



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



Direcția Arhitect Șef
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului



Sigilat digital de:
Judetul Brasov
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/27373 din
10.11.2025 / Nr. act (R1)21810 din
10.11.2025
Data: 10.11.2025 10:35:15 (GMT+02:00)

Ca urmare a cererii adresate de **BĂTRĂNU SORINA ELENA ȘI ȘOȘU ELENA PRIN STONE ARCHITECTURE**, cu domiciliul/sediul în [redacted], [redacted] e-mail -, înregistrată la nr. **20513** din **05.09.2024**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 70 Din 06.11.2025

pentru **Planul urbanistic zonal: CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE CĂI DE ACCES – comuna Sânpetru, județul Brașov**

generat de imobilul: extravilan, situat în județul Brașov, comuna Sânpetru, identificat prin Extras CF nr. 104890, nr. cad/nr.top. – 104890, Extra CF nr. 104892, nr.cad.top. – 104892 Extras CF nr. 104902, nr.cad.top. - 104902 și Extras CF nr. 104893, nr. cad/nr.top. – 104893;

Inițiator: **ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA**
Proiectant: **S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură: **arh. IOANA DANIEL**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Imobilul, teren extravilan, cu folosința actuală de teren arabil, în suprafață totală de 20.000,00mp, este situat în comuna Sânpetru, și este delimitat după cum urmează (conform Aviz de oportunitate nr. 23788/06.12.2022, eliberat de Primăria Comunei Sânpetru):**

- La Sud-Est – DE 589/5 – drum de pământ – domeniu public;
 - La Nord-Vest – DE 589/7 – drum de pământ – domeniu public;
 - La Sud-Vest – proprietăți private – zonă reglementată – locuințe;
 - La Nord-Est – proprietăți private – zonă nereglementată – extravilan arabil
- Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:
- PUG Sânpetru aprobat cu HCL 46/2002: zonă teren agricol în extravilan
- Prevederi PUZ-RLU propuse:
- UTR: ZL - zona de locuințe individuale
- regim de construire – izolat, cuplat;
- funcțiuni predominante: **locuințe individuale, funcțiuni complementare (comerț, servicii, etc.);**
- regim de înălțime:
- Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+E+M;
 - Hmax cornișă - 8.00 m, Hmax coamă - 10.00 m;



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



- **Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10,00m, respective cota absolute maximă de 552,60m (542,60m cota absolute față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00m înălțimea maximă a zonelor edificabile).**
- procent de ocupare a terenului: **POT max = 30%**;
- coeficient de utilizare a terenului: **CUT max = 0,78**;
- regimul minim de aliniere:
- **construcțiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 2,00 m, inclusiv cele amplasate pe colț;**
- **construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3,00 m la cornișă, calculați de la cota terenului amenajat.**
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:
- **Pentru regim de construire izolat:**
 - **Retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi de minim H/2 dar nu mai puțin de 2,00m;**
 - **Pentru regim de construire cuplat:**
 - **Retragerea față de limita laterală va fi de H/2 dar nu mai puțin de 3,50m;**
 - **Retragerea față de limita posterioară va fi de jumătate din H/2 dar nu mai puțin de 2,00m.**
- **Circulații și accesuri:**
- **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;**
- **Actualmente accesesele auto în zona studiată se realizează prin drumurile de pământ DE589/5 în S-E și DE589/7 în N-V, ambele drumuri de pământ, modernizate prin documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior;**
- **În acest sens lucrarea propune modernizarea drumurilor de acces din S-E – DE 589/5, în N-V – DE 589/7 și realizarea drumului de incintă, în vederea accesului la obiectivele proiectate;**
- **Profilurile propuse:**
 - **profil 1-1: De589/7 – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3,50 m și trotuare bilaterale de 1,50 m – total profil stradal 10,00 m;**
 - **profil 2-2: De589/5 – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3,50 m și trotuare bilaterale de 1,50 m – total profil stradal 10,00 m.**
 - **profil 3-3: drum de incintă: profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3,50 m, zona verde de utilitate publică bilaterală de 1,50 m și trotuare bilaterale de 1,50 m;**
- **Spatiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor.**
- **Echipare tehnico-edilitară:**
- **Alimentarea cu apă a imobilelor se poate realiza din rețeaua de apă HDPE De 160 mm, existentă în zonă pe Strada Ciceu, conform aviz de principiu nr. 1909/2023, emis de Compania Apa Brașov;**
- **Evacuarea apelor uzate menajere de pe amplasament vor fi evacuate prin realizarea unei noi rețele de canalizare cu racordarea la sistemul de canalizare centralizată aflat pe str. Narciselor, zona IUS, conform aviz de principiu nr. 1909/2023, emis de Compania Apa Brașov;**
- **Alimentarea cu energie electrică se va realiza conform avizului ELECTRICA nr. 7010230128688/10.01.2023**

Autorizarea executării obiectivelor propuse în PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala beneficiarilor prezentei documentații.



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro






În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **05.12.2024** se **avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia**. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **22/21.01.2025**, emis de **Primăria comunei Sânpetru**.

Arhitect Șef	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: ALEXANDRA SALISTEAN Avizare 10.11.2025 10:34:34 (GMT+02:00)	 Semnat digital de: Botoman Daniela Avizare 10.11.2025 10:19:10 (GMT+02:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	CONFORM CU DOCUMENTUL ORIGINAL ELECTRONIC
 Semnat digital de: LIGIA-VOICHITA SERBAN Intocmit 10.11.2025 10:02:20 (GMT+02:00)	

