

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 154 din 26.03.2026
În scopul

ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE ȘI CUPLATE

Urmare cererii adresate de S.C. T&T DISTRIBUTION S.R.L. ȘI RĂVAR RĂZVAN, SORCOI MINODORA cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna TĂRLUNGENI, sat., strada SALCĂMILOR, nr.114T, bl.-, sc. -, et. -, ap.-, telefon/fax 0762205444, e-mail.....-, înregistrată la nr. 22028 din 01.09.2023.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna SÂNPETRU, strada GEORGE COȘBUC, nr. –F.N., sau identificat prin⁽³⁾ Extras C.F. nr. 120219 Sânpetru, nr. cad. 120219, Extras C.F. nr. 107663 Sânpetru, nr. cad. 107663 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: RĂVAR RĂZVAN și SORCOI MINODORA conform C.F. nr. 120219 Sânpetru, nr. cad. 120219, DAVID CONSTANTIN – IULIAN și se notează promisiunea de vânzare – cumpărare încheiată între DAVID CONSTANTIN – IULIA în calitate de promitent vânzător și "T&T DISTRIBUTION S.R.L." în calitate de promitentă cumpărătoare, cu mențiunea că până la data de 21.01.2028 urmează a se încheia contractul de vânzare – cumpărare în formă autentică conform C.F. nr. 107663 Sânpetru, nr. cad. 107663.

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de 12900 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.

Terenul se află în zona de servitute II – suprafața conică a Aeroclubului României - "Iosif Șilimon" / Aeroclubul "Mircea Zorileanu și zona II a Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, zona de protecție CCN 367.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil în suprafață de 12900 mp în 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 în zona 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 P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE ȘI CUPLATE**.

Condiție:

Se va elabora/aproba un P.U.Z. – în baza avizului 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.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană, 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 și asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

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, persoane fizice sau juridice , instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul 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, 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.

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 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 PUZ.

Persoanele fizice sau juridice care inițiază documentația de urbanism – faza PUZ – vor depune 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 CU 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 deasemenea 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. Monitorizării implementării PUZ constă în afișarea informațiilor din PUZ și RLU (planșe de reglementări, restricții) care sunt puse la dispoziția publicului pe www.sanpetru.ro și la sediul Primăriei, eliberate la cerere conform Legii 544/2001.

Elaborarea documentației faza PUZ cuprinde următoarele etape de proiectare:

Etapa 1 - ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI ÎN VEDEREA OBTÎNERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE:

-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;
- 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.

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.

Etapa 2 - ELABORAREA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare a propunerilor din PUZ reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei și/sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru probleme ce necesită analize detaliate de specialitate și ale căror concluzii intervin hotărâtor în enunțarea reglementărilor urbanistice privind zona ce face obiectul PUZ. Studiile de fundamentare trebuie să prezinte date și concluzii actuale, fiind necesar ca data realizării lor să fie recentă (maxim 3 ani). Pot fi folosite studii, cercetări și proiecte anterioare numai în situația în care informațiile oferite de acestea nu și-au pierdut valabilitatea.

Se va avea în vedere **analiza documentațiilor de urbanism aprobate în zonă**, corelarea acestora cu **tendențele de dezvoltare ale comunei Sânpetru**, precum și **analiza critică a situației existente**, în contextul **fenomenului de expansiune urbană**, prin documentațiile de urbanism deja aprobate și al **scopului solicitat prin certificatul de urbanism**.

Prin zonificare funcțională se va urmări identificarea zonelor funcționale existente în raza de studiu și evoluția funcțională a teritoriului raportată la momentul aprobării PUZ-urilor existente, întocmirea bilanțului funcțional; identificarea zonelor de conflict sau de incompatibilitate funcțională; identificarea zonelor de protecție/ siguranță; identificarea zonelor cu interdicție temporară/ definitivă de construire (din alte cauze decât cele prevăzute în studiul geotehnic), identificarea necesităților de funcțiuni compatibile în zona studiată, raportată la o distanță de aproximativ 1000 m față de obiectivele propuse, analiza nivelul de accesibilitate la serviciile și dotările publice sau implementarea acestora în zona amplasamentului (educație, sănătate etc); identificarea zonelor cu potențial de reconversie funcțională.

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, 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.

Prin PUZ se vor specifica distanțele minime între clădirile de pe parcelele învecinate și distanța între clădirile de pe aceeași parcelă. Se va face dovada accesului la parcele printr-un drum dimensionat corespunzător investiției, inclusiv pentru investițiile existente și pentru cele propuse.

La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de distanțele între clădiri, spațiu verde.

P.U.Z. va fi corelat cu P.U.Z.-le din imediata vecinătate în vederea încadrării în contextul zonei și corelării între ele (regim de înălțime, funcțiune, tramă stradală, etc....)

Conform art. 31 alin (1) din Normele Metodologice din 2016 de aplicare a Legii nr.350/2001 – actualizarea PUG reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului initial 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.

Construirea unor locuințe individuale, având regim de înălțime diferit de restul zonei, densitatea 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, privită și din perspectiva evoluției în timp (istorice) și cu obligativitatea de dezvoltare în zona pentru funcțiunea de locuire a funcțiunilor complementare și dotări publice precum afterschool, centre educaționale, centre comerciale, spații verzi, parcuri de odihnă, zone activități sportive, circulații carosabile și pietonale, parcuri, etc..

Documentația de urbanism va fi corelată cu documentațiile de urbanism aprobate în zona amplasamentului studiat, zonă în care sunt realizate și sunt în curs de realizare locuințe individuale, și funcțiuni complementare locuirii precum servicii și comerț conform PUZ-urilor aprobate prin: **Aviz unic nr. 16/15.02.2010, HCL nr. 47/29.04.2010** având beneficiar pe Coman Nelu Sorin și Creanga Cristian și Marin Horatiu, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 14/21.04.2016, HCL nr. 46/26.05.2016** având beneficiar pe GOSTE RALUCA - ELENA SI ALȚII, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 35/05.08.2014, HCL nr. 52/28.08.2014** având beneficiar pe BENGHIAC PENTRU SI ALȚII, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 127/15.10.2010 HCL nr. 133/28.10.2010** având beneficiar pe Badea Sever, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 3/21.01.2016 HCL nr. 24/18.02.2016** având beneficiar BARSAN NICOLAE SI ALȚII, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 64/09.07.2013 HCL nr. 65/25.07.2013** având beneficiar pe DUSA FLORENTINA, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 28/04.07.2019 HCL nr. 68/25.07.2019** având beneficiar pe CRANGA CRISTIAN , CREANGA MARIANA - GEORGETA SI MUNTEAN LAURENTIU IOAN, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 52/12.03.2009 HCL nr. 38/29.04.2009** având beneficiar pe SC Alex&Dana Investments SRL și SC Lafayette Investments SRL, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 146/30.11.2010 HCL nr. 162/16.12.2010** având beneficiar pe Badea Sever, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 16/15.02.2010 HCL nr. 47/29.04.2010** având beneficiar pe Coman Nelu Sorin și Creanga Cristian și Marin Horatiu, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 136/12.11.2010 HCL nr. 157/25.11.2010** având beneficiar SC Galilea SRL, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 123/16.06.2009 HCL nr. 76/23.07.2009** având beneficiar SC PAN EXPRESS SRL, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 34/02.08.2019 HCL nr. 71/29.08.2019** având beneficiar MARIAN TANASE SI MARIAN SILVIA, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 6/29.02.2024 HCL nr. 69/27.05.2024** având beneficiar RADU VASILE RADU, RADU MARIA, FRUNZA GABRIELA, POPESCU OANA, POPESCU ROXANA, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 40/30.08.2023 HCL nr. 160/29.11.2023** având beneficiar MARIAN TANASE SI MARIAN SILVIA, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 162/28.11.2006 HCL nr. 222/20.12.2006** având beneficiar MOLDOVEANU ANGELA, RADU EUGEN, BEJA IOSIF SI COJOCARU MIHAIL, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 70/23.06.2006 HCL nr. 179/31.08.2006** având beneficiar COCA MINERVA, **PUZ aprobat prin Aviz unic nr. 45/13.10.2023 HCL nr. 180/21.12.2023** având beneficiar COSTAN ANDREI.

Studiul privind implementarea soluțiilor tehnice de smartcity va avea ca obiect identificarea și evaluarea soluțiilor tehnice și urbanistice ce pot fi integrate încă din faza de elaborare a PUZ, cu rol în creșterea performanței energetice, eficienței operaționale și calității mediului construit, în concordanță cu prevederile strategiile Europene în domeniu și cu Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, actualizată.

În acest sens, studiul va analiza posibilitatea introducerii, la nivel de reglementări urbanistice, a următoarelor categorii de soluții implementabile: orientarea și conformarea volumetriilor construite în vederea optimizării aportului solar și reducerii consumurilor energetice; stabilirea unor reglementări privind performanța energetică minimă a clădirilor propuse (nZEB / clădiri cu consum redus); rezervarea de zone/

Atenție! Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului European (RE) nr. 679 / 2016 și ale Legii nr. 190 / 2018 privind măsuri de punere în aplicare a RE nr. 679 / 2016.

suprafețe pentru integrarea surselor regenerabile de energie la nivel de parcelă sau zonă (panouri fotovoltaice, sisteme solare termice, pompe de căldură); corelarea traseelor rețelelor edilitare cu posibilitatea implementării sistemelor de monitorizare și telegestiune (apă, canalizare, energie); integrarea pistelor pentru biciclete și a traseelor pietonale ca parte a unui sistem de mobilitate inteligentă multimodală, introducerea reglementărilor privind iluminatul public inteligent, cu sisteme de telegestiune și eficiență energetică ridicată; rezervarea de amplasamente pentru echipamente de monitorizare urbană (calitatea aerului, zgomot, microclimat); integrarea soluțiilor pentru gestionarea inteligentă a deșeurilor (platforme subterane, senzori de umplere), asigurarea infrastructurii pasive pentru rețele de comunicații electronice de mare capacitate (fibră optică); reglementarea spațiilor destinate funcțiunilor inovative și economiei verzi, compatibile cu dezvoltarea urbană sustenabilă; pregătirea cadrului urbanistic pentru servicii publice digitale și integrarea ulterioară în platforme Smart City.

Etapa 3 - ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PUZ-ului

Elaborarea formei preliminare a PUZ-ului constă în analiza critică a situației existente care va integra concluziile tuturor studiilor de fundamentare elaborate anterior, fiind vizată atât zona reglementată cât și zona studiată.

Propunerile preliminare de dezvoltare urbanistică se elaborează pe **baza concluziilor studiilor de fundamentare**, rezultatelor analizei situației existente, a opțiunilor populației, a documentațiilor de urbanism în vigoare, aprobate anterior, a propunerilor care vizează zona reglementată, incluse în documentațiile strategice în vigoare și a propunerile preliminare pot prezenta una sau mai multe variante de dezvoltare, pentru care se vor prezenta, avantajele și dezavantajele și va fi nominalizată varianta optimă pentru eliminarea/diminuarea disfuncționalităților și valorificarea potențialului.

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 publica); 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 P118-2025, 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 PUZ se vor realiza în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016, art. 18, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Ordinului nr. 904/15.05.2023.

Documentația va cuprinde piesele desenate obligatorii, inclusiv reprezentări axonometrice, volumetrii 3D și propuneri privind silueta urbană, în vederea asigurării integrării noilor construcții în țesutul urban existent și a respectării reglementărilor urbanistice aprobate.

Datele spațiale aferente documentației de urbanism vor fi realizate și predate obligatoriu format GIS (stick) conform Anexei nr. 5 – Norme tehnice pentru realizarea seturilor de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, anexă la Normele metodologice aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, astfel cum au fost modificate și completate prin Ordinul nr. 904/2023.

Forma preliminară PUZ conține :

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.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ va defini zonificarea funcțională a amplasamentului studiat, cu precizarea utilizărilor admise, utilizărilor condiționate și utilizărilor interzise pentru zonele de locuințe individuale, precum și a suprafețelor de teren alocate funcțiunilor complementare (dacă este cazul). Aceste reglementări vor fi reprezentate grafic în planșa de reglementări urbanistice.

Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reguli de respectat, stabilește condițiile de construibilitate, reguli de ocupare a terenurilor și de amplasare a

Atenție! Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului European (RE) nr. 679 / 2016 și ale Legii nr. 190 / 2018 privind măsuri de punere în aplicare a RE nr. 679 / 2016.

construcțiilor și amenajărilor aferente acestora și este corelat cu legile cu caracter local, legi și hotărâri de guvern care impun restricții, și normative.

Regulamentul local de urbanism aferent faza PUZ pentru realizarea de locuințe individuale prin documentația faza P.U.Z. se va corela cu documentații de urbanism aprobate și în vigoare și va trata teme ca:

-Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se va urmări gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, în scopul limitării fragmentării terenurilor agricole și al evitării prejudicierii activităților agricole existente (terenuri arabile, vii, livezi, pepiniere pomicole și viticole).

Zonificarea funcțională a terenurilor pentru construcții de locuințe individuale va respecta zonele de protecție (CCN 367) aferente canalului de desecare, pe aceste suprafețe fiind interzisă edificarea construcțiilor.

Se reglementează modalități de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsuri de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și a clădirilor, etc.) determinate prin studiu de fundamentare privind zonificarea terenurilor.

Identificarea compatibilității dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasate locuințele individuale se face prin **regulamentului de urbanism și prin analiza raportului între construcțiile propuse și structura funcțională existentă a zonei.**

În urma analizei zonei trebuie precizate **funcțiunile dominante** ale zonei urbane, funcțiunile complementare acestora, disfuncțiile și incompatibilitățile constatate precum și necesitățile de delimitare a unor subzone funcționale care prezintă configurații distincte ale țesutului urban.

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 – (se va analiza funcțiunile vecinătăților) conform art. 5, 6 din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

-Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii – reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Amplasarea viitoarelor construcții în funcție de zonificare 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 încarcare mașini electrice, staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, 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, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri, echipamente publice specifice zonei rezidențiale/zonei verzi; 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 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 maximă admisă, materiale ale împrejmuirii, spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Se va respecta Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 4, respectiv: - la stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare.

-Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Zona de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării a drumului.

Se vor analiza documentații precum norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, NP118/2025, planul de mobilitate PMUD aferent zonei metropolitane Brașov, Normativul NP 051-2012 privind persoanele cu handicap, etc.

Condițiile de fluentă, siguranță, confort și buna desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic vor fi stabilite la faza studiului de circulație, având în vedere faptul că strada George Coșbuc preia traficul generat de la aproximativ 20 de documentații de urbanism aprobate în zona studiată. Traficul generat de aceste dezvoltări este descărcat în prezent în strada Zaharia Bârsan, care se confruntă, la momentul actual, cu un nivel ridicat de congestie. Fenomen caracteristic zonelor urbane des populate cu un număr mare de vehicule raportat la numărul de locuitori și deplasări masive a populației cu vehicule personale din zonele rezidențiale spre locurile de muncă sau zone de interes social.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va realiza în corelare cu organizarea circulației majore reprezentată de str. George Coșbuc – DE 365, conform documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, care prevăd un profil stradal cu lățimea carosabilă totală de 12,00 m.

Totodată, se va avea în vedere dezvoltarea tramei stradale în concordanță cu propunerea de reglementare privind drumul de incintă, definit prin profil stradal de tip A3, cu carosabil de 8,00 m, aferent documentației de urbanism faza PUZ, aprobată prin HCL nr. 52/28.08.2014.

Proiectarea căilor pietonale se face în funcție de importanța fluxurilor de pietoni din orele de vârf ale traficului, de direcția și sensul major al deplasărilor și de caracterul deplasării.

Utilizări interzise sunt orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Stabilirea condițiilor tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții/lot se face în raport cu destinația, structura funcțională și capacitatea construcției corepunzător condițiilor de amplasament, acceselor dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite în totalitate sau parțial precum și de componența și caracterul traficului de pe drumul public.

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 Sânpetru, 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. Etapele vor fi identificate în planul de acțiune aferent PUZ.

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 și reglementărilor din NP118/2025.

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.

-Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara – autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, în corelare cu celelate reguli de bază rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare. Etapele cu privire la extinderea și echiparea tehnico-edilitară vor fi detaliate și reglementate în planul de acțiune aferent documentației de urbanism.

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar PUZ.

Se va avea în vedere prevederile legislative privind darea în folosință a construcției care conform art.27, sec. 5, cap. II din Legea 10/1995 republicată și actualizată, se va face numai după admiterea recepției la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune a bransamentelor autorizate și definitive la rețelele de utilități

publice ale infrastructurii edilitare, conform specificului construcției respective, care va fi menționat ca și etapă în planul de acțiune aferent PUZ.

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și destinație presupun lucrări de echipare ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

-Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și a construcțiilor

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia. Pentru a fi construibil terenurile din zona parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții : asigurarea accesului la un drum public, asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare , forme și dimensiuni ale loturilor care permit amplasarea unor construcții pe suprafața lor cu respectarea regulilor de amplasare și conformare cu normele legislative în vigoare.

Principali factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt: condițiile cadrului natural, funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate, folosința terenului parcelelor, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent, accesul pe parcele, posibilități de realizare a echipării edilitare, POT, CUT.

Pentru obținerea unui țesut urban coerent și a asigurării confortului de locuire, adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa și asigurarea număr de parcelări egal cu 12 loturi sau mai mare.

Se va specifica suprafețele minime pentru a fi considerat lot/parcela construibilă, cu front minim la strada min. 12 m (locuință izolată) min. 24 m (locuință cuplată), inclusiv suprafețe minime pentru parcele de colț, min. 12 m, respectiv 24 m. În ambele cazuri adâncimea trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea.

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.

POT (Procentul de Ocupare a Terenului) se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare pe teren, conform prevederilor prezentului regulament. Calculul se realizează raportat la suprafața parcelei din zona parcelată conform funcțiunilor și reprezintă limita maximă de ocupare a terenului cu construcții, având ca scop:

- **limitarea ocupării excesive a terenurilor;**
- **asigurarea posibilității realizării de spații verzi și plantate.**

Se va urmări **servitutea privind picătura streșinilor** – obligația proprietarului de a împiedica scurgerea apei de ploaie de pe acoperiș său pe terenu vecin, poate conduce la **stabilire retrageri față de limitele proprietății** și determinarea **zonei edificabilului**, servitutea de a nu zidi pe zona **non aedificandi**.

Înălțimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă reprezintă media înălțimilor la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa. Stabilirea înălțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate după cum urmează: protejarea și punerea în valoare a mediului construit existent, asigurarea funcționalităților, respectarea reguli de compoziție architectural – urbanistică, etc.

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Amplasarea construcțiilor noi se face cu respectarea configurației arhitecturale existente. Retragera construcțiilor față de aliniament se va face raportat la rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția zgomotelor, nocivităților, etc.) . Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor , în raport cu distanța de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus sau de pe aceeași parcelă ($H \leq D$), cu mențiunea H = înălțimea la cornișă/atic, derive din necesitatea respectării normelor de igienă (studiul de fundamentare de însoțire, protecție împotriva zgomotelor, nocivităților, etc.) și a celor de securitate a construcțiilor.

Regimul de amplasare a construcțiilor în relație cu limitele laterale ale parcelei pe care urmează să se amplaseze construcțiile pot fi amplasate **izolat , cuplat (se pot realiza alipite la calcan** pe una dintre limitele laterale ale parcelei - executarea construcțiilor cuplate se permite numai dacă această condiție poate fi respectată), asigurarea retragerilor minime pentru construcțiile care se învecinează cu zone surse de poluare (fonica, olfactive, amenajări comerciale, drumuri), etc. asigurarea minimului necesar pentru situații de urgență, asigurarea zonei de protecție față de sursele generatoare de riscuri, etc.

Examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și a tradițiilor locale va avea în vedere următoarele conformarea construcției, materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culori ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor, etc.

Aspectul clădirilor 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, modul de închidere a balcoanelor ulterior edificării 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, tip de materiale folosite pentru acoperirea construcțiilor) cu menționarea clară a culorilor posibile 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, se va evita pentru construcțiile colective acoperișuri tip terasă; panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 30-45%; 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 (corelare cu **Ghidul de arhitectura pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona de influență săsească**), 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; 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.

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 volumul de la ultimului nivel plin.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se realizează conform normelor sanitare și tehnice, pentru îndeplinirea următoarelor cerințe:

- **asigurarea însoririi, inclusiv aportul termic;**
- **asigurarea iluminatului natural;**
- **asigurarea percepției vizuale a mediului înconjurător din spațiile interioare;**
- **respectarea cerințelor specifice funcțiunii clădirii.**

Alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire reiese din **studiul de fundamentare privind însorirea.**

*Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor. Dimensiunile elementelor ce determină zona de umbră se stabilesc trigonometric, în funcție de dimensiunile clădirilor (H, l, L) în zilele de referință, pentru latitudinea de 45° nord. Orientarea construcțiilor și a suprafețelor se va corela cu **HG525/1996 anexa 3.***

Pentru locuințele individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi de minime de 1 h ½ la solstițiul de iarnă.

Igiena și confortul se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

-Reguli cu privire la amplasarea de parcaje spații verzi și împrejurii

Numărul necesar de locuri de parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare al localității sau al zonelor studiate precum și de specificul functional al construcțiilor conform **anexa 5 din HG525/1996, Normativul NP 051-2012 privind persoanele cu handicap.**

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, cât și asupra mediului înconjurător.

Pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare în funcție de suprafața desfășurată a construcției.

Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor populației din zona, va respecta distanța de minimum 5,00m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de

mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparatii de intretinere auto.

Amplasarea împrejuririlor (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 incinta proprietăților vor fi amplasate zone pentru preluarea de deseuri menajere, având distanțe corespunzătoare față de clădirile de locuințe și vor fi amplasate în sistem suprateran/subteran, cu câte trei guri de colectare selectivă.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Spațiile verzi vor fi conformate conform **anexa 6 din HG525/1996** și vor fi corelate cu specificul zonei, destinația construcției și localității prin intermediul documentațiilor de urbanism.

Pentru **dimensionarea parcurilor și grădinilor** se va prevedea un aport de **20 mp/ locuitor spațiu verde** din zona studiată, **dar min. 5% din suprafață spații verzi publice.**

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 -100 m²**; 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.

Prin PUZ și RLU aferent, în baza prevederilor din PUG, studiilor de fundamentare, analizei multicriteriale a situației existente, a opiniilor populației și entităților avizatoare și necesităților inițiatorilor se stabilesc, reglementări urbanistice cu privire la regimul de construite și modul de utilizare al terenurilor, astfel:

- Zonificarea funcțională – zone și subzone funcționale, definite în corelare cu prevederile Planurilor Urbanistice Generale;
- Funcțiuni admise, admise cu condiționări sau funcțiuni interzise;
- Înălțimea maximă admisă; înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz), înălțimea minimă și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- Procentul de ocupare a terenului (POT) raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării;
- Dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);
- Retragera clădirilor față de aliniament și alinieri;
- Distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă;
- Zone edificabile;
- Caracteristicile volumetrice și arhitecturale ale clădirilor;
- Materialele și finisaje exterioare admise;
- Organizarea tramei stradale, circulațiilor (carosabile, pietonale, velo) și acceselor;
- 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)
- Coridoare/culoare de mobilitate urbană durabilă (coridoare verzi);
- Amenajarea spațiilor libere (spații verzi, spații mineralizate);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare (alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, iluminat public, telecomunicații, producerea energiei electrice din surse regenerabile);
- Zone de siguranță și zone de protecție pentru infrastructurile tehnice și căile de comunicații;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;

- Protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora; protejarea zonelor construite protejate;
- Identificarea și protejarea clădirilor și amenajărilor cu valoare ambientală (fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită)/ valoare culturală complexă;
- Obiective de utilitate publică; Zone cu interdicție temporară sau definitivă de construire

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, PUZ aprobat, urmând ca parcelarea în **parcele construibile** și emiterea **autorizație de construire** să se execute după îndeplinirea celor mai sus menționate sau concomitant cu cele menționate.

Piese de desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și în format GIS conform Normelor 904 /2024 și cuprind:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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.**
- Planșa -etapele de implementare a investiției prevăzută prin PUZ în corelare cu planul de acțiune
- Reglementări urbanistice

Etapa 4 - AVIZAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ

Acordurile și avizele asupra PUZ se emit de către organele abilitate prin lege și sunt obligatorii pentru definitivarea și aprobarea PUZ.

Etapa 5 - REDACTAREA FINALĂ A DOCUMENTAȚIEI PUZ (PUZ FINAL) ȘI PREDAREA BAZEI DE DATE GIS

PUZ va fi definitivat prin introducerea observațiilor din acorduri și avize. Elaborarea PUZ în format GIS , predarea bazei de date GIS aferentă PUZ se va realiza în corelare cu Ordinul **nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, și** aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, Anexa nr. 5 la normele metodologice - Norme tehnice pentru realizarea seturilor de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism.

Etapa 6 - APROBAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ

Aprobarea PUZ se face ulterior obținerii acordurilor și avizelor, prin Hotărârea Consiliului Local (dacă legea nu prevede altfel), având la bază documentația PUZ – versiunea finală, în care au fost incluse observațiile, recomandările provenite din avize și acorduri. Actul scris de aprobare a PUZ și Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia este Hotărârea Consiliului Local (dacă legea nu prevede alte situații).

Durata de valabilitate a PUZ-urilor se stabilește prin Hotărâre a Consiliului Local (HCL) de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat. Este obligatorie includerea în HCL a termenului de valabilitate al PUZ-ului.

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 locuințe individuale izolate și cuplate.

Se va respecta Avizul Favorabil nr. 31 din 26.03.2026 emis de Consiliul Județean Brașov

Notă: Prelungirea valabilității certificatului de urbanism se va solicita cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.

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

ELABORARE P.U.Z – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE ȘI CUPLATE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată 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 decidă, 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 formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației 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 și/sau construcții, (copie legalizată) sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară**

c) **documentația tehnică – D.T., după caz**

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

◆ P.U.Z.

☐ P.U.D.

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 (Orange și Digi) ☐ salubritate ☐
transport urban

Alte avize/acorduri(avize amplasament)

d2) Avize și acorduri privind

♦ prevenirea și stingerea incendiilor ♦ apărarea civilă ♦ protecția mediului ♦ sănătatea populației

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

♦ Aviz unic Consiliul Jud. Brașov – Serviciu UATGPM – conform Anexa 1 din Legea 350/2001, alin. 12¹ bis

♦ Aviz Arhitect Șef;

♦ Aviz Gospodărirea Apelor – SGA Brașov;

♦ Aviz O.C.P.I.Brașov;

♦ Aviz A.N.I.F.;

♦ Aviz M.A.D.R.;

♦ Aviz Direcția de Cultură Brașov;

♦ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

♦ Aviz M.Ap.N. ;

♦ Aviz de oportunitate;

♦ H.C.L. de aprobare PUZ;

♦ Dovada plății taxei R.U.R.

d4) Studii de specialitate (1 exemplar original)

♦ 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 umbră – însorire

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

g) documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

Autorizația de construire/desființare

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

PRIMAR,

ARHIRE MARIAN EUSEBIU



**SECRETAR GENERAL,
ENEALTEEA**

**INSPECTOR ASISTENT
Urb.DOBREX TATIANA**

Achitat taxa de **374,00 lei**, conform chitanței/OP nr. **920** din**29.01.2026**.....
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de.....**1.04.2026**.....

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.

