

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 224 din 26.03.2025

În scopul:

**ÎNTOCMIRE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REALIZAREA DE DOTARI PUBLICE**

Urmare cererii adresate de S.C. SCHMIDT IMOB STUDIO S.R.L. CUI 44135956 pentru POP LUCIAN – GHEORGHE, POP RODICA și S.I.A.V. LOGISTIC S.R.L. CUI 34172914 cu domiciliul/ sediul<sup>(2)</sup> în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna HĂLCHIU, strada BODULUI, nr. 628A, bl. .-, sc. .-, ap. .2, telefon/fax ..0749855945., înregistrată la nr. 62857 din 16.10.2024.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna SANPETRU, strada F.S., nr. F.N., sau identificat prin<sup>(3)</sup> Extrase CF nr. 118121 Sânpetru, cad. 118121, CF nr. 100122 Sânpetru, cad. 100122 și CF nr. 113746 Sânpetru, cad. 113746 și Plan de situație.

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

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

**SE CERTIFICĂ**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobilul este situat în extravilanul comunei Sânpetru fiind proprietatea numitei: S.I.A.V. LOGISTIC S.R.L. CUI 34172914 cota actuala 95/1000 și POP LUCIAN – GHEORGHE și POP RODICA cota actuala 5/100 și drept de ipoteca legala ăentru garantarea achitarii diferentei de pret – S.C. ELENEL S.R.L. BRAȘOV conform CF nr. 118121 Sânpetru și LORINCZ VIORICA conform CF nr. 113746 Sânpetru și PASCU MARIA cota actuala 8/16 și PASCU MARIA cota actuala 2/16 și PASCU BIANCA – VALERIA cota actuala de 3/16 și JUGA MARIOARA ANDREEA cota actuala 3/16 conform C.F. 100122 Sânpetru.

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de 15500 mp.

Înscrieri privitoare la servituți: Nu sunt.

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

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosința actuală: arabil, extravilan.

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

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

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

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Se solicit: întocmire puz – zonă de locuințe colective cu realizarea de dotari publice

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

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

In zona din care face parte amplasamentul studiat în prezent se construiește locuințe colective și individuale (PUZ aprobat prin HCL nr. 150/30.09.2021 având beneficiar pe Isaran S.R.L., PUZ aprobat prin HCL nr. 60/27.05.2010 având beneficiar pe Barsan Gherghina și alții, PUZ aprobat prin HCL nr. 31/29.03.2012 având beneficiar pe Dinca Ioan). Astfel, se va studia evoluția cadrului din zonă și se va contura prin locuințe colective cu regim de înălțime care să respecte normele de igiena și insorire în vigoare. Costruirea unor locuințe colective, având regim de înălțime diferit de restul zonei, densitatea mai mare de locuitori, de autovehicule și micșorarea raportului de spațiu verde per utilizator ar avea un impact negativ asupra dezvoltării perimetrului respectiv, fiind în disonanță cu modul specific de contruire din această zonă. În sarcina autorităților publice, cu atribuții în domeniul urbanismului, sunt stabilite obligații legale de determinare a reglementărilor urbanistice specifice fiecărei zone, cu luare în considerare a aspectelor specifice acestora, și în același timp, cu scopul realizării unei reglementări urbanistice omogene. Realitatea fiecărei zone impune încadrarea urbanistică omogenă, unitară, privită și din perspectiva evoluției în timp (istorice) și cu obligativitatea de dezvoltare în zona pentru

funcțiunea de locuire funcțiuni complementare și dotări publice precum afterschool, centre educaționale, centre comerciale, spații verzi, parcuri de odihnă, zone activități sportive, circulații carosabile și pietonale, parcuri, etc..

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

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

În zonă există P.U.Z.- uri aprobate având Aviz unic nr. 12/22.03.2021 cu HCL nr. 150/30.09.2021, Aviz unic nr. 62/28.04.2010 cu HCL nr. 60/27.05.2010, Aviz unic nr. 22/07.03.2012 cu HCL nr. 31/29.03.2012.

**Se impune studierea zonei și corelarea cu documentația de urbanism aprobată prin Aviz unic nr. 33/16.03.2010, HCL nr.28/25.03.2010 și aflata în stadiu de modificare printr-un PUZ modificator pentru locuințe colective.**

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

Se va avea în vedere modernizarea str. Safirului și Narciselor.

Se va prezenta un raport consultativ al Primăriei Brașov conform art.2 din Ordinul 223/2016 Norme Metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism în vederea corelării cu viitoarele dezvoltării urbane ale municipiului având în vedere ampalsamentul terenului la limita celor două UAT -uri.

Se va respecta legislația în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016, **Legea 24/2007-legea spațiilor verzi (zona verde publică); Legea Locuinței nr. 114/1996; Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014, Legea 114/2014 privind însoțirea construcțiilor, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PSI privind distanțele între clădiri, Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P118-99, din 07.04.1999, Legea privind performanța energetică 372/2005 republicată, OUG 47/1997 privind regimul drumurilor, Legea privind circulația pe drumurile publice, ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, etc.**

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

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

tipuri de împrejmuiri, înălțimea maxima admisă, materiale ale împrejmuirii, spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri, în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, **etc.** Igiene și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerintelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare. Se vor specifica distanțele minime între clădirile de pe parcelele învecinate și distanța între clădirile de pe aceeași parcelă. Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1- 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai nefavorabile. Se va respecta și prevederea distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile.

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

**Se va specifica suprafețele minime pentru a fi considerat lot/parcela construibilă,** cu front minim la strada, inclusiv suprafețe minime pentru parcele de colț. În ambele cazuri adâncimea trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea.

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

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

**Pentru locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute:** accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; accese la parcaje și garaje, toate accesele sunt obligatorii și asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

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

Pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m<sup>2</sup> arie desfășurată.

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

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

din material plastic, ori vitraje din sticlă colorată în masă cu tonuri violente; nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluții cromatice, tehnici de construire și armonii, care să derive din tradiția locală.

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

Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 m<sup>2</sup>; se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; se va asigura un procent de spații verzi de minim 10% pe fiecare parcelă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) **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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Conform Anexei 1, art. 3, alin. 2 din Regulamentul General de Urbanism br. 525/1996 la stabilirea oportunității investiției se va avea în vedere gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții – spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Conform Legii 350/2001 – actualizată, Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

- a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale – art.32;
- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus – plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

**Prin avizul de oportunitate** se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

**Planul de acțiune** pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege 350/2001, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea cu termene stabilite privind realizarea investițiilor.

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

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

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

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

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

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

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

**Toate aceste condiții vor fi prevăzute în Regulamentul de Urbanism – aferent PUZ – se va urmări ca loturile să fie bine structurate, să se păstreze caracterul locuințelor colective, dotări complementare și spații comerciale.**

**Se va respecta Avizul nr. 33 din 26.03.2025 emis de Consiliul Județean Brașov**

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

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

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

**ÎNTOCMIRE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REALIZAREA DE DOTARI PUBLICE**

**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, 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 legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

- a) **certificatul de urbanism**  
b) **dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara (copie legalizată)**  
c) **documentatia tehnica – D.T., (două exemplare originale, și pe suport electronic, iar partea desenată în format .dwg sau.dxf cu toate datele aferente), după caz**

D.T.A.C.       D.T.A.D.       D.T.O.E.       P.U.Z.       P.U.D

Documentație tehnică întocmită de proiectant înregistrat la Ordinul Arhitecților din România conf. Legii nr. 50/91 republ. și actualiz., Ord. nr. 1430/2005 MLPTL actualizat, H.G. nr. 525/96 republ. și actualiz., L nr. 519/2002, L nr. 10/95 actualiz., L nr. 114/96 republ. și actualiz., PUG Sânpetru, L nr. 350/2001 republ. și actualiz., - în 2 exemplare

### d) **avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism**

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

- ◆ **alimentare cu apă**      ◆ **canalizare**      ◆ **alimentare cu energie electrică**      ◆ **gaze naturale**  
 alimentare cu energie termică      ◆ **telefonizare (Digi și Oragne)**       salubritate       transport urban

Campania Apa Brasov S.A., str. Vlad Tepes, nr. 13, cos postal 500092, mun. Brașov, jud. Brașov.  
SDEE Transilvania Sud S.A. — SDEE Brașov, str. Pictor Luchian, nr. 25, cod postal 500193, mun. Brașov, jud. Brașov.  
Brașov. Distrigaz. Sud Retele S.R.L., str. Bisericii Romane, nr. 107 A, mun. Brașov, jud. Brașov  
Hidro-Sal Com SRL, Strada Mare nr.578, Prejmer, jud. Brașov

#### Alte acorduri/avize (avize amplasament)

##### ◆ **Acord notarial coproprietari**

##### ◆ **Aviz Petrotrans;**

Societatea Nationala a Petrolului Petrom SA Ploiesti-Sucursala Petrotrans Str.Basarabilor Nr. 7, Ploiești, 100036, Prahova

##### ◆ **Aviz Telecomunicatii speciale – FO – UM 0464**

Brașov, str. Prunului, nr. 10

##### ◆ **Aviz Transelectrica**

Transelectrica B-dul Corneliu Coposu, nr. 3, mun. Sibiu, jud. Sibiu.

#### d2) **Avize și acorduri privind**

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

Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Tara Barsei" a Judetului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11, mun. Brașov, jud. Brașov  
Autoritatea pentru Sanatatea Publica a Judetului Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 20, mun Brașov, jud. Brașov  
ANPM - Brașov, str. Politehnicii nr.3, jud. Brașov

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

- ◆ **Aviz Consiliul Jud. Brașov – urbanism;**      ◆ **Aviz Gospodărirea Apelor;**      ◆ **Aviz A.N.I.F.;**

- ◆ **Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă;**      ◆ **Aviz M.A.D.R.;**

- ◆ **Aviz Direcția de Cultură Bv**      ◆ **HCL de aprobare PUZ;**      ◆ **Aviz oportunitate**

Consiliu Judetean Brașov – Brașov. Bld. Eroilor nr.5, jud. Brașov  
ANIF Calea Feldioarei, nr. 6A, mun. Brașov, jud. Brașov.  
SGA Bv Strada Maior Ion Cranja 32, mun. Brașov, jud. Brașov  
Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Sos. Bucuresti-Ploiești, Nr. 38-40, sector 1, Bucuresti, România, E-mail: contact@caa.ro  
MADR Str. Ecaterina Teodoroiu, nr.38A, Brașov  
Ministerul Apărării Naționale, Unitatea Militară 02515„D”, str. Izvor nr. 110, Sector 5, cod 050564, București. tel. 021.410.40.40, interior 1001/333  
Direcția de Cultura Brașov – Brașov, str. Michael Weiss nr. 22

#### d4) **Studii de specialitate**

##### ◆ **Ridicare Topografică**

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

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

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

##### ◆ **Taxa RUR;**

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

PRIMAR,  
ARHIRE MARIAN EUSEBIU

SECRETAR GENERAL,  
ENEALTEEA



INSPECTOR DEBUTANT,  
DOBREV TATIANA

Achitat taxa de 97,00 lei, conform chitanței/OP nr.8929/16.10.2024 ;  
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de

până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

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

din

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

direct / prin poștă.