

Primăria comunei Sanpetru

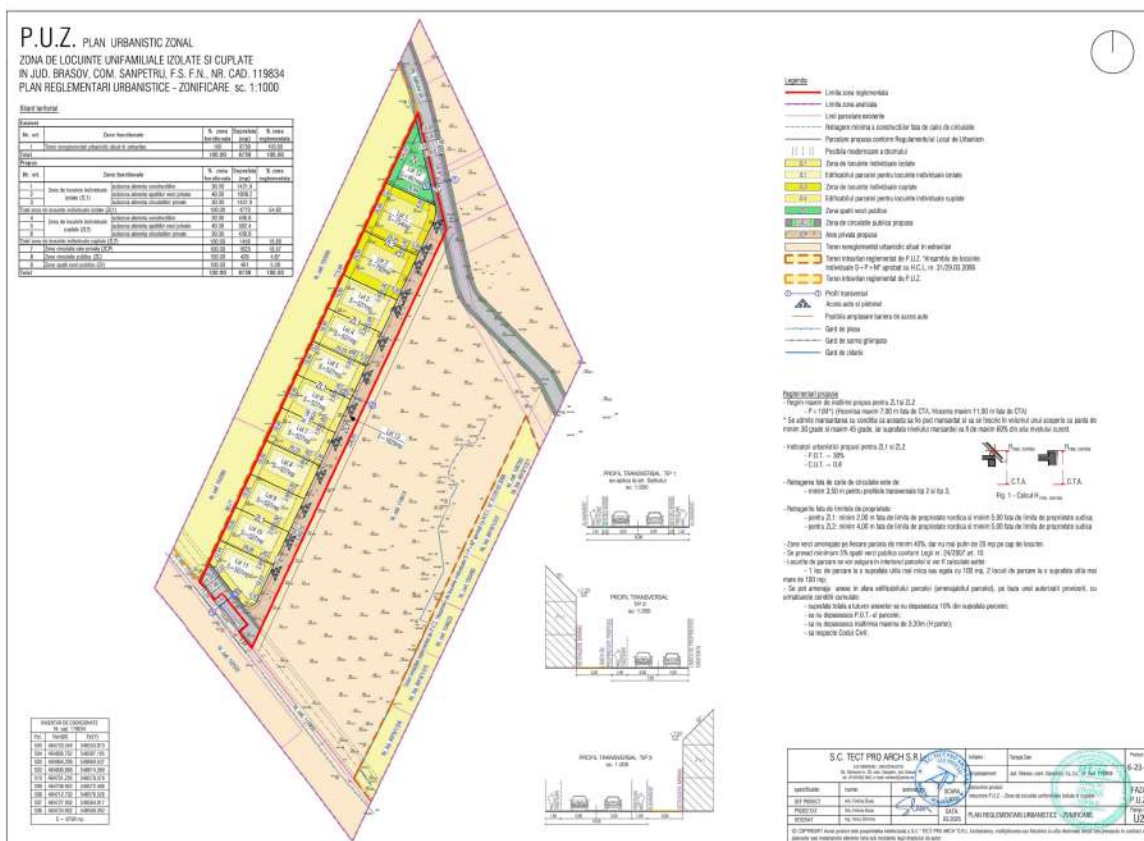
CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL-"ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
IZOLATE SI CUPLATE", IN COM. SANPETRU, F.S., F.N., JUD. BRASOV,
NR. CAD. 119834

Initiator: TAROPA DAN

ELABORATOR: S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

-ETAPA 2: NOTIFICAREA VECINILOR-



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR
EXPUSE/DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMARIEI COM. SANPETRU,
STR. REPUBLICII, NR. 655,

ÎN PERIOADA 15.10.2025 - 30.10.2025 , ÎNTRE ORELE 08:00-12:00.

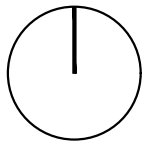
PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA ELABORAREA PROPUNERILOR.
 PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
 SERVICIUL DE URBANISM, ADRESA: STR. REPUBLICII, NR. 655,
 COM. SANPETRU, TEL: 0268 360 028, e-mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE SI CUPLATE

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

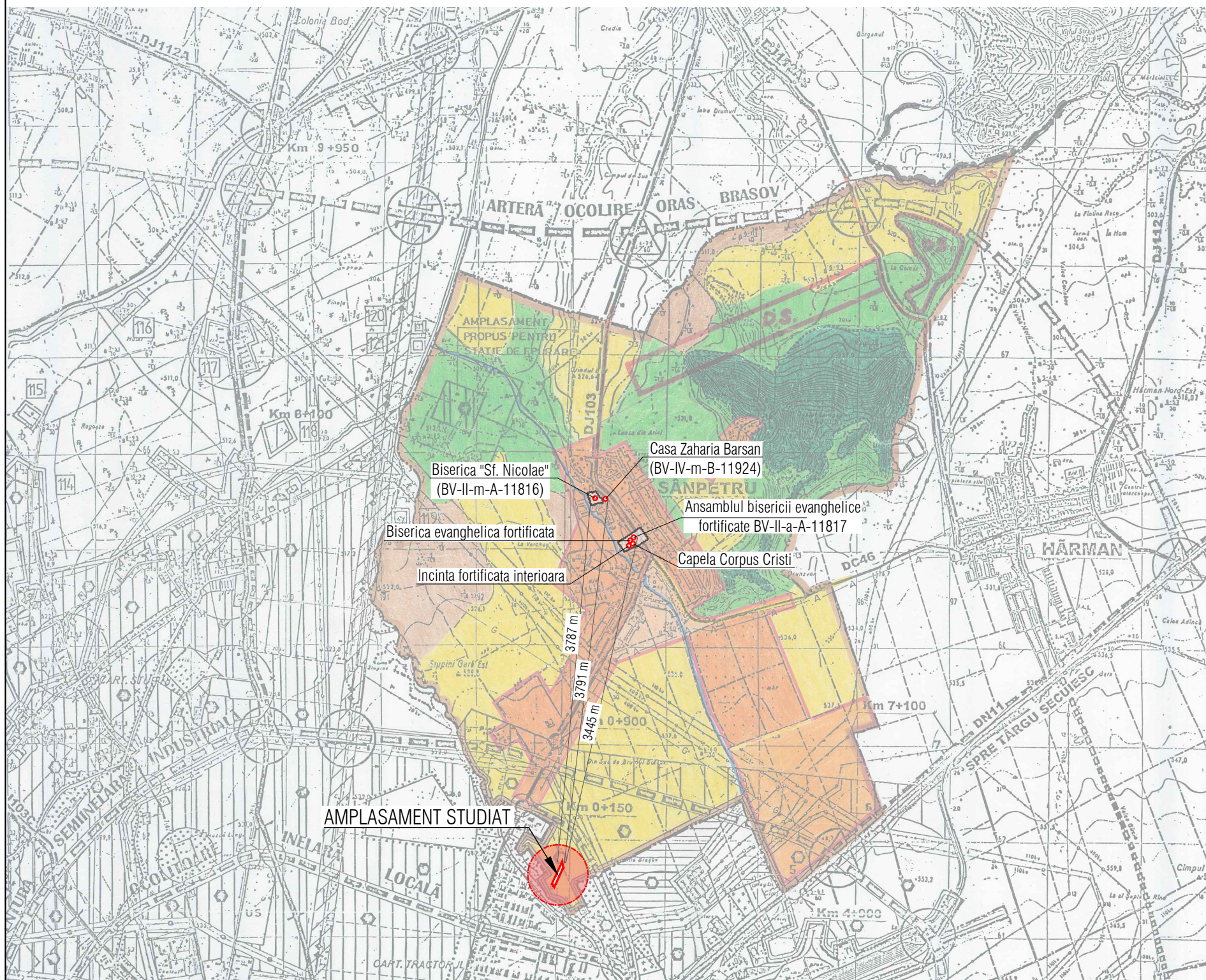
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.				Initiator :	Taropa Dan	Proiect nr.	
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro				Amplasament:	Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. f.n., nr. cad. 119834	6-23-35	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:10000	Denumire proiect:		FAZA	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte unifamiliale izolate si cuplate		P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA		Plansa nr.	
DESENAT	Ing. Voicu Simona		03.2025			U01	

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

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



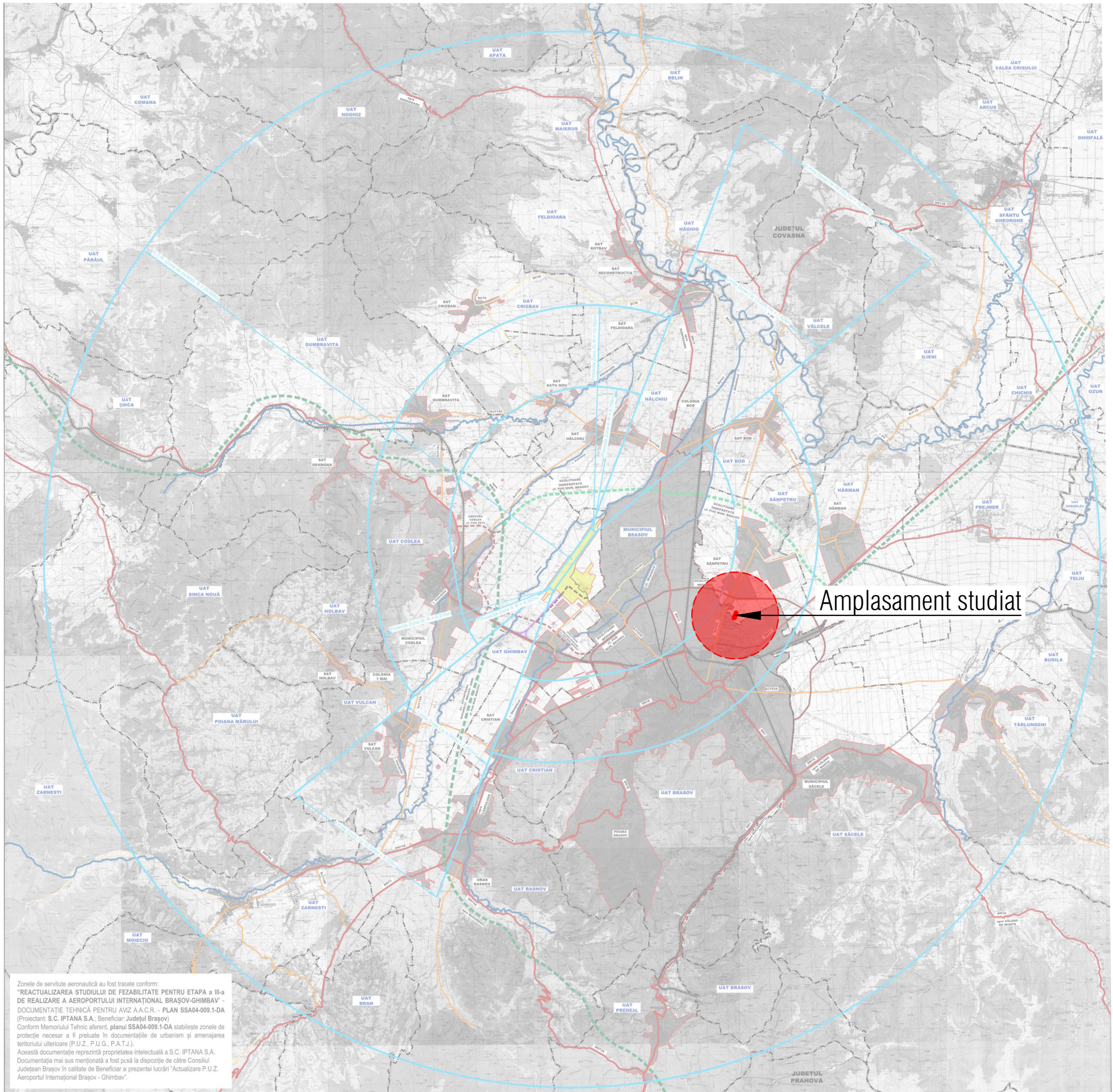
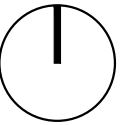
LEGENDA

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

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

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

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



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

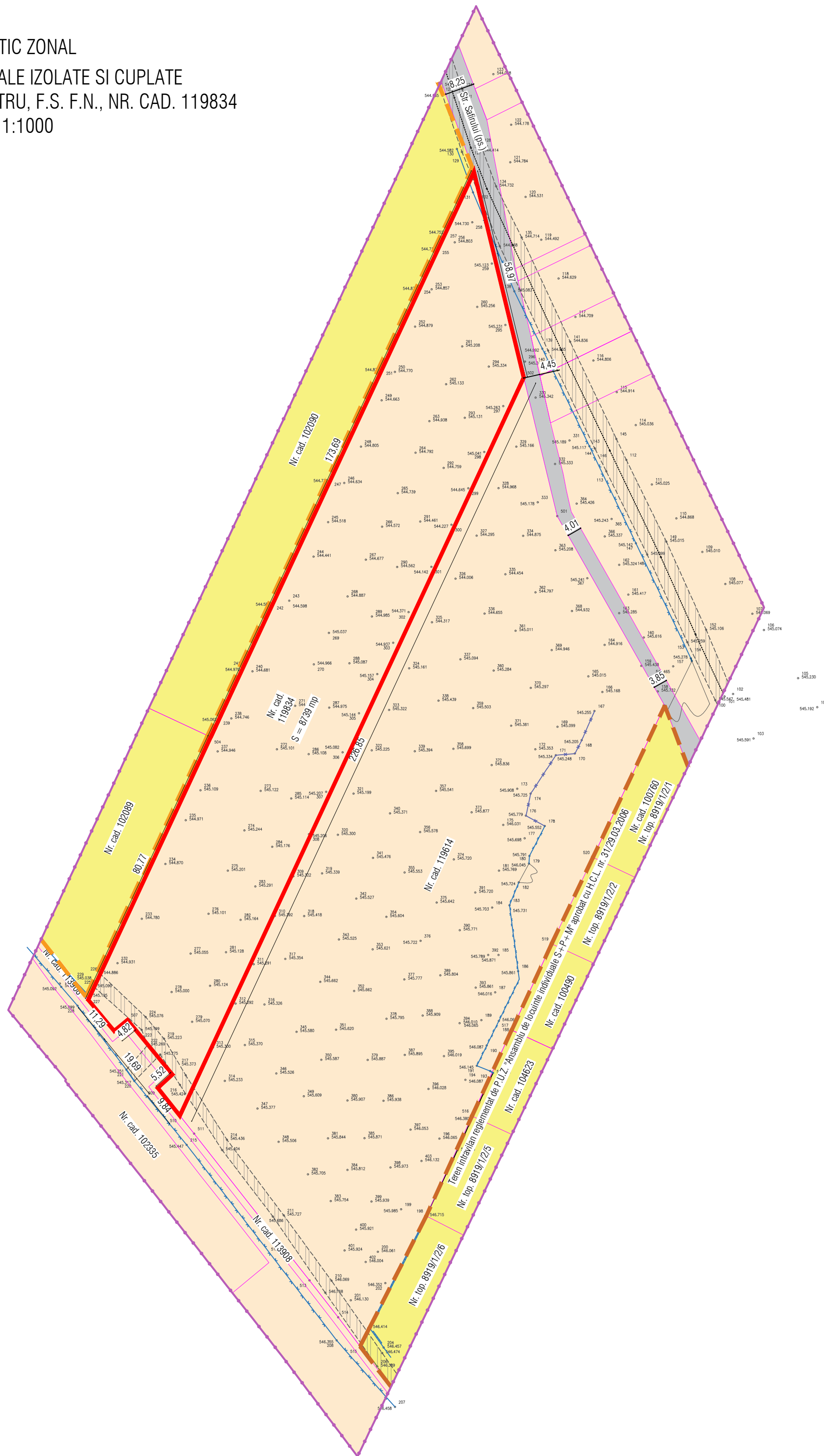
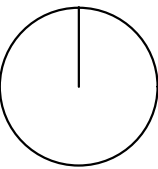
 APE CURGĂTOARE

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

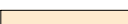
S.C. TEST PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator : Taropa Dan	Proiect nr. 6-23-35
amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. f.n., nr. cad. 119834			Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona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

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

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



Legenda

-  Limita zona reglementata
-  Limita zona analizata
-  Linii parcelare existente
-  Drum existent
-  Margine drum conform situatiei existente din teren
-  Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
-  Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Ansamblu de locuinte individuale S+P+M" aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2006
-  Teren intravilan reglementat de P.U.Z.
-  Gard de plasa
-  Gard de sarma ghimpata
-  Gard de zidarie

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

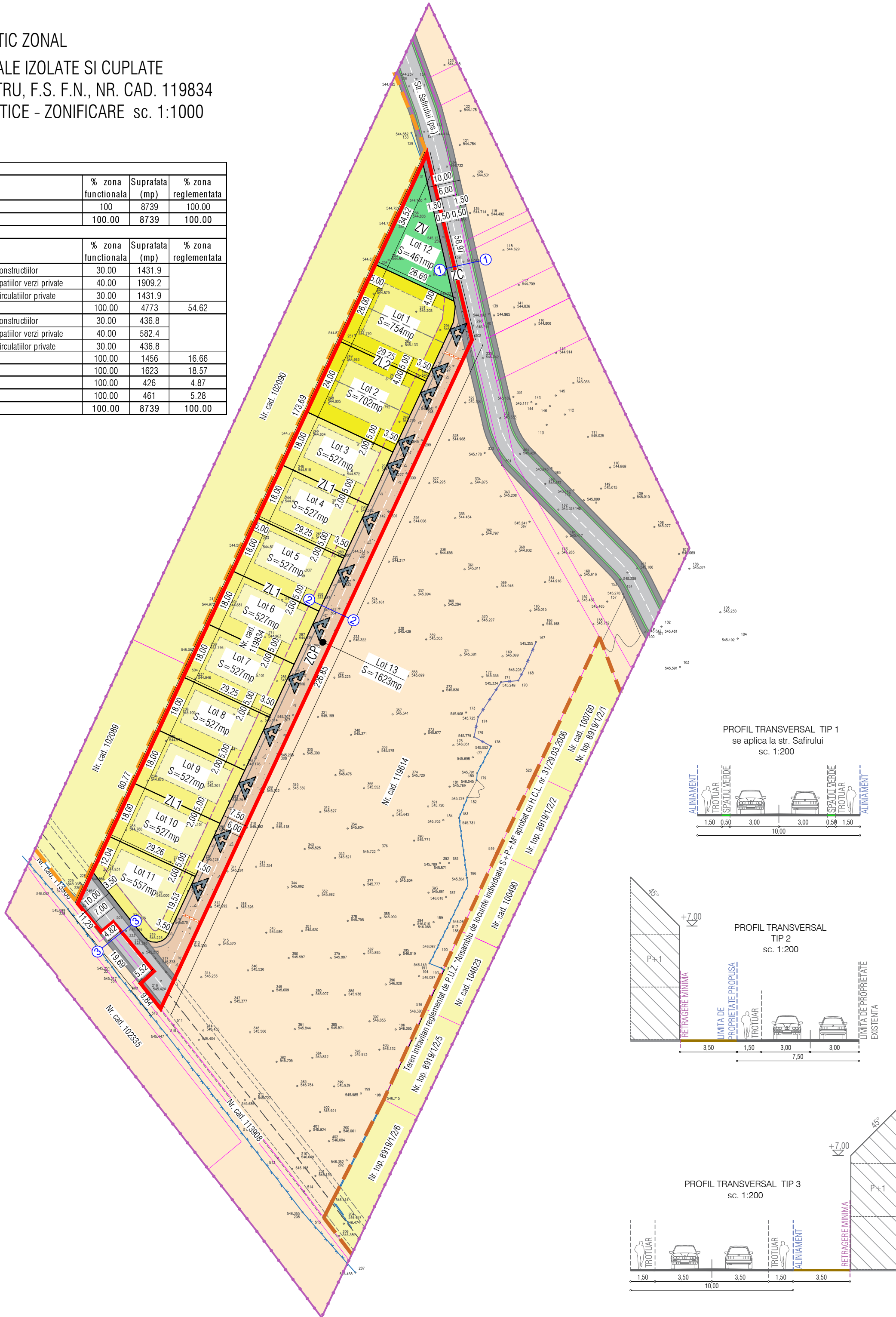
S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/22324/2018 Str. Soseleului nr. 22, com. Săpănuș, jud. Brașov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro				Initiator : Taropa Dan Amplasament: Jud. Brașov, com. Săpănuș, f.s.l.n. nr. cad. 119834		Proiect nr. 6-23-35	
specificatie:		nume:		semnatura:		SCARA: 1:1000	
SEF PROIECT		Arh. Fintina Elena		Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte unifamiliale izolate si cuplate		FAZA P.U.Z.	
PROIECTAT		Arh. Fintina Elena		DATA: 03.2025		PLAN SITUATIA EXISTENTA	
DESENAT		Ing. Voicu Simona				Planșa nr. U1	
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aflate intru sub incidenta legii dreptului de autor.							

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

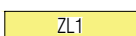
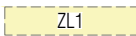
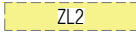
ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE SI CUPLATE
IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, F.S. F.N., NR. CAD. 119834
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000

Bilant teritoria

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona funcționala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan		100	8739	100.00
Total			100.00	8739	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona funcționala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte individuale izolate (ZL1)	subzona aferenta constructiilor	30.00	1431.9	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	40.00	1909.2	
3		subzona aferenta circulatiilor private	30.00	1431.9	
Total zona de locuinte individuale izolate (ZL1)			100.00	4773	54.62
4	Zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)	subzona aferenta constructiilor	30.00	436.8	
5		subzona aferenta spatiilor verzi private	40.00	582.4	
6		subzona aferenta circulatiilor private	30.00	436.8	
Total zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)			100.00	1456	16.66
7	Zona circulatiei aleei private (ZCP)		100.00	1623	18.57
8	Zona circulatiei publice (ZC)		100.00	426	4.87
9	Zona spatii verzi publice (ZV)		100.00	461	5.28
Total			100.00	8739	100.00



Legenda

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

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL1si ZL2
- P+1(M*) (Hcornisa maxim 7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA)

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

- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL1 si ZL2

- P.O.T. = 30%
- C.U.T. = 0.8



Fig. 1 - Calcul $H_{\text{max. cornisa}}$

- Retragerea fata de caile de circulatie este de:

- minim 3,50 m pentru profilele transversale tip 2 si tip 3;

- Retragerile fata de limitele de proprietate:

- pentru ZL1: minim 2,00 m fata de limita de proprietate nordica si minim 5,00 fata de limita de proprietate sudica;
- pentru ZL2: minim 4,00 m fata de limita de proprietate nordica si minim 5,00 fata de limita de proprietate sudica

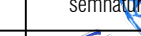
- Zone verzi amenajate pe fiecare parcela de minim 40%, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor.

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

- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
- 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp;

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

- suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 10% din suprafata parcelei;
- sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
- sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);
- sa respecte Codul Civil;

S.C. TEST PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Solimur nr. 22, com. Săpăntu, jud. Braşov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator : Taropa Dan	Proiect nr. 6-23-35
			Amplasament: Jud. Braşov, com. Săpăntu, f.s. L.n., nr. cad. 119834	
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect:	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte unifamiliaze izolate si cuplate	FAZA
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			P.U.Z.
DESENAV	Ing. Voicu Simona		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Plansa nr. U2
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TEST PRO ARCH S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intru sau incidenta legii dreptului de autor.				

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE SI CUPLATE

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

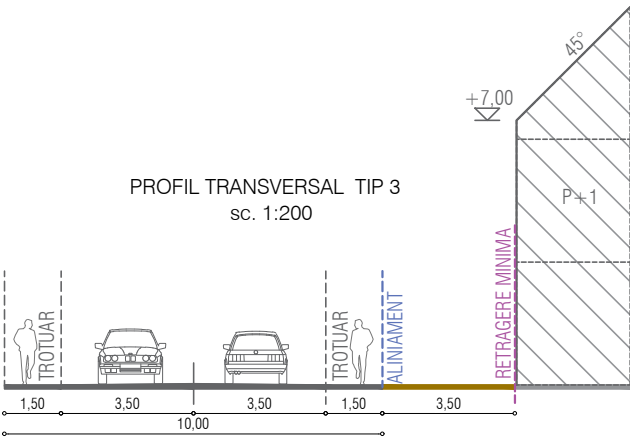
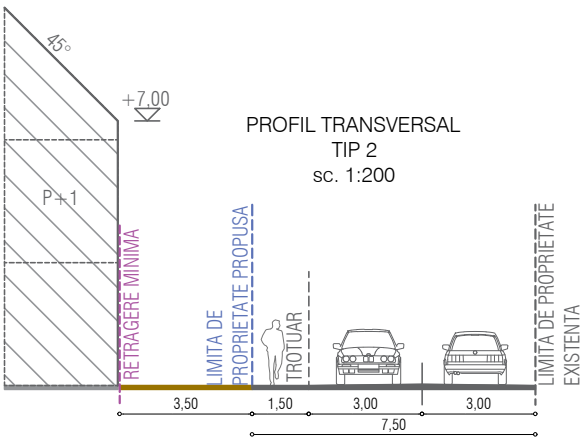
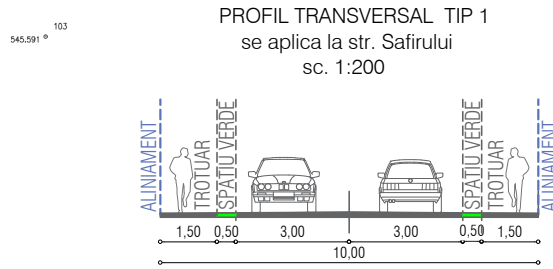
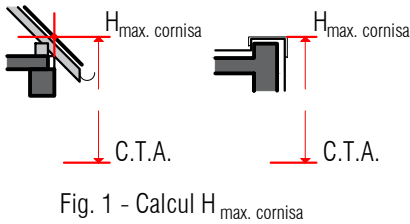
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000

Bilant teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan		100	8739	100.00
Total			100.00	8739	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte individuale izolate (ZL1)	subzona aferenta constructiilor	30.00	1431.9	54.62
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	40.00	1909.2	
3		subzona aferenta circulatiilor private	30.00	1431.9	
Total zona de locuinte individuale izolate (ZL1)			100.00	4773	
4	Zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)	subzona aferenta constructiilor	30.00	436.8	16.66
5		subzona aferenta spatiilor verzi private	40.00	582.4	
6		subzona aferenta circulatiilor private	30.00	436.8	
Total zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)			100.00	1456	
7	Zona circulatie alee privata (ZCP)		100.00	1623	18.57
8	Zona circulatie publica (ZC)		100.00	426	4.87
9	Zona spatii verzi publice (ZV)		100.00	461	5.28
Total			100.00	8739	100.00

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

- Reglementari propuse
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL1 si ZL2
 - P+1 (M*) (Hcoarnisa maxim 7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA)
 - * Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa fie pod mansardat si sa se înscrie în volumul unui acoperis cu panta de minim 30 grade si maxim 45 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.
 - Indicatori urbanistici propusi pentru ZL1 si ZL2
 - P.O.T. = 30%
 - C.U.T. = 0.8
 - Retragerea fata de caile de circulatie este de:
 - minim 3,50 m pentru profilele transversale tip 2 si tip 3;
 - Retragerile fata de limitele de proprietate:
 - pentru ZL1: minim 2,00 m fata de limita de proprietate nordica si minim 5,00 fata de limita de proprietate sudica;
 - pentru ZL2: minim 4,00 m fata de limita de proprietate nordica si minim 5,00 fata de limita de proprietate sudica
 - Zone verzi amenajate pe fiecare parcela de minim 40%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor.
 - Se prevad minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.
 - Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp;
 - Se pot amenaja anexe in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei), pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:
 - suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 10% din suprafata parcelei;
 - sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
 - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);
 - sa respecte Codul Civil;



Nota

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

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

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.			Initiator :	Taropa Dan	Proiect nr.	
CUI 39935367, J08/2234/2018			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. Ln., nr. cad. 119834	6-23-35	
Str. Somului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@archiv.ro						
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect:			
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte unifamiliale izolate si cuplate			
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		SCARA	FAZA		
DESENAT	Ing. Voicu Simona		1:1000	P.U.Z.		
		DATA:	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA			
		03.2025	Plansa nr.			
			U2.1			
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.						

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 727 din 22.11.2024

În scopul:

ELABORARE PUZ – ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE IZOLATE ȘI CUPLATE

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

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

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 36060/2000 faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002 și prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024.

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat în extravilanul comunei Sânpetru fiind proprietatea numiților NEMA VLAD – MIRCEA cota actuală 1/2, TAROPA DAN și TAROPA ADRIANA – LOREDANA cota actuală 1/2 conform CF nr. 119834 Sânpetru.

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

Înscrieri privitoare la servituți: Nu sunt.

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil, extravilan.

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

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Se solicită construire locuințe unifamiliale și cuplate.

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

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

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

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

Legea 24/2007-legea spațiilor verzi; Legea Locuinței nr. 114/1996; Ordinul Min. Sănătății nr.

119/2014, Legea 114/2014 privind 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.î. noile clădiri să se încadreze în țesutul urban existent în zonă.

Pentru realizarea locuințe unifamiliale izolate (front stradal minim 12,0m) și cuplate (front

stradal de minim 28,0 m, respectiv fiecare lot front stradal de min.14,0 m) documentația faza

P.U.Z. va trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului, accesibilitatea,

organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale,

servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, materiale admise, cromatica etc.

Se va face dovada accesului la parcele printr-un drum dimensionat corespunzător investiției,

inclusiv pentru investițiile existente și pentru cele propuse.

Prin PUZ se vor specifica distanțele minime între clădirile de pe parcelele învecinate și distanța între clădirile de pe aceeași parcelă.

Prin PUZ se vor trata și: aspectul arhitectural, volumetrie, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, amplasare, spații verzi, alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului, număr locuri de parcare pe suprafață construită la sol, etc.

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 parcare);
- (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 , 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 zonă.

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

Parcele vor avea suprafețe generoase, pentru a oferi spațialitate zonelor rurale, tradiționale așezărilor – comunei Sânpetru.

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) Autorizare 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.

Prin documentația de urbanism se vor prevedea 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un procent de 5%-10% spații verzi publice.

Pieșele 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 nr. 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) pieșele 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 servituți;
- 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;
- 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:

- 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 izolate/cuplate unifamiliale.

Se va respecta Avizul nr. 196 din 28.10.2024 emis de Consiliul Județean Brașov

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

ELABORARE PUZ – ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE IZOLATE ȘI CUPLATE

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 si private asupra mediului, modificate prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formarii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei 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 si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara (copie legalizată)

c) documentatia tehnica – 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 si 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/Orange)

☐ salubritate

☐ transport urban

Campania Apa Brasov S.A., str. Vlad Tepes, nr. 13, cos postal 500092, mun. Brașov, jud. Brașov.

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

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

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

Alte acorduri/avize (avize amplasament)

d2) Avize și acorduri privind

◆ prevenirea și stingerea incendiilor

◆ apărarea civilă

◆ protecția mediului

◆ sănătatea populației

Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Tara Barsei" a Judetului Brasov, str. Mihai Viteazul nr. 11, mun. Brasov, jud. Brasov

Autoritatea pentru Sanatatea Publica a Judetului Brasov, str. Al. I. Cuza nr. 20, mun Brasov, jud. Brasov

ANPM - Brasov, str. Politehnicii nr.3, jud. Brasov

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

◆ **Aviz Consiliul Jud. Brașov – urbanism;**

Consiliu Judetean Brașov – Brașov. Bld. Eroilor nr.5, jud. Brașov

◆ **Aviz Gospodărirea Apelor;**

SGA Bv Strada Maior Ion Crața 32, mun. Brașov, jud. Brașov

◆ **Aviz A.N.I.F.;**

ANIF Calea Feldioarei, nr. 6A. mun. Brașov, jud. Brașov.

◆ **Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă;**

Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Sos. Bucuresti-Ploiesti, Nr. 38-40, sector 1, Bucuresti, România, E-mail: contact@caa.ro

◆ **Aviz OCPI Brașov;**

OCPI – Brașov, str. Zizinului, nr.46A, jud. Brașov

◆ **Aviz M.A.D.R.;**

MADR Str. Ecaterina Teodorescu, nr.38A, Brașov

◆ **Aviz Direcția de Cultură Bv**

Direcția de Cultura Brașov – Brașov, str. Michael Weiss nr. 22

◆ **HCL de aprobare PUZ;**

◆ **Aviz oportunitate**

d4) Studii de specialitate

◆ **Ridicare Topografică**

◆ **Documentație geotehnică (verificată la cerința Af) – conf. Normativ NP-074/2022**

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

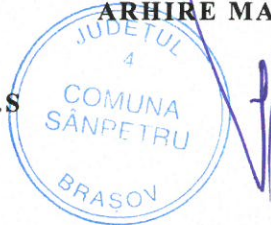
f) **documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):**

◆ **Taxa RUR;**

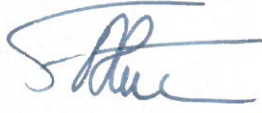
Prezentul certificat de urbanism are **valabilitatea de 24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
ARHIRE MARIAN EUSEBIU

L.S.



SECRETAR GENERAL,
ENEA ALTEEA



INSPECTOR DEBUTANT,
DOBREV IATIANA



Achitat taxa de **63,00 lei**, conform **chitanței/OP nr.6160/17.06.2024** ;

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

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.

**ROMÂNIA
Județul Brașov
Primăria Comunei Sânpetru**

**Aprobat,
Primar,
Arhire Marian Eusebiu**



Urmare cererii adresate de **TAROPA DAN** cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **BRAȘOV**, strada **15 NOIEMBRIE**, nr. **82**, bl. **C25**, sc. **C**, ap. **6**, telefon/fax **0749855945**, înregistrată la nr. **28645** din **15.04.2025**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr.51711 din 17.09.2025

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ “ÎNTOCMIRE P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE IZOLATE ȘI CUPLATE” generat de imobilul⁴⁾ înscris în CF nr. 119834 Sânpetru, cad. 119834 în proprietatea numiților : NEMA VLAD – MIRCEA cota actuală 1/2, TAROPA DAN și TAROPA ADRIANA – LOREDANA cota actuală 1/2 conform CF nr. 119834 Sânpetru., cu respectarea următoarelor condiții:

Prezenta documentație PUZ va fi corelată cu PUZ-urile aprobate în vecinătate în vederea încadrării în contextul zonei și corelării între ele:

- Documentația de urbanism faza P.U.G. nr. 36060/2000 aprobată cu **H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024;**
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Ansamblu de locuințe individuale S+P+M” aprobat cu **H.C.L. nr. 31/29.03.2006, A.U. nr. 21/10.03.2006**
- Documentația de urbanism faza P.U.Z.–„Construire locuințe individuale zona str. Ciobanului”aprobat cu **HCL nr. 60/27.05.2010, A.U. nr. 62/28.04.2010**
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. –„Modificare P.U.Z. din ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective” aprobat cu **HCL nr. 70/31.07.2025, A.U. nr. 30/21.05.2025**
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „P.U.Z. Ansamblu de locuințe DE295/6-DE590” aprobat cu **H.C.L. nr. 31/29.03.2012, A.U. nr. 22/07.03.2010**
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. "Construire ansamblu de locuinte si functiuni complementare" aprobat cu **HCL nr.56/25.06.2009, A.U. nr. 126/18.06.2009**
- Documentația de urbanism faza P.U.Z - „, PUZ - MODIFICATOR - SCHIMBARE REGIM DE INALTIME LOCUINTE COLECTIVE D+P+10E SI DOTARI AFERENTE" aprobat cu **HCL nr.150/30.09.2021, A.U. nr. 12/22.03.2021**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

- **la nord-est:** str. Safirului
- **la est:** teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 119614 (teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- **la vest:** terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 102089 și nr. cad. 102090 (terenuri situate în intravilan conform P.U.Z. aprobat);
- **la sud-vest:** teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 113908 (teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic); DE599/3

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:

- teren arabil în extravilan în suprafață de 8739 mp, destinația terenului conform 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 zonă de terenuri agricole situate în extravilan nereglementate d.p.v.d. urbanistic.

Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului:

- Pe terenul reglementat, în suprafață de 8739 mp, proprietate privată conform extrasului de carte funciară C.F. nr. 119834 nr. cad. 119834, teren liber de construcții, se vor realiza următoarele zone funcționale :
 - **ZL1–Zonă de locuințe individuale izolate**
 - **ZL2–Zonă de locuințe individuale cuplate**
 - **ZV–Zonă spații verzi publice**
 - **ZC–Zonă de circulație publică**
 - **ZCP– Alee privată**

Zonele funcționale propuse se vor delimita precis și vor cuprinse în bilanțul teritorial împreună cu zona de deservire comună – platforma de deșeuri menajere, PT etc

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

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

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

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

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

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

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

Regimul minim și maxim de înălțime

Existent: –

Propus: max. (S/D) +P+1 (M*) cu

Hmax. cornișă = 7,00 m față de C.T.A.,

Hmax. coamă = 11,00 m față de C.T.A. Hmin. 3,00 m față de C.T.A.

(S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m.

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- **pentru ZL1:** minim 2,00 m față de limita de proprietate nordică și minim 5,00 m față de limita de proprietate sudică;
- **pentru ZL2:** minim 4,00 m față de limita de proprietate nordică și minim 5,00 m față de limita de proprietate sudică.
- **Retragerea față de limita posterioară va fi de 5,00 m**

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

- **3.50 m pentru profilul transversal tip 2 (drumul nou propus) de la limita de proprietate , respectiv 8 m de axul drumului din incintă propus**
- **3.50 m pentru profilul transversal tip 3- DE 599/3 de la limita de proprietate**

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii.

Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei: Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;

Linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejuririlor, acceselor, balcoanelor și a teraselor.

Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte normele de siguranță la incendiu, asigurând distanțe corespunzătoare pentru a preveni propagarea focului de la o clădire la alta și pentru a facilita accesul echipelor de intervenție, conform normativelor în vigoare la data solicitării autorizației de construire

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 parcelă.

Nota: Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte,

se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.(1) din Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1 și art. 11 privind distanțele minime de protecție sanitară.

Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Construirea clădirilor se permite în limita edificabilului, iar distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc.

Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.(1) din Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1 și art. 11 privind distanțele minime de protecție sanitară.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3.5 m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60% , sau cu terasă.

Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lăsată fâlfuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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; se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri, cât și a clădirilor din zonă; se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;

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;

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 opta pentru folosirea culorilor neutre, a nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale. Materiale finisaje admise: tencuieli pe bază de var, tencuieli decorative, tencuieli mozaicate pentru socluri.

Materiale finisaje admise:

- tencuieli pe bază de var,
- tencuieli decorative,
- tencuieli mozaicate pentru socluri.
- Se admit placările de tip cărămidă aparentă, lemn sau piatră naturală, materiale compozite de calitate ridicată.

Tip de acoperiș -Acoperișurile vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cuprinse între 25-45 grade. Este permis acoperișul de tip terasă circulabilă sau terasă verde .

Nu se admit învelitorile din tablă zincată, șindrilă bituminoasă, etc. 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. Sunt interzise culorile stridente pentru învelitori: albastru, verde, etc, învelitori cu aspect lucios, sau cu efect de stralucire. Sunt interzise soluții de acoperire din tablă metalică, cu excepția sistemelor de țigle metalice;

Împrejmuiri

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Pentru a putea fi construite se vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- **Suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construită: 500mp. –ZL1**
- **Suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construită: 700mp. –ZL2**
- **Front la stradă de minim 12,00m– locuințe individuale izolate. –ZL1**
- **Front la stradă de minim 24,00m– locuințe individuale cuplate. –ZL2**
- **Adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.**
- **Sunt considerate loturi construite numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus**
- **Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal și parcelării aprobate conform planșei de reglementări din PUZ, nu se vor admite subparcelări.**

Zone verzi private aferente parcelelor

- vor fi prevăzute zone verzi și spații verzi amenajate minim 40% zone verzi private pentru zonele de locuințe dar nu mai puțin de 26 mp/locuitor
- Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007.

Zonificarea funcțională

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

Reprezentările grafice din planșele aferente Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor fi realizate cu un grad înalt de acuratețe și vor avea o corespondență clară și detaliată în legendă

Funcțiuni admise:

- locuințe individuale în regim izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acesteia: garaje, filigorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
- locuințe individuale în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată
- spații verzi amenajate;

Funcțiuni admise cu condiționări:

Servicii complementare locuirii permise exclusiv la parterul locuințelor și cu acordul vecinilor:

- comerț alimentar și nealimentar;
- cabinete de liberă practică (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță)
- centre de zi pentru copii sau vârstnici, - locuri de joacă acoperite, - ateliere de artă,
- studii fotografice, - laboratoare individuale de tehnică dentară, - ateliere individuale de croitorie, tapiserie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere neratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitare;

Funcțiuni interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

II. ZC – Zonă de circulație publică și privată

Funcțiuni admise:

- instalații de iluminat nocturn;
- rețele edilitare;
- trotuare, alei;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive

Funcțiuni interzise:

- orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru zonele de circulație
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice)

Circulații carosabile

Accesul la parcele se va realiza din strada Safirului, din DE 599/3, cât și din drumul privat din incintă propus.

Se vor respecta următoarele profile transversale, după cum urmează:

Profil transversal tip 1 strada Safirului (DE 295/6);

- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două spații verzi a câte 0,5 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare;
(se va corela cu documentațiile de urbanism aprobate anterior)

Profil transversal tip 2 alea privată propusă din incintă;

- 7,50 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu și un trotuar de 1,80 m pe partea vestică;

Profil transversal tip 3 - se aplică la DE 599/3

- 13,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, trotuar de 2,50 m pe latura de sud și de 1,50 m pe latura de nord cu 2,50 m pistă de biciclete (în corelare cu profil transversal aprobat pentru DE 599 – PUZ aprobat cu HCL 150/2021)

Având în vedere că nu există acces direct la teren din DE 599/3 (se trece pe terenul cu nr. cad. 113908, care se află în proprietate privată), se va clarifica situația juridică.

Având în vedere faptul că imobilul nu are acces direct la drumul de exploatare DE 599/3, iar accesul se realizează prin traversarea imobilului cu nr. cadastral 113908, aflat în proprietate privată, beneficiarul are obligația de a clarifica situația juridică a accesului la teren (prin constituirea unei servituți legale de trecere, act autentic notarial sau alte acte juridice valabile), conform prevederilor legislației în vigoare.

Toate străzile și trotuarele vor avea îmbracaminte asfaltică și se vor ceda către Comuna Sânpetru doar la stadiul de îmbrăcăminte asfaltică.

Se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Intersecțiile dintre străzi vor fi amenajate și semnalizate corespunzător.

Alcătuirea profilelor transversale se va realiza în conformitate cu:

- STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale străzilor;
- STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor;
- STAS 10.144/16 – Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Se vor asigura: declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse; buna scurgere a apelor de suprafață; un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare și zone verzi, rezolvate atât în plan, cât și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică.

Circulații pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și a celor care folosesc mijloace specifice de deplasare, având o lățime minimă de 1,50 m. Se recomandă utilizarea materialelor permeabile pentru zonele destinate parcajelor, precum și pentru alte suprafețe care permit aplicarea acestui tip de finisaj (căi pietonale, platforme etc.).

III. ZV – Zonă spații verzi publice

Zona verde publică de minim 5% va fi compactă și se va evidenția separat pe planșa de reglementări.

Zvp. va fi amenajată pe cheltuiala inițiatorului PUZ și se va putea dona către Comuna Sânpetru după ce investiția va fi recepționată.

Funcțiuni admise

- spații plantate – plantații înalte, medii și joase;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în are liber;
- edicule, grupuri sanitare și componente ale amenajării peisagere;
- sistem de circulații pietonale (alei și platforme) din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

Indicatori urbanistici:

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

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

Propus: P.O.T.max.= 10%

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,1

Regimul de înălțime.

Existent: -

Propus: Regim maxim de înălțime "P"



H maxim coamă/atic 5,00 m de la CTA

H maxim cornișă 3,00m de la CTA

Se va stabili și o înălțime minimă a construcțiilor.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Dezvoltarea echipării edilitare

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;

Se vor asigura: alimentarea cu (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal) existente, pe cheltuiala dezvoltatorilor/inițiatorilor PUZ.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora intră integral în sarcina investitorului.

Toate străzile și trotuarele vor avea îmbracaminte asfaltică și se vor putea dona către Comuna Sânpetru după ce investiția va fi recepționată.

Se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022

Autorizațiile de construire se vor putea emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la rețelele edilitare (echiparea edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse.

Zonă verde de folosință publică. Zvp. va fi amenajată pe cheltuiala inițiatorului PUZ , și se va putea dona către Comuna Sânpetru după ce investiția va fi recepționată.

Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor electrice, conform legislației în vigoare, iar devierea rețelilor tehnico-edilitare se va putea face numai cu avizul administratorilor acestora.

În vederea racordării la rețelele tehnico-edilitare publice se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale acestora, conform legislației în vigoare.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelilor edilitare, în zona drumului public lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută **în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;**

Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

Pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare în zona studiată cu avizul administratorilor rețelilor respective și cu respectarea normativelor în vigoare;

Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;

Instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;

Se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;

Se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor;

Parcajele:

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- Un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp.
- Două locuri de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mare de 100 mp, la care se adaugă un loc de parcare pentru vizitatori.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice. Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor în cadrul proprietății și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse. Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor vor respecta distanța de minimum 5,00 m de la ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații de întreținere auto.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare se va respecta Anexa nr. 5 a HG 525/1996 actualizată, asigurarea locurilor de parcare făcându-se în incinta proprietății

Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor populației din zona, va respecta distanța de minimum 5,00m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații de întreținere auto

Se va respecta Normativul NP 051-2012 privind persoanele cu handicap și Legea 372 din 2005, art. 15, alin. 3, privind amplasarea în viitor a punctelor de încărcare a vehiculelor electrice.

Deseuri menajere

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

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

5. Capacitățile de transport admise:

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun, mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim și un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise în traficul auto motocicletele, vehicule acționate de om; sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. :

Conform certificatului de urbanism Nr. 727 din 22.11.2024 în scopul “ELABORARE PUZ – ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE IZOLATE ȘI CUPLATE” generat de imobilul⁴⁾ înscris în CF nr. 119834 Sânpetru, cad. 119834, în proprietatea numiților : NEMA VLAD – MIRCEA cota actuală 1/2, TAROPA DAN și TAROPA ADRIANA – LOREDANA cota actuală 1/2 cu valabilitate până în 22.11.2026 :

- ◆ Aviz Compania Apa
- ◆ Aviz Electrica
- ◆ Aviz Distrigaz
- ◆ Aviz Digi,
- ◆ Aviz Orange
- ◆ prevenirea și stingerea incendiilor
- ◆ apărarea civilă
- ◆ protecția mediului
- ◆ sănătatea populației
- ◆ Aviz unic Consiliul Jud. Brașov – Arhitect Șef;
- ◆ Aviz Gospodărirea Apelor;
SGA Bv Strada Maior Ion Crânța 32, mun. Brașov, jud. Brașov
- ◆ Aviz A.N.I.F.;
- ANIF Calea Feldioarei, nr. 6A, mun. Brașov, jud. Brașov.
- ◆ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă;
Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Sos. București-Ploiești, Nr. 38-40, sector 1, București, România, E-mail:
contact@caa.ro
- ◆ Aviz M.A.D.R.;
- MADR Str. Ecaterina Teodorescu, nr.38A, Brașov
- ◆ Aviz Direcția de Cultură Bv
Direcția de Cultură Brașov – Brașov, str. Michael Weiss nr. 22
- ◆ HCL de aprobare PUZ;
- ◆ Aviz oportunitate
- ◆ Aviz M.Ap.N
- ◆ Dovada R.U.R.
- Studii de specialitate*
- ◆ Ridicare Topografică (avizată OCPI);
- ◆ Documentație geotehnică (verificată la cerința Af) – conf. Normativ NP-074/2022

Se vor întocmi studii de fundamentare cu caracter analitic pentru realizarea investiției:

- **Organizarea circulației și transporturilor** – acest studiu are ca scop organizarea circulației și a transportului prin care se analizează conexiunea UAT-ului la infrastructura teritorială de transport (supramunicipală, județeană, regională, națională și internațională), se va analiza infrastructura de

transport a UAT-ului (circulații rutiere, feroviare, fluviale, aeriene unde este cazul) și propuneri de ameliorare a infrastructurii de transport existente la nivel de UAT, inclusiv în corelare cu perspectivele de dezvoltare spațială și socio-economică.

Accesul va fi dimensionat corespunzător funcțiunilor stabilite prin PUZ, pentru a deservi zonele propuse spre construire, în vederea dezvoltării unitare și a preluării traficului generat de creșterea urbană. Având în vedere aspectele de nevoie de mobilitate ale noii zone, se vor elabora studii de fundamentare cu caracter analitic și prospectiv, care să includă prognoze și scenarii de dezvoltare corelate cu activitățile din zona studiată, și cu PUZ-urile învecinate, precum și scenarii de mobilitate menite să justifice dimensionarea adecvată a profilurilor stradale interioare și a conexiunilor de acces la rețeaua rutieră existentă. Se va face dovada accesului la parcele printr-un drum dimensionat corespunzător investiției, inclusiv pentru investițiile existente și pentru cele propuse.

- **Infrastructură tehnico-edilitară** - scopul acestui studiu de fundamentare este analiza structurii, eficienței și performanței infrastructurii tehnico-edilitare, care va asigura funcționarea zonei. În cadrul analizei situației existente vor fi avute în vedere proiectele regionale, județene, locale de dezvoltare a infrastructurilor finanțate din bugetul local, de stat sau din finanțări nerambursabile sau alte programe similare; strategiile de dezvoltare sectoriale realizate la nivel județean sau local.

În cadrul analizei de va avea în vedere delimitarea zonelor fără acces la dotările de interes public, pe categorii.

- Studiu de umbrire - însorire și poluare fonică a zonei – acest studiu de fundamentare analizează calitatea locuirii raportată la densitatea construcțiilor executate în zonă, regim de înălțime adoptat , distanțe minime și studiu fonic privind nivelul de zgomot creat de aglomerație și ocolitoare.

Se va elabora un studiu privind îmbunătățirea performanței energetice la nivel urban și stabilirea unor elemente de inovare soluții de tip smart city - scopul studiului de fundamentare este analiza capacității de îmbunătățire a performanței energetice la nivel urban și de adoptare a unor soluții de tip smart city precum și aplicarea Legii privind performanța energetică 372/2005 republicată . Analiza critică a situației existente va urmări următoarele aspecte care se vor corela cu documentațiile strategice în domeniu, aprobate la nivel local (Strategia smart city, PAEDC, PAL etc); eficientizarea energetică a fondului construit, tehnologii inteligente în cadrul infrastructurii de servicii publice, infrastructuri de circulație și comunicație inteligente, tehnologii inteligente în procesul de management al infrastructurilor tehnico-edilitare, mediu de afaceri inteligent, și pregătirii unui mediu de afaceri inteligent.

. Se va impune respectarea Legii 372/2005 republicată și actualizată privind performanța energetică a clădirilor și metodologia de calcul a performanței energetice a clădirilor, indicativ MC 001/2006 (standardul nZEB fiind obligatoriu)

Noul PUZ va fi corelat cu documentațiile de urbanism aprobate anterior și va analiza integrarea funcțiunilor în contextul zonei (acces, vecinătăți, zone de protecție sanitară). Accesul se va dimensiona în conformitate cu traficul preconizat.

Documentația de urbanism va fi prezentată și în format electronic , planșa de reglementări urbanistice și planșa de ilustrare urbanistică pe suport dwg/dxf și pe suport GIS.



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.

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, urmând ca parcelarea în **parcele construibile** și emiterea **autorizației de construire** să se execute după îndeplinirea celor mai sus menționate.*

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

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, conform Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel:

Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor direct afectați de propunerile P.U.Z.;

Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor P.U.Z., prin afișare la sediul primăriei;

Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z.

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

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparentă decizională.

Obligația de informare a publicului se comunică prin Certificatul de urbanism sau, după caz, prin Avizul de oportunitate aferent PUZ-ului inițiat de investitori persoane fizice ori juridice și se derulează cu respectarea următoarelor etape și conform graficului întocmit de către personalul responsabil al Primăriei:

Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului în baza căruia se desfășoară procesul de participare trebuie să cuprindă cel puțin următoarele informații:

- a) identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajare a teritoriului;

- b) modalitatea prin care vor fi anunțati cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse;
- c) modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu initiatorul și proiectanții de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizare autorităților competente;
- d) calendarul propus de initiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului;
- e) datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului.

Documentul de planificare se întocmește pentru fiecare documentație de urbanism în parte ținând cont de etapele de elaborare și de prevederile contractului încheiat între beneficiarul planului și elaborator (proiectant).

ETAPA I - INFORMAREA cu privire la intenția de elaborare a PUZ se va face de către Primărie, la inițiativa investitorului privat, prin următoarele metode:

- Afișarea anunțului la sediul Primăriei, în spațiul special amenajat, deschis cetățenilor, de către persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului;
- Publicarea anunțului pe pagina proprie de internet a primăriei www.primaria-sanpetru.ro
- În funcție de impactul estimat al PUZ (suprafața studiată, modificări propuse, specificul investiției ce a generat elaborarea documentației), pentru argumentarea unor obiective ale planului sau pentru identificarea și evaluarea unor posibile opinii și interese divergente, în vederea determinării oportunității planului în interes public, investitorul privat va proceda la:
 - anunțarea proprietarilor din zonă,
 - afișarea anunțului în zona de studiu preconizată pe panouri conforme cu modelele din anexa 1,
 - înștiințarea Primăriei de acțiunile întreprinse.

În funcție de complexitatea obiectivelor propuse și impactul estimat al PUZ, pentru identificarea oportunității planului în interes public, Primăria va organiza dezbateri publice referitoare la intenția de elaborare, întâlniri cu locuitorii din zonă, publicarea anunțului pe posturile de radio și televiziune, evenimente și/sau expoziții cu hărți, planuri, schițe, tabele, grafice, precum și alte materiale.

Conținutul anunțului:

- prezentarea succintă a argumentării intenției de elaborare a PUZ și a obiectivelor principale ale acestuia în corelare cu prevederile PUG;
- numele și datele de contact ale persoanei responsabile, reprezentant al proiectantului, și persoanei responsabile din cadrul Primăriei cu informarea și consultarea publicului, care va prelua observațiile, recomandările și propunerile transmise;
- perioada în care pot fi transmise comentarii, observații și propuneri sau exprimate nevoi – minim 10 zile de la data publicării anunțului;
- data la care va fi publicat răspunsul la observațiile transmise în această perioadă, pe pagina proprie de internet a Primăriei www.primaria-sanpetru.ro și la sediul Primăriei, str. Republicii nr. 655, în maxim 10 zile lucrătoare de la data limită stabilită pentru primirea lor.

Anunțurile vor fi menținute pe toată perioada în care pot fi transmise observații și propuneri.

ETAPA II. IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

Pe parcursul elaborării documentației de PUZ se va realiza consultarea publicului asupra evoluției propunerilor, argumentarea beneficiilor aduse în interes public, pentru a preîntâmpina eventuale dezacorduri sau contestații.

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile din PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare.

a) INFORMAREA publicului de către Primărie cu privire la propunerile elaborate se va face simultan, prin următoarele metode:

- Publică pe toată perioada consultărilor, pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul Primăriei, în termen de 15 zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare;
- Afișează anunțul la sediul propriu;
- Afișează anunțul, cu caracteristicile stabilite prin prezentul regulament, pe panouri rezistente la intemperii, amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;
- Identifică și notifică proprietarii ale căror imobile vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- Investitorul privat inițiator al PUZ afișează anunțul, cu caracteristicile stabilite prin prezentul regulament, în loc vizibil pe parcela care a generat elaborarea PUZ.

Depune la sediul Primăriei propunerile elaborate, anunțul cu caracteristicile stabilite prin prezentul regulament, în vederea publicării pe pagina de internet a primăriei www.primaria-sanpetru.ro și afișarea la sediul propriu.

În funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, primăria responsabilă cu aprobarea acestuia informează publicul prin: expoziții în zonă, emisiuni TV, radio, anunțuri în presa

2. IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

Pe parcursul elaborării documentației de PUZ se va realiza consultarea publicului asupra evoluției propunerilor, argumentarea beneficiilor aduse în interes public, pentru a preîntâmpina eventuale dezacorduri sau contestații.

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile din PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare.

a) INFORMAREA publicului de către Primărie cu privire la propunerile elaborate se va face simultan, prin următoarele metode:

- Publică pe toată perioada consultărilor, pe propria pagină de internet www.sanpetru.ro, anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul Primăriei, în termen de 15 zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare;

- Afișează anunțul la sediul propriu;
- Afișează anunțul, cu caracteristicile stabilite prin prezentul regulament, pe panouri rezistente la intemperii, amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;
- Identifică și notifică proprietarii ale căror imobile vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- Investitorul privat inițiator al PUZ afișează anunțul, cu caracteristicile stabilite prin prezentul regulament, în loc vizibil pe parcela care a generat elaborarea PUZ.

Depune la sediul Primăriei propunerile elaborate și anunțul cu caracteristicile stabilite prin prezentul regulament, în vederea publicării pe pagina de internet a primăriei www.primaria-sanpetru.ro și afișarea la sediul propriu.

În funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, primăria responsabilă cu aprobarea acestuia informează publicul prin: expoziții în zonă, emisiuni TV, radio, anunțuri în presa locală etc.

b) CONSULTAREA publicului de către Primărie asupra propunerilor preliminare va include următoarele activități:

- Punerea la dispoziția publicului a documentelor aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor (certificatul de urbanism, avizul prealabil de oportunitate), cu explicații într-un limbaj nontehnic, pe durata a cel puțin 15 zile calendaristice, la sediul Primăriei, în biroul dedicat activității de urbanism, și asigurarea preluării observațiilor de la cetățeni;
- În funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, primăria responsabilă cu aprobarea acestuia consultă publicul prin: dezbateri publice, interviuri de grup, grupuri consultative pe domenii sau pe anumite categorii de public; organizează ateliere de lucru, audieri publice, întâlniri etc.

Etapa finală- înainte de etapa aprobării PUZ se va depune documentația completă cu toate avizele obținute în vederea verificării și elaborării raportului de informare și consultare a publicului .

- Se va comunica posibilitatea de consultare a documentației, iar termenul pentru transmiterea observațiilor de către public este de 20 zile calendaristice. Diseminarea rezultatelor și publicarea acestora se vor face pe site-ul Primăriei și afișarea la sediu a observațiilor primite și a răspunsurilor argumentate, în termen de 20 zile de la încheierea consultării și elaborarea Raportului

c) DISEMINAREA REZULTATELOR INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII

Primăria informează publicul cu privire la rezultatele consultării prin publicarea pe pagina proprie de internet www.primaria-sanpetru.ro și afișează la sediul propriu, în spațiile special amenajate, deschise cetățenilor, observațiile și sugestiile publicului asupra propunerilor preliminare și răspunsul la acestea, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare.

Primăria informează în scris proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au transmis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

În vederea aprobării PUZ, în scopul fundamentării deciziei consiliului local, responsabilul cu activitatea de urbanism asigură elaborarea **raportului consultării publicului** referitor la opiniile colectate,

răspunsurile date și argumentarea lor. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, Primăria sau Consiliul Local pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

3. IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA APROBĂRII PLANULUI
Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

4. IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN MONITORIZAREA IMPLEMENTĂRII PUZ
Informațiile conținute în PUZ și RLU aferent (planșa de Reglementări și restricțiile instituite în zonă) reprezintă informații de interes public și vor fi puse la dispoziție prin publicare pe pagina proprie de internet www.primaria-sanpetru.ro și vor fi eliberate la cerere, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public. Monitorizarea implementării PUZ constă în afișarea informațiilor din PUZ și RLU (planșe de reglementări, restricții) care sunt puse la dispoziția publicului pe www.sanpetru.ro și la sediul Primăriei, eliberate la cerere conform Legii 544/2001.

Aprobarea PUZ se face ulterior obținerii acordurilor și avizelor, prin Hotărârea Consiliului Local (dacă legea nu prevede altfel), având la bază documentația PUZ – versiunea finală, în care au fost incluse observațiile, recomandările provenite din avize și acorduri. Actul scris de aprobare a PUZ și Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia este Hotărârea Consiliului Local (dacă legea nu prevede alte situații).

Durata de valabilitate a PUZ-urilor se stabilește prin Hotărâre a Consiliului Local (HCL) de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat. Este obligatorie includerea în HCL a termenului de valabilitate al PUZ-ului.

REDACTAREA FINALĂ A DOCUMENTAȚIEI PUZ (PUZ FINAL) ȘI PREDAREA BAZEI DE DATE GIS

PUZ va fi definitivat prin introducerea observațiilor din acorduri și avize. Elaborarea PUZ în format GIS , predarea bazei de date GIS aferentă PUZ se va realiza în corelare cu Ordinul nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, și aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, Anexa nr. 5 la normele metodologice - Norme tehnice pentru realizarea seturilor de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism.

NOTĂ

◆ **Dovada radierii din CF a mențiunii „imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă”**
Imobilul este înscris în evidențele de cadastru și carte funciară cu mențiunea „Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar”, conform art. 75 din Regulamentul din 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară:

(5) Persoana autorizată informează proprietarul cu privire la consecințele ulterioare ale lipsei planului parcelar, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței iar proprietarul semnează declarația care ulterior se semnează și de către persoana autorizată.

(6)Mențiunea "Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar" se radiază în baza referatului întocmit de inspector și aprobat de inginerul-șef:

- a)după recepția planului parcelar de către oficiul teritorial;
- b)după înscrierea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a tuturor imobilelor dintr-o tarla, în condițiile prevăzute la alin. (3);
- c)la înscrierea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a construcțiilor în cazul imobilelor care au trecut din extravilan în intravilan.

Această mențiune „Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar”, semnalează că amplasamentul, geometria și dimensiunile terenului nu sunt garantate până la întocmirea și recepția planului parcelar ori până la una dintre situațiile prevăzute la art. 75 alin. (6), existând riscul modificării ulterioare a poziției și limitelor proprietății. Astfel, aprobarea documentației PUZ este condiționată de radierea acestei mențiuni din cartea funciară, prin recepția planului parcelar sau în condițiile prevăzute la art. 75 alin. (6) din Regulamentul ANCPI 2023.”

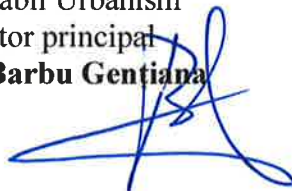
Avizul de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 727 din 22.11.2024**, emis de Primăria comunei Sânpetru .

Achitat taxa de **150,00 lei**, conform chitanței nr. **5062 din 15.04.2025**.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de**25.09.2025**

Întocmit,
Responsabil Urbanism
Inspector principal
Ing.Ana-Barbu Gentiana



1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau - reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia; - pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

4) Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 119834 Sânpetru

Nr. cerere	63670
Ziua	02
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188072419



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Sânpetru

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

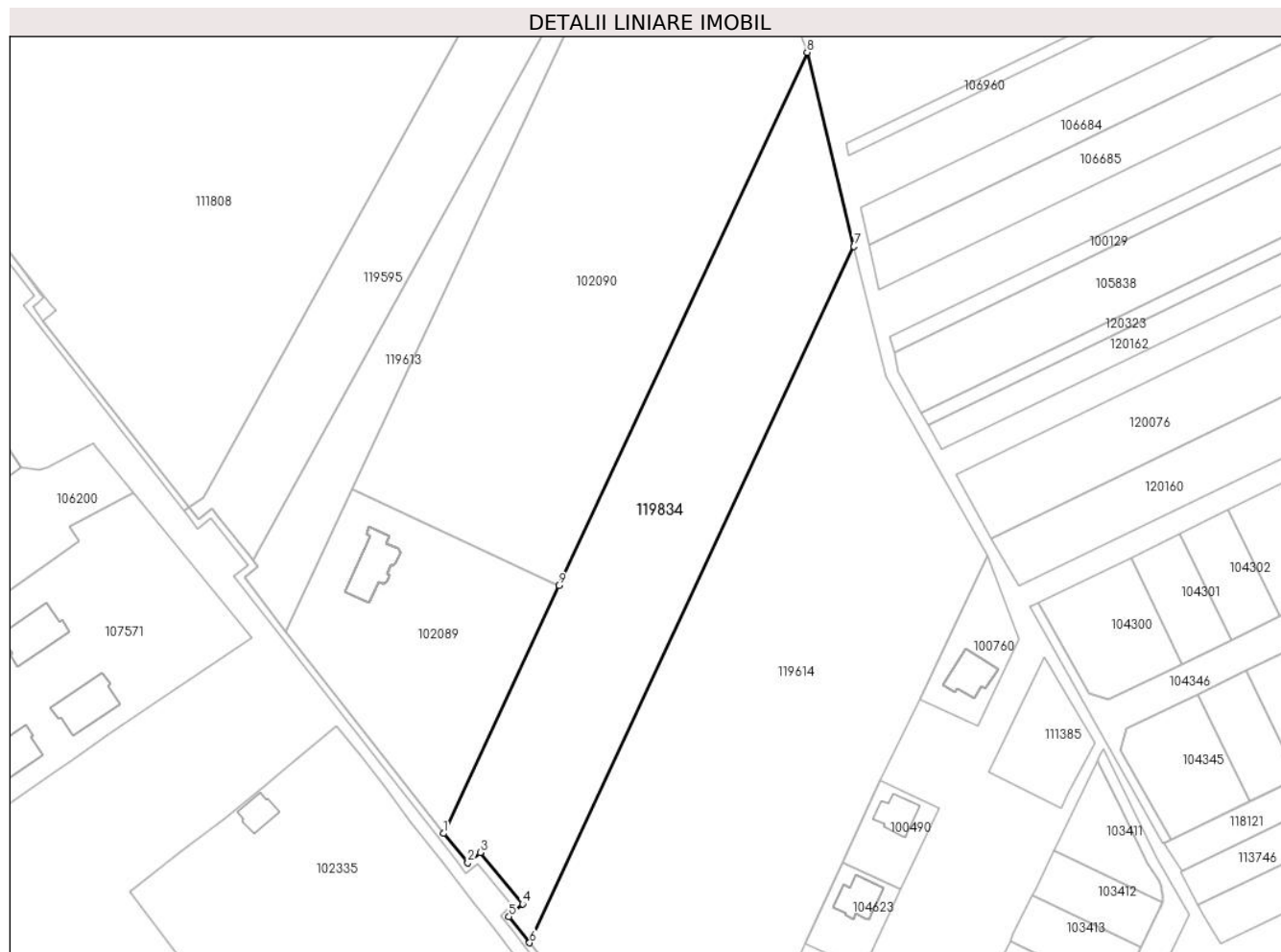
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	8.739	64	599/1/7	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	11.287
2	3	4.815
3	4	19.686
4	5	5.52
5	6	9.836
6	7	226.853

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

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, 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,

02/04/2025, 08:39

Cod verificare



100188073054

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

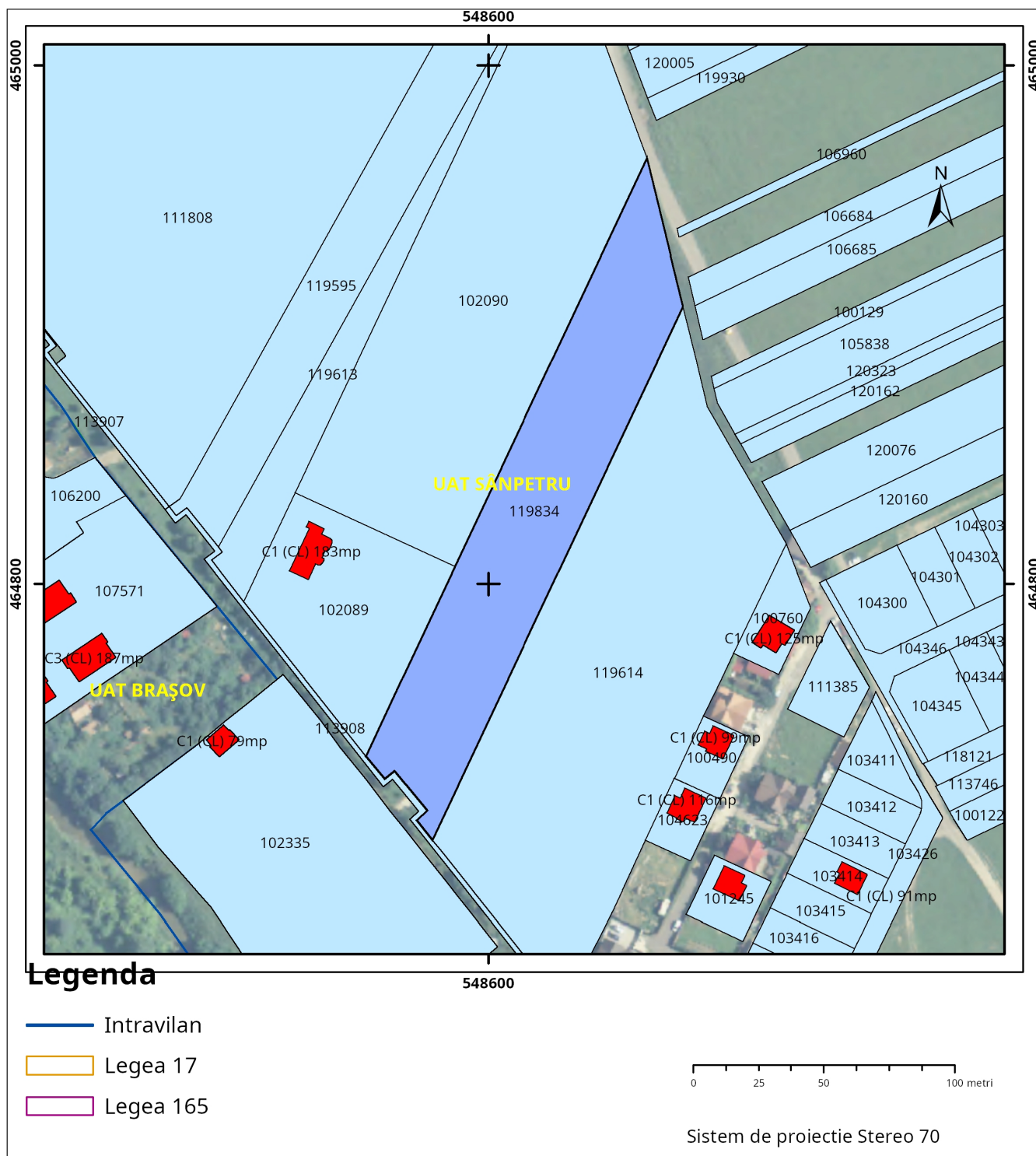
Nr.cerere	63677
Ziua	02
Luna	04
Anul	2025

Teren: 8.739 mp

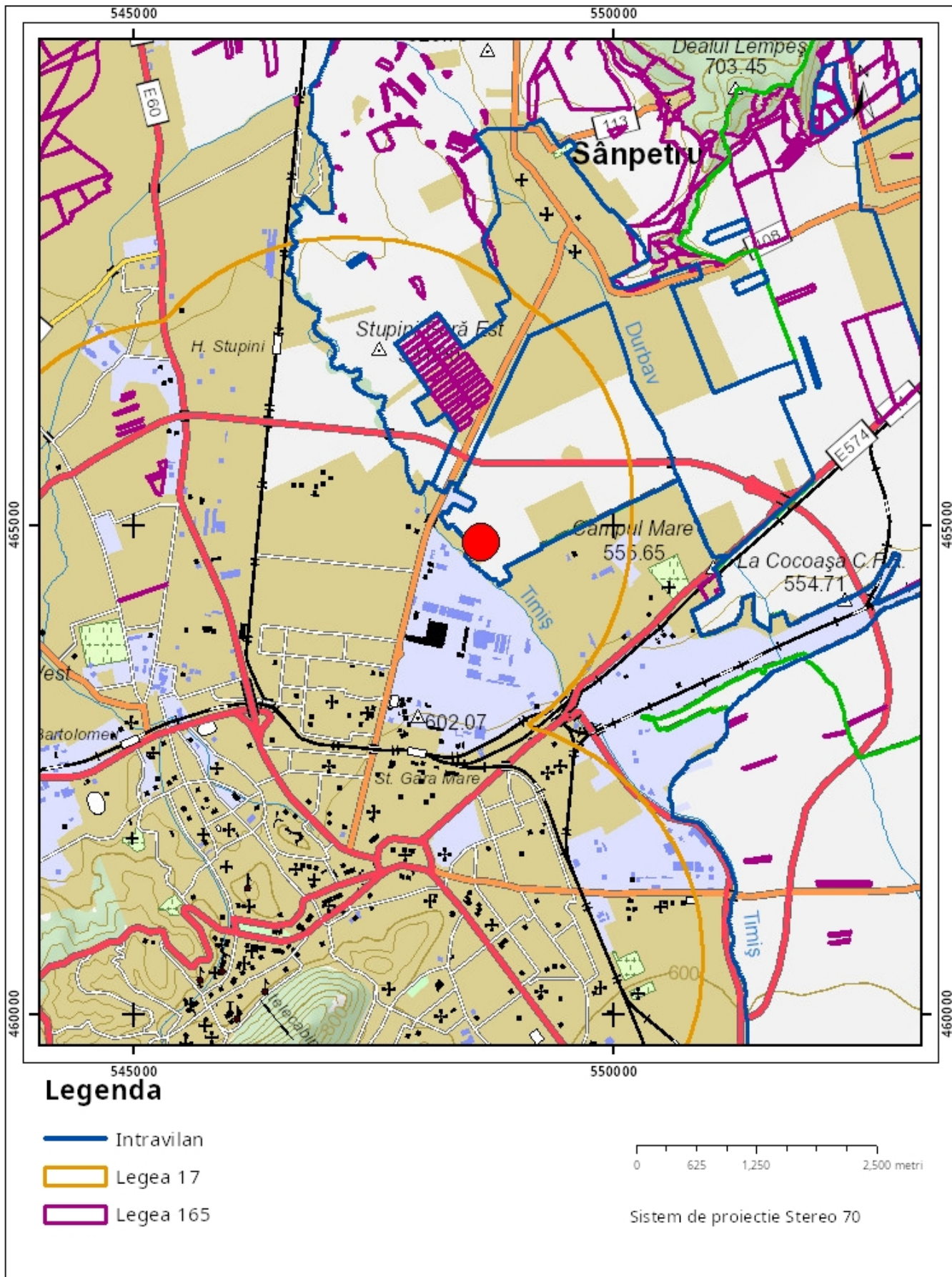
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 8739mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

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



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

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

1.2. Obiectul lucrării

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

➤ Solicitări ale temei program:

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

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

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

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

1.3. Surse documentare

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

- Documentația de urbanism faza P.U.G. nr. 36060/2000 aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Construire ansamblu de locuințe P+8E” avizat cu A.U. nr. 20/13.02.2008;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „P.U.Z. Ansamblu de locuințe DE295/6-DE590” aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2012;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Modificare P.U.Z. din ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective” aprobat cu H.C.L. nr. 70/31.07.2025;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Construire locuințe individuale zona str. Ciobanului” aprobat cu HCL nr. 60/27.05.2010.
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Ansamblu de locuințe individuale S+P+M” aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2006;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. modificador – „Construire ansamblu de locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. nr. 56/25.06.2009;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Ansamblu de locuințe colective D+P+10E și dotări - elaborare P.U.Z. modificador – schimbare regim de înălțime” aprobat cu H.C.L. nr. 150/30.09.2021;

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

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

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

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

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

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ Date privind evoluția zonei

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

În ultimii ani, în apropierea terenului studiat, au fost aprobate mai multe Planuri Urbanistice Zonale, (conform planului de încadrare în zonă – U01) prin urmare, zona este într-o continuă dezvoltare, însă în prezent ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

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

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

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

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

Amplasamentul studiat se află la o distanță de aproximativ 100 m de Timișul Sec.

2.4. Circulația

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

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

➤ Relaționări între funcțiuni

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

➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

➤ Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile din vecinătate au fost executate după anul 2012 și se află într-o stare relativ bună.

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

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

➤ Asigurarea cu spații verzi

În prezent nu sunt spații verzi amenajate.

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

Nu este cazul.

➤ Principalele disfuncționalități

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

2.6. Echipare edilitară

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

• Apă

Conform avizului nr. 880/09.05.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de apă potabilă.

- **Canalizare**

Conform avizului nr. 880/09.05.2025 emis de Compania Apa Braşov, în zonă nu există reţea de canalizare.

Menţiune: Primăria Braşov are în intenţie extinderea reţelei de canalizare menajeră pe str. Narciselor, până în zona ocolitoare Braşov, obiectiv aflat în prezent la faza întocmire PT.

- **Gaze naturale**

Conform avizului nr. 74389/321213128/23.07.2025 emis de Distrigaz Sud Reţele, în zona reglementată nu există reţea de distribuţie gaze naturale.

- **Energie electrică**

În zona reglementată există reţea de energie electrică.

- **Telecomunicaţii**

Conform avizului nr. AFO061944/29784/27652/29.07.2025 emis de S.C. Orange România S.A., prin proiectul propus, nu este afectat traseul Orange.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice**

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanţă de 1000m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătăţii populaţiei.

➤ **Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie**

Nu este cazul.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

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

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulaţiei

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

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

- **profil transversal tip 1**
- se aplică la str. Safirului;

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

➤ **profil transversal tip 2**

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

➤ **profil transversal tip 3**

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

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

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

Se prevăd următoarele zone funcționale:

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

3.4.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan		100	8739	100.00
Total			100.00	8739	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte individuale izolate (ZL1)	subzona aferenta constructiilor	30.00	1431.9	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	40.00	1909.2	
3		subzona aferenta circulatiilor private	30.00	1431.9	
Total zona de locuinte individuale izolate (ZL1)			100.00	4773	54.62
4	Zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)	subzona aferenta constructiilor	30.00	436.8	
5		subzona aferenta spatiilor verzi private	40.00	582.4	
6		subzona aferenta circulatiilor private	30.00	436.8	
Total zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)			100.00	1456	16.66
7	Zona circulatie alee privata (ZCP)		100.00	1623	18.57
8	Zona circulatie publica (ZC)		100.00	426	4.87
9	Zona spatii verzi publice (ZV)		100.00	461	5.28
Total			100.00	8739	100.00

3.4.3. Indicatori urbanistici

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

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

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

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

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

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

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

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

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

Retragerile față de limitele de proprietate:

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

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

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

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

Zone verzi private și spații verzi publice:

Se prevăd minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10

Vor fi prevăzute zone verzi și spații verzi amenajate de minim 40% zone verzi private pentru zonele de locuințe dar nu mai puțin de 20 mp/locuitor.

Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 880/09.05.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de apă potabilă.

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate face dintr-o nouă rețea de distribuție, ce se va racorda la conducta de apă HDPE De 160 mm existentă în zonă.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 880/09.05.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă nu există rețea de canalizare.

Mențiune: Primăria Brașov are în intenție extinderea rețelei de canalizare menajeră pe str. Narciselor, până în zona ocolitoare Brașov, obiectiv aflat în prezent la faza întocmire PT.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

În zona reglementată există rețea de energie electrică, la care imobilele propuse se vor racorda.

➤ **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

Conform avizului nr. AFO061944/29784/27652/29.07.2025 emis de S.C. Orange România S.A., prin proiectul propus, nu este afectat traseul Orange.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Conform avizului nr. 74389/321213128/23.07.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona reglementată nu există rețea de distribuție gaze naturale.

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale electrice proprii.

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

3.6. Protecția mediului

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

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

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

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

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

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

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

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

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

▪ Circulația terenurilor

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

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

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

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

Întocmit:
Arh. Fintina Elena





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – Zonă de locuințe unifamiliale izolate și cuplate, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor pe zone.

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48[^]1 alin. 5 din Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de

cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47[^]1, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul General de Urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

Pentru orice speță care nu este reglementată în prezentul regulament se aplică prevederile H.G. nr. 525/1996.

Toate restricțiile și condițiile din prezentul regulament limitează modul de construire cu scopul de a proteja următoarele drepturi fundamentale: dreptul la mediu sănătos, dreptul de proprietate privată, viața intimă, familială și privată în conformitate cu legislația actuală.

Prin legislație, conform prezentului regulament, se înțelege oricare din următoarele: Legi, Ordine de Ministru, Hotărâri de Consiliu Local, Normative, Hotărâri de Guvern, Constituție.

Prin prezentul regulament se consideră că o clădire/un material se încadrează în clădiri/materiale permise dacă respectă legislația în vigoare.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)

- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lăţimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate

Legislaţia complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

3. Domeniul de aplicare

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, materiale şi culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat şi reglementat, situat în extravilanul comunei Sânpetru înscris în C.F. nr. 119834 nr. cad. 119834 în suprafaţă de 8739 mp.

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

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepţie fac amenajările şi construcţiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, imobilele situate în intravilan se scot definitiv și temporar din circuitul agricol (conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996).

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Amplasamentul studiat se află la o distanță de aproximativ 100 m de Timișul Sec. și conform hărților de risc la inundații, terenul nu este inundabil.

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Art. 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (Legea 137/1995).

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei. Funcțiunea propusă prin prezenta documentație este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

Art. 5. Indicatori urbanistici

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a)
$$P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

b)
$$C.U.T. = \frac{Sd}{Sp}$$

În care:

- P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
- C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
- Sc = suprafața construită la sol a clădirii
- Sd = suprafața desfășurată a clădirii
- Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

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

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

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

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

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

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

Art. 6. Circulația terenurilor

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

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014):

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Notă: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Construirea clădirilor se permite în limita edificabilului, iar distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc.

La faza D.T.A.C., locuințele proiectate nu vor avea dormitoare orientate spre nord.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului (conform O.G. nr. 43/1997):

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

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

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

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate.

Retragerile față de limitele de proprietate:

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

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,50 m.

Retragerile minime se vor înscrie în certificatul de urbanism emis la faza următoare de proiectare.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) anexe cu respectarea următoarelor condiții cumulative:
 - suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 10% din suprafața parcelei
 - să nu depășească P.O.T.-ul parcelei
 - să nu depășească înălțimea maximă de 3,20m (H parter)
 - să respecte Codul Civil

Clădirile vor respecta între ele distanțe mai mari decât înălțimea maximă a celei mai înalte dintre ele.

Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor electrice, conform legislației în vigoare, iar devierea rețelilor tehnico-edilitare se va putea face numai cu avizul administratorilor acestora.

Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte normele de siguranță la incendiu, asigurând distanțe corespunzătoare pentru a preveni propagarea focului de la o clădire la alta și pentru a facilita accesul echipelor de intervenție, conform normativelor în vigoare la data solicitării autorizației de construire.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

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

➤ **profil transversal tip 1**

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

➤ **profil transversal tip 2**

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

➤ **profil transversal tip 3**

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

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
- bună scurgere a apelor de suprafață;
- să se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică.

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun, mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim și un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise în traficul auto motocicletele, vehicule acționate de om; sunt strict interzise vehicule tractate pe cale animalieră, cât și vehicule de peste tonajul maxim admis în zonă.

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

Art. 2. Accesele pietonale

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

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră către toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Autorizația de construire se va elibera doar după asigurarea terenului necesar modernizării drumului (dezlipire și trecere în domeniul public).

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, având o lățime minimă de 1,50 m.

Se vor utiliza materiale permeabile pentru zonele destinate parcajelor și pentru alte suprafețe care permit utilizarea acestui tip de materiale (căi pietonale, platforme, etc.)

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Se interzice evacuare 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.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare.

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiuni, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 880/09.05.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de apă potabilă.

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate face dintr-o nouă rețea de distribuție, ce se va racorda la conducta de apă HDPE De 160 mm existentă în zonă.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 880/09.05.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă nu există rețea de canalizare.

Mențiune: Primăria Brașov are în intenție extinderea rețelei de canalizare menajeră pe str. Narciselor, până în zona ocolitoarei Brașov, obiectiv aflat în prezent la faza întocmire PT.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

În zona reglementată există rețea de energie electrică, la care imobilele propuse se vor racorda.

➤ **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

Conform avizului nr. AFO061944/29784/27652/29.07.2025 emis de S.C. Orange România S.A., prin proiectul propus, nu este afectat traseul Orange.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Conform avizului nr. 74389/321213128/23.07.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona reglementată nu există rețea de distribuție gaze naturale.

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale electrice proprii.

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

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Costurile aferente extinderilor de rețele edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

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

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

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.

Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim locuințe – 3 m

H minim anexe – 2,5m

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante și vor fi cuprinse între 25-45 grade. Este permis acoperișul de tip terasă circlabilă sau verde.

Sunt interzise culorile stridente pentru învelitori: albastru, verde, etc., învelitori cu aspect lucios, sau efecte de strălucire.

Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișuri înclinate, tencuielile pentru fațade, placaje de piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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; se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri, cât și a clădirilor din zonă; se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor.

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 cu masă cu tonuri violente.

Materiale finisaje admise:

- tencuieli de bază de var;
- tencuieli decorative;
- tencuieli mozaicate pentru socluri;
- se admit placările de tip cărămidă aparentă, lemn sau piatră naturală, materiale compozite de calitate ridicată.

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca și arhitectură și finisaje.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj. Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

Se interzice utilizarea azbocimentului, tablă zincată, șindrilă bituminoasă, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Învelitorile vor fi executate din materiale durabile.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 8739 mp.

În urma dezmembrării terenului reglementat, vor rezulta 11 parcele construibile (loturile 1-2 pentru locuințe individuale cuplate, iar loturile 3-11 pentru locuințe individuale izolate) + drumuri de acces + 1 spațiu verde public. Parcelarea se va realiza conform prezentului P.U.Z. cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996.

Parcelele edificabile pentru locuințe au suprafețe cuprinse între 520 mp și 760 mp, iar frontul acestora este cuprins între 12 m și 26 m.

Pentru ca parcelele a putea fi construibile se vor respecta cumulativ următoarele condiții:

Pentru ZL1:

- suprafața minimă a parcelei min 500 mp pentru ZL1;
- front la stradă de minim 12,00 m

Pentru ZL2:

- suprafața minimă a parcelei min 700 mp pentru ZL2;
- front la stradă de minim 24,00 m

Adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal și parcelării aprobate conform planșei de reglementări din PUZ, nu se vor admite subparcelări.

7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spații verzi și împrejurimi

Art.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcele se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

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

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

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice. Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor în cadrul proprietății și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor vor respecta distanța de minimum 5,00 m de la ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații de întreținere auto.

Se va respecta Normativul NP 051-2012 privind persoanele cu handicap și Legea 372/2005 art. 15, alin. 3, privind amplasarea în viitor a punctelor de încărcare a vehiculelor electrice.

Art. 2. Amplasarea mijloacelor de publicitate

Pot fi autorizate lucrări de amplasare panouri publicitare și publicitate luminoasă și pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

Ecranele publicitare, dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor trebuie, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu prezinte riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră. Pe timp de noapte, intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate trebuie să se reducă cu 35%, iar această obligativitate și modul de îndeplinire a acesteia trebuie evidențiat în documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor și publicității luminoase pe clădiri se autorizează numai în baza unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de verificatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate „rezistență mecanică și stabilitate”, „siguranță în exploatare” și „securitate la incendiu”, prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții și se reexpertizează tehnic, la fiecare 10 ani de la data emiterii autorizației de construire pentru amplasarea structurii publicitare conform art. 23 alin. 4 și alin. 5 din Legea 185/2013.

Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora.

Art. 3. Zone verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

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

Vor fi prevăzute zone verzi și spații verzi amenajate minim 40% zone verzi private pentru zonele de locuințe dar nu mai puțin de 20 mp/locuitor, conform H.G. nr. 525/1996 anexa nr. 6.

Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007.

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 mp.

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Art. 4. Împrejmuiri

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea pînă ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate la aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, tablă.

Modul de realizare a împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;
- Înălțimea va fi de maximum 2,00 m;

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenurile reglementate se prevăd următoarele zone funcționale edificabile:

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

Funcțiuni admise

- Locuințe individuale în regim izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acesteia: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
- Locuințe individuale în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată
- Spații verzi amenajate

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

Servicii complementare locuirii permise exclusiv la parterul locuințelor și cu acordul vecinilor:

- Comerț alimentar și nealimentar;
- Cabinete de liberă practică (ex. Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță)

- Centre de zi pentru copii sau vârstnici – locuri de joacă acoperite, ateliere de artă, studiouri fotografice, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;

În sensul prezentului regulament, acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă, în cazul persoanelor fizice, un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009 art. 27, iar, în cazul persoanelor juridice, acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

Funcțiuni interzise

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00
 - Activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
 - Depozitare en-gros
 - Stații de întreținere auto
 - Depozitari de materiale refolosibile
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
 - Depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
 - Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- Funcțiuni industriale
 - Stații de betoane
 - Autobaze
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
 - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
 - Dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice)
- Ferme zootehnice
- Locuințe colective, locuințe cuplate, locuințe înșiruite
- Anexe pentru creșterea animalelor.

• **ZC – zonă circulație publică**

• **ZCP – alee privată**

Funcțiuni admise

- Instalații de iluminat nocturn;
- Rețele edilitare;
- Trotuare, alei;
- Refugii și treceri pentru pietoni;
- Zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- Servicii compatibile funcției de bază a zonei

- Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii
- Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

Funcțiuni interzise

- Orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru zonele de circulație;
- Dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice)

• **ZV – zonă spații verzi publice**

Funcțiuni admise

- Spații plantate - plantații înalte, medii și joase;
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în aer liber;
- Edicule, grupuri sanitare și componente ale amenajării peisagere;
- Sistem de circulații pietonale (alei și platforme) din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise

Funcțiuni interzise

- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi amenajate;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la momentul depunerii cererii pentru emiterea certificatului de urbanism;
- Amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.

2. Dispoziții finale și concluzii

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

La emiterea autorizației de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. și ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Sânpetru, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii

nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiunilor existente în zonă.

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



Întocmit:
Arh. Fintină Elena