



ROMANIA
JUDETUL BRASOV
COMUNA SANPETRU
STR.REPUBLICII , NR. 655
TEL0268/360028, FAX0268/360118
CUI 4777175

ROMÂNIA
Județul Brașov
Primăria Comunei Sanpetru

Aprobat,
Primar,
Arhire Marian Eusebiu



Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **ȘOȘU ELENA** cu domiciliul/sediul²⁾ în județul [REDACTED]
[REDACTED] înregistrată la nr. 21222
din 03.11.2022

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 23788 din 06.12.2022

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru ³⁾ **ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE**
LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI CREARE CĂI DE ACCES generat de imobilele⁴⁾ înscrise în C.F. nr. 104893,
nr. cad. 104893; C.F. nr. 104892, nr. cad. 104892; C.F. nr. 104902, nr. cad. 104902; C.F. nr. 104890, nr. cad.
104890, proprietatea numitorilor: **ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA**, cu respectarea următoarelor
condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei ⁵⁾ la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

- La Sud-Est – DE 589/5- drum de pamant- domeniu public
- La Nord-Vest- DE 589/7- drum de pamant- domeniu public
- La Sud-Vest- proprietati private- zona reglementata- locuinte
- La Nord-Est- proprietati private- zona nereglementata- extravilan arabil

2. Categoriile functionale ale dezvoltării:

Se vor propune trame stradale care sa respecte legislatia si normativele in vigoare si zone cu urmatoarele functiuni: zona de locuinte, zona de functiuni complementare , zona de spatii verzi publice si zona de circulatii auto si pietonale.

CIRCULATII PIETONALE

Pe terenul studiat se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele trebuie sa permita si accesul persoanelor cu handicap.



ROMANIA
JUDETUL BRASOV
COMUNA SANPETRU
STR.REPUBLICII , NR. 655
TEL0268/360028, FAX0268/360118
CUI 4777175

CIRCULATHI CAROSABILE

Se vor propune trame stradale care sa respecte legislatia si normativele in vigoare.

Drumul ce face parte din zona studiata se va dezmembra si se va ceda catre domeniul public la stadiul de imbracaminte asfaltica.

Se vor respecta urmatoarele profile, dupa cum urmeaza:

Profilul transversal tip 1 (DE 589/7):

- 10,00 m din care 7,00m parte carosabila incadrata de doua trotuare a cate 1,50m fiecare.

Profilul transversal tip 2 (DE 589/5) :

- 10,00 m din care 7,00m parte carosabila incadrata de doua trotuare a cate 1,50m fiecare.

Profilul transversal tip 3 (Drum de incinta):

- 13,00m din care 7,00m parte carosabila, spatii verzi a cate 1,50m stanga/dreapta fiecare , trotuar stanga/dreapta de 1,50m fiecare.

3. Reglementari urbanistice:

Zona studiata va avea functiunea de locuinte individuale izolate, locuinte cuplate si functiuni complementare

Indicatori urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T. max.= 0%

Propus: P.O.T.max. = 30%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T)

Existent: C.U.T. max.=0

Propus: C.U.T. max.=0,78

Regimul maxim de inaltime.

Existent: -

Propus: Regim de inaltime propus "S(D)+P+E+M"

Regim minim de inaltime "P"

H maxim cornisa=8,00m, fata de CTA.

H maxim coama= 10,00m, fata de CTA.

Retragerea minima a constructiilor fata de drumul de acces:

- Constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 2,00m, inclusiv cele amplasate pe colt.
- Constructiile de garaj din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3,00m la cornisa, calculate de la cota terenului amenajat.

Pentru constructii in regim izolat

Retragerile constructiilor fata de limitele de proprietate: Amplasarea constructiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea urmatoarelor distante:

- Fata de limita de vest a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2,00m.
- Fata de limita de est a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2,00m.



ROMANIA
JUDETUL BRASOV
COMUNA SANPETRU
STR.REPUBLICII , NR. 655
TEL0268/360028, FAX0268/360118
CUI 4777175

- Retragera fata de limitele posteriore- Amplasarea constructiei fata de limita posterioara se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2,00m.

Pentru constructii in regim cuplat

Retragerile constructiilor fata de limitele de proprietate:

- Locuintele se vor cupla pe o latura
- Retragera minima fata de limita laterala opusa constructiei va fi egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3,50m, pentru accesul masinilor la interventie.
- Distanta dintre constructia cuplata si alte cladiri amplasate pe terenurile alaturate trebuie sa fie minim inaltimea constructiei celei mai inalte.
- Retragerile fata de limitele posteriore- Amplasarea constructiei fata de limitele posteriore, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2,00m.

Constructiile de tip garaj, foisor, zona de gratar se va putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu conditia ca inaltimea acestora sa nu depaseasca 3,00m la cornisa, calculata de la cota terenului amenajat.

Se va respecta Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1, art. 3, alin. 1 si 2, (1) *Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.* (2) *In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1).*

Funcțiuni interzise:

Sunt interzise **locuintele colective, locuintele insiruite.**

Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor pluviale.

Sunt interzise functiunile industriale.

Anexe pentru cresterea animalelor.

Zona verde:

Se vor prevedea zone verzi cu rol de protectie pe minimum 20% din suprafata fiecărei parcele, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor si minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007, art. 10.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Parcajele:

Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:

-Un loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp, la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori.

-Parcajele si spatiile amenajate pentru gararea autovehiculelor populatiei din zona, va respecta distanta de minimum 5,00m de ferestrele camelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii de intretinere auto.



ROMANIA
JUDETUL BRASOV
COMUNA SANPETRU
STR.REPUBLICII , NR. 655
TEL0268/360028, FAX0268/360118
CUI 4777175

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se vor asigura: alimentarea cu apa potabila , canalizare menajera, si retele de energie electrica, iluminatul public stradal, prin extinderea retelelor existente, pe cheltuiala proprietarilor tabulari.

Se vor respecta conditiile impuse prin HCL nr. 139 din 29.11.2022.

5. Capacitățile de transport admise:

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport in comun , masinile de interventie in cazuri de urgenta, masinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim si un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise in traficul auto motocicletele, vehicule actionate de om; sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animaliera, cat si vehiculele de peste tonajul maxim admis in zona.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. :

Conform certificatului de urbanism nr. 712 din 15.12.2021 cu valabilitate pana in 15.12.2023.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, conform Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel:

- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor direct afectati de propunerile P.U.Z.;
- Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor P.U.Z., prin afișare la sediul primăriei;
- Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 712 din 15.12.2021, emis de Primaria comunei Sanpetru .

Achitat taxa de 20,00 lei, conform chitanței nr..... din.....

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

1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau - reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia; - pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

4) Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

Intocmit.

**Inspector asistent
Tatu Andreea Corina**