

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 32 din 27.01.2025

În scopul

Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Urmare cererii adresate de GOZOB IULIAN și alții cu domiciliul/ sediul<sup>(2)</sup> în județul Brașov, municipiul/orașul/comuna Sânpetru, strada Zaharia Bârsan, nr.18, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax 0728860868, înregistrată la nr. 47754 din 20.08.2024.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Brașov, municipiul/orașul/comuna Sânpetru, strada -, nr. -, sau identificat prin<sup>(3)</sup> Extras CF nr. 110018 Sânpetru și Plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 8/31.01.2024

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat în extravilanul comunei Sânpetru, fiind proprietatea numiților David Florea, David Vasile, David Elena, David Ana, David Cristin, David Gheorghe, Ștefănescu Daniela, David Ion-Constantin, Ududovici Vasilisa, Bartoș Adriana, Gozob Iulian Cristian, Gozob Loredana-Alina conform CF nr. 110018 Sânpetru.

Suprafața de teren pentru care se solicită certificatul de urbanism este de 8.200 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: pășune de 8.200 mp în extravilan.

Destinația terenului este de zonă de terenuri agricole în extravilan conform documentației de urbanism nr. 36060/2000 faza PUG aprobată prin HCL nr. 46/29.08.2002, prelungită prin HCL Sânpetru nr. 8/31.01.2024.

3. REGIMUL TEHNIC:

Noul PUZ-ul se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare se va corela cu PUZ-urile învecinate aprobate PUZ avizat cu aviz unic 21/30.06.2016, aprobat cu HCL nr. 24/25.08.2016 (benef. Gurgu și alții), PUZ avizat cu aviz unic nr. 161/28.11.2006 și aprobat cu HCL nr. 218/14.12.2006 (în curs de modificare și PUZ avizat cu aviz unic nr. 20/23.04.2015 și aprobat cu HCL nr. 38/30.04.2015 și PUZ aprobat cu HCL nr. 150/17.10.2024 (beneficiar Avantaj Condominium SRL).

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

Pentru aprobarea documentației de urbanism se va ține cont de următoarele:

- Legea 24/2007-legea spațiilor verzi; H.G.525/1996; Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014

Se va respecta legislația în vigoare privind dezbaterea publică și aprobarea PUZ- respectiv Ord. 2701/2010

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

Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public documentația faza P.U.Z. va trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servitutile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv 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), înălțimea minimă 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 parcelă care face obiectul solicitării;
- (VI) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);

- (VII) echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile aprobate (apa, canalizare, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc)
- (VIII) circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesul auto și parcajele necesare în zona, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

Prin PUZ - Plan urbanistic zonal - se va reglementa: POT, CUT, amplasarea construcțiilor, alinierea, căi de comunicații, acces 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-urile din zonă.

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

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

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

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

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

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

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

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

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

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

Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările PUZ.

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

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

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

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

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

Se va respecta avizul nr. 180 din 03.10.2024, emis de către Consiliul Județean Brașov.

Prezentul certificat poate fi utilizat în scopul declarării pentru:

**Elaborare PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

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

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții-de construire/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, Brașov.

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară (copie legalizată)
- c) documentația tehnică – D.T., după caz ( se va depune inclusiv în format dwg/dxf)  
 D.T.A.C.     D.T.A.D.     D.T.O.E.     P.U.Z.     P.U.D.

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

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

- alimentare cu apă     canalizare     alimentare cu energie electrică     gaze naturale
- alimentare cu energie termică     telefonizare (Orange/Digi)     salubritate     transport urban

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

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

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

##### Alte avize / acorduri

- Acord coproprietari teren

##### d2) Avize și acorduri privind

- prevenirea și stingerea incendiilor     apărarea civilă     protecția mediului     sănătatea populației

Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Tara Bârsei" al Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11

Agentia pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, Brașov.

Autoritatea pentru Sănătatea Publică a Județului Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 20

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

- Aviz Consiliul Jud. Brașov – urbanism;
- Aviz Gospodărirea Apelor;
- A.N.I.F.;
- Aviz M.A.D.R.;
- Aviz Direcția de Cultură Bv;
- Aviz M.Ap.N
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă
- HCL de aprobare PUZ
- Aviz oportunitate

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

SGA Bv Strada Major Ion Craița 32, mun. Brașov, jud. Brașov

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

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

d4) Studii de specialitate

◆ Ridicare Topografică vizată OCPI Braşov

◆ Studiul Geotehnic (verificată la cerinţa Af) – conf. Normativ NP-074/2022

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protecţia mediului (copie)  
g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):  
- dovada taxa RUR;

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

PRIMAR,  
ARHIRE MARIAN EUSEBIU

SECRETAR GENERAL,  
Enea Altea

L.S.



INSPECTOR PRINCIPAL  
ANA-BARBU GENTIANA

Achitat taxa de 233 lei, conform chitanţei/OP nr. 923 din 27.01.2025

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poştă la data de 3.02.2025

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de

până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii:

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

Transmis solicitantului la data de

direct / prin poştă.

<sup>\*)</sup> Se completează, după caz,

-consiliul judeţean;

-Primăria Municipiului Bucureşti;

-Primăria Sectorului ... al Municipiului Bucureşti;

-Primăria Municipiului .....

-Primăria Oraşului .....

-Primăria Comunei .....

<sup>\*\*)</sup> Se completează în conformitate cu declaraţia scopului înscris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism

◆ Avize solicitate pentru faza PUZ.

# **MEMORIU GENERAL P.U.Z.**

## **Judetul BRASOV – SANPETRU-EXTRAVILAN**

### **INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

#### **INTRODUCERE**

##### DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii:

##### **INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Localitatea:

**Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, extravilan-De 290/1**

Initiator:

**GOZOB IULIAN si altii**

Faza de proiectare:

#### **ELABORARE PUZ**

Proiectant :

**s.c. Urban Planner HGM s.r.l.**

Capacitati proiectate:

- S teren REGLEMENTAT: 8200.00mp
- Teren proprietate particulara, conform Cf nr. : 110018

#### **OBIECTUL P.U.Z.**

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor amplasare a unor locuinte:

- stabilirea de reglementari specifice functiunii de locuire;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si zonele verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;

**Terenul ce a generat PUZ, au o suprafata de 8200.00mp, delimitat după cum urmează :**

- La Nord– terenuri private – zona de locuinte individuale si dotari complementare
- La Sud—proprietate privata, teren extravilan, fara reglementari urbanistice
- La Vest –domeniu public De366
- La Est – domeniu public De290/1

#### **Consecinte economico sociale:**

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

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuinte cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune, in vecinatatea unor zone déjà dezvoltate cu aceiasi functiune

- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-zona Tractorul Coresi din mun. Brasov
- Dezvoltarea zonelor de recreere si comunitare (zone verzi amenajate, locuri de joaca)

#### **Categoriile de costuri:**

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre investitori privati, in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea spatiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale si carosabile private.

Costurile privind amenajarea si intretinerea drumurilor, iluminatul stradal, pe terenul ce se va ceda catre U.A.T. Sanpetru de investitor, vor reveni Primariei Sanpetru.

#### **Necesitatea realizarii investitiei:**

Localitatea Sanpetru este poziționata in imediata proximitate a municipiului Brasov, oras în centrul țării, la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atat orașul Brașov cat si zona metropolitana, din care face parte si comuna Sanpetru, reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cat si pentru cei din tara.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor locuitori si/sau investitori, proprietatea beneficiază de o vizibilitate bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, intre terenuri cu PUZ-uri aprobate, cu acces facil catre centrul Brasovului, catre centura ocolitoare si catre iesirea spre Bucuresti.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere si faptul ca zona Brașovului si implicit comuna Sanpetru, va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

#### **SURSE DOCUMENTARE**

##### **Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.**

- Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Comunei Sanpetru
- PUG Sanpetru

##### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografica si identificare cadastrala.

Studiu geotehnic.

##### **Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei**

Pentru terenul reglementat, nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata este situata in extravilanul comunei Sanpetru, in zona vestica a localitatii, fiind pozitionata la nord de Centrura Brasovului, avand front la De290/1 si De366-propuse pentru modernizare, conform PUZ-uri aprobate in vecinatate. Zona este predominant ocupata de terenuri parcelate pentru locuire individuala. In vecinatatea limitei nordice a parcelei exista zone pe care s-au intocmit si aprobat anterior PUZ-uri pentru locuire individuala.

Zona este in curs de transformare si exista o tendinta pentru introducerea terenurilor in intravilan si dezvoltarea unei zone rezidentiale. De asemenea, in cadrul PUZ-urilor aprobate anterior s-a studiat modernizarea drumurilor de acces DE 290/1 si De366, care fac legatura cu DJ103. Profilul drumurilor a fost preluat si implementat si in PUZ-ul studiat.

Toate Puz-urile invecinate sunt strict pentru ansambluri de locuinte si nu includ alte functiuni care sa implice zone de protectie fata de locuire.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona studiata este delimitata la Sud de terenuri agricole si la Nord de parcele pe care s-a intocmit PUZ pentru construire ansamblu de locuinte individuale si dotari complementare, aprobate, la Est drum de exploatare de290/1, iar la Vest, drum de exploatare De366.

Suprafata studiata este de 8200 mp si este amplasata in extravilanul loc. Sanpetru, intr-o zona aflata in curs de dezvoltare ca zona rezidentiala, dar care totodata se pozitioneaza in apropierea strazii Cetinii (De290/1 modernizat), din care se ajunge catre DJ103. Asa cum se observa din plansele anexate, dezvoltarea zonei este conditionata de rezolvarea circulatiilor auto si pietonale din zona, care trebuie supuse procesului de modernizare, pentru a asigura un trafic corespunzator, respectiv pentru a facilita si fluentiza accesul in zona.

#### **Potential de dezvoltare , disfuncții (riscuri, oportunitati)**

**Puncte tari:** - amplasamentul studiat este pozitionat in apropierea intravilanului - terenul este in prezent liber de constructii - exista acces auto si pietonal pe teren din drumurile de exploatare De290/1 si De366.

**Puncte slabe:** - dezvoltarea zonei implica aglomerarea traficului care necesita o solutionare adecvata a arterelor de circulatie, circulatie ce se va fluidiza in viitor, la baza acestora stand studiile de trafic si circulatii intocmite de catre Primaria Municipiului Brasov in colaborare cu Primaria Sanpetru, in vederea crearii de artere de circulatie noi, care sa intre in comuna Sanpetru (ex. Modernizarea strazii Narciselor, legatura printr-un nou drum ce va strabate fostele Sere Sanpetru...).

**Oportunitati:** - datorita faptului ca terenurile sunt libere de constructii si sarcini, dezvoltarea zonei este mai facila - drumurile de exploatare existente in zona permit realizarea unor artere de circulatie dimensionate corespunzator.

**Riscuri:** - Prezenta sumara si neadecvata a infrastructurii din zona terenului studiat poate duce la o aglomerare a zonei - terenurile studiate sunt in zona cu circulatie care sa permita accesul pe teren de pe latura nordica si fluidizarea traficului pe teren - vecinatatile zonei studiate asigura un cadru linistit si adecvat locuirii.

#### **INCADRARE IN LOCALITATE**

##### **Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul are suprafata de 8200.00mp, este proprietate a beneficiarilor care au solicitat intocmirea documentatiei de fata si este amplasata pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii Sanpetru, zona strazii Cetinii (De290/1).

Terenul, conform PUG Sanpetru, nu este reglementat urbanistic, nu este incadrat in zona de protectie arhitecturala sau in sit arheologic.

##### Terenul studiat, este delimitat astfel:

- La Nord– terenuri private – zona de locuinte individuale si dotari complementare
- La Sud—proprietate privata, teren extravilan, fara reglementari urbanistice
- La Vest –domeniu public De366
- La Est – domeniu public De290/1

#### **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

##### **DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE**

Terenul studiat nu impune probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

**CIRCULATIA**

Accesul la teren se face din str. Cetinii (De290/1).

**OCUPAREA TERENURILOR**

Se remarca, in vecinatatea terenului studiat, lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, spatii verzi, dotari turistice.

**PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind reprezentată de locuințe.

Zona nu este afectată de nici de riscuri naturale nici de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

**RETELE EDILITARE**

În zona studiată, sunt rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, gaze naturale și rețele electrice.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA****PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR****Situatia existenta**

Din concluziile certificatului de urbanism și a documentațiilor urbanistice elaborate anterior documentației de față, pentru zona studiată, menționăm:

- Terenul apare înscris în CF, ca teren arabil extravilan

**Situatia propusa**

- *Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele de locuințe cu regim de construire izolat*
- *Terenul în suprafața totală de 8200.00mp, este propus pentru parcelare, rezultând un număr de 12 loturi cu suprafețe de minim 400.00mp (propunere făcută pentru construcții în regim de construcție izolat) și o zonă verde publică ce continuă dezvoltarea aprobată în vecinătate*
- *Investiția propusă se va realiza pe cheltuiala investitorilor privați; de asemenea, costurile pentru extinderea rețelelor edilitare și a drumului de acces, vor fi în sarcina investitorilor privați*
- Pentru zona de locuințe individuale și dotări complementare ce se propune pe terenul studiat, respectând HG 525, indicatorii urbanistici maximi ce îi propunem sunt: POT=30%, CUT 0.8, regimul maxim de înălțime max P+1+M (la care se pot adăuga subsoluri și/sau demisoluri), Hmax cornișă: 6.00m, Hmax coama=10.00m (Conform aviz AACR: Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 532,45 m (522,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Pentru construcțiile în regim de construcție izolat, parcela minimă va fi de 400.00mp, cu front stradal de minim 18.00m.

Nu sunt semnalate zone de protecție față de conducte magistrale și alte rețele utilitare majore.

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	23290.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	5124.00	62.49
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	410.00	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	2666.00	32.51
<b>TOTAL</b>	<b>8200.00</b>	<b>100.00</b>	<b>8200.00</b>	<b>100.00</b>

### **VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.

### **CIRCULATIA**

In cadrul acestei investitii se vor realiza :

- constructii de locuinte in regim izolat
- alei pietonale
- imprejmuire proprietate

Se vor prevedea accesuri carosabile și pietonale pentru fiecare parcelă pe care se dorește a se edifica o construcție.

Se propune modernizarea drumului de exploatare De 290/1 si al De366, corelandu-se prin prezenta documentatie, dimensiunea drumului de exploatare, cu documentatiile PUZ aprobate in zona si in imediata vecinatate . Profilul transversal propus pe terenul studiat, este cu latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuar de 1.50m pe partea cu parcelele. Accesul catre obiectiv se va face atat din De290/1, cat si din De366.

Accesul catre viitoarele parcele se va face print De290/1, cat si din De366, ce au latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuar de 1.50m pe ambele parti ale strazii.

Pentru modernizarea drumului De366, in vederea dimensionarii corespunzatoare desfasurarii traficului, o suprafata de circa 370.00mp din terenul reglementat, se va ceda domeniului public.

Drumul ce face parte din zona studiată se va dezmembra și se va ceda către domeniul public la stadiul de îmbrăcăminte asfaltică.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale si carosabile, dimensionate in conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.

### **Sistematizare verticala**

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata

**Asigurarea locurilor de parcare**

În cazul funcțiunii dominante - locuirea, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere, menținerea unei suprafețe destinate parcarii autovehiculelor, dimensionată în raport cu suprafața utilă a locuinței 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.

Parcelele 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.

**ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

- zona de locuinte individuale ZL
- zona destinata circulatiilor
- zona destinat spatiilor verzi publice-ZV

**PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.****REGIMUL DE INALTIME**

- Regim maxim de inaltime P+1+M ; Hmax cornisa: 6.00m, Hmax coama=10.00m
- Regim minim de inaltime: P; Hmax cornisa: 3.00m, Hmax coama=7.00m

Conform aviz AACR, cu nr. 11129/27.08.2025 , se va respecta inaltimea maxima a obiectivelor de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 532,45 m (522,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor)

**RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR****Fata de aliniament:**

Pe terenul studiat se va respecta o retragere de minim 3.00m fata de aliniamentul propus, respectiv 8.00m fata de axul drumului de incinta nou creat.

În fascia non aedificandi, dintre aliniament și linia de retragere a alinierii cladirilor, nu se permite nicio constructie, cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor de maxim 0.40m inaltime fata de cota terenului anterior lucrarilor de terasament, garaj, foisor, zona de gratar cu regim de inaltime maxim parter, care pot fi amplasate pe aliniament sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor.

- Regimul minim de aliniere este de 5.00m fata de limita de proprietate (aliniament) De290/1.
- Regimul minim de aliniere este de 5.00m fata de limita de proprietate (aliniament) De366.

**Fata de limitele laterale, limitele minime vor fi:**

-se va respecta, între constructie și limitele de proprietate, o distanță minimă egală cu jumătate

din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 3.00m pe una din laturi, iar pe latura opusă se va respecta retragerea de minim 3.50m pentru accesul mijloacelor de intervenție.

**Fata de limita posterioară**, se va păstra o distanță de minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 5.00m.

-Se admite construirea de garaje sau pergole pe aliniament, ca parte integrantă din împrejurime.

-Se admite construirea de garaje, pergole, anexe, foisoare, cu acordul vecinilor pentru construcții amplasate la 60cm față de limita de proprietate, sau pe limita de proprietate, respectiv cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3.00m la cornisa, calculată de la cota terenului amenajat.

### **Însorirea clădirilor și distanțele minime de protecție sanitară**

Se va respecta Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, Anexa 1, art. 3, alin. (1) și (2):

- (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră și 30 de minute la solstițiul de iarnă, atât pentru încăperile de locuit din clădirea nouă, cât și pentru cele din locuințele învecinate.

- (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1) și a art. 11 privind distanțele minime de protecție sanitară.

### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă se va realiza cu respectarea unei distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, în cazul fațadelor care includ încăperi locuibile.

În situația în care fațadele opuse nu cuprind camere locuibile, această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea la cornișă. Pentru distanțe mai mici decât această valoare, se vor întocmi studii de însorire, conform:

- Ordinului nr. 119 din 04.02.2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în vederea:

- asigurării circulației normale, și
- accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu,

astfel cum sunt stabilite prin normativele în vigoare, respectiv P118/1 – 2013.

### **ZONE VERZI**

Se vor prevedea zone verzi cu rol de protecție pe minimum 35% din suprafața fiecărei parcele, spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă: Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

### **ZV – ZONĂ VERDE publică**

Zona verde publică va avea suprafața de minimum 5% din terenul reglementat și va fi compactă.

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

#### **MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR-indici maximi propusi**

<u>P.O.T.maxim</u>	<u>C.U.T. maxim</u>
• 30%	0.8

#### **RETELE EDILITARE**

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

Se vor asigura: alimentarea cu apă potabilă, canalizare menajeră și rețele de energie electrică, iluminatul public stradal, prin extinderea rețelelor existente, pe cheltuiala proprietarilor tabulari. 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 drumuri, accese și rețele (echiparea edilitară – inclusiv extindere rețea de apă și canalizare), necesare pentru buna deservire a funcțiilor propuse.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice.

#### **4. Regimul juridic**

Terenul ramane proprietate particulara a beneficiarilor, exceptand suprafata de teren, ce se va ceda pentru acces carosabil, pietonal, pentru modernizarea drumului de exploatare si pentru zona verde publica, conform plansei de regim juridic U04.

#### **5. PROTECTIA MEDIULUI**

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire , nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecarei parcele.

**Zone verzi** Prin propunerea de amenajare a terenului, se va respecta si Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007), prin realizarea minimului de 26.00 mp de spatiu verde/ persoana. De asemenea, se propune o suprafata de minim 5% de spatii verzi publice ce se vor amenaja ca spatii de recreere comunitare.

Suprafata minima de zone verzi, pentru fiecare parcela, va fi de minim 35%.

##### 1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in rețeaua de canalizare existenta in zona, prin extinderea acesteia. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi inainte de a fi evacuate in bazinul de retentie ape pluviale.

##### 2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

4. Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite, saptamanal, in baza contractelor incheiate cu forma de salubritate.

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

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

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

## **6. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996 si respecta conditiile impuse de Certificatul de Urbanism.

Gabriela  
Chifu

Semnat digital  
de Gabriela Chifu  
Data: 2025.01.27  
14:24:53 +0200

Intocmit,  
urb. Gabriela Chifu

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## Judetul BRASOV – SANPETRU-EXTRAVILAN INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

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

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

La baza elaborarii R.L.U. stau:

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

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

### **DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

Denumirea lucrării:

### **INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Localitatea:

**Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, extravilan-De 290/1**

Initiator:

**GOZOB IULIAN si altii**

Faza de proiectare:

**ELABORARE PUZ**

Proiectant :

**s.c. Urban Planner HGM s.r.l.**

## **DISPOZITII GENERALE**

### **1. ROLUL R.L.U.**

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

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

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

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

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

## **Documentatia de fata este intocmita pentru – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **32 din 27.01.2025**, eliberat de Primaria Sanpetru.

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

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

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

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

In cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zonele functionale ZL-zona de locuinte individuale in regim de construire izolat si ZV-zona verde publica.

### **4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM**

- PUG SANPETRU

## PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor ZONE FUNCTIONALE PROPUȘE, INDICATORI URBANISTICI

#### ZL – zona de locuinte individuale

#### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

##### ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

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

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

###### Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul locuintelor :

-comert alimentar si nealimentar; cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;

-after-school in regim privat;

-cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;

-loc de joaca acoperit;

-Saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;

-Servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii încălțăminte.

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

*-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;*

*-activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.*

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

##### ART.3 UTILIZARI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.

-Constructii provizorii de orice natura;

-Activitati poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

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

-Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;

-Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

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

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

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima parcele- 400 mp
- front stradal de minim de 18.00m
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

*Terenul in suprafata totala de 8200.00mp, este propus pentru parcelare, rezultand un numar de 12 loturi cu suprafete de minim 400.00mp (propunere facuta pentru constructii in regim de construre izolat) si front stradal cu dimensiuni intre 18M- 19m, cu o adancime a parcelei de ~22m.*

Ulterior aprobarii PUZ si a parcelarii aprobate conform plansei de reglementari urbanistice din prezenta documentatie, nu se vor admite subparcelari. Se admit alipiri, doar in vederea realizarii unui singur obiectiv.

### ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- Pe terenul studiat se va respecta o retragere de minim 3.00m fata de aliniamentul propus, respectiv 8.00m fata de axul drumului de incinta nou creat.

In fasia non aedificandi, dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor, nu se permite nicio constructie, cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor de maxim 0.40m inaltime fata de cota terenului anterior lucrarilor de terasament, garaj, foisor, zona de gratar cu regim de inaltime maxim parter, care pot fi amplasate pe aliniament sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor.

- Regimul minim de aliniere este de 5.00m fata de limita de proprietate (aliniament) De290/1.
- Regimul minim de aliniere este de 5.00m fata de limita de proprietate (aliniament) De366.

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

**Fata de limitele laterale**, limitele minime vor fi:

-se va respecta, intre constructie si limitele de proprietate, o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m pe una din laturi, iar pe latura opusa se va respecta retragerea de minim 3.50m pentru accesul mijloacelor de interventie.

**Fata de limita posterioara**, se va pastra o distanta de minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m.

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

-Se admite construirea de garaje, pergole, anexe, foisoare, cu acordul vecinilor pentru constructii amplasate la 60cm fata de limita de proprietate, sau pe limita de proprietate, respectiv cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3.00m la cornisa, calculata de la cota terenului amenajat.

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

### **Însorirea clădirilor și distanțele minime de protecție sanitară**

Se va respecta Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, Anexa 1, art. 3, alin. (1) și (2):

- (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 oră și 30 de minute la solstițiul de iarnă, atât pentru încăperile de locuit din clădirea nouă, cât și pentru cele din locuințele învecinate.
- (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1) și a art. 11 privind distanțele minime de protecție sanitară.

### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă se va realiza cu respectarea unei distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, în cazul fațadelor care includ încăperi locuibile.

În situația în care fațadele opuse nu cuprind camere locuibile, această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea la cornișă. Pentru distanțe mai mici decât această valoare, se vor întocmi studii de însorire, conform:

- Ordinului nr. 119 din 04.02.2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în vederea:

- asigurării circulației normale, și
- accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu,

astfel cum sunt stabilite prin normativele în vigoare, respectiv P118/1 – 2013.

### **Organizarea construcțiilor pe aceeași parcelă va avea în vedere următoarele principii:**

- valorificarea optimă a zonei edificabile aferente fiecărui lot în parte;
- realizarea unui ansamblu unitar din punct de vedere al compoziției, scării, finisajelor etc.;
- menținerea unei distanțe între construcții egală cu înălțimea clădirii mai înalte, în cazul fațadelor cu goluri, balcoane etc.

## **ART.8: CIRCULATII, ACCESE**

În cadrul acestei investiții se vor realiza :

- constructii de locuinte in regim izolat
- alei pietonale
- imprejmuire proprietate

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

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

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

### **CIRCULAȚII PIETONALE**

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

Pe terenul studiat se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **CIRCULAȚII CAROSABILE**

Se vor propune trame stradale care să respecte legislația și normativele în vigoare. Accesul se va reglementa până la un drum public, arteră colectoare (stradă de categoria a III-a) care să preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și să le dirijeze spre străzile de legătură sau spre magistrale.

Se va arăta că aceste drumuri suportă o dezvoltare a zonei în direcția locuirii.

Drumul ce face parte din zona studiată se va dezmembra și se va ceda către domeniul public la stadiul de îmbrăcăminte asfaltică.

Se vor prevedea accesuri carosabile și pietonale pentru fiecare parcelă pe care se dorește a se edifica o construcție.

Se propune modernizarea drumului de exploatare De 290/1 și al De366, corelandu-se prin prezenta documentație, dimensiunea drumului de exploatare, cu documentațiile PUZ aprobate în zona și în imediata vecinătate. Profilul transversal propus pe terenul studiat, este cu lățimea benzii carosabile de 7.00m și trotuar de 1.50m pe partea cu parcelele. Accesul către obiectiv se va face atât din De290/1, cât și din De366.

Accesul către viitoarele parcele se va face print De290/1, cât și din De366, ce au lățimea benzii carosabile de 7.00m și trotuar de 1.50m pe ambele părți ale străzii.

Pentru modernizarea drumului De366, în vederea dimensionării corespunzătoare desfășurării traficului, o suprafață de circa 370.00mp din terenul reglementat, se va ceda domeniului public.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului.

### **ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

În cazul funcțiunii dominante - locuirea, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere, menținerea unei suprafețe destinate parcarii autovehiculelor, dimensionată în raport cu suprafața utilă a locuinței 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.

Parcelele 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.

#### **ART.10: ÎNALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- Regim maxim de înălțime P+1+M ; Hmax cornisa: 6.00m, Hmax coama=10.00m
- Regim minim de înălțime: P; Hmax cornisa: 3.00m, Hmax coama=7.00m

Conform aviz AACR, cu nr. 11129/27.08.2025 , se va respecta înălțimea maximă a obiectivelor de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 532,45 m (522,45 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor)

Se pot completa cu subsol/ demisol.

#### **ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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 pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
- Tip de acoperiș – șarpantă. Acoperișurile vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cuprinse între 25–45 grade. Nu se admite acoperișul în terasă.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj.
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- Învelitorile vor fi executate din materiale durabile (țiglă). Este interzisă acoperirea construcțiilor cu tablă, tablă zincată, șindrilă bituminoasă.
- Sunt interzise culorile stridente pentru învelitori: roșu, albastru, verde etc., învelitori cu aspect lucios, sau cu efect de strălucire.
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- Paleta de culori: alb, nuanțe bej, gri, verde oliv, galben, portocaliu, cărămiziu, maro, negru.
- Culori interzise: roșu, galben citrin, roz, albastru, violet – sunt interzise culorile tari, saturate, stridente, contrastante.

- Se va opta pentru folosirea culorilor neutre, a nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale. Sunt permise accente de culoare saturată, maxim 10% din suprafața fațadelor, în cazul arhitecturii de factură modernă.
- Materiale finisaje admise: tencuieli pe bază de var, tencuieli decorative, tencuieli mozaicate pentru socluri.
- Se admit placaje de tip cărămidă aparentă, lemn sau piatră naturală, materiale compozite de calitate ridicată.
- Balustradele de protecție vor fi din elemente de lemn, metal, sticlă clară (exclus inox, balustri beton).

#### **ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

Se vor asigura: alimentarea cu apă potabilă, canalizare menajeră și rețele de energie electrică, iluminatul public stradal, prin extinderea rețelelor existente, pe cheltuiala proprietarilor tabulari. 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 drumuri, accese și rețele (echiparea edilitară – inclusiv extindere rețea de apă și canalizare), necesare pentru buna deservire a funcțiilor propuse.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Toate clădirile se vor racorda, pentru asigurarea utilităților necesare, la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Toate costurile aferente echipării edilitare pentru terenul reglementat și lucrările de infrastructură rutieră vor fi suportate de inițiatorul PUZ.

Drumul ce face parte din zona studiată se va dezmembra și se va ceda către domeniul public la stadiul de îmbrăcăminte asfaltică.

#### **Colectarea si depozitarea deseurilor**

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

#### **ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE**

Se vor prevedea zone verzi cu rol de protecție pe minimum 35% din suprafața fiecărei parcele, spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înieerbează și se plantează.

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă: Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

**ZV – ZONĂ VERDE publică**

Zona verde publică va avea suprafața de minimum 5% din terenul reglementat și va fi compactă. Aceasta va fi amenajată pe cheltuiala inițiatorului PUZ și se va putea dona către Comuna Sânpetru după ce investiția va fi recepționată.

**ART.14: IMPREJMURI**

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurare protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- H maxim = 2,00 m

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR****ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**P.O.T. = 30%**

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

**C.U.T.=0.8**

## ZV - Zona spatii verzi publice

### SECTIUNEA I - UTILIZAREA FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI 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;
- amenajări pentru sport, joc și odihnă – cu caracter strict sezonier.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu e cazul

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise sau admise cu conditionari enumerate mai sus.

### SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Zona verde publică va avea suprafata de minimum 5% din terenul reglementat si va fi compactă. Aceasta va fi amenajată pe cheltuiala inițiatorului PUZ și se va putea dona către Comuna Sânpetru după ce investiția va fi recepționată.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

#### ARTICOLUL 7 -AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Se va asigura accesul din circulatiile publice existente.

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Nu e cazul.

**ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Construciile provizorii admise, mentionate la sectiunea de UTILIZARI ADMISE, nu vor depasi inaltimea de 3.00m.

**ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Nu e cazul.

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Nu e cazul.

**ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenjarile verzi propuse (indicare specii propuse, spatii minerale- spatii plantate etc.) si vor ocupa minim 90% din ZV..

Se recomanda utilizarea speciilor locale de plante, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

**ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

Nu e cazul.

**ARTICOLUL 15 - REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR ( POT, CUT )**

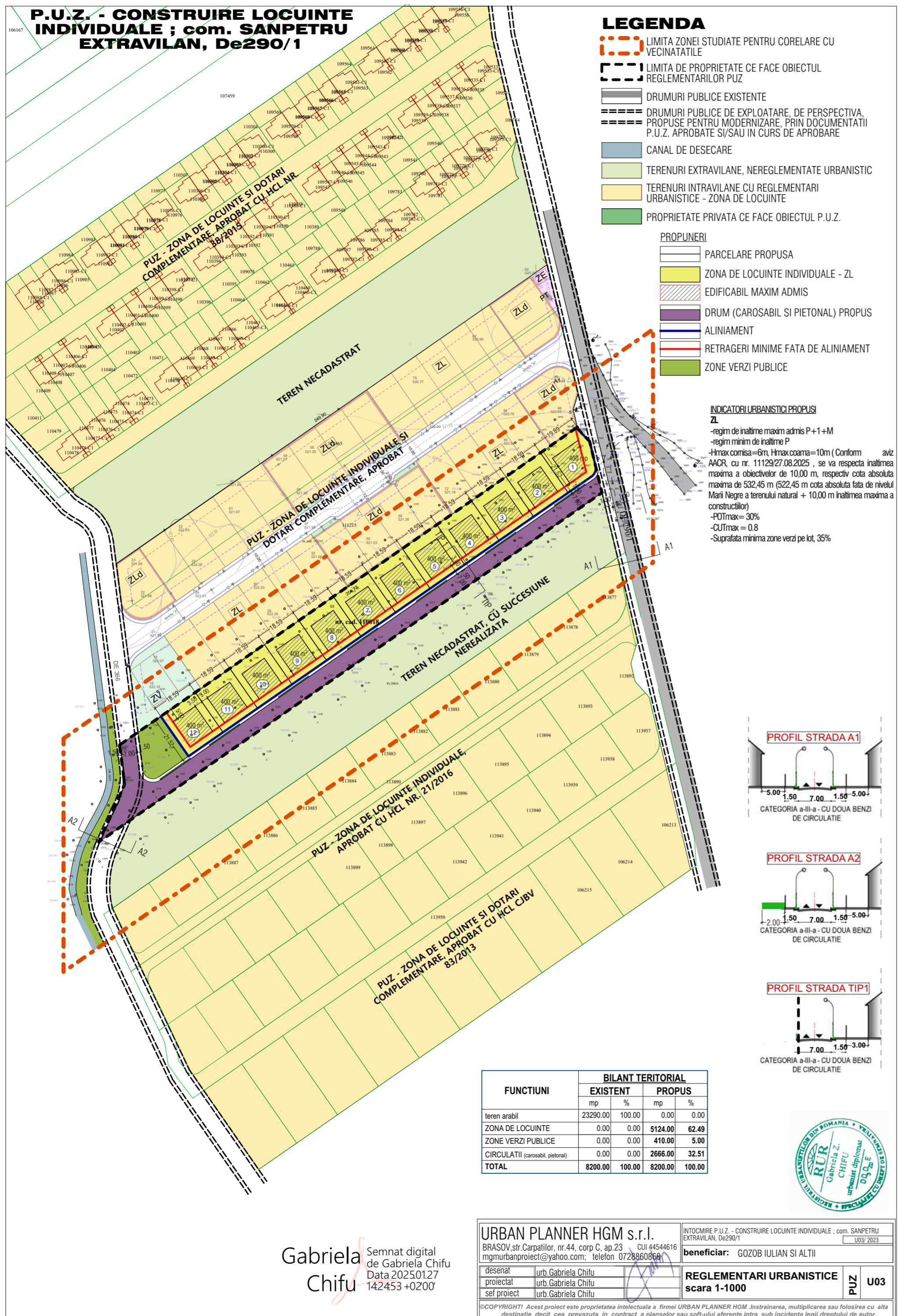
POT<sub>max</sub>=10%

CUT<sub>max</sub>=0.2

**Intocmit:** urb. Gabriela Chifu

Gabriela  
Chifu

Semnat digital  
de Gabriela Chifu  
Data: 2025.01.27  
14:24:53 +0200



PRIMARIA COMUNEI SANPETRU

## CONSULTARE ASUPRA: etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare

### PLAN URBANISTIC ZONAL

**Denumire lucrare:** ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE; com. SANPETRU, EXTRAVILAN, De290/1

**Argumentare:** initiatorii proiectului, doresc reglementarea terenului in vederea parcelarii si construirii de locuinte individuale, respectiv de amenajarea zonei cu drumuri de acces, spatii pietonale, respectand zonele verzi de utilitate publica si extinzand utilitatile existente in zona.

Initiator: GOZOB IULIAN si altii  
 Elaborator: URBAN PLANNER HGM SRL

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

## 27.11.2025 - 11.12.2025

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

Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de elaborare si aprobare PUZ  
 Raspunsul la observatiile transmise, va fi comunicat prin posta.

Găsire adresă sau loc

**PUZ - ZONA DE LOCUINTE SI  
DOTARI COMPLEMENTARE,  
APROBAT CU HCL NR. 38/2015**

**PUZ - ZONA DE LOCUINTE  
INDIVIDUALE SI DOTARI  
COMPLEMENTARE APROBAT**

**TEREN NECADASTRAT, CU  
SUCCESIUNE NEREALIZATA**

**PUZ - ZONA DE LOCUINTE  
INDIVIDUALE, APROBAT CU HCL  
NR. 21/2016**

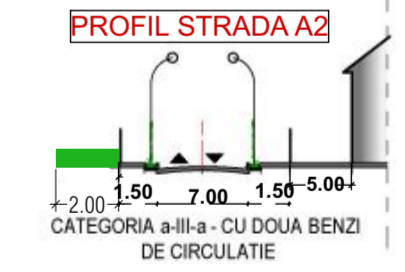
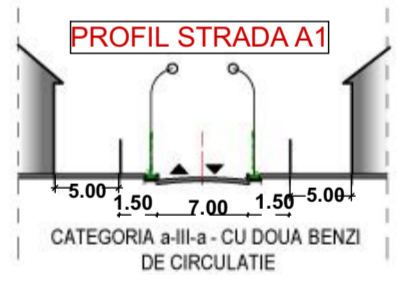
**PUZ - ZONA DE LOCUINTE SI  
DOTARI COMPLEMENTARE,  
APROBAT CU HCL CJBV 83/2013**

**TERENUL CE FACE OBIECTUL C.U. PUZ**

LEA 20kV existenta tip 3 x  
OL-AI 50/8mm  
gestiunea si exploatarea  
SDEE Brasov

Limita zona de protectie  
si siguranta  
aferea LEA 20kV  
existenta

**DRUMURI PUBLICE DE EXPLOATARE, DE  
PERSPECTIVA, PROPUSE PENTRU  
MODERNIZARE, PRIN DOCUMENTATII  
P.U.Z. APROBATE SI/SAU IN CURS DE  
APROBARE**



Gabriela  
Chifu

Semnat digital  
de Gabriela Chifu  
Data 2025.01.27  
142453 +0200



**URBAN PLANNER HGM s.r.l.**  
BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 CUI 44544616  
mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU  
EXTRAVILAN, De290/1 U03/2023  
**beneficiar:** GOZOB IULIAN SI ALTI

desenat	urb. Gabriela Chifu
proiectat	urb. Gabriela Chifu
sef proiect	urb. Gabriela Chifu

<b>INCADRARE IN ZONA scara 1-2000</b>	<b>PUZ</b>	<b>U01</b>
---	------------	------------

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

LEGENDA

- LIMITE**
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
  - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
  - LIMITA ZONEI CENTRALE
  - LIMITA ZONEI DE REZERVATIE NATURALA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
  - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
  - ZONA UNITATI DE MICA INDUSTRIE SI PRESTATII SERVICII
  - ZONA UNITATI AGRICOLE, TEREN AGRICOL
  - SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
  - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
  - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE, LUCRARILOR EDILITARE
  - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
  - APE
  - ZONA DESTINATIE SPECIALA - AEROCULUB
- ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE**
  - ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
  - ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMATIVELOR SANITARE (SURSELE DE APA, STATIILE DE TRATARE, IMAGAZINARI, STATII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DESEURI, CIMITIRE)
  - ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LINII DE INALTA TENSIUNE, RELE DE GAZE/TELECOMUNICATII)
  - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
  - INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- DRUMURI**
  - DRUMURI JUDETENE
  - DRUMURI COMUNALE
- STRAZI**
  - STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
  - STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI

TERENUL CE FACE OBIECTUL PUZ

**P.U.G.** PLAN URBANISTIC GENERAL  
**COMUNA SANPETRU**  
**SAT SANPETRU**  
 REGLEMENTARI

BILANT TERRITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ		TOTAL	Procent % din total intravilan
	Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan	Suprafata (ha) Nucleu principal	Suprafata (ha) Trupuri		
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	311.40	40.63	311.40		311.40	66.53
UNITATI MICA INDUSTRIE, PRESTATII SERVICII	55.70	10.33	21.75		21.75	4.64
UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	59.30	11.00	52.55		52.55	11.22
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	17.00	3.15	12.15	6.50	18.65	3.98
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT, RUTIER	27.10	5.02	38.85		38.85	8.30
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	9.00	1.67	5.15	2.20	5.15	1.10
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	6.50	1.20	4.75		4.75	1.01
DESTINATIE SPECIALA (aerodrom)	108.00	18.54	3.40		3.40	0.72
TERENURI LIBERE	41.70	7.70	6.10		6.10	1.30
TERENURI NEPRODUCTIVE-APE	4.00	0.74	2.20		2.20	0.47
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>539.20</b>	<b>100.00</b>	<b>458.30</b>	<b>8.70</b>	<b>468.00</b>	<b>100.00</b>

LEGENDA

- LIMITE**
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
  - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
  - LIMITA ZONEI CENTRALE
  - LIMITA ZONEI DE REZERVATIE NATURALA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
  - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
  - ZONA UNITATI DE MICA INDUSTRIE SI PRESTATII SERVICII
  - ZONA UNITATI AGRICOLE, TEREN AGRICOL
  - SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
  - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
  - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE, LUCRARILOR EDILITARE
  - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
  - APE
  - PADURI
- ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE**
  - ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
  - ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMATIVELOR SANITARE (SURSELE DE APA, STATIILE DE TRATARE, IMAGAZINARI, STATII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DESEURI, CIMITIRE)
  - ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LINII DE INALTA TENSIUNE, RELE DE GAZE/TELECOMUNICATII)
  - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
  - INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- DRUMURI**
  - DRUMURI JUDETENE
  - DRUMURI COMUNALE
- STRAZI**
  - STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
  - STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI

Semnat digital  
 de Gabriela Chifu  
 Data: 2025.01.27  
 14:24:53 +0200



**URBAN PLANNER HGM s.r.l.**  
 BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 CUI 44544616  
 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU  
 EXTRAVILAN, De290/1 U03/2023

beneficiar: GOZOB IULIAN SI ALTII

desenat	urb. Gabriela Chifu
proiectat	urb. Gabriela Chifu
sef proiect	urb. Gabriela Chifu


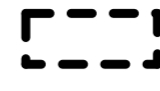
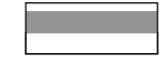
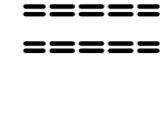

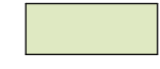


**INCADRARE IN PUG**

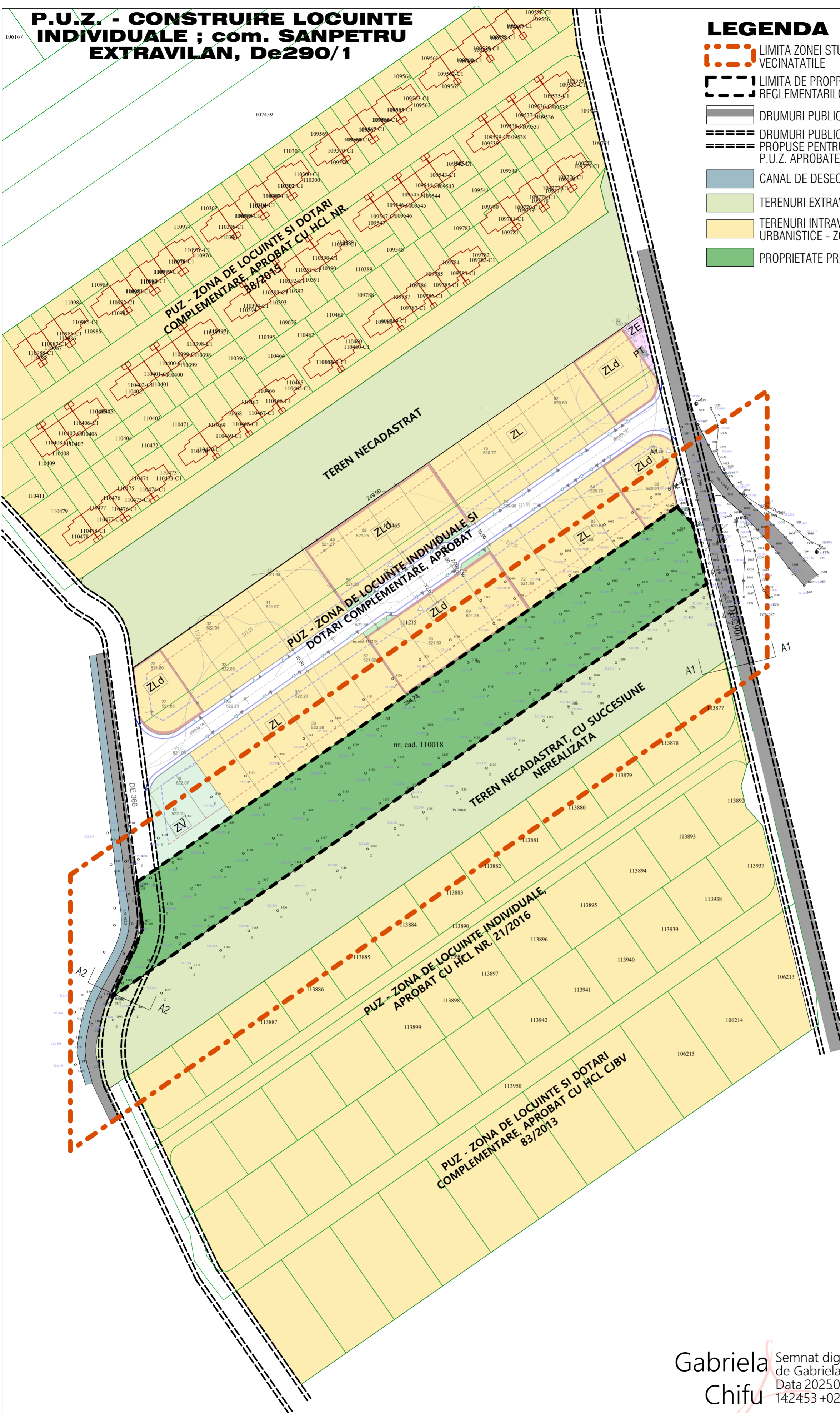
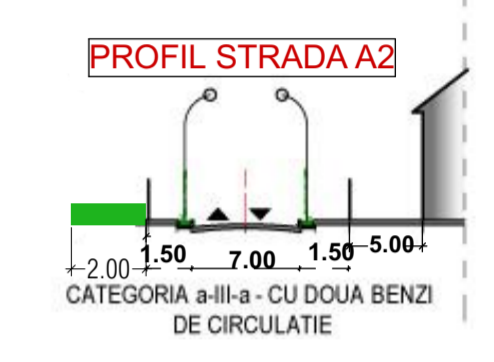
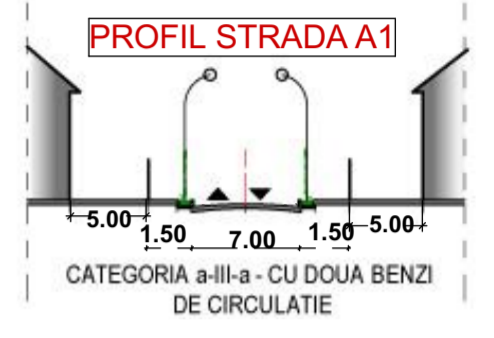
**PUZ U01'**

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

**P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1**

**LEGENDA**

-  LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATILE
-  LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
-  DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
-  DRUMURI PUBLICE DE EXPLOATARE, DE PERSPECTIVA, PROPUSE PENTRU MODERNIZARE, PRIN DOCUMENTATII P.U.Z. APROBATE SI/SAU IN CURS DE APROBARE
-  CANAL DE DESECARE
-  TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
-  TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
-  PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL P.U.Z.



Gabriela Chifu  
Semnat digital de Gabriela Chifu  
Data 2025.01.27  
14:2453 +0200



URBAN PLANNER HGM s.r.l. BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 CUI 44544616 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868		INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1 U03/ 2023	
desenat urb. Gabriela Chifu		beneficiar: GOZOB IULIAN SI ALTI	
proiectat urb. Gabriela Chifu		SITUATIA EXISTENTA	
sef proiect urb. Gabriela Chifu		scara 1-1000	
		PUZ	U02

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

**P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1**

**LEGENDA**

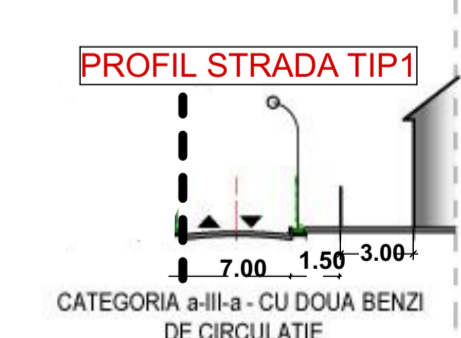
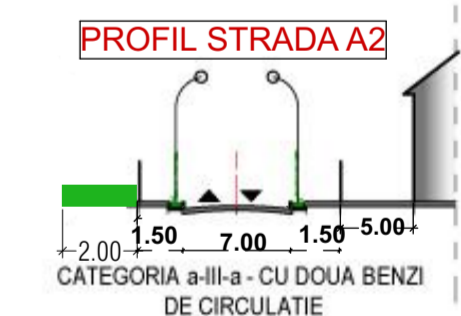
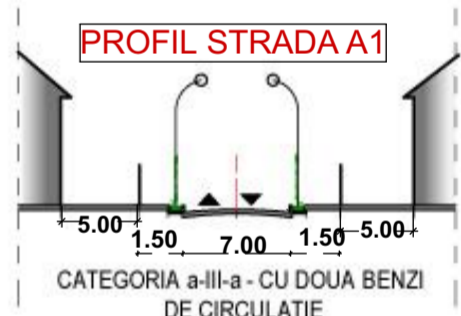
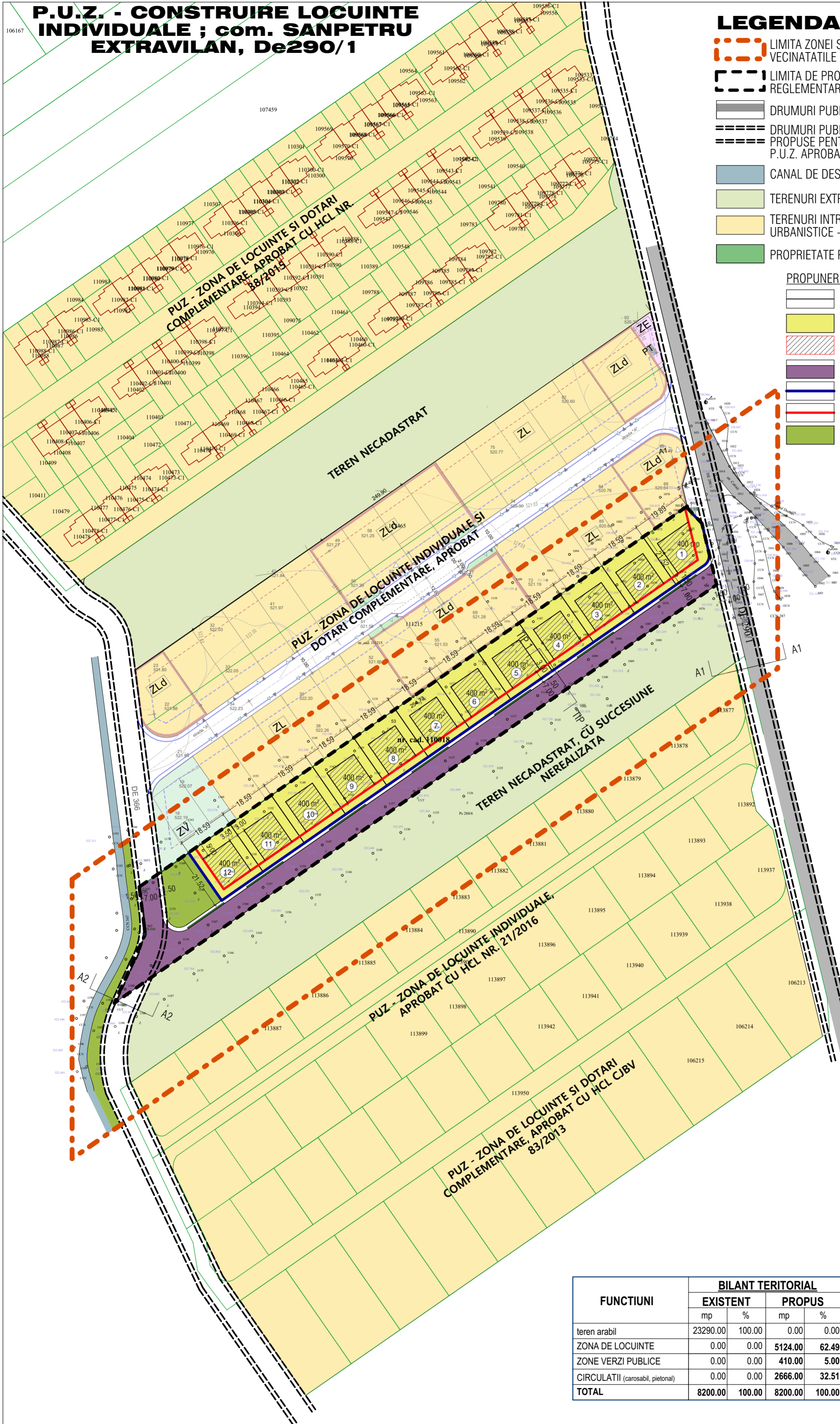
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATILE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE DE EXPLOATARE, DE PERSPECTIVA, PROPUSE PENTRU MODERNIZARE, PRIN DOCUMENTATII P.U.Z. APROBATE SI/SAU IN CURS DE APROBARE
- CANAL DE DESECARE
- TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
- PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

**PROPUNERI**

- PARCELARE PROPUSA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - ZL
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL) PROPUS
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
- ZONE VERZI PUBLICE

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSE**

- ZL**
- regim de inaltime maxim admis P+1+M
  - regim minim de inaltime P
  - Hmax comisa=6m, Hmax coama=10m ( Conform aviz AACR, cu nr. 11129/27.08.2025 , se va respecta inaltimea maxima a obiectivelor de 10,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 532,45 m (522,45 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 10,00 m inaltimea maxima a constructiilor)
  - POTmax= 30%
  - CUTmax = 0.8
  - Suprafata minima zone verzi pe lot, 35%



FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
teren arabil	23290.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	5124.00	62.49
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	410.00	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	2666.00	32.51
<b>TOTAL</b>	<b>8200.00</b>	<b>100.00</b>	<b>8200.00</b>	<b>100.00</b>



Gabriela Chifu  
Semnat digital de Gabriela Chifu  
Data 2025.01.27  
14:24:53 +0200

**URBAN PLANNER HGM s.r.l.**  
BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 CUI 44544616  
mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860866

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1  
beneficiar: GOZOB IULIAN SI ALTII

desenat urb. Gabriela Chifu  
proiectat urb. Gabriela Chifu  
sef proiect urb. Gabriela Chifu

**REGLEMENTARI URBANISTICE**  
scara 1-1000

**PUZ U03**

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

**P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1**

**LEGENDA**

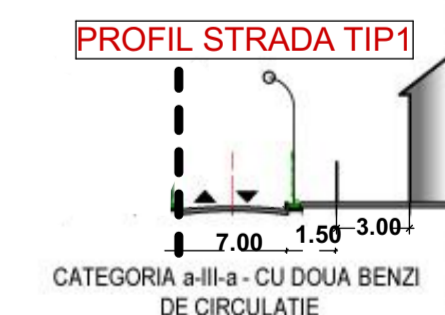
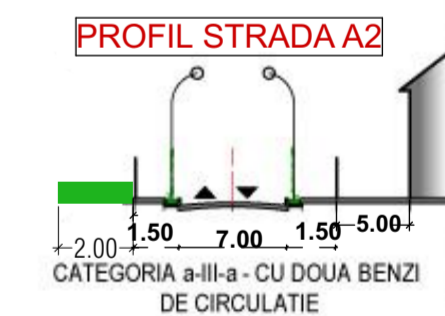
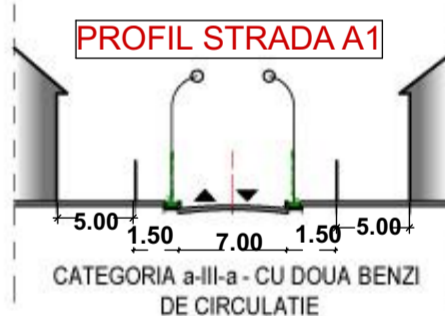
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATILE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE DE EXPLOATARE, DE PERSPECTIVA, PROPUSE PENTRU MODERNIZARE, PRIN DOCUMENTATII P.U.Z. APROBATE SI/SAU IN CURS DE APROBARE
- CANAL DE DESECAR
- TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
- PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

**PROPUNERI**

- PARCELARE PROPUSA
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- CLADIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE -max P+1+M
- SUPRAFETE VERZI/ GRADINI
- ACCES IMOBILE
- DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL) PROPUS
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
- ZONE VERZI PUBLICE

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSE**

- ZL**
- regim de inaltime maxim admis P+1+M
  - regim minim de inaltime P
  - Hmax comisa=6m, Hmax coama=10m ( Conform aviz AACR, cu nr. 11129/27.08.2025 , se va respecta inaltimea maxima a obiectivelor de 10,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 532,45 m (522,45 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 10,00 m inaltimea maxima a constructiilor)
  - POTmax=30%
  - CUTmax = 0.8
  - Suprafata minima zone verzi pe lot, 35%



Gabriela Chifu  
Semnat digital de Gabriela Chifu  
Data 2025.01.27  
142453+0200



**URBAN PLANNER HGM s.r.l.**  
BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 CUI 44544616  
mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1  
U03/ 2023

beneficiar: GOZOB IULIAN SI ALTII


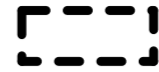

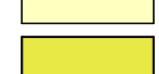


desenat	urb.Gabriela Chifu
proiectat	urb.Gabriela Chifu
sef proiect	urb.Gabriela Chifu

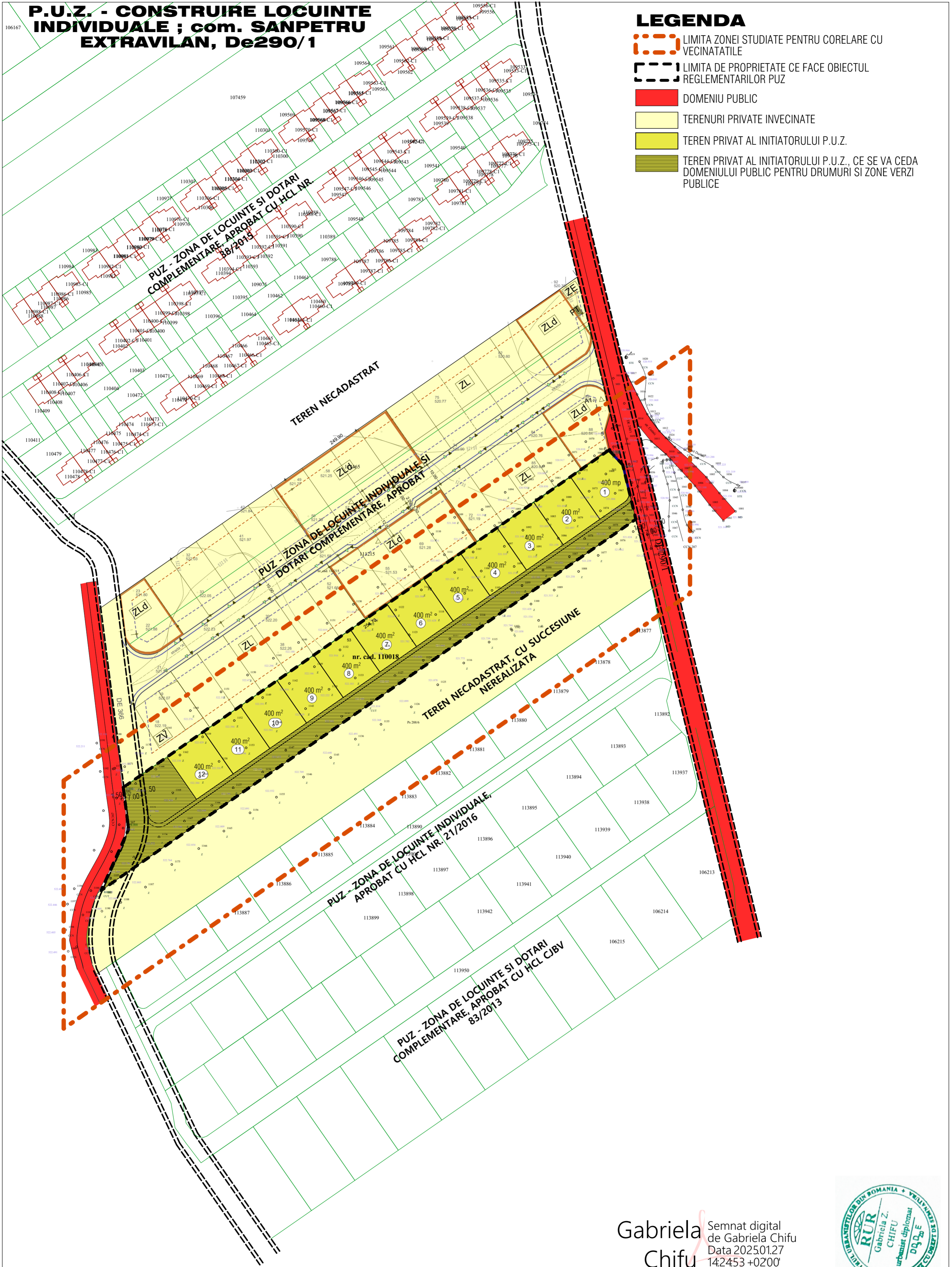
<b>ILUSTRARE URBANISTICA</b>	<b>PUZ</b>	<b>U03'</b>
<b>-posibilitati de mobilare</b>		
<b>scara 1-1000</b>		

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

**P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1**

**LEGENDA**

-  LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATILE
-  LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
-  DOMENIU PUBLIC
-  TERENURI PRIVATE INVECINATE
-  TEREN PRIVAT AL INITIATORULUI P.U.Z.
-  TEREN PRIVAT AL INITIATORULUI P.U.Z., CE SE VA CEDA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU DRUMURI SI ZONE VERZI PUBLICE



Gabriela Chifu  
Semnat digital de Gabriela Chifu  
Data 20250127  
14:2453 +0200



URBAN PLANNER HGM s.r.l. BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 CUI 44544616 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860866		INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1 U03/ 2023	
desenat urb. Gabriela Chifu		beneficiar: GOZOB IULIAN SI ALTI	
proiectat urb. Gabriela Chifu		REGIMUL JURIDIC scara 1-1000	
sef proiect urb. Gabriela Chifu		PUZ	U04
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planseilor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.			

**P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1**

**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATELE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE DE EXPLOATARE, DE PERSPECTIVA, PROPUSE PENTRU MODERNIZARE, PRIN DOCUMENTATII P.U.Z. APROBATE SI/SAU IN CURS DE APROBARE
- CANAL DE DESECAR
- TERENURI EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TERENURI INTRAVILANE CU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONA DE LOCUINTE
- PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

**PROPUNERI**

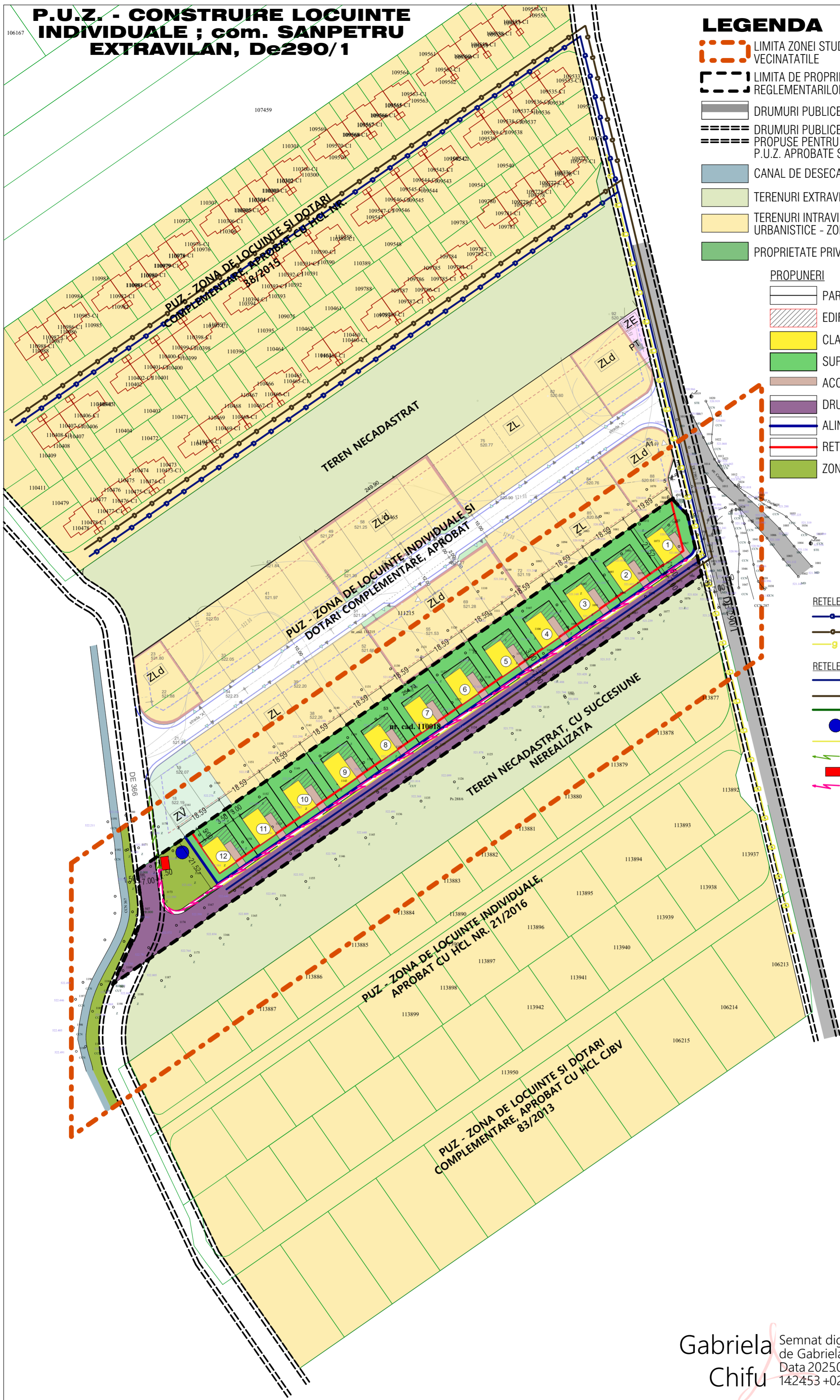
- PARCELARE PROPUSA
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- CLADIRI DE LOCUINTE INDIVIDUALE -max P+1+M
- SUPRAFETE VERZI/ GRADINI
- ACCES IMOBILE
- DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL) PROPUS
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
- ZONE VERZI PUBLICE

**RETELE EDILITARE EXISTENTE**

- RETELE DE APA POTABILA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
- RETEA DE GAZE NATURALE

**RETELE EDILITARE PROPUSE**

- RETEA DE APA POTABILA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
- RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA
- BAZIN DE RETENTIE APE PLUVIALE
- RETEA DE GAZE NATURALE
- RETEA ELECTRICA LES 20KV
- POST TRAFU
- RETEA ELECTRICA LES 0.4KV



Gabriela Chifu  
Semnat digital de Gabriela Chifu  
Data 2025.01.27  
14:24:53 +0200



<b>URBAN PLANNER HGM s.r.l.</b> BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23 CUI 44544616 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868		INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ; com. SANPETRU EXTRAVILAN, De290/1 U03/ 2023	
desenat urb. Gabriela Chifu		beneficiar: GOZOB IULIAN SI ALTII	
proiectat urb. Gabriela Chifu		<b>RETELE EDILITARE scara 1-1000</b>	
sef proiect urb. Gabriela Chifu		PUZ U05	
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.			