

**CERTIFICAT DE URBANISM**

**Nr. 274 din 10.04.2025**

În scopul

**ELABORARE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE, DOTĂRI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMĂ, COMERȚ, DRUMURI DE ACCES  
(Republicat, cu îndreptare eroare materială)**

Urmare cererii adresate de<sup>1)</sup> **ȚĂNDĂRICĂ MARCELA reprezentant al SC URB BEARINGS SRL și SC SIGUR CONSTRUCTOR GENIAL SRL** cu domiciliul/ sediul<sup>2)</sup> în județul **BRAȘOV**, **municipiul/orașul/comuna BRAȘOV**, strada **13 DECEMBRIE**, nr. **46**, telefon/fax **0742110000**, e-mail **urb\_bearings@yahoo.com** înregistrată la nr. **25566** din **26.03.2025**

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în **județul Brașov**, **municipiul/orașul/comuna SÂNPETRU**, strada **Drumul cu plopi**, nr. **45** sau identificat prin<sup>3)</sup> Extras CF nr.**110659 Sânpetru**, nr. cad. **110659**, Extras CF nr.**100030 Sânpetru**, nr. cad. **100030**, și plan de încadrare în zonă și Plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 36060/2000 faza **PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002**, **prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 8/31.01.2024**

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

**SE CERTIFICĂ**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobilele sunt situate în extravilanul și intravilanul comunei Sânpetru în proprietatea numitelor:

**SC URB BEARINGS SRL ,CUI 23599449, conf. CF nr. 110659 Sânpetru și SC SIGUR CONSTRUCTOR GENIAL SRL CUI 25334545 conf. CF nr.100030 Sânpetru**

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de **59193 mp**.

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

Terenurile nu sunt incluse în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Terenurile se află parțial în zona II de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosința actuală: **CF 110659 teren curți construcții în intravilan** cu suprafața **41673 mp** și

**CF 100030 teren arabil cu suprafața totală de 17520 mp**, format din două parcele- **arabil în suprafață de 9497 mp situat în intravilan**, respectiv **arabil în suprafață de 8023 mp situat în extravilan**.

**Destinația terenului:- zonă de unități agricole** pt terenul din intravilan cu suprafața 41673mp ( CF 110659 Sânpetru) și **zonă de terenuri în extravilan**, teren nereglementat din punct de vedere urbanistic pentru suprafața de 17520 mp (CF 100030 Sânpetru) conform documentației de urbanism nr. 36060/2000 faza **PUG aprobată prin HCL nr. 46/29.08.2002**, **prelungită prin HCL Sânpetru nr. 8/31.01.2024**.

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

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

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Se solicită: " **ELABORARE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE, DOTĂRI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMĂ, COMERȚ, DRUMURI DE ACCES**".

Noul PUZ-ul se va corela cu PUZ-urile învecinate aprobate cu H.C.L. nr. 68/2017, având AU nr.16 /2017 ( Grejdan), H.C.L. nr. 88/2009 având AU nr.169 /2009( Derencu), H.C.L. nr. 59/2011 având AU nr.61/2011 ( Boriceanu), H.C.L. nr. 46/2007 având AU nr.78/2007( Stil Baroc ) și cu parcela alăturată nr. cad.111652 pentru care Puz-ul este în curs de elaborare.

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

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

- **Legea 24/2007-legea spațiilor verzi; H.G.525/1996; Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014 și Ordinul Nr. 994 din 9/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.**

**Se va respecta legislația în vigoare privind dezbaterea publică și aprobarea PUZ- respectiv Ord. NR.2701/2010. Aprobarea și avizarea P.U.Z. se va face conform Legii 350/2001, a Ordinului 233/2016, art. 18, respectiv piesele desenate vor conține și axonometrii, volumetrii 3D, propuneri cu silueta urbană, reglementări urbane a.î. noile clădiri să se încadreze în țesutul urban existent în zonă.**

**Documentația faza P.U.Z. va trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv etc.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Memoriul general** are următorul conținut-cadru:

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

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

**Pieșele desenate** sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind:

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

**Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, înălțimea maximă admisă ( exprimată atât în nr. de niveluri, cât și dimensiuni reale – în metri la coamă și la cornișă) respectându-se NORMELE DE ÎNSORIRE, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției.**

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

**Îndeplinirea Planului de acțiune după aprobare și avizare PUZ:**

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

Informarea și consultarea publicului este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism și se face obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

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

Prezentul certificat poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru:

**ELABORARE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE, DOTĂRI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMĂ,  
COMERȚ, DRUMURI DE ACCES**

4)Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

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

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara (copie legalizată)

c) documentația tehnică – D.T., după caz ( planșele se vor depune inclusiv în format electronic format dwg/dxf)

D.T.AC.     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 (Orange/Digi)     salubritate     transport urban

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

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

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

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

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

**Alte avize / acorduri (avize amplasament)**

**d2) Avize și acorduri privind**

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

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

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

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

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

◆ **Aviz unic Consiliul Jud. Brașov – Arhitect Șef ;**

◆ **Aviz Gospodărirea Apelor-SGA;**

◆ **Aviz M.A.D.R;** (pentru suprafața din extravilan)

◆ **Aviz A.N.I.F.;**

◆ **Aviz Direcția de Cultură Brașov;**

◆ **Aviz M.Ap.N**

◆ **Aviz STS**

◆ **Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă**

◆ **Aviz Primăria Sânpetru- Comisia de circulații**

◆ **Aviz OCPI Brașov ( proces verbal de recepție)**

◆ **Aviz oportunitate**

◆ **Dovadă plată taxă RUR;**

◆ **HCL de aprobare PUZ;**

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

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

MADR Strada Ecaterina Teodoroiu 38A, Brașov 500450

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

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

AAC Sos. Bucuresti-Ploiesti, Nr. 38-40, sector 1, Bucuresti, România, E-mail: [contact@caa.ro](mailto:contact@caa.ro)

STS Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, București, România, cod poștal 060044, e-mail [office@sts.ro](mailto:office@sts.ro)

MApN Strada Izvor, nr.110, sector 5, cod poștal 050564, București

**d4) Studii de specialitate**

◆ **Ridicare Topografică**

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

◆ **Studiu de trafic**

**e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**

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

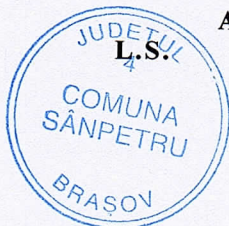
Autorizația de construire/desființare

Taxa timbru de arhitectură, conform Legii nr. 35/1994 republ. în 2008.

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

**PRIMAR,  
ARHIRE MARIAN EUSEBIU**

**SECRETAR GENERAL,  
ENEALTEEA**



**INSPECTOR PRINCIPAL  
ANA-BARBU GENȚIANA**

Achitat taxa de 1762 lei, conform chitanței/OP nr. 4111 din 26.03.2025 .....

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de.....12.05.2025.....

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței/OP nr. \_\_\_\_\_

din

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_

direct / prin poștă.