

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 764 din 04.11.2025

În scopul:

ÎNTOCMIRE PUZ - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Urmare cererii adresate de **POPA ALEXANDRA ELENA reprezentant al SUBCETATE APARTAMENTE S.R.L. CUI 35332924** cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **PREJMER**, sat **LUNCA CÂLNICULUI** strada **DRUMUL DE FIER**, nr. **256A**, bl. **..**, sc. **..**, ap. **..**, telefon/fax **..0745151454.**, înregistrată la nr. **68775 din 04.11.2025.**

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **SANPETRU**, strada **DRUMUL CU PLOPI**, nr. **F.N.**, sau identificat prin⁽³⁾ **Extrase CF nr. 113924 Sânpetru, cad. 113924 și Plan de situație.**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza **PUZ aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 24/26.03.2009.**

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 intravilanul comunei Sânpetru fiind proprietatea numitei: **S.C. SUBCETATE APARTAMENTE S.R.L. CUI 35332924 și se notează drept de ipotecă legală și interdicțiile de grevare, înstrăinare, construire – LAFAYETTE INVESTMENT S.R.L. CUI 18963550, ALEX&DANA INVESTMENTS S.R.L. CUI 18963569, MARIAN PETRONIUS și soția, MARIAN IOANA – ANDREEA, PRIMĂVERII CAPITAL S.R.L. CUI 21698799 conform CF nr. 113924 Sânpetru.**

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de **44.800 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, intravilan.**

Destinația terenului conf. **PUZ aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 24/26.03.2009** este de **zonă de locuințe colective și dotări complementare.**

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 - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

-	P.O.T. (procent ocupare teren)	max.70%
-	C.U.T. (coeficient de utilizare teren)	max.5
-	Regim de înălțime:	- locuințe colective D+P+6E-8E (pentru locuințe) și D+P+6E pentru comerț și servicii,
-	Acces carosabil:	- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct la drumurile publice, la cele din incinta sau prin servitute. -Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. -Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. — Drumurile și aleile semicarosabile din incinta vor fi asfaltate, având dublu sens, cu lățimea de 7.00m. - Pe laturile drumurilor se vor realiza trotuare de 1.50m lățime
-	Acces pietonal:	-Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. -Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lesnicioasă la toate intrările și ieșirile din clădiri. -Locurile de traversare în dreptul intersecțiilor, vor fi semnalizate cu marcaje pe asfalt cât și prin semne de circulație. -În zonele cu trafic auto intens (pe unde se vor stabili traseele de transport în comun, intersecțiile vor fi semaforizate).

- Regim de aliniere:	Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public. -cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului si vor respecta distanta de 5m fata de carosabilul proiectat (la 8,5m fata de axul drumului) acesta fiind regimul de aliniere -retragerea constructiilor fata de aliniament se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice si se va stabili la faza de P.U.D.(Plan Urbanistic de Detaliu). -Se va respecta regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor in raport cu distantele fatadei de pe aliniamentul opus ($H < D$; unde H= inaltimea, D=distanta) din considerente impuse de norme de igiena si securitate
- Retrageri:	- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele: - distantele minime obligatorii fata de limitele frontale, laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, de 2.0 m, daca pe fatada respectiva sunt ferestre. - distantele minime intre cladiri, necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, in functie de activitatile desfasurate in interiorul cladirilor. In functie de numarul de constructii care se vor amplasa in interiorul parcelei se vor respecta: normele de insorire si iluminat natural conditiile de vizibilitate in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate conditii generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor pompierilor asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor obtinerea unei anumite grupari a constructiilor in ansamblurilor noi pentru care se urm[re]te o dezvoltare coerenta a țesutului urban. Distanta minima între construcțiile de pe aceeași parcelă este jumătate înaltimei construcției celei mai înalte dar nu mai mica de 3.00m Distanta minima de amplasare a locuintelor fata de parcaje este de 10.00m - Autorizarea executarii constructiilor se face si cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale. -Se va evita orientarea catre Nord a dormitoarelor.
- Zone protejate	-
- Echipare edilitară:	- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa - canal, gaze naturale si electricitate
- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcții permise:	-Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei si valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.
- Suprafața minimă a parcelei:	- conf. PUZ
- Împrejmuire:	- nu este permisă autorizarea împrejmuirilor de nici un fel decât delimitări prin gard viu de înălțime mica , (împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu , necesare delimitării anumitor zone). -aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- Parcaje (garaje):	- parcajele necesare se vor amplasa în incinta proprietății
- Organizarea de șantier:	- se va autoriza împreună cu lucrările de bază
- Spații libere și spații plantate:	-Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi, avand si rol decorativ si de protectie. -Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute cu 2mp/locuitor de zona verde. -Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate
- Funcțiuni admise	-Funcțiunile propuse cuprind blocuri de locuinte, trama stradala cu parcaje aferente, spatii verzi se de recreere.

Condiție:

Conform documentație de urbanism PUZ aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 24/26.03.2009 este de zonă de locuințe colective și dotări complementare.

Ținând cont de faptul că, ulterior aprobării documentației de urbanism – faza P.U.Z., au intervenit modificări semnificative ale elementelor care au stat la baza elaborării acesteia, precum și având în vedere intenția de realizare a unor locuințe colective cu regim de înălțime P+3E+M și funcțiuni complementare, se impune actualizarea documentației de urbanism.

Actualizarea se va realiza în conformitate cu legislația în vigoare, actualizată și modificată, precum și cu strategiile de dezvoltare urbană ale localității.

În temeiul art. 32, alin. (1), lit. b) și c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru obiectivul propus se va întocmi o documentație de urbanism – faza P.U.Z. destinată modificării reglementărilor urbanistice existente.

Art. 32. - (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

- de primarul general al municipiului București;

- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

4. REGIMUL ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:

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.

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. și 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.

Aceste noi prevederi urbanistice vor elimina situațiile accidentale în care enclave de locuințe colective s-ar regăsi în zone compacte de locuințe individuale și vor delimita strict zonele în care dezvoltarea urbanistică va permite ansamblurile de locuințe colective și dotări aferente.

Condițiile analizate și aprobate inițial s-au schimbat, prognoza de dezvoltare urbanistică a zonei, în viziunea beneficiarilor PUZ-ului mai sus menționat, nu s-a concretizat în forma preconizată la acel moment, iar solicitările de dezvoltare urbanistică a zonei nu au fost în direcțiile anticipate. Astfel, zona din care face parte amplasamentul studiat este constituită în prezent din locuințe colective și individuale (PUZ aprobat prin HCL nr. 109/17.12.2009 având beneficiar pe Olteanu Staicu Ilie și Olteanu Ionela, HCL 32/29.03.2016 având beneficiar pe Seche Ion și Seche Valeria, PUZ aprobat prin HCL nr. 102/25.08.2022 având beneficiar pe Seche Ion și Seche Valeria, PUZ aprobat prin HCL nr. 108/31.07.2023 având beneficiar pe Krokmaș Anca Viorica și Alții, PUZ aprobat prin HCL nr. 92/30.06.2021 având beneficiar pe Bojan Dan Laurențiu, Bojan Elena Luminița, Pupezescu Damian, Pupezescu Vasilica, PUZ aprobat prin HCL nr. 100/31.08.2017 având beneficiar pe Ionescu Daniela și alții, PUZ aprobat prin HCL nr. 86/27.07.2017 având beneficiar pe S.C. Subcetate Apartamente S.R.L.). De asemenea s-a aprobat o fermă- taurină prin PUD aprobat prin HCL nr. 41 din 30.10.2003 având beneficiar pe Berke Laurențiu Constantin. Astfel, cu trecerea timpului, mai exact în ultimii 16 ani, evoluția cadrului din zonă s-a conturat prin locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M, perspectiva fiind aceea de a continua crearea unui perimetru prielnic dezvoltării de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M/P+3E+M. Construirea 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 construire 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 acesteia, și în același timp, cu scopul realizării unei reglementări urbanistice omogene. Realitatea fiecărei zone impune încadrarea urbanistică omogenă, unitară, privată și din perspectiva evoluției în timp (istorice).

Potrivit art.32 alin (1), lit. b), c) din Legea 350/2001, dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și /sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura de specialitate.

Potrivit art 47 alin (3) din Legea 350/2001, (3) Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este obligatorie în cazul: e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele, prevederea fiind aplicabilă și în cazul unor reparcelări.

Conform prevederilor art 31 alin (1) din Normele Metodologice din 2016 de aplicare a Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, actualizarea reglementărilor din planurile de urbanism este obligatorie, inclusive dacă:

- a) Expiră termenul de valabilitate al documentației;
- b) Ulterior aprobării au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentației: noi elemente cu caracter director ce decurg din strategii naționale sau regionale, oportunitatea realizării unei/unor investiții majore cu implicații asupra unor părți determinate ale teritoriului reglementat prin planurile de amenajare a teritoriului sau de urbanism
- c) Se produc modificări importante în cadrul legislative de specialitate și/sau general, modificări care fac inoperante prevederile documentațiilor aprobate, în vigoare

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.

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

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Prin PUZ se stabilește obiectivele, acțiunile, prioritățile , reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Față de funcțiunea predominantă a zonei vizate de prezentul PUZ, documentațiile vor fi corelate cu funcțiunile specifice prezente în zonă, pentru asigurarea coerenței urbanistice și funcționale: funcțiuni complexe, funcțiuni de locuire, funcțiuni de producție, funcțiuni de transport, modernizarea și dezvoltarea circulației, instituțiile de interes general, publice și private, revitalizarea și reconstrucția complexă urbană, extinderi și înlocuiri ale fondului construit existent, modernizări ale rețelelor tehnico – edilitare, inclusiv construcțiile aferente acestora, realizarea de mobilier urban, zone pietonale.

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.

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

Conținutul documentului de planificare este:

- Identificarea părților interesate, persoan fizice sau juridice , instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin plnul de urbanism
- Modalitatea prin care vor fi anunțată cei interesați și cei potențiali afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism și de schimbările propuse
- Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajarea a teritoriului, înainte de supunerea spre avizare autorităților competente.
- Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului
- Datele de contact ale reprezentantului proiectului, responsabil cu informarea și consultarea publicului

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

Etapa pregătitoare reprezintă intenția de inițiere a PUZ și se aduce la cunoștința publicului prin afișarea anunțului la sediul Primăriei, într-un spațiu special destinate anunțurilor, precum și prin publicarea acestuia pe site-ul www.primaria-sanpetru.ro.

Proprietarii terenurilor direct afectate vor fi notificați în scris de către inițiatorii PUZ cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism – faza PUZ și vor fi informați că dispun de un termen minim de 10 zile pentru transmiterea observațiilor precum și asupra locului unde documentația poate fi consultată, și respectiv la sediul Primăriei.

Conținutul obligatoriu al anunțului în această etapă va cuprinde prezentarea argumentată a intenției, obiectivele principale ale PUZ, precum și datele de contact ale responsabilului desemnat din cadrul Primăriei.

În situația în care impactul PUZ este semnificativ, notificarea proprietarilor afectați se va realiza încă din această etapă, prin instalarea de panouri informative în zona studiată și prin organizarea de dezbateri publice, întâlniri cu locuitorii, expoziții sau emisiuni TV/radio.

Data răspunsului la observații primite se va transmite în maxim 10 zile lucrătoare după încheierea perioadei de consultare a etapei de inițiere PUZ. Răspunsul la observații va fi întocmit de personalul Primăriei sau personalul firmei proiectante.

Etapa elaborării propunerilor PUZ constă în consultarea publicului și se desfășoară anterior transmiterii documentației pe circuitul tehnic de avizare. Metode de informare și consultare folosite în această etapă constă în publicarea documentațiilor de urbanism pe www.primaria-sanpetru.ro. Se va comunica posibilitatea de consultare a documentației, iar termenul pentru transmiterea observațiilor de către public este de 15 zile calendaristice.

Afișarea anunțului se va face pe panouri rezistente în cel puțin 3 locuri vizibile în zona studiată. În această etapă se vor notifica proprietarilor direct afectați de propunerile reglementate prin PUZ.

Persoanele fizice sau juridice care inițiază documentația de urbanism – faza PUZ – vor depune în această etapă la Primărie **documentația completă, împreună cu dovezile notificărilor efectuate**, atât din etapa de inițiere, cât și din etapa de elaborare a propunerilor.

Publicul poate solicita consultarea documentațiilor PUZ și materialelor explicative (inclusiv certificatul de urbanism și Aviz de Oportunitate) la sediul Primăriei, o perioadă de minim 15 zile calendaristice de la data afișării.

Organizarea dezbaterilor publice, interviurilor de grup, atelierelor de lucru și întâlnirilor consultative se vor organiza în etapa de elaborarea a propunerilor.

Diseminarea rezultatelor și publicarea acestora se vor face pe site-ul Primăriei și afișarea la sediu a observațiilor primite și a răspunsurilor argumentate, în termen de 15 zile de la încheierea consultării și elaborarea Raportului consultării publicului pentru fundamentarea deciziei Consiliului Local.

Etapa aprobării PUZ de asemenea constă în informarea și consultarea publicului și se fac conform Legii nr. 52/2003 și Legii nr. 544/2001. În funcție de complexitate, Primăria poate organiza expoziții, emisiuni TV, broșuri, anunțuri în școli etc. În această etapă anunțurile se mențin afișate pe întreaga perioadă de primire a observațiilor.

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

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

Monitorizarea implementării PUZ prin afișarea informațiilor din PUZ și RLU (planșe de reglementări, restricții) care sunt puse la dispoziția publicului pe www.primaria-sanpetru.ro și la sediul Primăriei, eliberate la cerere conform Legii 544/2001.

Elaborarea documentației faza PUZ cuprinde etape de proiectare conform Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, precum și conform Norme de aplicare a Legii 350/2001.

În zonă există P.U.Z.-uri aprobate având Aviz unic nr. 20/04.04.2023 cu HCL nr. 108/31.07.2023, Aviz unic nr. 214/20.11.2009 cu HCL nr. 109/17.12.2009, Aviz unic nr. 26/19.07.2017 cu HCL nr. 86/27.07.2017, Aviz unic nr. 7/24.02.2016 cu HCL nr. 32/29.03.2016, Aviz unic nr. 29/07.08.2017 cu HCL nr. 100/31.08.2017, Aviz unic nr. 16/31.03.2021 cu HCL nr. 92/30.06.2021.

În vecinătate există fermă de taurine aprobată prin documentație de urbanism faza PUD - Aviz unic nr. 30/29.09.2003, HCL nr. 41/30.10.2003.

PUZ se va corela cu cele aprobate în zona și se va aproba prin H.C.L. după obținerea avizelor legale și prin respectarea legislației în vigoare.

Accesul va fi dimensionat corespunzător deservirii zonelor care se preconizează prin dezvoltarea zonei. Accesul va fi dimensionat corespunzător funcțiunilor propuse (spetiu verde public, trotuare, iluminat public, rampe, transport în comun, etc.)

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 însorirea construcțiilor, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PSI privind distanțele între clădiri , Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P118-99, din 07.04.1999, Legea privind performanța energetică 372/2005 republicată, OUG 47/1997 privind regimul drumurilor, Legea privind circulația pe drumurile publice, ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, etc..**

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

Pentru realizarea locuințe 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, spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de față; servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri, echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice, micro-obiective tehnico-edilitare 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 distanțele minime între clădirile de pe parcelele învecinate și distanța între clădirile de pe aceeași parcelă, se vor specifica modul de amplasare al aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe față se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare; se va stabili tipuri de împrejuriri, înălțimea maximă admisă, materiale ale împrejuririi, spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejuriri. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, etc.

În vecinătatea zonei se află ferma motiv pentru care, înainte amplasării locuințelor, este necesară realizarea unui studiu de impact asupra mediului și sănătății populației.

Potrivit prevederilor OMS nr. 119/2014, art. 2, alin. (1), lit. f), amplasarea clădirilor de locuit trebuie să se facă în zone rezidențiale, pe terenuri sigure și salubre, care să ofere protecție împotriva poluării antropice cu substanțe chimice, radiații și/sau contaminanți biologici, astfel încât să fie garantată sănătatea populației.

Conform - Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației – art. 2, alin. (5) prevede că la stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului Art. 2 și cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Conform art. 11 din Normele de igienă - este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019.

Regulamentul de urbanism va detalia funcțiunile permise/funcțiunile interzise și va preciza asigurarea distanței de min. 15,00 m între unitățile de servicii și teritoriile protejate (locuințe) existente – dacă este cazul (a se analiza funcțiunile vecinătăților).

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

Zona de locuire colectivă va cuprinde următoarele subzone – subzona de locuire colectivă situată în ansambluri rezidențiale cu regim de construire continuu și discontinuu.

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii: funcțiune; regim maxim de înălțime; densitatea de ocupare a terenurilor; se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condițiile de suprafața minimă, configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportare la vecinătăți etc.

Pentru fiecare funcțiune al zonei/subzonei se va specifica utilizări admise, condiționate și interzise.

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.

Orientarea față de punctele cardinale: Igiena 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, respectând și art. 17 și anexa 3 din RGU.

Pentru obiective publice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor.

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.

P.U.Z. CE VA FI REALIZATE va marca PE PLANUL DE PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONE CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE

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, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

Prin PUZ –Plan urbanistic zonal- se va reglementa: POT, CUT, amplasarea construcțiilor, alinierea, cai de comunicații, accese auto și pietonale, echiparea cu utilități, amenajarea de spații verzi , 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) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

Art. 26 prevede: Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură 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.

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.

Se va respecta Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022 privind drumurile/străzile de acces aferente PUZ-uri care vor fi aprobate prin prezenta reglementare se vor ceda către domeniul public al comunei, doar după ce au fost dotate cu următoarele utilități: curent electric și iluminat public, rețea de apă și canalizare, tubulatură suplimentară comună pentru rețelele de comunicații electrice, tubulatură sau țevă pentru modalitatea de încălzire care a fost aprobată în PUZ, îmbrăcăminte asfaltică și vor fi specificate aceste lucrări etapizat în planul de acțiune cu termene stabilite privind realizarea investițiilor.

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 acesteia 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 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 **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.

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, a dotări complementare.

Se va respecta Avizul condiționat nr. 167 din 08.10.2025 emis de Consiliul Județean Brașov

De respectarea zonei de protecție sanitară față de ferma de taurine situate la est de terenul studiat a cărei construire a fost aprobată prin Aviz Unic nr. 30/29.09.2003. Se impune studierea zonei și corelarea cu toate documentațiile de urbanism aprobate în vecinătate.

Dupa aprobare PUZ la faza de autorizare, indiferent daca se obtin autorizatii pentru fiecare lot in parte, se va prezenta un plan de situatie detaliat, din care sa rezulte modernizarea drumurilor, amplasarea de hidranti daca va fi cazul, amplasarea constructiilor propuse, pozitionarea si amenajarea zonei de colectare si depozitare conform normelor sanitare in vigoare, POT, CUT, spatiul verde, locurile de parcare conform legislatiei in vigoare, etc.

Având în vedere mențiunile de mai sus, în prealabil construirii, este necesară elaborarea și aprobarea unui PUZ elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate și va reglementa teritoriul stabilit prin – 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.

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

ÎNTOCMIRE PUZ - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

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

5.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 Protectia Mediului Brasov, str. Politehnicii nr. 3, Brasov.

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 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.

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.

6. 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 stick, 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 și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

gaze naturale

alimentare cu energie termică

telefonizare (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

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

Alte acorduri/avize (avize amplasament)

Acord notarial coproprietari

d2) Avize și acorduri privind

prevenirea și stingerea incendiilor

apărarea civilă

protecția mediului

sănătatea populației

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

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

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

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

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

Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă; Aviz M.Ap.N.; Aviz oportunitate

HCL de aprobare PUZ;

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

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

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

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

Ministerul Apărării Naționale, Unitatea Militară 02515,,D", str. Izvor nr. 110, Sector 5, cod 050564, București. tel. 021.410.40.40, interior 1001/333

d4) Studii de specialitate

Ridicare Topografică

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

Studiu organizarea circulației și transporturilor

Studiu documentații de urbanism aprobate și zonificarea funcțională

Studiu infrastructură tehnico-edilitară

Studiu de umbrire – însorire

Studiu privind îmbunătățirea performanței energetice la nivel urban și stabilirea unor elemente de inovare

soluții de tip smart city

Studiu de impact asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019.

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,
Enea Altea

L.S



RESPONSABIL URBANISM
INSPECTOR ASISTENT,
Urb. DOBREV TATIANA

Achitat taxa de 1344,00 lei, conform chitanței/OP nr.6408/17.06.2025 ;

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 12.11.2025

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.