si functiuni complementare	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 01.2025	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	Planşa nr. U.2.1
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				
DESENAT	Dumitru Alina				
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C.* SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, STR. DRUMUL CU PLOPI F.N., NR. CAD. 111400
PLAN SUPRAPUNERE PLANSA AFERENTA "ACTUALIZARE PUZ-AEROPORTUL INTERNATIONAL
BRASOV-GHIMBAV" sc. 1:200000



Amplasament studiat

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

LIMITE

	LIMITA TERITORIULUI JUDETEAN
	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
	TERITORIUL INTRAVILAN PROPUȘ
	TERITORIUL INTRAVILAN EXISTENT ȘI MENȚINUT cf. DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE
	ZONE DE SERVITUTE AERONAUTICĂ

REȚEA HIDROGRAFICĂ

	APE CURGĂTOARE
--	----------------

CIRCULAȚII

	AUTOSTRADA BUCUREȘTI - BRAȘOV - SIBIU cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
	OCOLOITARE INDEPARTATĂ - PROPUNERE cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
	OCOLOITARE MEDIANĂ - EXISTENTĂ
	OCOLOITARE MEDIANĂ - PROPUNERE cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
	CENTURA CODLEA - PROPUNERE cf. PUG MUN. CODLEA (2015)
	DRUM NAȚIONAL
	DRUM JUDEȚEAN
	DRUM COMUNAL
	STRĂZI PRINCIPALE - EXISTENTE
	STRĂZI CATEG. 2 - PROPUSE
	CALE FERATĂ - EXISTENTĂ
	CALE FERATĂ - PROPUȘĂ

SAS

SchmidtArchitectureStudio

SCHMIDT
ARCHITECTURE STUDIO
CUI 36454911, J8/1750/2016
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brașov
tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro

specificatie:	nume:	semnatura
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	
DESENAT	Dumitru Alina	

SCARA 1:200000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte individuale, colective si functiuni complementare
DATA: 01.2025	PLAN SUPRAPUNERE PLANSA AFERENTA "ACTUALIZARE PUZ - AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV"

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



ISO 9001:2015

ISO 14001:2015