

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 22 din 21.01.2025

În scopul:

**ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI CREARE CĂI DE ACCES - CU
PASTRAREA AVIZELOR SI AVIZUL DE OPORTUNITATE**

Urmare cererii adresate de **BĂTRĂNU SORINA ELENA** cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul [REDACTED] municipiul/orașul/comuna [REDACTED] înregistrată la nr. 78037 din 10.12.2024

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna SANPETRU, strada F.S., nr. F.N., sau identificat prin⁽³⁾ Extrase CF nr. 104893 Sânpetru, cad. 104893, CF nr. 104892 Sânpetru, cad. 104892, CF nr. 104902 Sânpetru, cad. 104902, CF nr. 104890 Sânpetru, cad. 104890 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 și prelungită prin H.C.L. 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 numiților SOSU ELENA cota actuala ¼ și BĂTRĂNU SORINA ELENA cota actuala ¾ se afla sub incidenta art.3, alin (1) din Legea 17/2014 conform CF nr. 104893 Sânpetru și C.F. 104892 Sânpetru și C.F. 104902 Sânpetru și C.F. 104890 Sânpetru.

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de 20000 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 și prelungită prin H.C.L. 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 solicită: **ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI CREARE CĂI DE ACCES - CU PASTRAREA AVIZELOR SI AVIZUL DE OPORTUNITATE**

Se vor mentine avizle valabile obtinute in baza C.U. nr. 712/15.12.2021 si avizul de oportunitate nr.23788/16.12.2022.

Documentația de urbanism se va corela cu documentațiile aprobate în zonă.

În zonă există P.U.Z.- uri aprobate având Planul Urbanistic Zonal se va corela cu PUZ-urile aprobate in zona avand H.C.L. nr. 26 din 28.02.2013; AVIZ UNIC nr. 122 din 18.12.2012 si H.C.L nr. 11 din 31.01.2008; AVIZ UNIC nr. 229 din 13.12.2007.

Acesul va fi dimensionat corespunzător deservirii zonelor care se preconizează prin dezvoltarea zonei. Se va respecta legislația în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016, Legea 24/2007-legea spatiilor verzi; 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..

Se va respecta legislatia în vigoare privind dezbaterea publică și aprobarea PUZ- respectiv Ord. 2701/2010.

Aprobarea și avizarea P.U.Z. se va face conform Legii 350/2001, a Ordinului 233/2016, art. 18, respectiv piesele desenate vor contine si 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 unifamiliale izolate (front stradal minim 12,0m) și cuplate (front stradal de minim 24,0 m, respectiv fiecare lot front stradal de min.12,0 m) documentația faza

P.U.Z. va trata teme ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi/naturale, serviciile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, materiale admise, cromatica etc.
Se va face dovada accesului la parcele printr-un drum dimensionat corespunzător investiției, inclusiv pentru investițiile existente și pentru cele propuse.
Prin PUZ se vor specifica distanțele minime între clădirile de pe parcelele învecinate și distanța între clădirile de pe aceeași parcelă.
Prin PUZ se vor trata și: aspectul arhitectural, volumetrie, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, amplasare, spații verzi, alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului, număr locuri de parcare pe suprafață construită la sol, etc.

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

- (I) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- (II) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- (III) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
- (IV) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) 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, 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:

Parcele vor avea suprafețe generoase, pentru a oferi spațialitate zonelor rurale, tradiționale așezărilor – comunei Sânpetru.

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.

Prin documentația de urbanism se vor prevedea 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un procent de 5%-10% spații verzi publice.

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

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

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

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 servituții;
- 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;
- e) **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 izolate/cuplate unifamiliale.

Nota: Se va studia și parcela alăturată pentru a se urmări intrunirea condițiilor urbanistice de integritate în cadrul construit preexistent cu posibilitatea amplasării de funcțiuni complementare locuirii.

Se va respecta Avizul nr. 247 din 07.12.2021 emis de Consiliul Județean Brașov

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

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:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii-de construire/desfiintare – solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia pentru Protectia Mediului Brasov, str. Politehnicii nr. 3, Brasov.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificate prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formarii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

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

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

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

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

a) **certificatul de urbanism**

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

c) **documentatia tehnica – D.T., (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 (menținere Aviz**

BV176077/05.07.2024)

◆ **gaze naturale**

alimentare cu energie termică

◆ **telefonizare (Digi/Orange)**

salubritate

transport urban

Campania Apa Brasov S.A., str. Vlad Tepes, nr. 13, cos postal 500092, mun. Braşov, jud. Braşov.

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

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

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

Alte acorduri/avize (avize amplasament)

d2) **Avize și acorduri privind**

◆ **prevenirea și stingerea incendiilor (menținere Aviz nr. 972.539/17.02.2023)** ◆ **apărarea civilă (menținere Aviz nr. 972.540/17.02.2023)** ◆ **protecția mediului (menținere Aviz nr. 14438/22.07.2024)** ◆ **sănătatea populației (menținere Aviz 1838/A/05.09.2023)**

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. Braşov – urbanism;**

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

◆ **Aviz Gospodărirea Apelor;**

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

◆ **Aviz A.N.I.F. (mentinere Aviz 342/02.07.2024);**

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

◆ **Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă;**

Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Sos. Bucuresti-Ploiești, Nr. 38-40, sector 1, Bucuresti, România, E-mail: contact@caa.ro

◆ **Aviz M.A.D.R. (mentiner Aviz nr. 88/06.03.2023);**

MADR Str. Ecaterina Teodoroiu, nr.38A, Brașov

◆ **Aviz Direcția de Cultură Bv (mentinere Aviz nr. 169/U/19.05.2023)**

Direcția de Cultura Brașov – Brașov, str. Michael Weiss nr. 22

◆ **HCL de aprobare PUZ;**

◆ **Aviz oportunitate (mentinere Aviz 23788/06.12.2022)**

◆ **Aviz O.C.P.I.Brasov**

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 protecția 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,
DOBREVA TIANA



Achitat taxa de **119,00 lei**, conform **chitanței/OP nr. 7275/10.12.2024** ;

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 27.02.2025

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR 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.