

CERTIFICAT DE URBANISM
In scopul
Nr. 45 din 06.02.2024
ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE

Urmare cererii adresate de **ILIUTEAN ELENA ȘI ALȚII** cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **SÂNPETRU**, strada **DOBROGEI**, nr. 786, bl., sc., et., ap. -, telefon/fax **0723-240871**, e-mail: inregistrata la nr. 20832 din **29.08.2023**.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **SÂNPETRU**, strada -, sau identificat prin⁽³⁾ **Extras C.F. Sanpetru nr. 107826, nr. cad. 107826; C.F. Sanpetru nr. 104395, nr. cad. 104395**, și Plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 36060/2000 faza PUG aprobată cu Hotararea Consiliului Local Sanpetru nr. 46/29.08.2002.

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat în extravilanul comunei Sanpetru, fiind proprietatea numitorilor: **COCA DANIELA, COCA GHEORGHE, ILIUTEAN ELENA, GHISOI NICOLAE, GHISOI ION-CIPRIAN, GHISOI PETRU PAUL, TEACA-DOBOS MONICA LUCICA, TEACA-DOBOS EUGEN, DAVID ELENA, DAVID ION-CONSTANTIN**, conform **C.F. nr. 107826, nr. cad. 107826; C.F. nr. 104395, nr. cad. 104395**.

Suprafata de teren pentru care se solicita Certificatul de urbanism este de 45.075 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: arabil în suprafata de 45.075 mp în extravilan.

Destinatia terenului conf. PUG Sanpetru este în zona de terenuri agricole în extravilan.

3. REGIMUL TEHNIC:

Tinand cont ca pe parcela cu nr. CF nr. 106662 Sanpetru, situata în imediata apropiere a amplasamentului, s-a emis un certificat de urbanism CU nr. 458/02.08.2022, în scopul elaborarii PUZ locuinte individuale, se observa o fasie de teren nereglementat și neconstruibil ramasa între terenurile pentru care se solicita elaborarea documentației de urbanism și cele în curs de reglementare. Pentru împiedicarea extinderii necontrolate a intravilanului și pentru a nu favoriza aparitia unor sincope, se va reglementa inclusiv parcela dintre CF nr. 106662 Sanpetru și CF 107836 Sanpetru.

PUZ-ul se va studia până la parcela pentru care s-a emis un certificat de urbanism cu scopul elaborare PUZ locuinte unifamiliale, CU nr. 32/13.01.2022.

Tinand cont ca PUZ-urile alaturate au functiunea predominanta de locuit se observa dezvoltarea unui nou cartier. Pentru dezvoltarea armonioasa a zonei și conform prevederilor PUG în cadrul noilor PUZ-urri se va avea în vedere și necesitatea rezervarii de terenuri pentru functiuni și servicii, de necesitate publica locala, de exemplu dotari de invatamant, sanatate, odihna, etc.

Accesul se va reglementa până la un drum public, artera colectoare (strada de categoria a III-a) care să preia fluxurile de trafic din zonele functionale și să le dirijeze spre strazile de legatura sau spre magistrale. Se va arata ca aceste drumuri suporta o dezvoltare a zonei în directia locuirii.

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

a) etapa pregatitoare – anuntarea intentiei 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.
- In PUZ se vor specifica – in vederea respectării Ordinului 839/2009, art. 35, alin. 2,3,4 – obligatii/constrangeri de natura urbanistica:

- (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 coama, 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 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 zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

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

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

Planul Urbanistic Zonal se va corela cu PUZ-ul aprobat în zonă având H.C.L. nr. 35 din 28.08.2008 și Avizat cu AVIZUL UNIC Nr. 125 din 22.07.2008.

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

Se va respecta H.C.L. Sanpetru NR. 139 din 29.11.2022, privind reglementările juridice și tehnice cu privire la infrastructura strădală cuprinsă în documentațiile de urbanism.

La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de distanțele între clădiri, spațiu verde.

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

**ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificate prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca

aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului. In 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. In 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., dupa caz**

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

◆ P.U.Z.

P.U.D.

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

salubritate

transport urban

Altele (avize amplasament)

◆ **Aviz Transelectrica;**

◆ **Aviz Transgaz;**

◆ **Aviz MapN;**

◆ **Aviz C.N.A.I.R.**

d2) **Avize și acorduri privind**

◆ **prevenirea și stingerea incendiilor**

◆ **apărarea civilă**

◆ **protecția mediului**

◆ **sănătatea populației**

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

◆ **Aviz Ahitect-Sef Consiliul Judetean Brasov;**

◆ **Aviz Gospodarirea Apelor;**

◆ **Aviz O.C.P.I. Brasov;**

◆ **Aviz A.N.I.F.;**

◆ **Aviz M.A.D.R.;** ◆ **Aviz oportunitate;** ◆ **H.C.L. de aprobare PUZ;**

◆ **Aviz Directia de Cultura Brasov;**

4) **Studii de specialitate**

◆ **Ridicare Topografica;**

◆ **Studiul Geotehnic ;**

Alte avize / acorduri

◆ **Acordul notarial al tuturor coproprietarilor.**

Atenție! Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului European (RE) nr. 679 / 2016 și ale Legii nr. 190 / 20. privind măsuri de punere în aplicare a RE nr. 679 / 2016.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original).

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

Autorizatia de construire/desfiintare

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

PRIMAR,
ARHIRE MARIAN EUSEBIU

SECRETAR GENERAL,
Enea ALTEEA



REFERENT SUPERIOR
TODERUTA DOINA

Achitat taxa de **258,00** lei, conform chitanței/OP nr. **7826; 9107**, din..**01.08.2023/04.10.2023**

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de **14.03.2024**....

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței/OP nr. _____
Transmis solicitantului la data de _____

din
direct / prin poștă.

MEMORIU GENERAL-P.U.Z.

Judetul BRASOV – SANPETRU, EXTRAVILAN

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrării :

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, arabil extravilan

ILIUTEAN ELENA SI ALTII

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant :

s.c. URBAN PLANNER HGM s.r.l.

Capacitati proiectate:

- S teren studiu 45075.00mp
- S teren proprietate particulara a solicitantilor
- regim de inaltime maxim propus: P+1+M, Hmax cornisa=6, Hmax coama=10.00m
- POTmax= 30%
- CUTmax = 0,9

OBIECTUL P.U.Z.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de construire locuinte si dotari, sunt :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de locuinte;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si gradinilor;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;

Consecinte economico sociale:

Prognozele 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

- Crearea unui cartier, cu toate dotarile necesare, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar si functional, localitatea Sanpetru fiind in continua dezvoltare
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-zona Tractorul Coresi din mun. Brasov
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației aflate in proximitatea Brasovului
- Dezvoltarea zonelor de recreere si comunitare (zone verzi amenajate, locuri de joaca)
- Acces ușor la mijloace de transport în comun
- Crearea de legaturi de trafic

Categoriile de costuri:

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

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

Necesitatea realizarii unui cartier residential reper:

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, atât 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 foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces catre centrul Brasovului, catre centura ocolitoare si catre iesirea spre Bucuresti.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere si faptul ca, in zona terenurilor studiate, sunt dezvoltari rezidentiale, astfel definindu-se o zona dezvoltata din punct de vedere urbanistic, dar 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

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 zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei

Terenurile ce fac obiectul parcelarii, are o suprafata 45075.00 in extravilanul (Nr. cad. 107826 SI 104395) Sanpetrului, cu front la drumurile de exploatare De 589/9 si De 482/2.

Fondul construit al zonei invecinate este reprezentat de locuinte individuale pe lot si cuplate, dar ponderea mare este a terenului neconstruit, fiind folosit in prezent ca teren agricol. Ca urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiata documentatia de fata prevede construirea de locuinte individuale si dotari complementare, cu regim maxim de inaltime P+1+M.

INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Zona are suprafata de 45075.00 mp, este proprietate a initiatorilor PUZ si este amplasata pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii Sanpetru, in imediata vecinatate fiind PUZ-uri pentru locuinte, aprobate. Terenul are forma regulate, dreptunghiulara.

Suprafata terenului este de 45075mp.

Zona studiata este delimitata astfel:

- la Nord– domeniu public, drum de access De 482/2
- la Est – proprietati private extravilane- terenuri nereglementate
- la Vest – proprietati private neintabulate
- la Sud– domeniu public, drum de access De 589/9

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

DATE GEOMORFOLOGICE ŞI LITOLOGICE

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

CIRCULATIA

Arterele principale din zona sunt formate din drumurile de exploatare ce fac legatura cu centrul comunei Sanpetru dar si cu municipiul Brasov.

OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata invecinata este ocupata in prezent de functiunea de locuire, reprezentata de case individuale pe lot si cuplate, cu regim de inaltime mic. Se remarca lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, recreere.

Raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului liber. Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru dezvoltare rezidentiala, pentru extinderea Sanpetrului. Aceasta dezvoltare urbana are rolul de a schimba caracterul rural actual al acestei zone transformand-o. In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie si buna, in ciuda aspectului rural al zonei.

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI IN STUDIU CU FOND CONSTRUIT

- Locuinte = 0%
- TOTAL= 0%

PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita si folosita ca teren agricol iar fondul construit existent, intr-un procent foarte redus este reprezentat de locuinte.

Pe amplasamentul studiat se propun tot locuinte individuale, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

Zona nu este afectata de nici de riscuri naturale nici de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

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

Din concluziile certificatului de urbanism si a documentatiilor urbanistice elaborate anterior documentatiei de fata, pentru zona studiata, mentionam:

- Zona apare ca teren arabil extravilan
- Suprafata terenului reglementat este de 45075,00mp.
- Pentru zona de locuinte, conform HG 525, indicatorii urbanistici maximi sunt: POT=30%, CUT 0,9, regimul maxim de inaltime P+1+M, iar retragerea minima va fi de minim 8.50m din axul drumului de acces propus si din axul drumurilor de exploatare.
- In vecinatatea terenurilor reglementate, se remarca prezenta unor linii de inalta tensiune, fata de care se vor respecta zonele de protectie cu interdictie de construire, dar si a unui put de apa, de asemenea cu zona de protectie, conform plansei de reglementari urbanistice.

PROPUNERI URBANISTICE:

- Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, prin impartirea terenului in 62 de parcele construibile si amenajarea unei zone verzi publice de 5% din suprafata reglementata, cu indicatori specifici pentru zonele de locuinte
- Investitia propusa se va realiza pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- -regim de inaltime max P+1+M, Hmax cornisa=6.00m, Hmax coama=10.00m fata de cota ± 0.00
- -POT max= 30%
- -CUT max=0,9

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	45075.00	100.00	0.00	0.00
ZLd ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	37273.00	82.70
ZV ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	2254.00	5.00
ZC ZONA CAILOR DE CIRC. RUT.	0.00	0.00	5548.00	12.30
TOTAL	45075.00	100.00	45075.00	100.00

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.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu centrul orasului cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe
- Rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonale reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Parcaje

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu indicele de motorizare al comunei, astfel: 1,2 locuri de parcare/unitate locative.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- sa se asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

Accesele carosabile și pietonale

Se propune realizarea unui acces carosabil din drumurile de exploatare la care are front terenul reglementat.

Profilul transversal propus este de Tip1, conform plansei de reglementari urbanistice. De asemenea, este propusa modernizarea drumurilor de exploatare, corelat cu PUZ-urile aprobate anterior, cu profil stradal Tip1, conform plansei de reglementari urbanistice.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI

Prin studiul de fata se propune introducerea terenului mai sus mentionat, in intravilanul comunei Sanpetru si reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru functiunea de locuinte individuale.

- Zld - zona destinata **de locuinte individuale si functiunilor complementare**
- Zc - zona destinata **cailor de circulatie rutiera**
- ZV - zona destinate **zonelor verzi publice**

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim de inaltime maxim: P + 1 + M
Hmax cornisa = 6.00m de la cota ± 0.00
Hmax coama = 10.00m de la cota ± 0.00
- Regim de inaltime minim: P
H cornisa = 3.00m de la cota ± 0.00
H coama = 6.00m de la cota ± 0.00

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

- Retragerea va fi de minim 8,50m din axul drumurilor de exploatare si din axul drumului propus.
- Viitoarele cladiri se vor putea retrage fata de aceasta, in limita edificabilului admis.
- Regimul obligatoriu de aliniere este de minim 3,50 m față de limita de proprietate.

Fata de limitele laterale, se va respecta, intre constructie si limita de proprietate, o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m pe una din limitele laterale, iar pe limita laterala opusa, minim 3.50m.

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 imprejurire, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,00 m la cornișă, calculată de la cota terenului amenajat

- Se admite construirea de anexe, foisoare, la 60cm fata de limita de proprietate, sau pe limita de proprietate, cu acordul notarial al vecinilor, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,00 m la cornișă, calculată de la cota terenului amenajat.

Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, se va face cu respectarea distanței egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 – 2013).

În continuarea celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcelă va avea în vedere:

- valorificarea optimă a zonei edificabile aferente fiecărui lot în parte;
- realizarea unui ansamblu unitar – compoziție, scară, finisaje etc.;
- menținerea unei distanțe între construcții egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, în cazul fațadelor cu goluri, balcoane.

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 minim 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).”

ZONE VERZI

Pe terenul studiat, se propune o zona verde publica, in procent de 5%.

Suprafata minima de zone verzi de pe fiecare parcela, va fi de 30%.

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR

<u>P.O.T.</u>	<u>C.U.T.</u>
• 30%	0,9

ECHIPAREA EDILITARA

Se vor asigura: alimentarea cu apa potabila, canalizarea menajera si electricitate, pe cheltuiala investitorilor.

Dotări hidroedilitare

Alimentarea cu apă potabilă – a viitoarelor construcții se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție ce urmează a se realiza pe str. Triajului, prin programul de dezvoltare PDD, conform adresei nr. 2199/11.09.2024, emisă de Compania Apa Brașov S.A.

Evacuarea apelor uzate menajere – se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare menajeră, ce urmează a se realiza pe str. Triajului, prin programul de dezvoltare PDD, conform adresei nr. 2199/11.09.2024, emisă de Compania Apa Brașov S.A.

Lucrările privind extinderea rețelelor edilitare se vor executa prin grija și cheltuiala beneficiarului P.U.Z.-ului.

Evacuarea apelor pluviale

- Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi și burlane și descărcate pe stațiile verzi amenajate în incintă;
- Apele pluviale potențial impurificate provenite de pe platformele betonate, colectate printr-o rețea de canalizare pluvială din conducte PVC, trecute printr-un separator de hidrocarburi, vor fi descărcate într-un bazin de retenție etanș și utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planul nr. E-03 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt , din lucrarea nr. 193/2025 „ Echipare edilitara faza PUZ” intocmita de SC BLUEL SRL .

Se propune realizarea unui post trafo, de la care va pori o retea LES 0.4kv catre viitoarele obiective.

- Atat racordarea la RED a retelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.
- Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ , se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC) ,conform planului vizat de SDEE
- Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune in vederea alimentarii cu energie electrica la faza DTAC .

GAZE NATURALE

Conform avizului Distrigaz Sud, in zona se regasesc retele de gaze naturale, la care se va putea face bransament, prin extindere, catre viitoarele obiective, cu respectarea conditiilor impuse prin aviz si a legislatiei in vigoare.

TERMOFICARE

Soluții admise (la alegerea beneficiarului, la nivel de lot):

1. Gaz natural – centrală murală în condensatie care asigură încălzirea (apă caldă 55/45°C pentru radiatoare sau 35/30°C pentru încălzire în pardoseală) și ACM (instant sau boiler cu acumulare). Contorizare individuală; evacuare gaze arse conform normativelor în vigoare.
2. Pompe de căldură aer-apă (alternativ sol-apă unde condițiile geotehnice permit) – pentru încălzire joasă temperatură (pardoseală/fancoil) și boiler cu serpentină pentru ACM. Opțional panouri fotovoltaice/solare termice; funcționare bivalentă la vârfuri (rezistență electrică sau cazan pe gaz, dacă există).
3. Alternative punctuale: centrală electrică (unde puterea instalată permite) sau biomasă pe peleți (cu spațiu tehnic dedicat și coș; recomandată doar unde managementul emisiilor și depozitarea combustibilului sunt asigurate). Șemineele sunt considerate surse auxiliare, nu soluție principală.

Principii de eficiență energetică (nZEB):

- Recuperare de căldură pe ventilație, automatizări/termostatare pe zone, izolații conform normelor, contorizare individuală.
- ACM la 50–60°C cu ciclul anti-legionella.
- Pentru pompe de căldură, se asigură puterea electrică necesară la nivel de lot; pentru gaz, posturi de reglare-măsurare la limită de proprietate dacă există rețea.

Impact asupra mediului (sinteză):

- Pompele de căldură: emisii locale zero, zgomot controlat prin amplasarea unității exterioare și ecrane acustice unde e cazul.
- Gaz natural: emisii de CO₂ moderate; fără emisii de particule.
- Biomasă: emisii de particule/miros – se recomandă doar punctual, cu respectarea distanțelor față de limitele de proprietate și vecinătăți.

Implementare:

Alegerea soluției pentru fiecare lot se va face în faza de autorizare/proiect tehnic în funcție de disponibilitatea rețelelor (gaz/energie electrică) și de opțiunea proprietarilor, fără impact asupra indicatorilor urbanistici ai PUZ.

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.
- Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament).

DESCRIEREA IMPACTULUI POTENTIAL:

Impactul asupra zonei si a populatiei va fi mic, in zona existand deja o dezvoltare considerabila a zonei de locuire si dotari complementare.

Sanatatea populatiei nu va fi afectata.

Asupra faunei si florei impactul va fi mic.

Proprietatile solului, calitatea apei si a aerului nu vor fi afectate.

Nu se produc zgomote mari si vibratii atat pe durata executiei cat si pe durata de exploatare a investitiei.

Prevederi preliminare:

a) In timpul executiei constructorul se va angaja sa respecte Normele de diminuare a efectelor asupra mediului aferente obiectivului, care prezinta urmatoorii parametrii:

o pubele degajabile;

o zgomot generat de utilajele de constructii;

o procesul de gestionare a deseurilor;

o evacuarea apelor uzate;

o evacuarea dejectiilor;

o curatirea pneurilor utilajelor inainte de intrarea pe drumurile publice;

o identificarea materialelor de constructii periculoase de tip asbest, vopseluri pe baza de plumb, etc. si inlocuirea acestora cu materiale de calitate nepericuloasa;

o protejarea traficului pietonal;

o aplicarea normelor de protectia mediului si respectarea normelor de protectie a muncii.

b) Vegetatia, ecosistemele terestre sau acvatiche nu sunt afectate in nici un fel de realizarea obiectivului proiectat.

Deseurile vor fi colectate selectiv, in europubele si containere pe platformele amenajate in apropierea obiectivelor vor fi preluate in mod periodic de firme specializate. Obiectivul de investitie nu constituie factor poluant.

Lucrarile de constructii fiind de natura civila / drumuri, de categorie normala „C” –conf. H.G. nr. 766/1997, nu vor prezenta nici un pericol de poluare asupra mediului.

c) Zona adiacenta suprafetei studiate va fi amenajata cu plantatii de arbori si arbusti, covoare de gazon, etc.

d) Amplasamentul propus cu destinatia de zona de locuinte, nu prezinta un factor important de poluare asupra mediului inconjurator, nivelul de noxe generate de traficul auto, zgomot, vibratii, etc., fiind minime.

-extinderea impactului –nu este cazul;

-magnitudinea si complexitatea impactului –mica;

-probabilitatea impactului –mica;

-durata, frecventa si reversibilitatea impactului –continua pe durata de existenta a obiectivului / variabila in functie de perioada din zi sau noapte / reversibila;

-masuri de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului –evacuare a apelor menajere prin tuburi PPR catre sistemul de canalizare proiectat. Apele pluviale de pe acoperisurile imobilelor vor fi dirijate prin burlane catre spatiile verzi existente pe amplasament;

-natura transfrontiera a impactului –nu este cazul;

SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA IN MEDIU:

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se va face in reseaua de canalizare pluviala propusa si se vor pastra intr-un bazin de retentie. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin scocuri si burlane si eliberate la nivelul solului.

Apele pluviale de pe partile carosabile, trotuare si parcuri, vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere de tip Geiger, cu deposit de nisi psi namol, intr-o retea de canalizare pluviala PVC KG Dn 250-

315mm, epurate intr-un separator de nisip si hidrocarburi petroliere, cu descarcare in bazinul de retentie propus, apa din bazin folosindu-se la irigarea zonelor verzi. .

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, avand distante corespunzatoare fata de constructii (cu respectarea OMS 119/2014). Acestea vor fi amplasate suprateran, cu cate trei guri de colectare selectiva.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobată cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobată 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.

Proprietarul va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996. Prin masurile ce se vor prevedea in continuare in cadrul documentatiei P.U.Z., se doreste o ridicare a standardului de viata si confort pentru localitatea Sanpetru.

Gabriela
Chifu

Semnat digital
de Gabriela Chifu
Data: 2025.01.27
14:49:24 +03:00

Intocmit: urb. Gabriela Chifu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Judetul BRASOV – SANPETRU-EXTRAVILAN

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

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

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

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in 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

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, arabil extravilan

ILIUTEAN ELENA SI ALTII

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

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 SI DOTARI COMPLEMENTARE

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **45 din 06.02.2024**, 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, cu dotari complementare si ZV-zona verde publica.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUG SANPETRU, PUZ aprobat cu HCL 34/2019

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 si dotari complementare

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- ocuințe unifamiliale in regim de construire izolat, cu anexe (garaj, CT, spații loisir, spații tehnice) și dotări complementare locuirii (funcțiunile complementare se vor amplasa în construcții separate sau la parterul caselor) – comerț, educație, recreere, dispensare, servicii notariale, de avocatură.

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

Servicii complementare locuirii, doar cu acordul vecinilor :

- 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 întreținere 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.
- 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 subzistent
- Sunt interzise locuintele colective, locuintele înşiruite
- Nu se admite construirea de anexe fără a se autoriza construcţia principală
- Construcţii provizorii de orice natură cu excepţia firmelor şi panourilor publicitare independente sau asociate construcţiilor, dar numai în condiţiile aprobării acestora
- Disponerea în intersecţii de panouri luminoase pentru imagini în mişcare (display-uri electronice)

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima parcele- 500 mp
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
- Front la strada de minim 12,00 m – locuințe individuale izolate
- Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal, nu se vor admite subparcelări, se admite alipirea de parcele în vederea realizării unei singure investiții

Pe terenul studiat s-a propus un nr. de 62 de parcele pentru constructii de locuinte, cu suprafete cuprinse între 599.00mp si 678.00mp si front stradal cu dimensiuni de 15.00m, cu o adancime a parcelei de 39.00m.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- Retragerea va fi de minim 8,50m din axul drumurilor de exploatare si din axul drumului propus.
- Viitoarele cladiri se vor putea retrage fata de aceasta, in limita edificabilului admis.
- Regimul obligatoriu de aliniere este de minim 3,50 m față de limita de proprietate.

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

- **Fata de limitele laterale**, se va respecta, între construcție și limita de proprietate, o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3.00m pe una din limitele laterale, iar pe limita laterală opusă, minim 3.50m.
- **Fata de limita posterioară**, se va păstra o distanță de minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5.00m.
- Se admite construirea de garaje sau pergole pe aliniament, ca parte integrantă din împrejurire, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,00 m la cornișă, calculată de la cota terenului amenajat
- Se admite construirea de anexe, foisoare, la 60cm fata de limita de proprietate, sau pe limita de proprietate, cu acordul notarial al vecinilor, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,00 m la cornișă, calculată de la cota terenului amenajat

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

Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, se va face cu respectarea distanței egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 – 2013).

În continuarea celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcelă va avea în vedere:

- valorificarea optimă a zonei edificabile aferente fiecărui lot în parte;
- realizarea unui ansamblu unitar – compoziție, scară, finisaje etc.;
- menținerea unei distanțe între construcții egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, în cazul fațadelor cu goluri, balcoane.

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 minim 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).”

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

În cadrul acestei investiții se vor realiza :

- construcții de locuințe în regim izolat
- alei pietonale
- împrejmuire proprietate

Sunt propuse trame stradale care respecta legislația și normativele în vigoare și HCL nr. 1 din 25.01.2018.

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 accese carosabile și pietonale pentru fiecare parcelă pe care se dorește a edifica o construcție. Se vor reglementa accesese pietonale și carosabile pentru ZONA VERDE PUBLICĂ – ZV.

În general trama stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia atât cu centrul orașului cât și cu alte zone funcționale existente sau propuse să se realizeze în viitor;
- legături interne facile între diferitele și puncta importante ale zonei;
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe.

Se propune realizarea unui acces carosabil din drumurile de exploatare la care are front terenul reglementat.

Profilul transversal propus este de Tip1, conform plansei de reglementari urbanistice. De asemenea, este propusa modernizarea drumurilor de exploatare, corelat cu PUZ-urile aprobate anterior, cu profilul stradal Tip1, conform plansei de reglementari urbanistice.

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

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

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

Este obligatia beneficiarilor/investitorilor PUZ-ului de a asigura dezmembrarea si cedarea drumului către domeniul public la stadiul de îmbrăcăminte asfaltică

CIRCULAȚII PIETONALE

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

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

Se vor asigura acces 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.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu indicele de motorizare al comunei, astfel: 1,2 locuri de parcare/unitate locativa.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei, 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
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice

•Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice

•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 de 3,5 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații întreținere auto

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

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

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de inaltime maxim: P + 1 + M
Hmax cornisa=6.00m de la cota \pm 0.00
Hmax coama=10.00m de la cota \pm 0.00
- Regim de inaltime minim: P
H cornisa=3.00m de la cota \pm 0.00
H coama=6.00m de la cota \pm 0.00

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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.

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

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

- Se vor asigura: alimentarea cu apă potabilă, canalizare menajeră, și rețele de energie electrică, iluminatul public stradal, prin extinderea rețelelor existente, pe cheltuiala proprietarilor investitorilor.
- 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, acces și rețele (echiparea edilitară - 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 vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firdelile de branșament și contorizare se vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Drumul ce face parte din zona studiată 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 amenajarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

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

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

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

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

ART.14: IMPREJMURI

Imprejmurile pot fi transparente sau opace, cu inaltimea maxima de 2.00 m, in functie de necesitatile specifice. Se recomanda ca imprejmuirea la strada sa fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

ART.15: CAPACITĂȚI 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, vehiculele acționate de om.

Sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă.

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

P.O.T. = 30%

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

C.U.T.=0.9

ZV - Zona spatii verzi publice

SECTIUNEA I - UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Spatii plantate, libere de constructii, care nu impiedica vizibilitatea pe drum sau creaza dificultati in ce priveste utilizarea si accesibilitatea drumului de exploatare (ex. inzapeziri), circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;

Nota:

- Toate amenajarile realizate in aceasta zona vor tine cont de prevederile OG 43/ 1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

- Aceasta va fi amenajată pe cheltuiala dezvoltatorului și ulterior donată domeniului public.

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.
- Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor/amenajărilor.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu e cazul

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 ACESE

Se va asigura accesul din circulatiile publice existente.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

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

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

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

Suprafața minimă de spații verzi este de 90%.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

ZC: Zona căilor de circulație rutieră**Art. 1. Delimitare și scop**

(1) Zona ZC cuprinde fâșia rezervată drumului public propus, în profil tip 10,0 m: carosabil 7,0 m + trotuare 2 × 1,5 m și elementele tehnico-edilitare aferente.

(2) Scopul zonei este asigurarea accesului auto și pietonal la cele 62 de parcele și racordarea la rețeaua stradală existentă.

Art. 2. Funcțiuni permise și admise cu condiții

(1) Permise: circulație rutieră și pietonală, lucrări de modernizare/întreținere, semnalizare rutieră, spații verzi de aliniament, mobilier urban.

(2) Admise cu condiții:

a) elemente tehnico-edilitare amplasate subteran (apă, canalizare, energie electrică, telecom, gaze) – preferabil în zona trotuarelor;

b) echipamente suprafețe mici: cutii/tablouri de branșament, hidranți, camere vană, cămine, stâlpi iluminați;

c) alveole pentru arbori, adăposturi pentru stații transport public, treceri pietoni supraînălțate, dispozitive calmare trafic.

(3) Parcarea pe carosabil este interzisă; parcări doar în afara profilului de 10,0 m (pe loturi).

Art. 3. Funcțiuni interzise

- (1) Construcții cu altă destinație decât cea a infrastructurii rutiere/edilitare.
- (2) Publicitate rutieră care afectează câmpul vizual al conducătorilor auto.
- (3) Dispunerea aeriană a cablurilor.

Art. 4. Indicatori urbanistici

- (1) În zona ZC nu se aplică POT/CUT/Regim de înălțime pentru clădiri – se aplică numai parametrii de profil rutier și gabarite de siguranță.

Art. 5. Parametrii tehnici ai profilului

- (1) Lățime totală platformă: 10,00 m.
- (2) Carosabil: 7,00 m (2 benzi x 3,50 m).
- (3) Trotuare: 1,50 m de fiecare parte; pante transversale 1,5–2,0%.
- (4) Borduri prefabricate; diferență de nivel 12–15 cm; rigole la bordură sau pantă către margine.
- (5) Panta longitudinală recomandată 0,5–6% (min. 0,3% pentru scurgerea apelor).

Art. 6. Aliniamente și retrageri

- (1) Limitele ZC sunt aliniamentele stradale conform planșei de reglementări.
- (2) Orice construcție (garduri, anexe, copertine) se retrage în afara aliniamentului stradal. Porțile se deschid spre interior.

Art. 7. Accese la loturi

- (1) Fiecărui lot i se permite un acces auto la drum; lățime minimă acces 3,50 m + acces pietonal distinct sau integrat.
- (2) Distanța minimă între două accese alăturate: 6,0 m; vizibilitate conform categoriei străzii; trotuarul se menține continuu la traversarea accesului.
- (3) Raza de racord a bordurilor în intersecții $R \geq 5,0$ m; la accese $R \geq 3,0$ m.

Art. 8. Semnalizare și regim de circulație

- (1) Semnalizarea verticală și marcajele se execută conform normativelor în vigoare.
- (2) Regim recomandat: viteză 30 km/h, prioritate pietoni la trecerile marcate; dispozitive de calmare unde este cazul.

Art. 9. Spații verzi și arbori stradali

- (1) Plantări în alveole în trotuar sau fâșii verzi locale; distanță orientativă 8–10 m între arbori.
- (2) Distanțe minime: 0,75 m de bordură, 1,0 m de utilități, 2,0 m de accese.
- (3) În triunghiurile de vizibilitate din intersecții (5×5 m) se admit doar amenajări $\leq 0,80$ m înălțime.

Art. 10. Echipare edilitară

- (1) Toate rețelele se dispun subteran; traversările se fac perpendicular pe ax; căminele în zona trotuarelor sau la spatele bordurii.
- (2) Iluminat public pe o parte sau alternativ, inter-distanță 25–35 m; cablare subterană.
- (3) Apele pluviale se colectează prin rigole/guri de scurgere la 25–35 m și se evacuează în șanț închis; se interzice deversarea pe loturile vecine sau pe domeniul public în mod necontrolat.

(4) Branșamentele la parcele se realizează din zona trotuarelor, cu cutii de branșament integrate în garduri.

Art. 11. Siguranță și protecția mediului

- (1) Materiale și tehnologii cu impact redus; evitarea prafului și zgomotului în execuție.
- (2) Menținerea gabaritelor pentru autospeciale ISU: bandă liberă min. 3,50.
- (3) Apele meteorice de pe carosabil se trec prin decantoare/garanții anti-hidrocarburi înainte de evacuare, dacă se atestă necesitatea.

Art. 12. Servituți și protecții

- (1) Se respectă zonele de protecție ale rețelelor subterane; lucrările în apropiere se execută cu acordul deținătorilor.
- (2) În triunghiul de vizibilitate 5×5 m la intersecții se interzic obstacole peste 0,80 m.
- (3) Imobilele riverane au obligația cedării și liberului acces pentru lucrări edilitare în limita ZC.

Art. 13. Etapizare și recepție

- (1) Emiterea AC pe loturi este condiționată de realizarea prealabilă a drumului la stadiu de îmbrăcăminte asfaltică și a rețelelor principale.
- (2) Predarea către domeniul public se face după recepția lucrărilor.

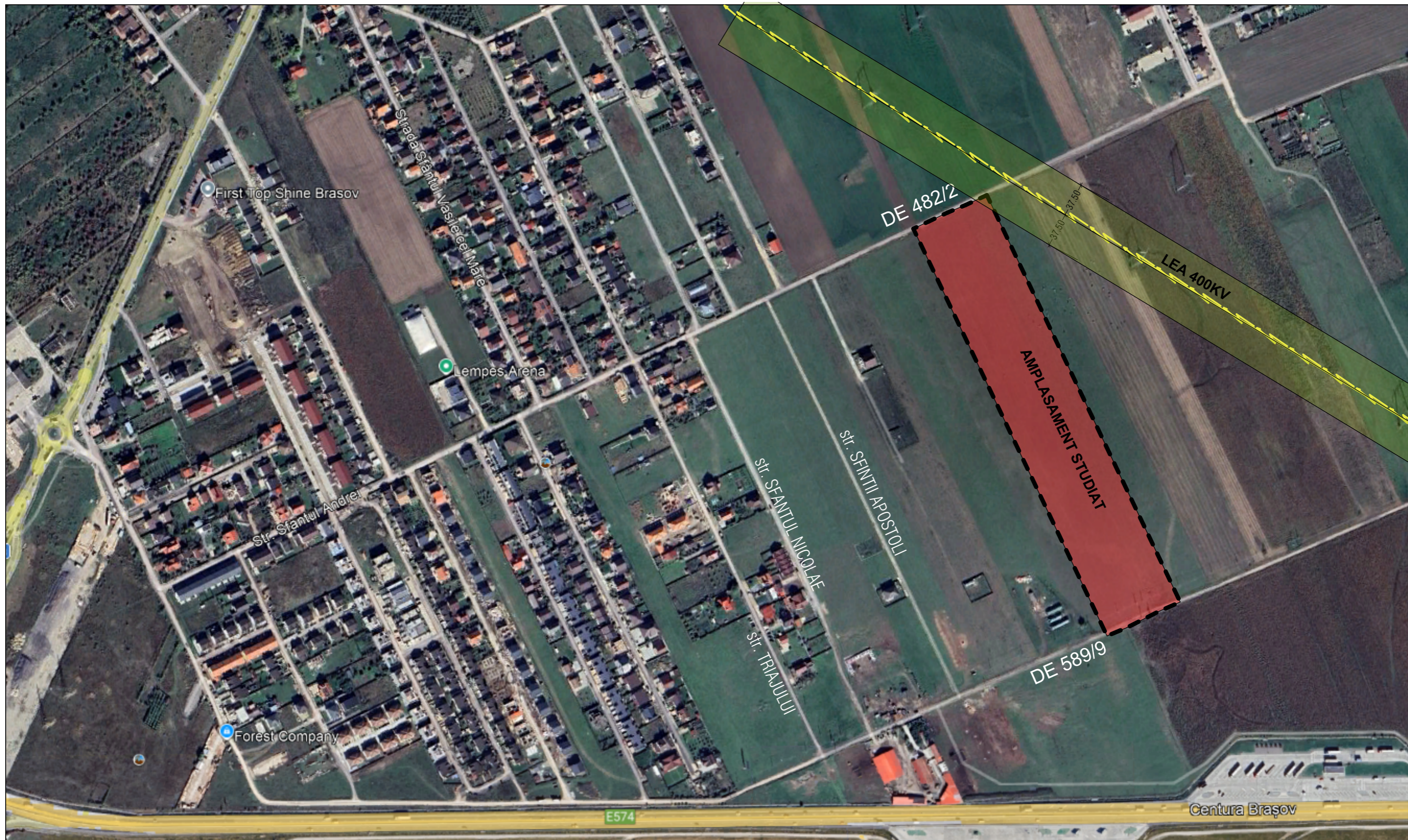
ZONE DE PROTECȚIE

Se interzice orice fel de construcție în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune LEA 400 kV, puț de apă și Transgaz.

Intocmit: urb. Gabriela Chifu

Gabriela
Chifu

Semnat digital
de Gabriela Chifu
Data: 2025.01.27
14:49:24 +03:00



Gabriela Chifu
 Semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 2025.01.27 14:49:24 +03'00'

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE ; com. SANPETRU, EXTRAVILAN
 De589/9 si De482/2 009/NOI. 2023

beneficiar: ILIUTEAN ELENA SI ALTII

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

INCADRARE IN ZONA
scara 1-2500



©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 de drept de autor.

Județul: Brașov
 Teritoriul administrativ: Sânpetru
 Cod S.I.R.U.T.A.: 41934
 Adresa imobilului: Extravilanul Loc. Sânpetru, Jud. Brașov.
 Nr. Cad. 107826, 104395
 C.F. Nr. 107826, 104395 Sânpetru



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATILE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- LIMITE PARCELE INVECINATE
- TERENURI INVECINATE EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TERENURI INTRAVILANE CU PUZ IN CURS DE ELABORARE/APROBARE- ZONA DE LOCUINTE
- REȚEA ELECTRICA 400kV
- PUT DE APA
- PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL P.U.Z.
- PARCELARE EXISTENTA

Numele și prenumele proprietarilor:

- COCA DANIELA
 Adresa: Sat. Prejmer, Str. Cetății, nr. 524
 Localitatea: Com. Prejmer
 Județul: Brașov
- COCĂ GHEORGHE
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Viilor Mari, nr. 738A
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- ILIUȚEANU ELENA
 GHIȘOI ION-CIPRIAN
 GHIȘOI PETRU-PAUL
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Dobrogei, nr. 786
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- GHIȘOI NICOLAE
 Adresa: Sat. Grădinari
 Localitatea: Com. Grădinari
 Județul: Giurgiu
- TEACA-DOBROS MONICA-LUCICA
 Adresa: Str. Eftimie Murgu, nr. 7, bl. D3, sc. C, ap. 13
 Localitatea: Mun. Brașov
 Județul: Brașov
- TEACA-DOBROS EUGEN
 Adresa: Str. Al. I. Lăpedatu, nr. 33
 Localitatea: Mun. Săcele
 Județul: Brașov
- DAVID ELENA
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Zaharia Bârsan, nr. 702
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- DAVID ION-CONSTANTIN
 Adresa: Bd. Muncii, nr. 3, bl. I, sc. A, ap. 8
 Localitatea: Mun. Brașov
 Județul: Brașov

LIMITĂ PUZ
 S= 45077 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
144	466305.569	549597.362
145	466314.080	549617.710
146	466325.040	549641.180
10	465872.090	549856.340
147	465861.710	549832.610
148	465843.605	549796.955
25	465834.350	549774.921
143	466287.645	549559.434

Nr. Cad. 107826
 S = 32100 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
144	466305.569	549597.362
145	466314.080	549617.710
147	465861.710	549832.610
148	465843.605	549796.955
25	465834.350	549774.921
143	466287.645	549559.434

Nr. Cad. 104395
 S. acte = 12975 mp
 S. măsurată = 12977 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
145	466314.080	549617.710
146	466325.040	549641.180
10	465872.090	549856.340
147	465861.710	549832.610

Legendă:

- drum existent
- server cadastru
- limită PUZ
- linie electrică aeriană
- stâlp

Sistem de coordonate plane: Stereografic 1970
 Sistem de referință cote: Marea Neagră 1975

Recepționat,
 OFICIUL DE CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ
 BRAȘOV

Gabriela Chifu
 Semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 2025.01.27
 14:49:24 +03'00'

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE : com. SANPETRU, EXTRAVILAN
 De589/9 si De482/2 U09/NOI. 2023

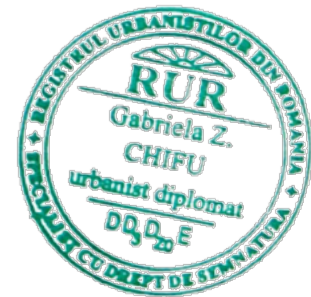
beneficiar:

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

PLAN DE SITUATIE EXISTENT
 scara 1-1000

PUZ U02

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei URBAN PLANNER HGM. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.



Județul: Brașov
 Teritorial administrativ: Sânpetru
 Cod S.I.R.U.T.A.: 41934
 Adresa imobilului: Extravilanul Loc. Sânpetru, Jld. Brașov
 Nr. Cad. 107826, 104395
 C.F. Nr. 107826, 104395 Sânpetru

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATILE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- LIMITE PARCELE INVECINATE
- TERENURI INVECINATE EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TEREN INVECINAT EXTRAVILAN, NEINTABULAT
- TERENURI INTRAVILANE CU PUZ IN CURS DE ELABORARE/APROBARE- ZONA DE LOCUINTE
- RETEA ELECTRICA 400Kv
- PUT DE APA
- CONDUCTA TRANSGAZ
- PARCELARE EXISTENTA
- PROPUNERI**
- PARCELARE PROPUASA
- ZLd** ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- ZC** ZC - ZONA CAILOR DE CIRCULATIE RUTIERA - DRUM CAROSABIL SI PIETONAL
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
- ZV** ZONE VERZI PUBLICE
- ZONA PROTECTIE PUT DE APA-interdicție de construire
- ZONA PROTECTIE LINIE ELECTRICA DE INALTA TENSIUNE SI FATA DE CONDUCTA TRANSGAZ-interdicție de construire

Numele și prenumele proprietarilor:

- COCA DANIELA
 Adresa: Sat. Prejmer, Str. Cetății, nr. 524
 Localitatea: Com. Prejmer
 Județul: Brașov
- COCĂ GHEORGHE
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Viilor Mari, nr. 738A
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- ILIUȚEANU ELENA
 GHIȘOI ION-CIPRIAN
 GHIȘOI PETRU-PAUL
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Dobrogei, nr. 786
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- GHIȘOI NICOLAE
 Adresa: Sat. Grădinari
 Localitatea: Com. Grădinari
 Județul: Giurgiu
- TEACA-DOBROS MONICA-LUCICA
 Adresa: Str. Eftimie Murgu, nr. 7, bl. D3, sc. C, ap. 13
 Localitatea: Mun. Brașov
 Județul: Brașov
- TEACA-DOBROS EUGEN
 Adresa: Str. Al. I. Lăpedatu, nr. 33
 Localitatea: Mun. Săcele
 Județul: Brașov
- DAVID ELENA
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Zaharia Bârsan, nr. 702
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- DAVID ION-CONSTANTIN
 Adresa: Bd. Muncii, nr. 3, bl. 1, sc. A, ap. 8
 Localitatea: Mun. Brașov
 Județul: Brașov

- ZONE FUNCTIONALE SI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**
- ZLd-LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE**
 -regim de înaltime maxim admis P+1+M
 -Hmax cornisa=6m, Hmax coama=10m (de la cota ±0.00)
 -regim minim de înaltime P
 -POTmax= 30%
 -CUTmax = 0.9
 -Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%
- ZV-ZONE VERZI PUBLICE**
- ZC-ZONA CAILOR DE CIRCULATIE RUTIERA**

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
teren arabil	45075.00	100.00	0.00	0.00
ZLd ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	37273.00	82.70
ZV ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	2254.00	5.00
ZC ZONA CAILOR DE CIRC. RUT.	0.00	0.00	5548.00	12.30
TOTAL	45075.00	100.00	45075.00	100.00

LIMITĂ PUZ
 S= 45077 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
144	466305.569	549597.362
145	466314.080	549617.710
146	466325.040	549641.180
10	465872.090	549856.340
147	465861.710	549832.610
148	465843.605	549796.955
25	465834.350	549774.921
143	466287.645	549559.434

Nr. Cad. 107826
 S = 32100 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
144	466305.569	549597.362
145	466314.080	549617.710
147	465861.710	549832.610
148	465843.605	549796.955
25	465834.350	549774.921
143	466287.645	549559.434

Nr. Cad. 104395
 S. acte = 12975 mp
 S. măsurată = 12977 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
145	466314.080	549617.710
146	466325.040	549641.180
10	465872.090	549856.340
147	465861.710	549832.610

Legendă:

- drum existent
- server cadastru
- limită PUZ
- linie electrică aeriană
- stâlp

Sistem de coordonate plane: Stereografic 1970
 Sistem de referință cote: Marea Neagră 1975

Recepționat,
 OFICIUL DE CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ
 BRAȘOV

Gabriela Chifu
 Semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 2025.01.27 14:49:24 +0300

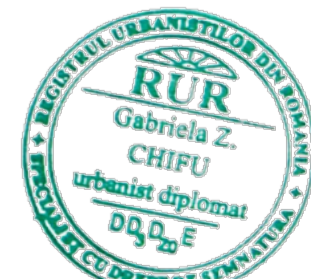
URBAN PLANNER HGM s.r.l. CUI 44544616
 BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23
 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE: com. SANPETRU, EXTRAVILAN De589/9 si De482/2 U09/NOI. 2023

beneficiar: ILIUȚEANU ELENA SI ALȚII

desenat	urb. Gabriela Chifu	REGLEMENTARI URBANISTICE -zonificare scara 1-1000	PUZ	U03
proiectat	urb. Gabriela Chifu			
sef proiect	urb. Gabriela Chifu			

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei URBAN PLANNER HGM. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.



Județul: Brașov
 Teritoriul administrativ: Sânpetru
 Cod S.I.R.U.T.A.: 41934
 Adresa imobilului: Extravilanul Loc. Sânpetru, Jud. Brașov.
 Nr. Cad. 107826, 104395
 C.F. Nr. 107826, 104395 Sânpetru



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATILE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE-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

Numele și prenumele proprietarilor:

- COCA DANIELA**
 Adresa: Sat. Prejmer, Str. Cetății, nr. 524
 Localitatea: Com. Prejmer
 Județul: Brașov
- COCĂ GHEORGHE**
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Viilor Mari, nr. 738A
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- ILIUȚEANU ELENA**
GHIȘOI ION-CIPRIAN
GHIȘOI PETRU-PAUL
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Dobrogei, nr. 786
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- GHIȘOI NICOLAE**
 Adresa: Sat. Grădinari
 Localitatea: Com. Grădinari
 Județul: Giurgiu
- TEACA-DOBROS MONICA-LUCICA**
 Adresa: Str. Eftimie Murgu, nr. 7, bl. D3, sc. C, ap. 13
 Localitatea: Mun. Brașov
 Județul: Brașov
- TEACA-DOBROS EUGEN**
 Adresa: Str. Al. I. Lăpedatu, nr. 33
 Localitatea: Mun. Săcele
 Județul: Brașov
- DAVID ELENA**
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Zaharia Bărsan, nr. 702
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- DAVID ION-CONSTANTIN**
 Adresa: Bd. Muncii, nr. 3, bl. 1, sc. A, ap. 8
 Localitatea: Mun. Brașov
 Județul: Brașov

LIMITĂ PUZ
 S= 45077 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
144	466305.569	549597.362
145	466314.080	549617.710
146	466325.040	549641.180
10	465872.090	549856.340
147	465861.710	549832.610
148	465843.605	549796.955
25	465834.350	549774.921
143	466287.645	549559.434

Nr. Cad. 107826
 S = 32100 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
144	466305.569	549597.362
145	466314.080	549617.710
147	465861.710	549832.610
148	465843.605	549796.955
25	465834.350	549774.921
143	466287.645	549559.434

Nr. Cad. 104395
 S. acte = 12975 mp
 S. măsurată = 12977 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
145	466314.080	549617.710
146	466325.040	549641.180
10	465872.090	549856.340
147	465861.710	549832.610

Legendă:

- drum existent
- server cadastru
- limită PUZ
- linie electrică aeriană
- stâlp

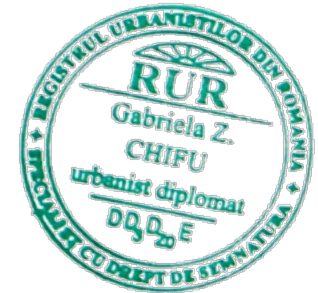
Sistem de coordonate plane: Stereografic 1970
 Sistem de referință cote: Marea Neagră 1975

Recepționat,
 OFICIUL DE CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ
 BRAȘOV

Gabriela Chifu Semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 2025.01.27
 14:49:24 +03'00'

URBAN PLANNER HGM s.r.l. CUI 44544616 BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868		ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE : com. SANPETRU, EXTRAVILAN De589/9 si De482/2 U09/NOI. 2023	
desenat urb. Gabriela Chifu		beneficiar: ILIUȚEANU ELENA SI ALȚI	
proiectat urb. Gabriela Chifu		REGIMUL JURIDIC scara 1-1000	
sef proiect urb. Gabriela Chifu		PUZ U04	

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei URBAN PLANNER HGM. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.



Județul: Brașov
 Teritoriul administrativ: Sânpetru
 Cod S.I.R.U.T.A.: 41934
 Adresa imobilului: Extravilanul Loc. Sânpetru, Jud. Brașov
 Nr. Cad. 107826, 104395
 C.F. Nr. 107826, 104395 Sânpetru

- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATELE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
 - DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
 - LIMITE PARCELE INVECINATE
 - TERENURI INVECINATE EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
 - TEREN INVECINAT EXTRAVILAN, NEINTABULAT
 - TERENURI INTRAVILANE CU PUZ IN CURS DE ELABORARE/APROBARE- ZONA DE LOCUINTE
 - RETEA ELECTRICA 400Kv
 - PUT DE APA
 - CONDUCTA TRANSGAZ
 - PARCELARE EXISTENTA
- PROPUNERI**
- PARCELARE PROPUSA
 - CONSTRUCTII DE LOCUINTE
 - ZONE VERZI DE INCINTA/GRADINI; ACESE
 - EDIFICABIL MAXIM ADMIS
 - ZC - ZONA CAILOR DE CIRCULATIE RUTIERA - DRUM CAROSABIL SI PIETONAL
 - ALINIAMENT
 - RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
 - ZV ZONE VERZI PUBLICE
 - ZONA PROTECTIE PUT DE APA-interdicție de construire
 - ZONA PROTECTIE LINIE ELECTRICA DE INALTA TENSIEUNE SI FATA DE CONDUCTA TRANSGAZ-interdicție de construire

ZONE FUNCTIONALE SI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
ZLd-LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE
 -regim de inaltime maxim admis P+1+M
 -Hmax cornisa=6m, Hmax coama=10m (de la cota ±0.00)
 -regim minim de inaltime P
 -POTmax= 30%
 -CUTmax = 0.9
 -Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%
ZV-ZONE VERZI PUBLICE
ZC-ZONA CAILOR DE CIRCULATIE RUTIERA

Numele și prenumele proprietarilor:

- COCA DANIELA
 Adresa: Sat. Prejmer, Str. Cetății, nr. 524
 Localitatea: Com. Prejmer
 Județul: Brașov
- COCĂ GHEORGHE
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Viilor Mari, nr. 738A
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- ILIUȚEANU ELENA
 GHIȘOI ION-CIPRIAN
 GHIȘOI PETRU-PAUL
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Dobrogei, nr. 786
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- GHIȘOI NICOLAE
 Adresa: Sat. Grădinari
 Localitatea: Com. Grădinari
 Județul: Giurgiu
- TEACA-DOBROS MONICA-LUCICA
 Adresa: Str. Eftimie Murgu, nr. 7, bl. D3, sc. C, ap. 13
 Localitatea: Mun. Brașov
 Județul: Brașov
- TEACA-DOBROS EUGEN
 Adresa: Str. Al. I. Lăpedatu, nr. 33
 Localitatea: Mun. Săcele
 Județul: Brașov
- DAVID ELENA
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Zaharia Bârsan, nr. 702
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- DAVID ION-CONSTANTIN
 Adresa: Bd. Muncii, nr. 3, bl. 1, sc. A, ap. 8
 Localitatea: Mun. Brașov
 Județul: Brașov

LIMITĂ PUZ
 S= 45077 mp

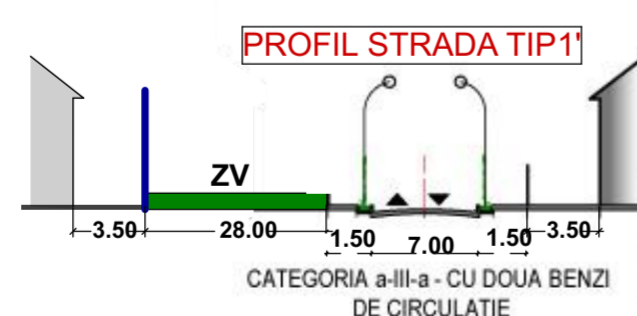
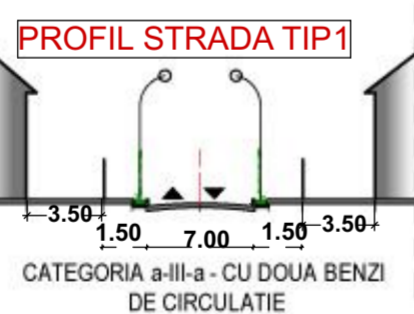
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
144	466305.569	549597.362
145	466314.080	549617.710
146	466325.040	549641.180
10	465872.090	549856.340
147	465861.710	549832.610
148	465843.605	549796.955
25	465834.350	549774.921
143	466287.645	549559.434

Nr. Cad. 107826
 S = 32100 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
144	466305.569	549597.362
145	466314.080	549617.710
147	465861.710	549832.610
148	465843.605	549796.955
25	465834.350	549774.921
143	466287.645	549559.434

Nr. Cad. 104395
 S. acte = 12975 mp
 S. măsurată = 12977 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
145	466314.080	549617.710
146	466325.040	549641.180
10	465872.090	549856.340
147	465861.710	549832.610



- Legendă:**
- drum existent
 - server cadastru
 - limită PUZ
 - linie electrică aeriană
 - stâlp

Sistem de coordonate plane: Stereografic 1970
 Sistem de referință cote: Marea Neagră 1975

Recepționat,
 OFICIUL DE CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ
 BRAȘOV

Gabriela Chifu
 Semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 2025.01.27
 1449:24+0300'

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE; com. SANPETRU, EXTRAVILAN De589/9 si De482/2 U09/NOI. 2023

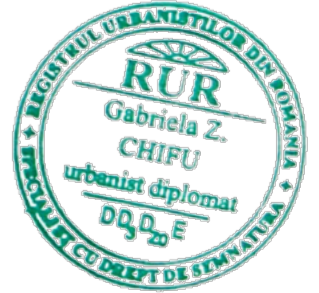
beneficiar: ILIUȚEANU ELENA SI ALȚII

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

ILUSTRARE URBANISTICA
 -posibilitati de mobilitate
 scara 1-1000

PUZ	U03'
-----	------

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei URBAN PLANNER HGM. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.



Județul: Brașov
 Teritoriul administrativ: Sânpetru
 Cod S.I.R.U.T.A.: 41934
 Adresa imobilului: Extravilanul Loc. Sânpetru, Jud. Brașov
 Nr. Cad. 107826, 104395
 C.F. Nr. 107826, 104395 Sânpetru

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATILE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- LIMITE PARCELE INVECINATE
- TERENURI INVECINATE EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
- TEREN INVECINAT EXTRAVILAN, NEINTABULAT
- TERENURI INTRAVILANE CU PUZ IN CURS DE ELABORARE/APROBARE- ZONA DE LOCUINTE
- RETEA ELECTRICA 400kv
- PUT DE APA
- CONDUCTA TRANSGAZ
- PARCELARE EXISTENTA

PROPUNERI

- PARCELARE PROPUASA
- ZLd** ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- ZC** ZC - ZONA CAILOR DE CIRCULATIE RUTIERA - DRUM CAROSABIL SI PIETONAL
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
- ZV** ZONE VERZI PUBLICE
- ZONA PROTECTIE PUT DE APA-interdicție de construire
- ZONA PROTECTIE LINIE ELECTRICA DE INALTA TENSIUNE SI FATA DE CONDUCTA TRANSGAZ-interdicție de construire

RETELE EDILITARE PROPUSE

- EXTINDERE REȚEA DE APA POTABILA
- EXTINDERE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERA
- REȚEA DE CANALIZARE PLUVIALA
- BAZIN DE RETENTIE APE PLUVIALE
- POST TRAFU
- REȚEA ELECTRICA LES 0.4KV

Numele și prenumele proprietarilor:

- COCA DANIELA
 Adresa: Sat. Prejmer, Str. Cetății, nr. 524
 Localitatea: Com. Prejmer
 Județul: Brașov
- COCA GHEORGHE
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Viilor Mari, nr. 738A
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- ILIUȚEANU ELENA
 GHIȘOI ION-CIPRIAN
 GHIȘOI PETRU-PAUL
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Dobrogei, nr. 786
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- GHIȘOI NICOLAE
 Adresa: Sat. Grădinari
 Localitatea: Com. Grădinari
 Județul: Giurgiu
- TEACA-DOBROS MONICA-LUCICA
 Adresa: Str. Eftimie Murgu, nr. 7, bl. D3, sc. C, ap. 13
 Localitatea: Mun. Brașov
 Județul: Brașov
- TEACA-DOBROS EUGEN
 Adresa: Str. Al. I. Lăpedatu, nr. 33
 Localitatea: Mun. Săcele
 Județul: Brașov
- DAVID ELENA
 Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Zaharia Bârsan, nr. 702
 Localitatea: Com. Sânpetru
 Județul: Brașov
- DAVID ION-CONSTANTIN
 Adresa: Bd. Muncii, nr. 3, bl. 1, sc. A, ap. 8
 Localitatea: Mun. Brașov
 Județul: Brașov

LIMITĂ PUZ
 S= 45077 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
144	466305.569	549597.362
145	466314.080	549617.710
146	466325.040	549641.180
10	465872.090	549856.340
147	465861.710	549832.610
148	465843.605	549796.955
25	465834.350	549774.921
143	466287.645	549559.434

Nr. Cad. 107826
 S = 32100 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
144	466305.569	549597.362
145	466314.080	549617.710
147	465861.710	549832.610
148	465843.605	549796.955
25	465834.350	549774.921
143	466287.645	549559.434

Nr. Cad. 104395
 S. acte = 12975 mp
 S. măsurată = 12977 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
145	466314.080	549617.710
146	466325.040	549641.180
10	465872.090	549856.340
147	465861.710	549832.610

Legendă:

- drum existent
- server cadastru
- limită PUZ
- linie electrică aeriană
- stâlp

Sistem de coordonate plane: Stereografic 1970
 Sistem de referință cote: Marea Neagră 1975

Recepționat,
 OFICIUL DE CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ
 BRAȘOV

Gabriela Chifu
 Semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 2025.01.27
 1449:24+0300

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE; com. SANPETRU, EXTRAVILAN
 De589/9 si De482/2 U09/NOI. 2023

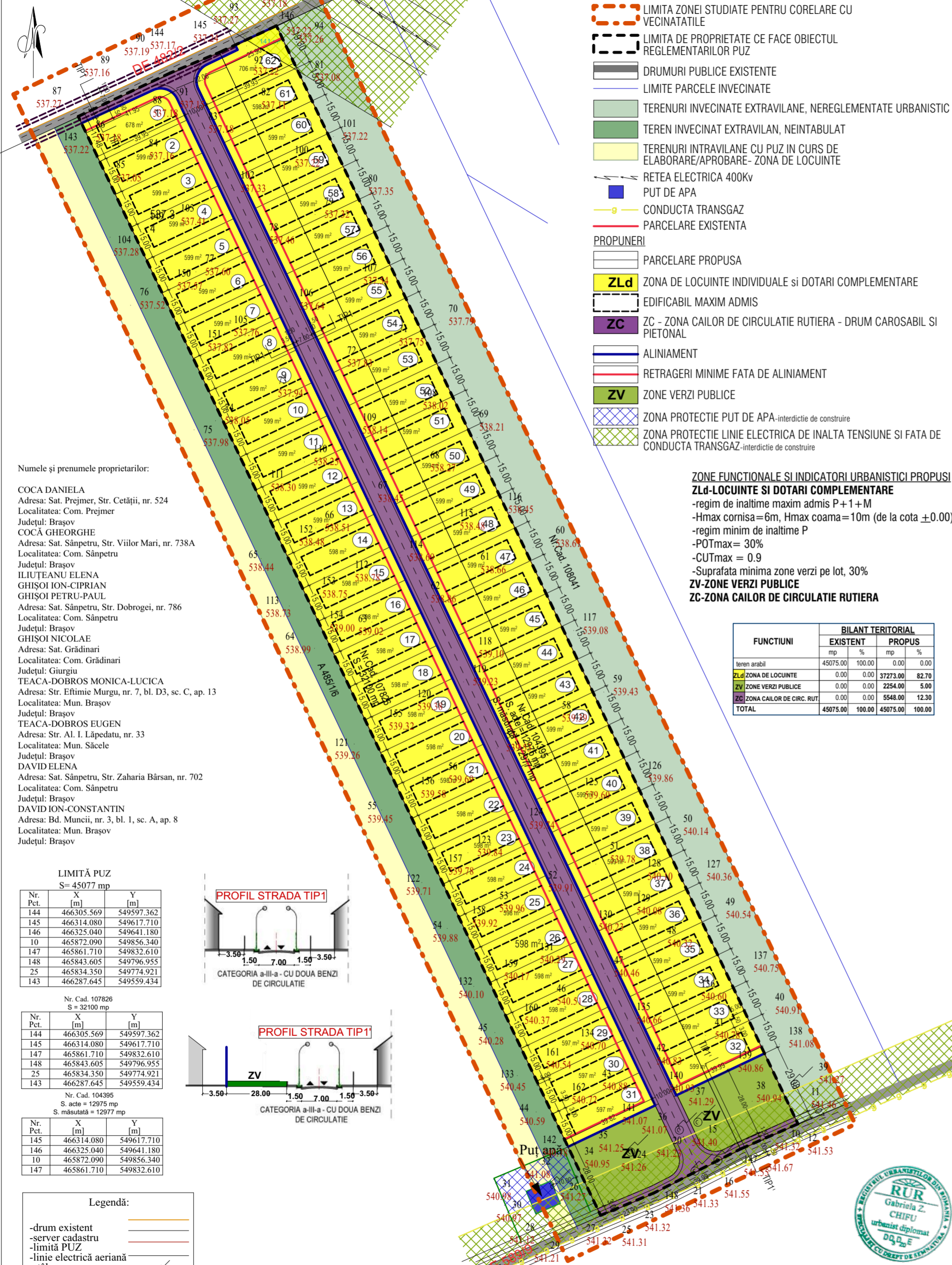
beneficiar: ILIUȚEANU ELENA SI ALȚII

desenat	urb. Gabriela Chifu	RETELE EDILITARE scara 1-1000	PUZ	U05
proiectat	urb. Gabriela Chifu			
sef proiect	urb. Gabriela Chifu			

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei URBAN PLANNER HGM. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.



Județul: Braşov
 Teritoriul administrativ: Sânpetru
 Cod S.I.R.U.T.A.: 41934
 Adresa imobilului: Extravilan Loc. Sânpetru, Braşov
 Nr. Cad. 107826, 104395
 C.F. Nr. 107826, 104395 Sânpetru



- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATILE
 - LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
 - DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
 - LIMITE PARCELE INVECINATE
 - TERENURI INVECINATE EXTRAVILANE, NEREGLEMENTATE URBANISTIC
 - TEREN INVECINAT EXTRAVILAN, NEINTABULAT
 - TERENURI INTRAVILANE CU PUZ IN CURS DE ELABORARE/APROBARE- ZONA DE LOCUINTE
 - REȚEA ELECTRICA 400kv
 - PUT DE APA
 - CONDUCTA TRANSGAZ
 - PARCELARE EXISTENTA
- PROPUNERI**
- PARCELARE PROPUSA
 - ZLd ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE
 - EDIFICABIL MAXIM ADMIS
 - ZC ZC - ZONA CALOR DE CIRCULATIE RUTIERA - DRUM CAROSABIL SI PIETONAL
 - ALINIAMENT
 - RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
 - ZV ZONE VERZI PUBLICE
 - ZONA PROTECTIE PUT DE APA-interdicție de construire
 - ZONA PROTECTIE LINIE ELECTRICA DE INALTA TENSIUNE SI FATA DE CONDUCTA TRANSGAZ-interdicție de construire

- Numele și prenumele proprietarilor:
- COCA DANIELA
Adresa: Sat. Prejmer, Str. Cetății, nr. 524
Localitatea: Com. Prejmer
 - COCA GHEORGHE
Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Viilor Mari, nr. 738A
Localitatea: Com. Sânpetru
 - ILIUȚEANU ELENA
GHIȘOI ION-CIPRIAN
GHIȘOI PETRU-PAUL
Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Dobrogei, nr. 786
Localitatea: Com. Sânpetru
 - GHIȘOI NICOLAE
Adresa: Sat. Grădinari
Localitatea: Com. Grădinari
 - TEACA-DOBROS MONICA-LUCICA
Adresa: Str. Eftimie Murgu, nr. 7, bl. D3, sc. C, ap. 13
Localitatea: Mun. Braşov
 - TEACA-DOBROS EUGEN
Adresa: Str. Al. I. Lăpușanu, nr. 33
Localitatea: Mun. Săcele
 - DAVID ELENA
Adresa: Sat. Sânpetru, Str. Zaharia Bârsan, nr. 702
Localitatea: Com. Sânpetru
 - DAVID ION-CONSTANTIN
Adresa: Bd. Muncii, nr. 3, bl. 1, sc. A, ap. 8
Localitatea: Mun. Braşov

ZONE FUNCTIONALE SI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
ZLd-LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE
 -regim de inaltime maxim admis P+1+M
 -Hmax cornisa=6m, Hmax coama=10m (de la cota ±0.00)
 -regim minim de inaltime P
 -POTmax= 30%
 -CUTmax = 0.9
 -Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%
ZV-ZONE VERZI PUBLICE
ZC-ZONA CALOR DE CIRCULATIE RUTIERA

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Teren arabil	45075.00	100.00	0.00	0.00
ZLd ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	37273.00	82.70
ZV ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	2254.00	5.00
ZC ZONA CALOR DE CIRC. RUT.	0.00	0.00	5548.00	12.30
TOTAL	45075.00	100.00	45075.00	100.00

LIMITĂ PUZ
S= 45077 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
144	466305.569	549597.362
145	466314.080	549617.710
146	466325.040	549641.180
10	465872.090	549856.340
147	465861.710	549832.610
148	465843.605	549796.955
25	465834.350	549774.921
143	466287.645	549559.434

Nr. Cad. 107826
S = 32100 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
144	466305.569	549597.362
145	466314.080	549617.710
147	465861.710	549832.610
148	465843.605	549796.955
25	465834.350	549774.921
143	466287.645	549559.434

Nr. Cad. 104395
S. măsurată = 12977 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
145	466314.080	549617.710
146	466325.040	549641.180
10	465872.090	549856.340
147	465861.710	549832.610

- Legendă:**
- drum existent
 - server cadastru
 - limită PUZ
 - linie electrică aeriană
 - stâlp

Sistem de coordonate plane: Stereografic 1970
 Sistem de referință cote: Marea Neagră 1975

Recepționat,
 OFICIUL DE CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ
 BRAȘOV

Gabriela Chifu
 Semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 20250127
 1449:24+0300

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - com. SANPETRU, EXTRAVILAN, De589/9 si De482/2
 URBAN/2023

beneficiar: ILIUȚEANU ELENA SI ALȚII

REGLEMENTARI URBANISTICE
 -zonificare
 scara 1-1000

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

PUZ U03

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei URBAN PLANNER HGM. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.

PRIMARIA COMUNEI SANPETRU

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR CE VOR FI SUPUSE PROCESULUI DE AVIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ; com. SANPETRU, EXTRAVILAN, De589/9 si De482/2
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: ILIUȚEANU ELENA si alții
 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 PROPUNERILE 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: APROBARII P.U.Z.
 Raspunsul la observatiile transmise, va fi comunicat prin posta.

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - com. SANPETRU, EXTRAVILAN, De589/9 si De482/2
 URBAN/2023

beneficiar: ILIUȚEANU ELENA SI ALȚII

INCADRARE IN ZONA
 scara 1-2500

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

semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 20250127
 1449:24+0300

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei URBAN PLANNER HGM. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.