

PRIMARIA COMUNEI SÂNPETRU

Data anunțului: 08.10.2025

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL



Argumentare: „Elaborare PUZ – Ansamblu de locuințe colective P+2E+M și dotări complementare, împrejmuire și utilități”

Adresă: Extravilan, NC/CF 121979 Comuna Sânpetru, Județul Brașov

Beneficiari: Roka Residencial Complex S.R.L. pentru Drăgoescu Gavriel și Drăgoescu Elena

Elaborator: Urbanize S.R.L.

Descriere: Imobil situate în intravilanul Comunei Sânpetru, număr cadastral 121979, în suprafață de 14.044 mp

PPUBLICUL ESTE INVITAT SĂ CONSULTE DOCUMENTAȚIA LA SEDIUL PRIMĂRIEI SAU PE SITE-UL ACESTEIA ȘI SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI PRIVIND ETAPA PREGĂTITOARE - ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA 08.10.2025 - 18.10.2025 (10 zile calendaristice)

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism - Primăria Comunei Sânpetru; **adresa:** Strada Republicii nr. 655, Comuna Sânpetru, Județul Brașov; **telefon:** 0268.360.028; **e-mail:** urbanism@primaria-sanpetru.ro

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberării avizului de oportunitate

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

1. Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare
2. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
3. Etapa aprobării Planului Urbanistic Zonal



- Limite**
- Limita zonei studiate
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 121979, S = 14.044 mp)
 - Limita edificabilului propus
 - Limita UTR si a imobilelor invecinate
- Funcțiuni si obiective in incinta/vecinatate**
- Locuinte colective
 - Locuinte invecinate
 - Zone verzi private amenajate in incinta
 - Zona pentru loc de joaca pentru copii
 - Zona pentru spatii verzi de folosinta publica
 - Zona pentru colectare selectiva deseuri
 - Zona pentru parcuri
 - Zona pentru cai de comunicatie pietonala
 - Zona pentru cai de comunicatie rutiera
 - Zona pentru locuire individuala
 - Terenuri agricole situate in extravilan
 - Retea LEA 400kV
 - Culoar de trecere retea LEA 400kV (85 m)
 - Stalpi retea LEA 400kV

Inventarul de coordonate al imobilului reglementat prin PUZ

Nr. crt.	X [m]	Y [m]
1	466254,796	549482,365
2	466467,876	549380,791
3	466392,229	549506,403
4	466288,686	549554,352
5	466272,627	549518,103

Suprafata din acte = 14.044 mp
Suprafata masurata = 14.044 mp

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 121979. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiata, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA

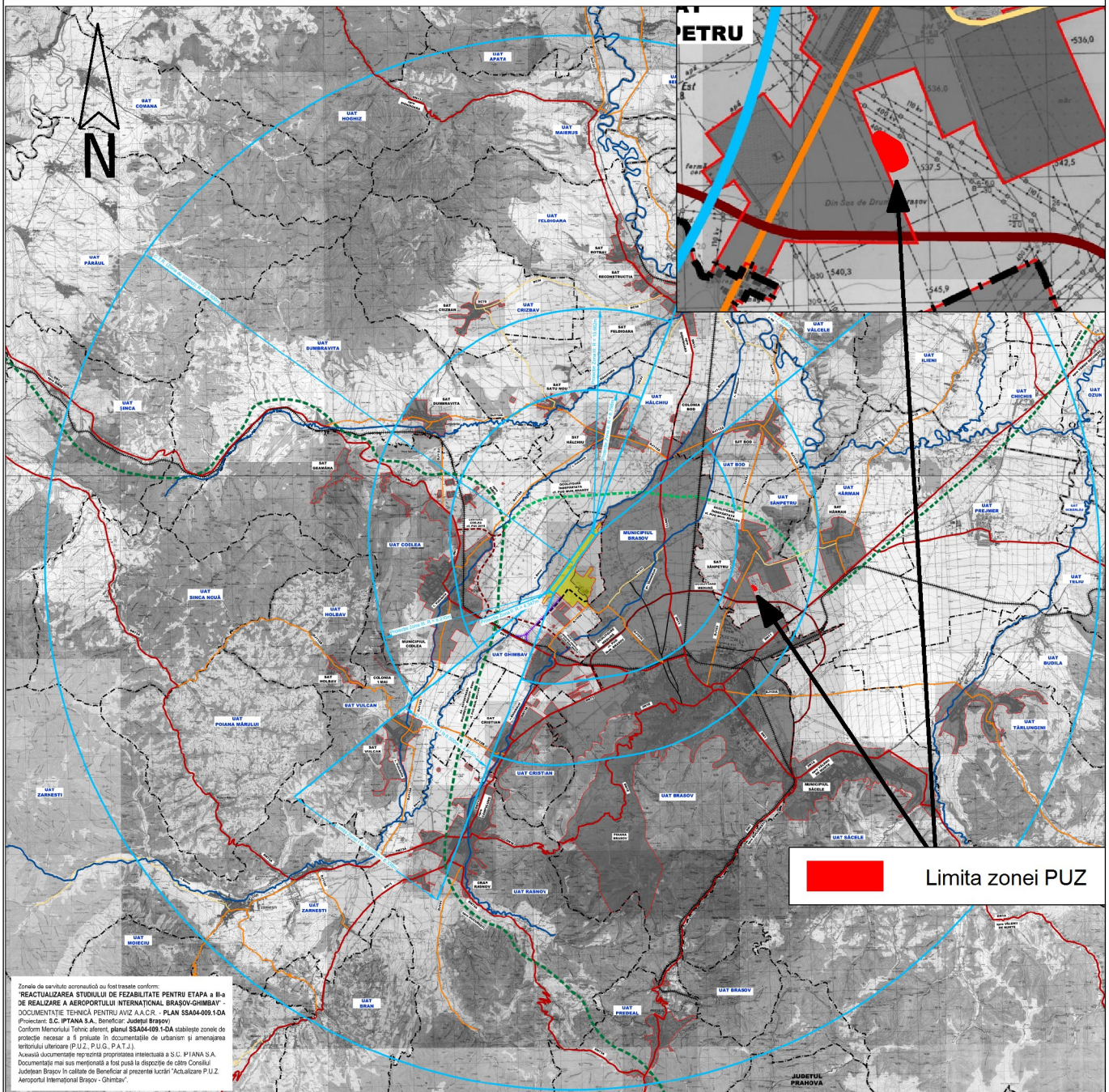
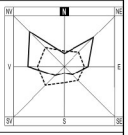
Nr. crt.	Funcțiuni si activitati	Suprafata (mp)		% din total
		mp	% din UTR	
Imobile reglementate prin PUZ (proponere introducere in intravilan)		14.044	100%	100%
1	UTR „Lc” - Zona pentru locuire colectiva:	10.529	100%	
	Locuinte colective	2.958	28%	
	Circulatii pietonale si rutiere, inclusiv parcaje	3.816	36%	75%
	Zone verzi private amenajate in incinta	3.737	35%	
	Platforme pentru colectare selectiva deseuri municipale	18	<1%	
2	UTR „SP” - Zona pentru spatii verzi de folosinta publica:	748	100%	
	Loc de joaca pentru copii	126	17%	5%
	Zone verzi amenajate cu rol ambiental	622	83%	
3	UTR „C” - Zona pentru cai de comunicatie:	2.767	100%	
	Circulatii pietonale	723	26%	20%
	Circulatii carosabile	1.703	62%	
	Suprafata necesara modernizarii Str. Sf. Andrei (DE 482/2)	341	12%	

Conform Ordinului nr. 176/N din 16 august 2000 si Ordinului 233 din 26 februarie 2016, planșa „Ilustrare urbanistica” are scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor in raport cu reglementarile propuse. Prezenta planșa poate suferi modificari la fazele de proiectare ulterioare, cu obligativitatea respectarii tuturor reglementarilor din prezentul PUZ.

URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Denumire proiect „Ansamblu de locuinte colective P+2E+M si dotari complementare, imprejurire si utilitati”		FAZA
NC 121979 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov		S.O.
Beneficiar Roka Residencial Complex S.R.L. pentru Dragoescu Gavriel si Dragoescu Elena		PLANSA 3
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA 2025
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel	

PUZ ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV - GHIMBAV
 FAZA 3.1. P.U.Z. DEFINITIVAT
 3.1 - 2. ZONE GREVATE DE SERVICIUL AERONAUTIC - scara 1:75.000



Limita zonei PUZ

Zonile de servit aeronautic au fost trasate conform:
 "ACTUALIZAREA STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU ETAPA a II-a
 DE REALIZARE A AEROPORTULUI INTERNAȚIONAL BRAȘOV-GHIMBAV -
 DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AVIZ A.A.C.R. - PLAN SSA04-009-1-DA
 (Proiectant: S.C. IPTANA S.A., Beneficiar: JUDEȚUL BRAȘOV)
 Conform Memorandului Tehnic aferent, planul SSA04-009-1-DA stabilește zonele de
 protecție necesare a fi prevăzute în documentațiile de urbanism și amenajarea
 teritoriului urbanizat (P.U.Z., P.U.G., P.A.T.).
 Această documentație reprezintă propunerea intelectuală a S.C. IPTANA S.A.
 Documentațiile mai sus menționate a fost pusă la dispoziție de către Consiliul
 Județean Brașov în calitate de Beneficiar al prezentei lucrări "Actualizare P.U.Z.
 Aeroportul Internațional Brașov - Ghimbav".

- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI JUDEȚEAN
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
 - TERITORIUL INTRAVILAN PROPUS
 - TERITORIUL INTRAVILAN EXISTENT ȘI MENȚINUT
cf. DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE
 - ZONE DE SERVICIUL AERONAUTIC
- REȚEA HIDROGRAFICĂ**
- APE CURGĂTOARE

- CIRCULAȚII**
- AUTOSTRADA BUCUREȘTI - BRAȘOV - SIBIU
cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
 - OCOLITOARE ÎNDEPĂRTATĂ - PROPUNERE
cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
 - OCOLITOARE MEDIANĂ - EXISTENTĂ
 - OCOLITOARE MEDIANĂ - PROPUNERE cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
 - CENTURA CODLEA - PROPUNERE cf. PUG MUN. CODLEA (2015)
 - DRUM NAȚIONAL
 - DRUM JUDEȚEAN
 - DRUM COMUNAL
 - STRĂZI PRINCIPALE - EXISTENTE
 - STRĂZI CATEG. 2 - PROPUSE
 - CALE FERATE - EXISTENTĂ

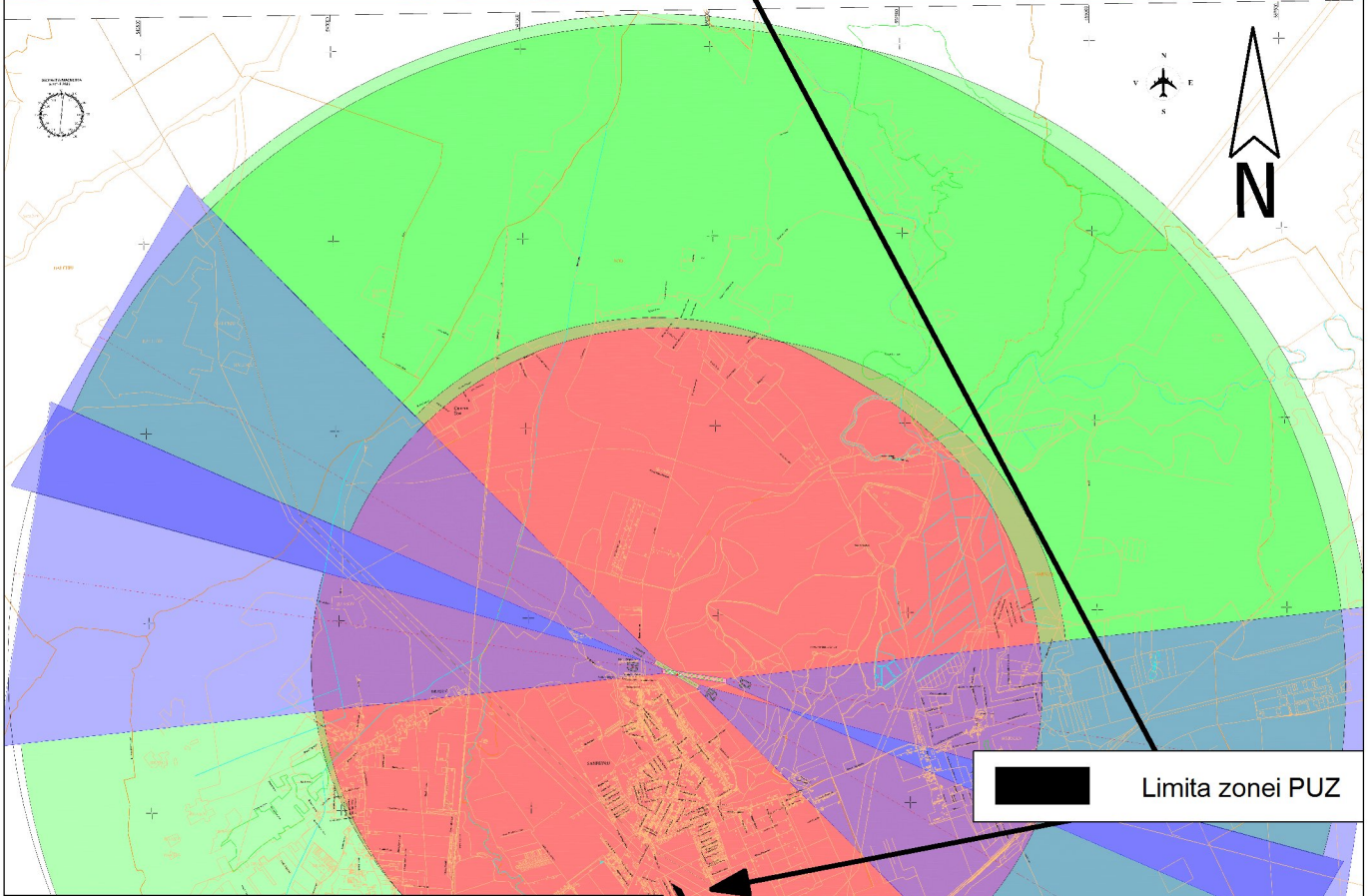
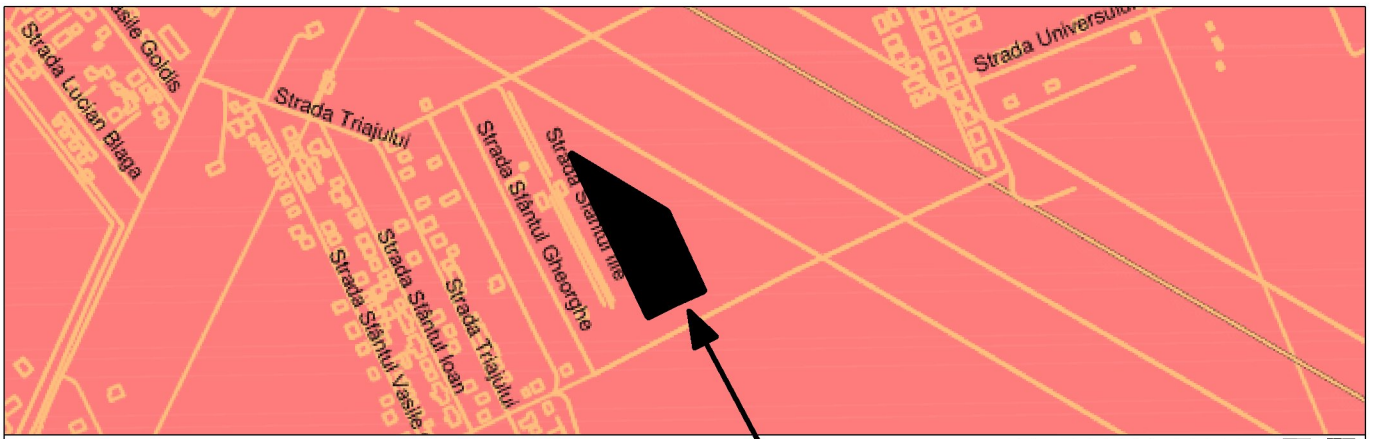
0 1 2 5 10 km

PLAȘA 3.1 - 2.
ZONE GREVATE DE SERVICIUL AERONAUTIC

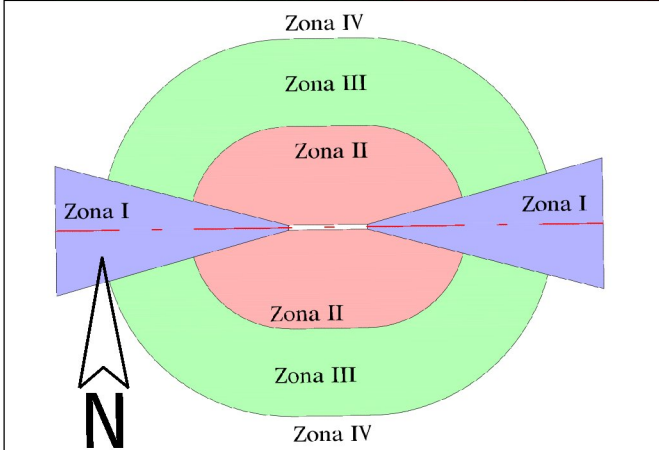
**P.U.Z. AEROPORTUL INTERNAȚIONAL
 BRAȘOV - GHIMBAV**
 ORAȘ GHIMBAV, JUDEȚUL BRAȘOV

FAZA 3.1. P.U.Z. DEFINITIVAT
 PLAȘA 3.1 - 2. ZONE GREVATE DE SERVICIUL AERONAUTIC
 SCARA 1:75.000
 BENEFICIAR: Județul Brașov, Contract nr. 12631/28.08.2017
 PROIECTANT GENERAL: SC Quadro Design srl
 SC Quadro Design SRL - Calea Drombăreilor 548, Nr. 15 sc. D, ap. 126, Sector 1, București
 MANAGER PROIECT: arh. Andrei JELEȘCU

		Denumire proiect „Ansamblu de locuințe colective P+2E+M și dotări complementare, împrejurime și utilități” NC 121979 (extravilan), Comuna Sanpetru, Județul Brașov Beneficiar Roka Residential Complex S.R.L. pentru Dragoescu Gavriel și Dragoescu Elena		FAZA	
				S.O.	
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA	1:300.000	ZONE GREVATE DE SERVICIUL AERONAUTIC - AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV-GHIMBAV -	PLAȘA 0.6
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA	2025		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel				

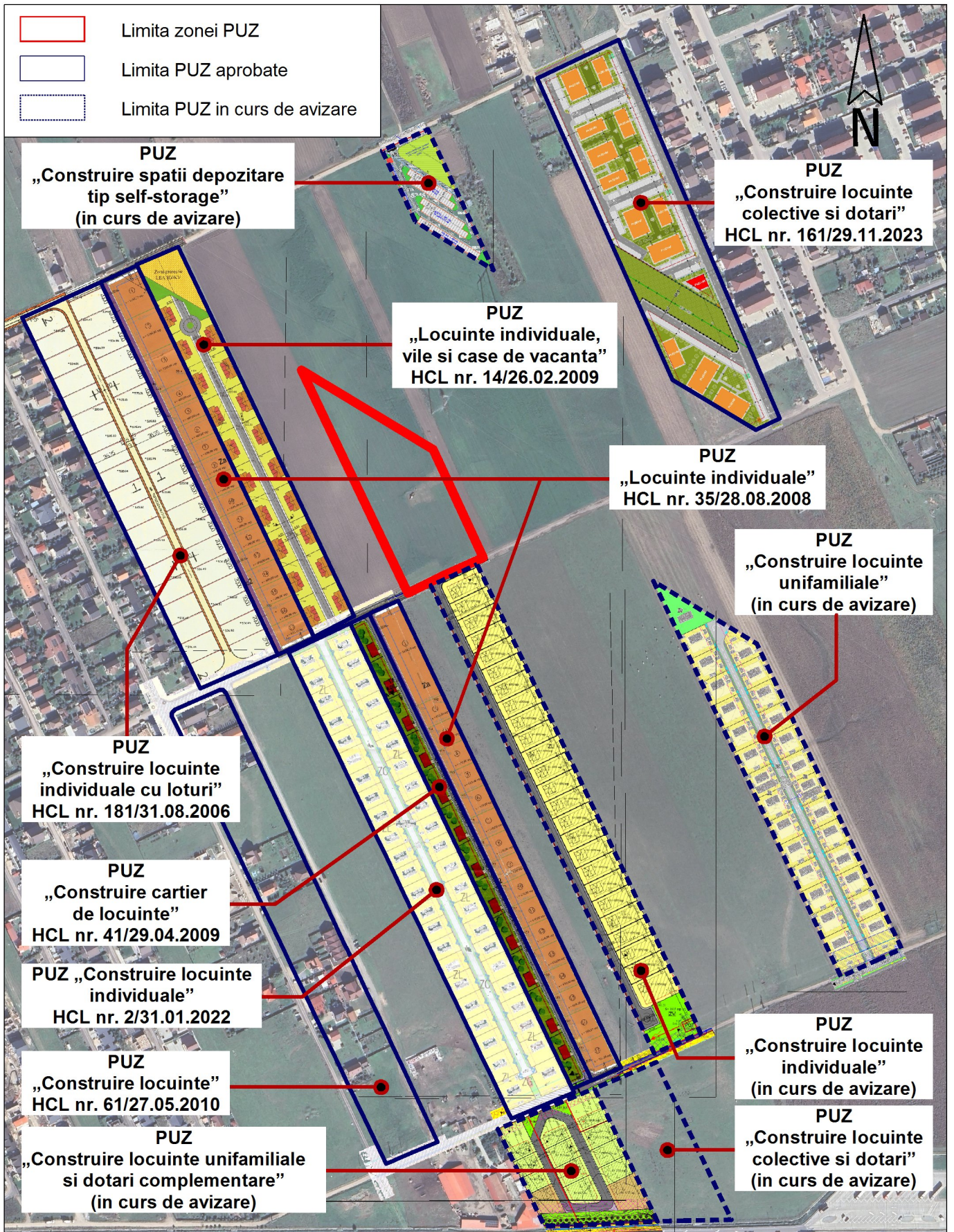


Limita zonei PUZ

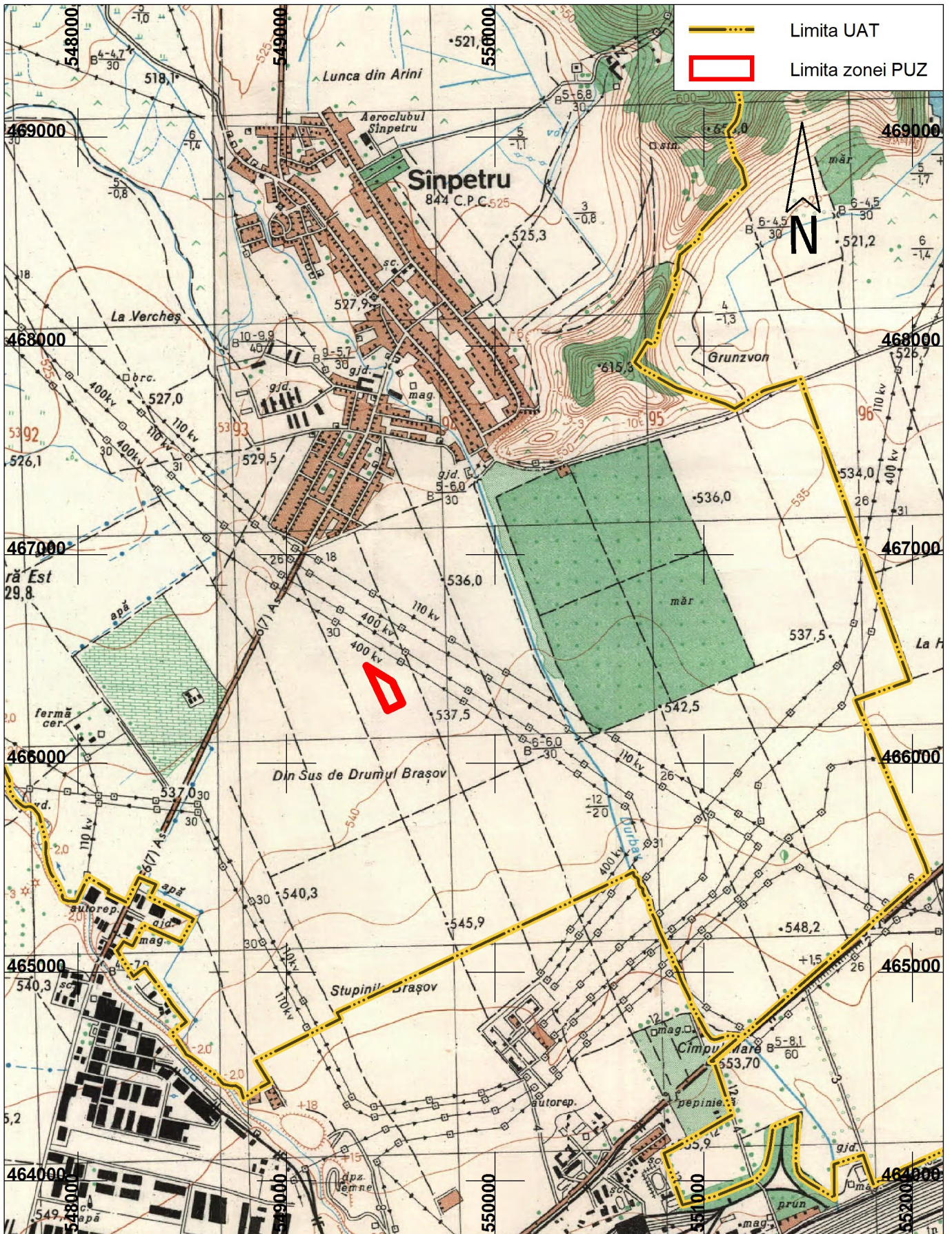


<p style="text-align: center;">URBANIZE SRL PROIECTANT</p>		<p style="text-align: center;">Denumire proiect „Ansamblu de locuinte colective P+2E+M si dotari complementare, imprejurire si utilitati” NC 121979 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar Roka Residencial Complex S.R.L. pentru Dragoescu Gavriel si Dragoescu Elena</p>		FAZA
				S.O.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:100.000	ZONE GREVATE DE SERVITUTI AERONAUTICE - AERODROMUL SANPETRU -	PLANSA 0.5
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA 2025		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			

SOVA DAN-CONSTANTIN Digitally signed by SOVA DAN-CONSTANTIN Date: 2025.08.12 09:28:57



		Denumire proiect „Ansamblu de locuinte colective P+2E+M si dotari complementare, imprejurire si utilitati” NC 121979 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar Roka Residencial Complex S.R.L. pentru Dragoescu Gavriel si Dragoescu Elena		FAZA
				S.O.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:5.000	PUZ APROBATE IN ZONA	PLANSA 0,4
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA 2025		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			



URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Denumire proiect
„Ansamblu de locuinte colective P+2E+M si dotari complementare, imprejurire si utilitati”

NC 121979 (extravilan), Comuna Sinpetru, Judetul Brasov

Beneficiar

Roka Residencial Complex S.R.L. pentru
Dragoescu Gavriel si Dragoescu Elena

FAZA

S.O.

Coordonator	Urb. Mihai Necula
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel

SCARA
1:25.000

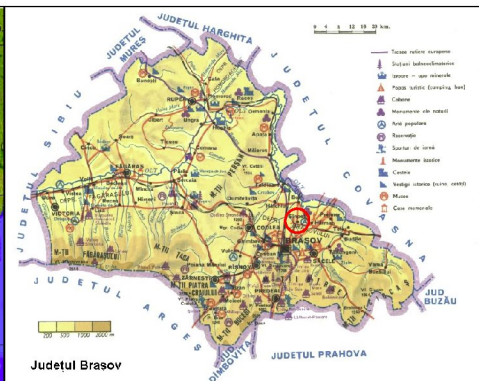
DATA
2025

INCADRARE IN TERITORIU
- HARTA SOVIETICA -

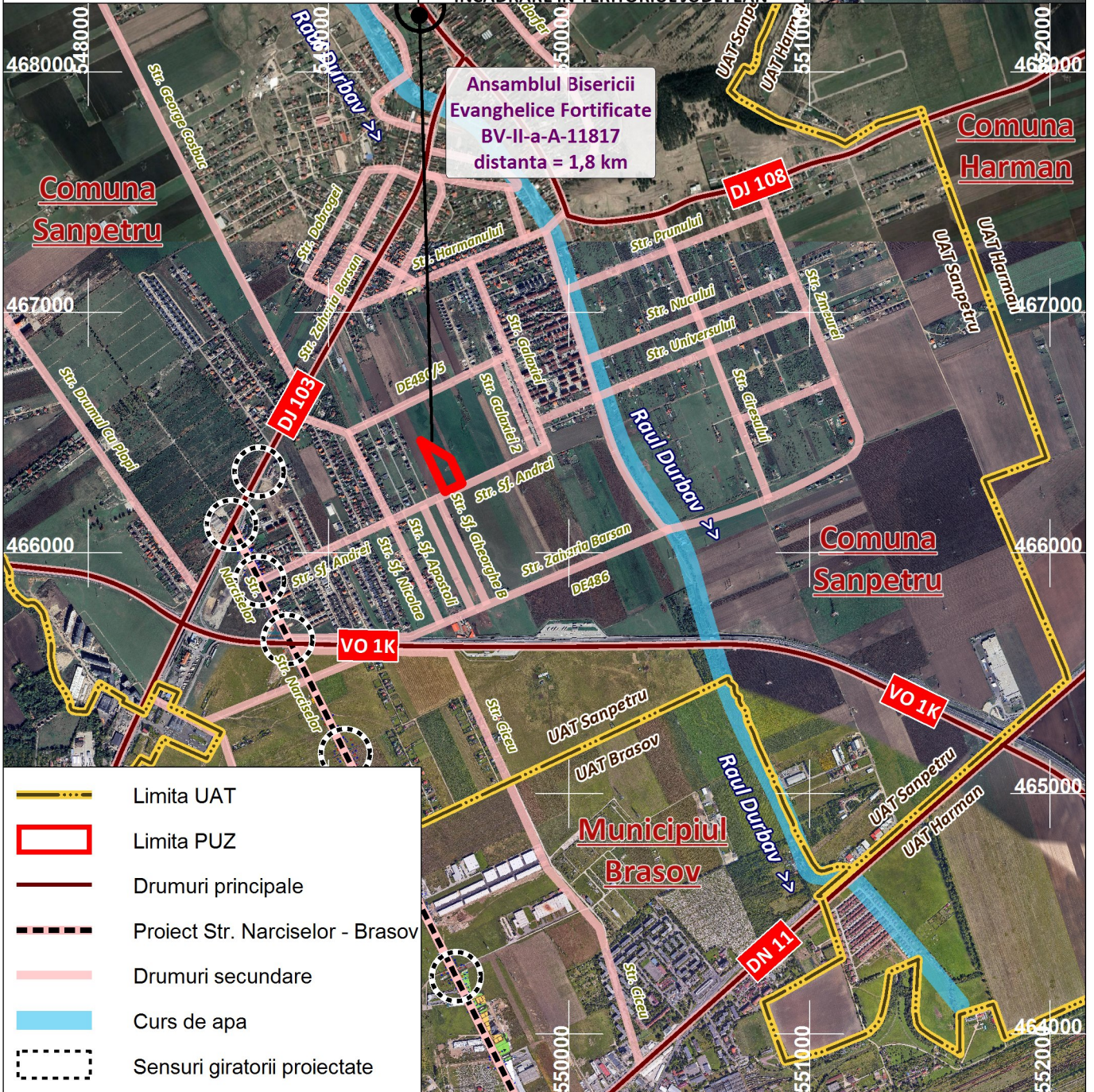
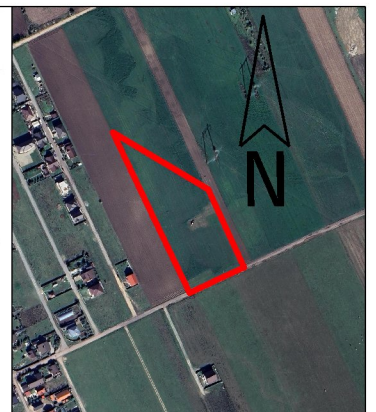
PLANSĂ
0.2



INCADRARE IN TERITORIUL NATIONAL



INCADRARE IN TERITORIUL JUDETEAN



		Denumire proiect „Ansamblu de locuinte colective P+2E+M si dotari complementare, imprejurire si utilitati” NC 121979 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar Roka Residencial Complex S.R.L. pentru Dragoescu Gavriel si Dragoescu Elena		FAZA
				S.O.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:25.000	INCADRARE IN TERITORIUL - ORTOFOTOPLAN-	PLANSA 0.1
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA 2025		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			

VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE

AFERENT INVESTIȚIEI

**„ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M ȘI
DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE ȘI
UTILITĂȚI”**

NC 121979

COMUNA SÂNPETRU, JUDEȚUL BRAȘOV

2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

„Ansamblu de locuințe colective P+2E+M și dotări complementare, împrejmuire și utilități”

Comuna Sânpetru, Județul Brașov
imobil situat în intravilan

NC/CF 121979 (suprafață = 14.044 mp)

Inițiator/Beneficiar

Roka Residencial Complex S.R.L.

Str. Constelației nr. 17, ap. 7, Sat Sânpetru, Comuna Sânpetru, Județul Brașov
C.U.I. RO 45218405, J08/3293/2021

Proprietari

Drăgoescu Gavriel și Drăgoescu Elena

Proiectant

Urbanize S.R.L.

Bd. Mircea cel Bătrân nr. 10, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
C.U.I. 44743309, J15/1272/2021

Faza

Studiu de Oportunitate

Revizia

Septembrie 2025

LISTĂ SEMNĂTURI

Beneficiar	Roka Residencial Complex S.R.L.
Proiectant	Urbanize S.R.L.
Coordonator	urb. Mihai Necula
Proiectat	urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	urb. Ana-Maria Anghel
Faza	Studiu de Oportunitate
Revizia	Septembrie 2025

BORDEROU GENERAL

Piese scrise

- Volumul 1 – Memoriu Tehnic Explicativ

Piese desenate

- 0.1. Încadrare în teritoriu – Ortofotoplan scara 1:25.000
- 0.2. Încadrare în teritoriu – Harta sovietică scara 1:25.000
- 0.3. Încadrare în PUG Sânpetru și Brașov – Extravilan scara 1:25.000
- 0.4. PUZ aprobate în zonă scara 1:5.000
- 0.5. Zone grevate de servituți aeronautice –
Aerodromul Sânpetru scara 1:100.000
- 0.6. Zone grevate de servituți aeronautice –
Aeroportul internațional Brașov-Ghimbav scara 1:300.000
- 1. Situația existentă – Disfuncționalități scara 1:1.000
- 2. Reglementări urbanistice – Zonificare scara 1:1.000
- 3. Ilustrare urbanistică scara 1:1.000
- 4. Reglementări – Echipare edilitară scara 1:1.000
- 5. Proprietatea asupra terenurilor scara 1:1.000

Cuprins

1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	6
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse documentare.....	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrare în localitate	20
2.3. Elemente ale cadrului natural	22
2.4. Circulația	23
2.5. Ocuparea terenurilor	26
2.6. Echipare edilitară.....	27
2.7. Probleme de mediu	28
2.8. Opțiuni ale populației	30
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	31
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	31
3.2. Prevederi ale PUG	31
3.3. Valorificarea cadrului natural	32
3.4. Modernizarea circulației	32
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	33
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	35
3.7. Protecția mediului.....	36
3.8. Obiective de utilitate publică	37
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse.....	37
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Comunei Sânpetru	38
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	39
5. ANEXE.....	41

Listă Figuri

Figură 1 - Încadrarea în PUG Sânpetru (ediția 2002) și PUG Brașov.....	9
Figură 2 - Încadrarea zonei în context spațial (2005).....	10
Figură 3 - Încadrarea imobilului reglementat în harta topografică militară.....	10
Figură 4 - Încadrare în harta solurilor	12
Figură 5 - Evoluția țesutului construit al zonei în context spațial - 2017 vs. 2005.....	12
Figură 6 - Evoluția țesutului construit al zonei în context spațial - 2025 vs. 2017.....	13
Figură 7 - Evoluția demografică a comunei Sânpetru (1992-2024).....	14
Figură 8 - Evoluția demografică a României (1992-2024)	15
Figură 9 - Evoluția demografică a județului Brașov (1992-2024)	16
Figură 10 - Distanțe față de monumentele clasate din Sânpetru.....	17
Figură 11 - Distanța PUZ - „Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman”	19
Figură 12 - Distanța PUZ - „Munții Bodoc – Baraolt”.....	19
Figură 13 - Distanța PUZ - „Dealul Ciocaș - Dealul Vițelului”	19
Figură 14 - Vedere asupra Dealului Lempeș.....	20
Figură 15 - Profilul terenului prin Imobilul PUZ și culmile învecinate.....	20
Figură 16 - Disponerea intabulărilor învecinate pe ortofotoplan	21
Figură 17 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților	22
Figură 18 - Accesul din Str. Sf. Andrei (DE 482/2).....	23
Figură 19 - Profil stradal Str. Sf. Andrei conform PUZ aprobat anterior	24
Figură 20 - Profil stradal conform normelor în vigoare	24
Figură 21 - Profil stradal conform normelor în vigoare	24
Figură 22 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier	25
Figură 23 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta.....	25
Figură 24 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru	26
Figură 25 – Perimetrul zonei PUZ	27
Figură 26 - Amplasamentul PUZ față de Râul Durbav	29
Figură 27 - Propunere de mobilare exemplificativă	34

Listă Tabele

Tabel 1 - Evoluția demografică a localității Sânpetru	15
Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național	15
Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean	16
Tabel 4 - Date de identificare a zonei PUZ	27
Tabel 5 - Bilanț teritorial existent și propus.....	32
Tabel 6 - Profil stradal Str. Sf. Andrei și Drumul de incintă.....	33
Tabel 7 - Bilanț mobilare exemplificativă.....	35

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism
 - „Ansamblu de locuințe colective P+2E+M și dotări complementare, împrejmuire și utilități”
- ❖ Amplasament
 - NC 121979, extravilan, Comuna Sânpetru, Județul Brașov
- ❖ Certificat de urbanism 639/16.09.2025 („CU”)
- ❖ Faza Studiu de Oportunitate
- ❖ Revizia Septembrie 2025

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Studiu de Oportunitate este de fundamentare a Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) necesar creării cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de realizare a unui „Ansamblu de locuințe colective P+2E+M și dotări complementare, împrejmuire și utilități” pe imobilul având NC/CF 121979 în suprafață de 14.044 mp, situat în extravilanul comunei Sânpetru, județul Brașov.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ („RLU”) se stabilesc regulile de autorizare a execuției lucrărilor de construire și amenajare.

CU s-a emis pentru suprafața de 14.044 mp („Zona PUZ”) propusă pentru realizarea investiției, drept pentru care reglementările PUZ se întocmesc și se aplică exclusiv asupra acesteia.

Zona PUZ se află în integralitate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice care se bucură de dreptul real de posesie, folosință și dispoziție conferit de constituție, drept pentru care nu se consideră oportună reglementarea urbanistică a altor imobile aparținând altor proprietari întrucât ar echivala cu o ingerință urbanistică și ar genera sarcini asupra acestora.

Zona studiată ilustrată în partea desenată reprezintă zona delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției, estimării impactului acesteia asupra vecinătăților și posibilității/fezabilității integrării propunerilor din vecinătate asupra imobilului PUZ și viceversa. Zona studiată nu impune intervenții sau propuneri urbanistice asupra imobilelor din interiorul său, cu excepția zonei PUZ.

Zona reglementată este echivalentă cu *zona PUZ* și reprezintă zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea desenată (la momentul actual NC 121979, S = 14.044 mp). Intervențiile propuse pe domeniul public, respectiv lucrările de utilitate publică (modernizări de drumuri și altele asemenea) sunt orientative și neobligatorii, acestea necesitând reglementare integrată, integrală și distinctă conform alin. (2) al art. 16 din HG 525/1996.

Astfel, prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilul având NC/CF 121979. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile.

Pentru restul imobilelor situate în zona studiată, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul prezentei documentații de urbanism.

1.3. Surse documentare

- Certificatul de urbanism nr. 580/13.08.2025 („CU”);
- Plan Urbanistic General al Comunei Sânpetru („PUG”);
- PUZ aprobate anterior:
 1. PUZ aprobat prin HCL nr. 161/29.11.2023;
 2. PUZ aprobat prin HCL nr. 41/29.04.2009;
 3. PUZ aprobat prin HCL nr. 14/26.02.2009;
 4. PUZ aprobat prin HCL nr. 35/28.08.2008;
 5. PUZ aprobat prin HCL nr. 181/31.08.2006.
- Extras de carte funciară și acte de proprietate;
- Studiu topografic preliminar;
- Informații obținute prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra domeniului urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Regimul economic - extras din CU

„Folosința actuală: arabil, extravilan.

Destinația terenului conf. PUZ aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 8/31.01.2024 este de zonă de terenuri agricole în extravilan nereglementat urbanistic până la întocmire PUZ.

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.”

Regimul tehnic - extras din CU

„Se solicită: Întocmire PUZ – ansamblu de locuințe colective P+2E+M și dotări complementare, împrejmuire și utilități.”

„Se va elabora/aproba un PUZ – în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitect-șef și aprobat de primarul localității – întocmit conf. Legii 350/2001 modificată și completată.

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

2.1. Evoluția zonei

Zona PUZ se află în extravilanul comunei Sânpetru, în partea sudică a localității în al treilea rând de loturi de la Centura Ocolitoare Brașov. Terenul este neconstruit și neamenajat, dar situat într-o zonă aflată în plină dezvoltare imobiliară, lucru dovedit atât prin dezvoltările desfășurate în ultimii ani, precum și prin documentațiile de urbanism aprobate. Categoria de

folosință a imobilului este de arabil extravilan, necultivat, conform extrasului de carte funciară și actelor de proprietate. Imobilul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul unei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.

Topografia amplasamentului constă într-o zonă relativ plană, de câmp deschis. În ciuda categoriei de folosință agricolă a terenului, activitățile desfășurate în zonă nu mai corespund acestuia, în sensul că sunt foarte puține terenurile pe care se mai practică agricultura, analizând evoluția și perspectiva de dezvoltare a zonei explicând și motivul.

Comuna Sânpetru este, putem spune, o localitate privilegiată prin simpla învecinare cu unul dintre cele mai dezvoltate municipii din țară, Brașov. Acest pol de creștere al regiunii și al țării trage după sine dezvoltarea întregii zone metropolitane și este responsabil pentru stabilitatea economică și, implicit, socială a întregii regiuni. Comuna are o rată foarte mare a creșterii fondului construit și, implicit, a populației, iar densificarea se realizează echilibrat în condiții care nu creează supratensionarea rețelelor de transport și edilitare existente, întrucât dezvoltarea rezidențială colectivă se desfășoară în mare parte pe regimuri de înălțime de nivel jos/mediu, respectiv P+2E+M și construcțiile individuale pe regimuri de joasă înălțime, respectiv P+M/P+1E+M.

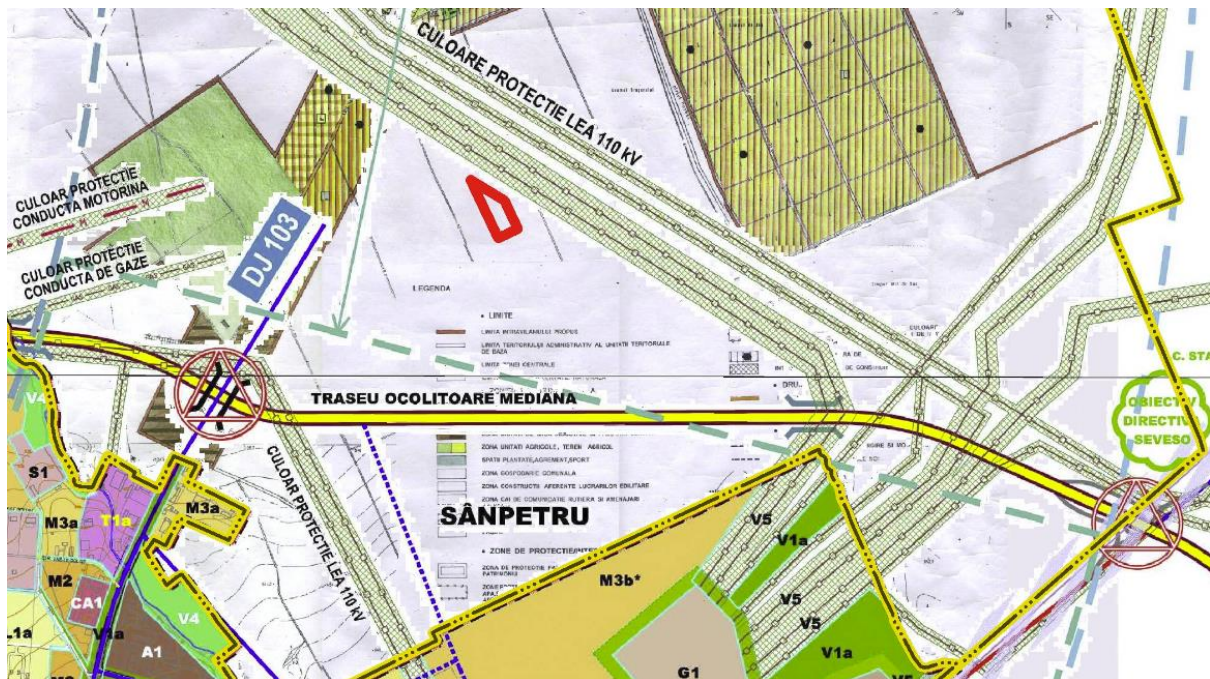
Localitățile învecinate municipiilor reședință de județ au devenit, de-a lungul timpului, loc propice pentru a satisface cererea de locuințe și nevoia de acomodare a celor care își doresc să locuiască într-o zonă ferită de aglomerația și intensitatea traiului din zonele urbane la costuri mai mici, dar și a celor care navetează zona urbană a municipiului și împrejurimilor.

Zona este una multifuncțională caracterizată prin locuire colectivă și individuală de joasă înălțime, în ultimii ani aceasta fiind mai intens reglementată prin documentații de urbanism tip PUZ întocmite la diferite niveluri de complexitate și pe suprafețe variabile. Zona este deservită de drumuri publice nesistematizate de fostă-exploatare agricolă care străbat tarlalele și câmpurile localității și de drumuri noi propuse conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior, unele realizate și, altele, nerealizate.

Amplasamentul face parte dintr-o zonă în curs de dezvoltare imobiliară rapidă, majoritatea investițiilor recente fiind în construcții de locuit individuale, colective și comerciale. Astfel este foarte importantă analiza asupra evoluției zonei de-a lungul timpului în contextul susținerii oportunității prezentei investiții. Efectele transformărilor sunt vizibile la nivel macroteritorial, dincolo de limita zonei studiate prin prezenta documentație. Ca perioadă de referință vom prezenta analiza anilor 2005 – 2025 cu date care confirmă o anumită abordare operațională a transformărilor petrecute la nivel spațial. Această perioadă aduce cele mai semnificative schimbări în procesul de evoluție a fondului construit atât prin investițiile mici, punctuale și dispartate (extinderi ale edificatului intraparcular, completarea fondului construit, microzone construite izolat), cât și prin cele de amploare cauzate de perioada de pre-criză economică globală a anilor 2007-2008. Odată cu depășirea momentului post-2010 am asistat la relansarea economiei și relaxarea politicilor monetare care au stârnit acest val de investiții, în special în segmentul imobiliar. Aceste investiții, vom vedea, vor fi deschizătoare de drumuri către investiții mai importante și cu un număr consistent de loturi în perioada de restabilizare a economiei și creșterii puterii de cumpărare a populației din ultimul deceniu.

La nivelul anului 2002 a intrat în vigoare Planul Urbanistic General al localității, acesta previzionând o dezvoltare oarecum ordonată în sectorul imobiliar rezidențial pe următorul deceniu, nu una haotică așa cum se observă astăzi, astfel că zonele de câmp deschis îndepărtate de căile principale de circulație nu s-au reglementat urbanistic, motivul fiind accesul la drumurile publice și capacitatea administrației publice locale de a asigura echiparea cu rețele edilitare.

Dezvoltările recente nu acordă suficientă forță și reprezentativitate localității întrucât densificarea s-a făcut pe suprafețe extinse de teren, dar nu toate s-au finalizat, unele nici nu au început, locuirea individuală necesitând, pe lângă suprafețele mari de teren, și asigurarea rețelilor edilitare pe cheltuiala administrației publice pe lungimi și distanțe mari și existând riscul că, dacă la acestea nu sunt racordați toți consumatorii sau o mare parte a acestora, nu vor fi eficiente și ajung să nu poată justifica investiția publică inițială. Deși în vecinătatea au fost aprobate o serie de documentații de urbanism, aceasta și-a făcut simțită prezența timid în teren, o mare parte din acest teritoriu rămânând doar reglementat urbanistic, dar neconstruit până în prezent.



Figură 1 - Încadrarea în PUG Sânpetru (ediția 2002) și PUG Brașov

Însă practica și tendințele anilor ulteriori intrării în vigoare a PUG au conturat o realitate ușor diferită. Din punct de vedere al optimizării accesibilizării și eficientizării utilizării terenurilor, dezvoltarea locuirii în regim colectiv nu doar că eficientizează la nivel maximal utilizarea infrastructurii rutiere și edilitare, ci și ajută la densificarea demografică a localității stârnind interes din ce în ce mai crescut pentru investiții de orice tip complementar și compatibil locuirii (rezidențial de mică sau medie înălțime, comercial, de servicii, productiv, instituțional, educațional, recreațional, etc.). Această dezvoltare a fost posibilă prin realizarea unor documentații de urbanism PUZ care derogă de la prevederile PUG și care asigură posibilitatea construirii în zonele de extravilan, dar părănd să facă parte din teritoriul intravilan preexistent ca o dezvoltare semi-compactă și cvasi-organică a sa.

În ultimii ani, o suită de alte documentații de urbanism PUZ au fost aprobate în zonă în scopul construirii de locuințe individuale care, în marea lor majoritate, nu au produs efecte în teren decât prin dezmembrările cadastrale efectuate, dar nu și prin edificare.

Se poate observa faptul că la nivelul anului 2005, când PUG avea câțiva ani de aplicabilitate, zona era una cu destinație exclusiv agricolă, iar transformările petrecute în anii ulterioari au schimbat caracterul acesteia și i-au oferit o nouă însemnătate. Pe parcursul anilor, zona s-a transformat dintr-un câmp agricol într-o zonă cu utilizare mixtă – rezidențială și de comerț/servicii – în baza documentațiilor de urbanism care au derogat de la prevederile PUG și în urma operațiunilor cadastrale de alipire și dezmembrare subsecvente.



Figură 2 - Încadrarea zonei în context spațial (2005)



Figură 3 - Încadrarea imobilului reglementat în harta topografică militară

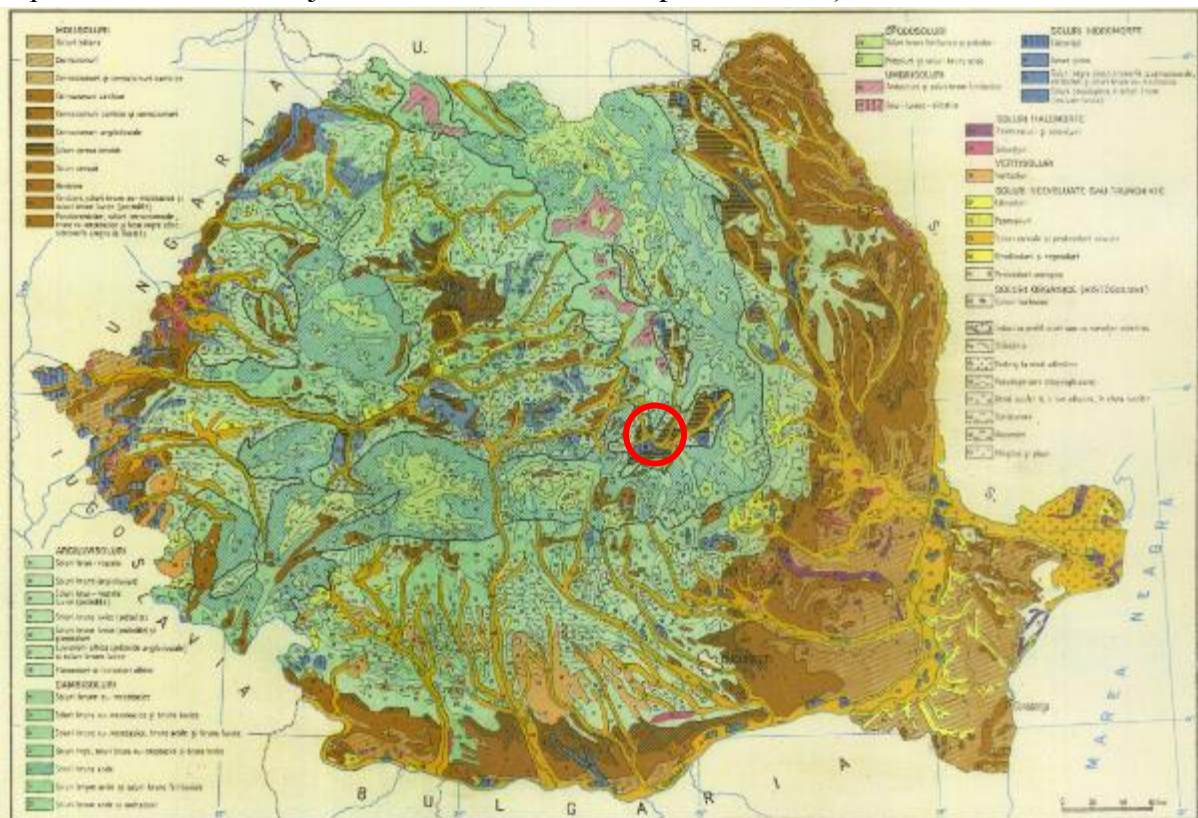
Așa cum se observă la nivelul anului 2005, morfologia zonei era una pe deplin istorică, astfel cum reiese și din hărțile topografice militare, nealterată încă de densificarea ultimilor ani. Se observă faptul că trupul de intravilan era unul compact, cu o dezvoltare liniară în lungul și în profunzimea arterelor de circulație principale care străbate localitatea (DJ 103).

Se observă caracterul profund de câmp al zonei (ca parte din zona Din Sus de Drumul Brașov) unde se observă traseul rețelelor de electricitate de medie și înaltă tensiune LEA 20kV, 110kV și 400kV care străbat tarlalele și traversează localitatea pe direcția est-vest, marcând culoare de trecere în jurul cărora nu s-au edificat construcții, acesta acționând ca o barieră antropică în calea dezvoltării urbanistice.

Perioada analizată post-2005 aduce cu sine o serie de pseudo-investiții punctuale private generate, mai degrabă, de trecerea timpului și inevitabila evoluție a țesutului construit. Astfel, în tandem cu perioada caracterizată drept cea mai mare creștere economică pe care au cunoscut-o națiunile lumii în ultimele decenii, în teritoriu observăm apariția unor locuințe și investiții în afacerile deja existente (dezafectarea unor construcții, extinderea altora, construirea unora noi), investiții minimale care nu acordă suficientă forță dezvoltării zonei și denotă un sentiment fals de interes asupra acesteia. Se observă faptul că zona se află într-o continuă stare de conservare, lucru care nu reprezintă neapărat un punct sensibil, ci mai degrabă o oportunitate pentru investiții precum cea prezentă care pot valorifica și potența dezvoltarea economică a zonei și, implicit, a localității.

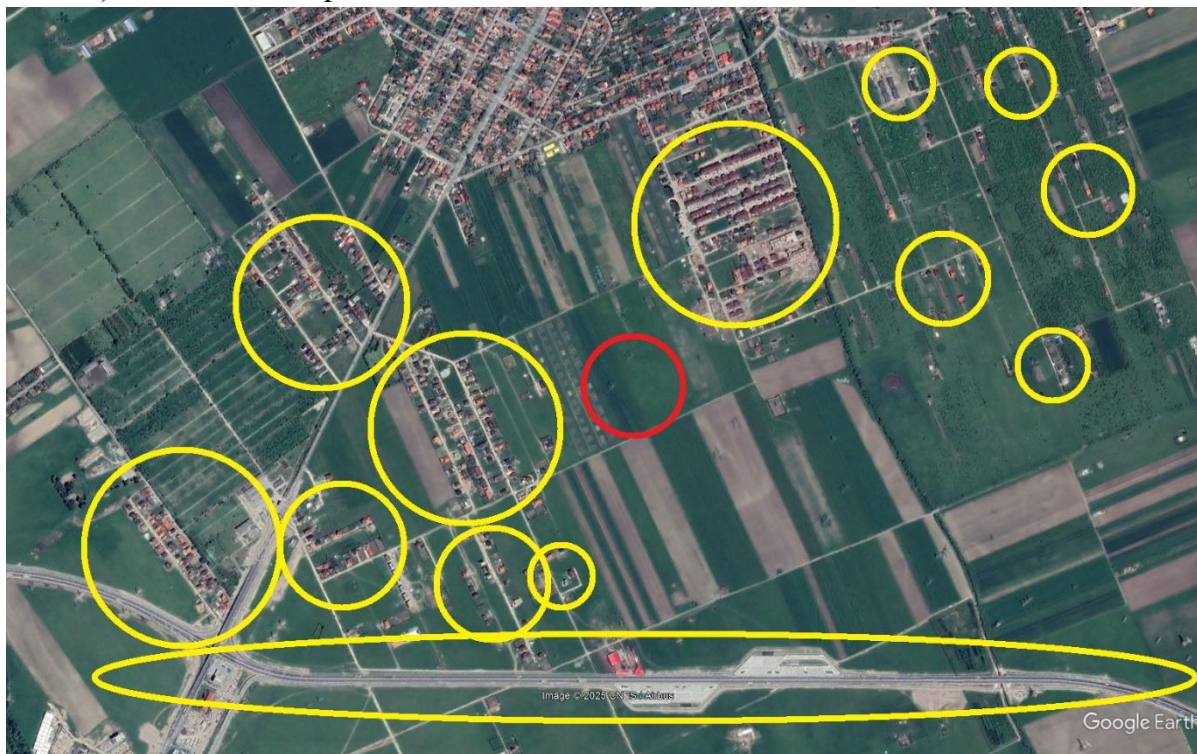
Cu excepția drumurilor de exploatare care deserveșc producției agricole, la nivelul anului 2005 nu se mai observă alte dezvoltări sau drumuri special create pentru accesul la construcțiile sau dezvoltările imobiliare noi, starea acestora fiind, la acea vreme, una provizorie, de pământ, acestea fiind modernizate și reabilitate recent, probabil conștientizând importanța conexiunii cu trupul de bază și, mai departe, cu municipiul Brașov.

Calitatea solurilor dimprejur pare a fi una scăzută și nu par a fi intens lucrate, nivelul de fertilitate al acestora determinând proprietarii să evite investițiile în cultivarea lor, dat fiind faptul că altitudinea zonei este la circa 541 m deasupra nivelului Mării Negre, zona depresionară fiind înconjurată de masive muntoase pe toate direcțiile.



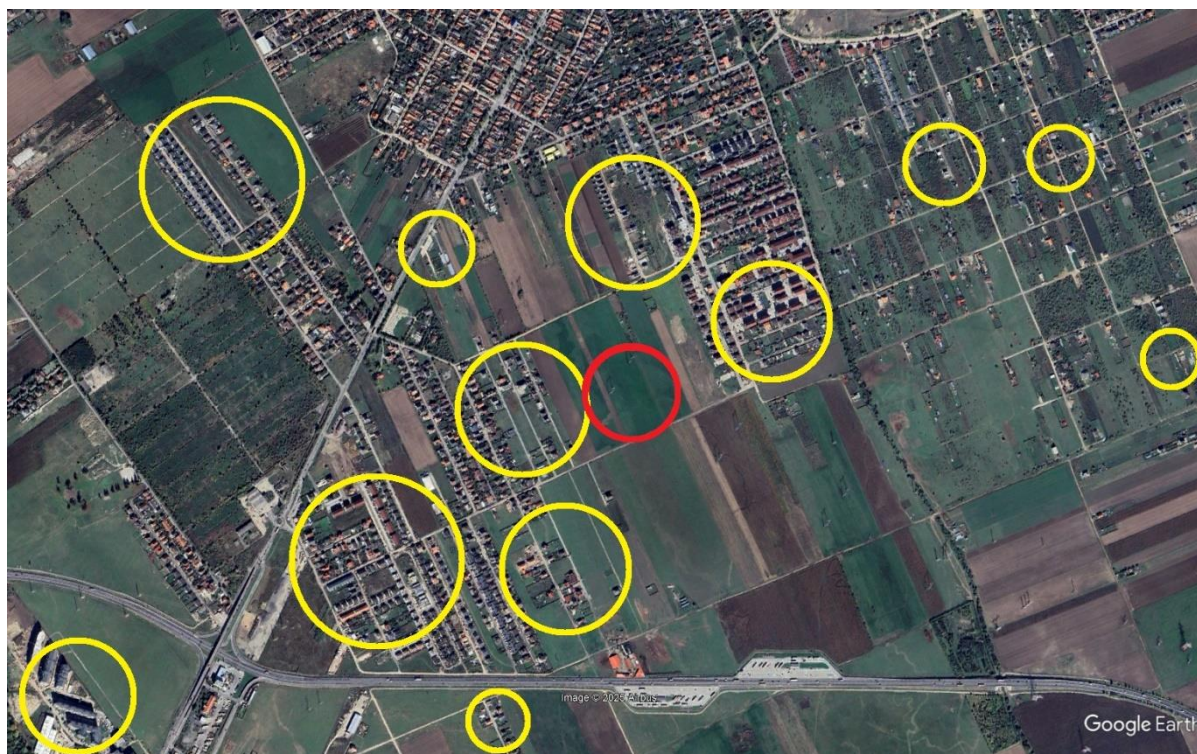
Figură 4 - Încadrare în harta solurilor

Observând dinamica construirii ultimilor ani, se remarcă faptul că autorizațiile de construire s-au emis în baza unor documentații de urbanism tip PUZ pentru introduceri în intravilan în vederea construirii de locuințe care au oferit zonei un caracter polivalent – rezidențial cu dotări complementare-economice aferente.

**Figură 5 - Evoluția țesutului construit al zonei în context spațial - 2017 vs. 2005**

Perioada imediat următoare aduce cu sine o plinitate de investiții private în construcții noi de locuit, în antiteză vădită cu situația economică mondială la acea vreme, respectiv traversarea crizei financiare globale. Acestea s-au manifestat cu precădere în zonele imediat adiacente trupului de bază al localității ca o continuare și prelungire firească a acestuia, exprimate ca intenție de valorificare a terenurilor libere situate pe terenurile agricole din intravilan și extravilan acolo unde suprafețele de teren generoase au permis dezvoltarea fără riscul incomodării țesutului deja existent. Astfel, localitatea asistă la un început de dezvoltare cvasi-controlată și organizată a sectorului imobiliar în principal pe baza documentațiilor de urbanism PUZ, generată atât din proiecte ample și parcelări complexe, cât și din investiții punctuale acoperind nevoi singulare și individuale. Observăm și realizarea șoselei de centură a municipiului Brașov, unul dintre cele mai importante proiecte de mobilitate realizate în țară, care oferă zonei peri-urbane o nouă valență și perspective de dezvoltare pe termen lung.

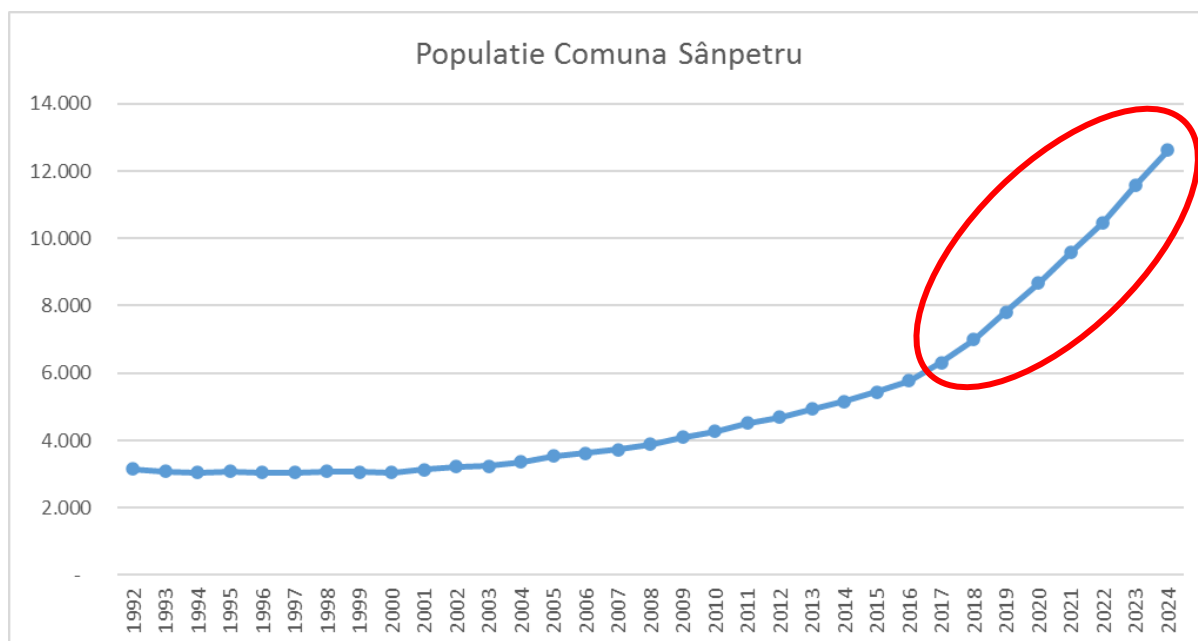
Se observă faptul că există, totuși, investiții care parazitează integritatea localității (trupuri izolate dezvoltate haotic) prin forțarea administrației publice locale de a găsi soluții eficiente pentru a asigura necesarul de utilități tehnico-edilitare și căi de acces cvasi-conforme cu legislația în vigoare acolo unde dezvoltatorul nu le-a asigurat, lucru foarte greu realizabil în mediul rural din cauza costurilor care planează asupra bugetului local.



Figură 6 - Evoluția țesutului construit al zonei în context spațial - 2025 vs. 2017

Anul 2025 aduce cu sine cea mai clară perspectivă a transformărilor petrecute în toți anii precedenți. Se observă faptul că în prezent regăsim o suită întreagă de astfel de investiții în sectorul rezidențial, respectiv cartiere întregi de locuințe în diferite stadii de dezvoltare, iar arterele de circulație încep să capete gabarite adecvate și nomenclatură stradală sau să fie acompaniate de rețele tehnico-edilitare, semn că investițiile în dezvoltarea zonei nu se rezumă doar la construirea și asigurarea dotărilor în propria incintă, ci asigură cadrul propice pentru dezvoltarea întregii zone, lucruri care pun bazele dezvoltării de perspectivă (spre exemplu alocarea spațiilor necesare modernizărilor viitoare ale drumurilor). Situația existentă în prezent aduce cu sine o vedere de ansamblu asupra metamorfozei localității din ultimii ani caracterizați pe de-o parte de perioada crizei economice din anii 2008-2010 și a celei mai reprezentative creșteri imobiliare și PIB din ultimul secol. Această ascensiune s-a conturat printr-o multitudine de documentații de urbanism întocmite în vederea construirii unor ansambluri mixte rezidențial-comercial de diferite mărimi (de la doar câteva unități la câteva zeci de unități), unele dintre acestea asigurând și necesarul funcțiilor complementare locuirii (locuri de joacă pentru copii, spații verzi, echipamente tehnico-edilitare sau trasarea unor artere noi de circulație care să le degreveze pe cele publice), asigurând căile de comunicații rutiere și pietonale necesare atât la momentul respectiv, cât și pentru investițiile previzionate și potențiale.

Dezvoltările care, deși s-au realizat pe terenuri agricole destinate agriculturii și culturilor agricole, nu au adus cu sine crearea de artere de circulație nefuncționale (fundături fără continuitate în rețea sau drumuri subdimensionate care nu respectă profilurile conform legislației în vigoare), ci au propus modernizarea și sistematizarea drumurilor de exploatare existente care fac legătura între zonele investiționale și drumurile publice importante, creând o țesătură rutieră funcțională pentru preluarea tuturor fluxurilor existente și previzionate.



Figură 7 - Evoluția demografică a comunei Sânpetru (1992-2024)

Suita de investiții realizate de-a lungul timpului s-a produs prin aglutinare, punctual, prin corelare cu țesutul preexistent al vetrei satului, determinând extinderea omogenă a limitei intravilanului și oarecum organizat în sensul că au fost aprobate prin documentații de urbanism tip PUZ prin care s-au dimensionat rețeaua de transport și rețelele tehnico-edilitare pentru zone care excedează teritoriul reglementat. Cu alte cuvinte, deși s-a construit individual, izolat, reglementarea s-a făcut previzionat și prospectiv și, mergând în direcția tendinței actuale, s-a realizat aglutinarea la trupul de bază existent formând, în final, un singur trup de intravilan compact. Dezvoltările actuale beneficiază de posibilitatea integrării relativ ușoare într-un sit permisiv și ușor adaptabil, fără constrângeri urbanistice majore, acest lucru diminuându-se pe măsură ce vor apărea construcții învecinate care să îndemne la respectarea anumitor distanțe între ele și compatibilitatea funcțiilor propuse cu cele existente.

Printre cele mai reprezentative și emblematice dovezi ale evoluției localității sunt bugetul local și evoluția demografică. Astfel, dacă pentru bugetul local este dificil de observat cu exactitate evoluția fără un set de analize și date oficiale, cu toate acestea previzionând că și acesta este în creștere constantă în principal prin creșterea autorizațiilor de construire eliberate și densificarea fondului construit, pentru evoluția demografică observăm o creștere explozivă.

Astfel, de la aproape 3.000 de suflete la nivelul anilor '90, s-a ajuns în prezent la o populație de peste 12.000 de locuitori, cele mai mari creșteri înregistrându-se în perioada ultimilor 5 ani, atunci când creșterea a fost una exponențială adecvată gradului investițional susținut puternic de dezvoltarea imobiliară, creșterea până atunci fiind una graduală, dar constantă (datele pentru anul 2024 sunt preliminare).

An	Populație
1992	3.146
2001	3.127
2008	3.887
2021	9.570
2024	12.625

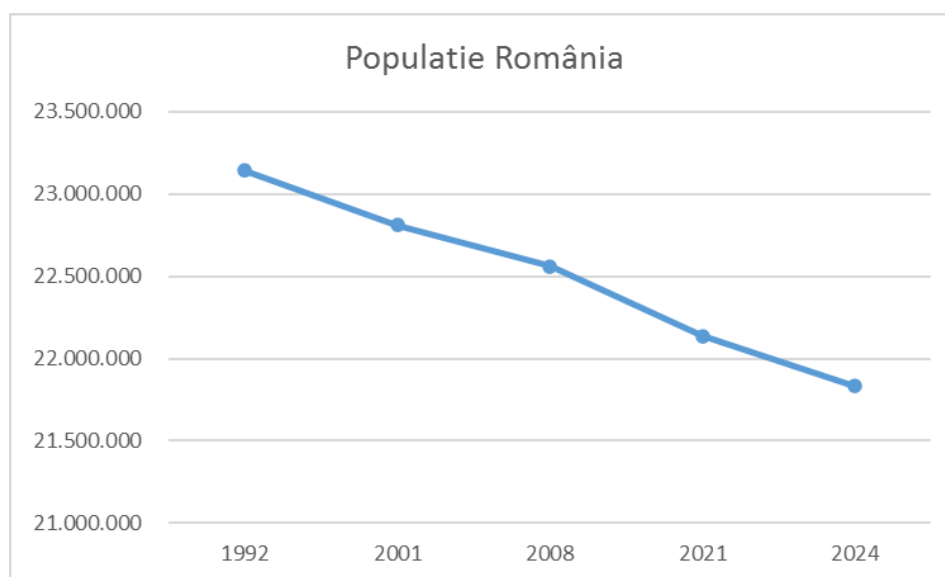
Tabel 1 - Evoluția demografică a localității Sânpetru

În contextul în care datele agregate la nivel național arată faptul că populația generală (după domiciliu) este în scădere, concentrarea celei din jurul polilor de creștere și de dezvoltare naționali creează disproportionalitate și disparități între diferitele regiuni ale țării. Populația totală a țării a scăzut cu peste 2 milioane în perioada post-socialistă, iar la nivel județean aceasta a stagnat la circa 640.000 locuitori. Astfel, dacă la nivel național populația după domiciliu a scăzut cu 5%, iar cea rezidentă cu circa 12% (de la 21.627.509 în 2003 la 19.201.662 în 2021), la nivel județean aceasta a crescut cu un timid 2% față de anii 1992, deci s-a menținut la un nivel constant, lucru explicabil printr-un cumul de factori având în vedere faptul că județul a cunoscut o dezvoltare masivă ca urmare a absorbției fondurilor europene și a dezvoltării infrastructurii de transport, a creșterii reprezentativității în turism și a creșterii apetitului pentru investiții generatoare de locuri de muncă.

La nivel local populația a crescut cu peste 400%, una dintre cele mai spectaculoase creșteri demografice ale unei localități (încă) rurale ale țării.

An	Populație
1992	23.143.860
2001	22.809.546
2008	22.561.686
2021	22.138.604
2024	21.833.227

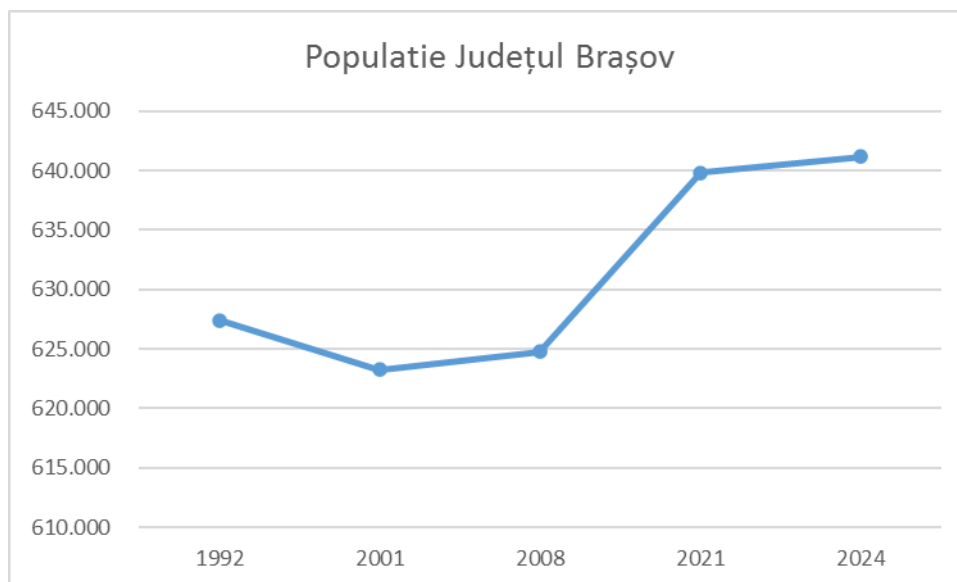
Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național



Figură 8 - Evoluția demografică a României (1992-2024)

An	Populație
1992	627.434
2001	623.271
2008	624.778
2021	639.832
2024	641.194

Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean



Figură 9 - Evoluția demografică a județului Brașov (1992-2024)

Acest tip de investiție este unul care trebuie promovat și care este binevenit în orice comunitate rurală în căutare de efervescență demografică și contracararea exodului populației tinere în alte localități pentru satisfacerea traiului cotidian. Investițiile desfășurate ajută la reducerea efectului de îmbătrânire generală a populației, majoritatea noilor locuitori fiind de vârstă a doua și în căutarea unui cămin pentru întemeierea unei familii.

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

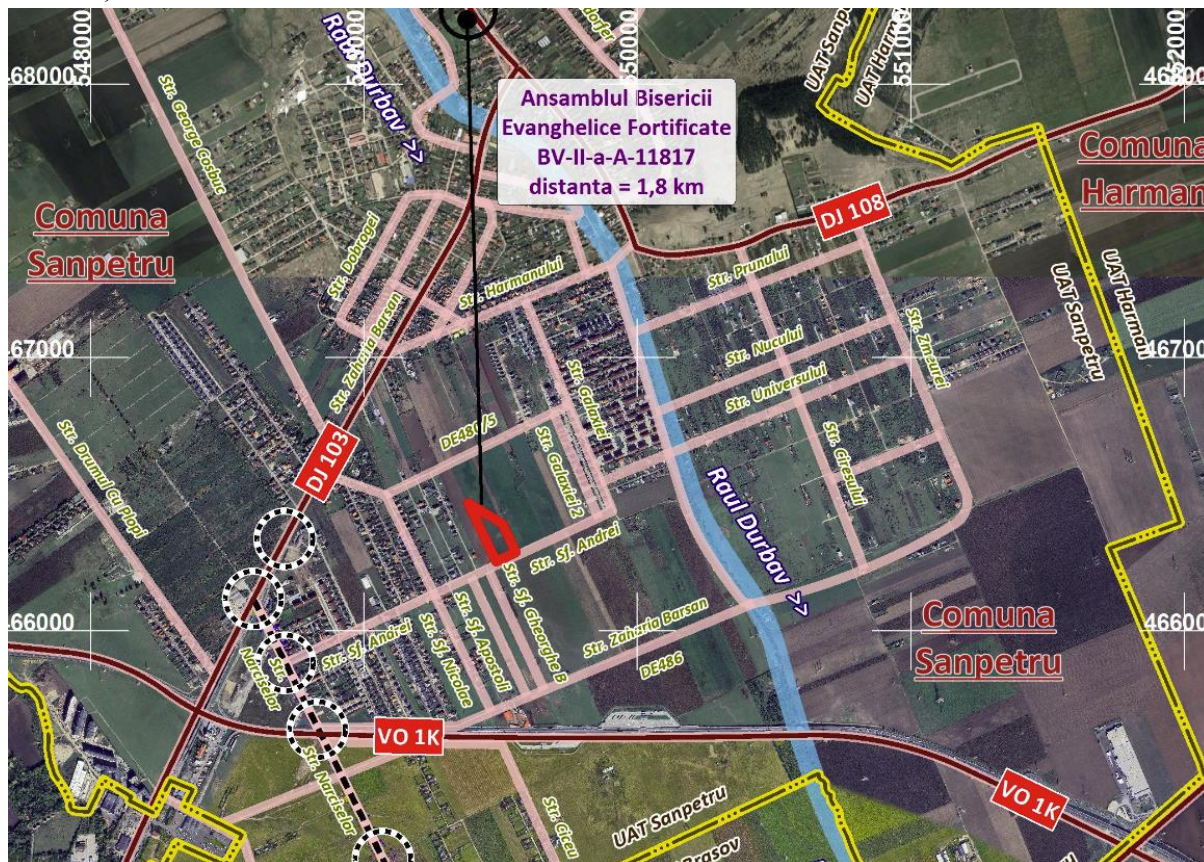
Zona PUZ nu se află cuprinsă în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 500 m față de imobile înscrise pe această listă.

Zona PUZ se află la o distanță de circa:

- 1,8 km față de „Ansamblul Bisericii Evanghelice Fortificate” (cod LMI BV-II-a-A-11817) și 2,3 km față de Biserica „Sf. Nicolae” (cod LMI – BV-II-m-A-11816), situate în partea de nord, în țesutul construit și constituit al comunei
- 1,2 km față de situl Natura2000 ROSCI0055 „Dealul Cetății Lempeș – Mlaștina Hărman” în partea de nord-est
- 0,8 km față de „Tezaurul monetar de la Sânpetru”, înregistrat în Repertoriul Arheologic Național având codul 41934.01.01, dar neînregistrat în Lista Monumentelor Istorice.

Între aceste obiective și imobilul PUZ există construcții și țesut deja constituit ale căror volume și înălțimi împiedică percepția lor din zona reglementată, iar impactul asupra vizibilității acestora este inexistent.

Imobilul PUZ face parte din zona de intravilan a comunei, astfel că se respectă principiul de utilizare rațională a terenului și implică o dezvoltare controlată și sustenabilă a localității în această zonă ca o continuare firească a sa.



Figură 10 - Distanțe față de monumentele clasate din Sânpetru

Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice

Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la peste 3 km distanță față de axele căilor ferate, respectiv magistralele CFR 300 București-Brașov cu stația Stupini și 400 Brașov-Satu Mare cu zona Triaj-Hârman, drept pentru care investiția nu se realizează în zona de protecție (de 100 m de la axa căii ferate) sau de siguranță (de 20 m de la axa căii ferate) a infrastructurii feroviare. Conform art. 29, alin. (5) din *OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, „În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.”

Lucrările propuse prin PUZ nu sunt situate în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, între acestea existând mai multe zone tampon precum zone construite sau degajate și libere de construcții, drumuri naționale, elemente care fac imposibilă împiedicarea vizibilității liniei și a semnalelor feroviare de lucrările propuse prin prezentul PUZ.

În concluzie, lucrările propuse prin PUZ nu se supun avizării administratorului rețelei de transport feroviar și nu afectează infrastructura și circulația feroviară.

Amplasarea față de drumurile naționale și județene

În marea sa parte, localitatea se desfășoară în zona depresionară a munților spre zona de șes, iar drumurile principale se continuă dinspre municipiul Brașov înspre localitățile

principale ale regiunii dezvoltate tentacular în lungul drumurilor clasificate. Zona PUZ nu se învecinează cu niciun drum clasificat din categoria celor care generează zone de siguranță sau de protecție. Principalul drum de legătură cu municipiul Brașov este Str. Zaharia Bârsan (fost DJ 103) situat la circa 600 m vest față de zona PUZ.

Conform analizei, zona PUZ nu se află în zona de protecție sau de siguranță a drumurilor naționale, județene sau comunale (conform art. 17, alin. (1) și anexei nr. 1 din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*) și nu face parte din zona acestora. Astfel, lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului în zona de protecție a infrastructurii principale de transport rutier. Astfel, lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului în zona de protecție a infrastructurii principale de transport rutier.

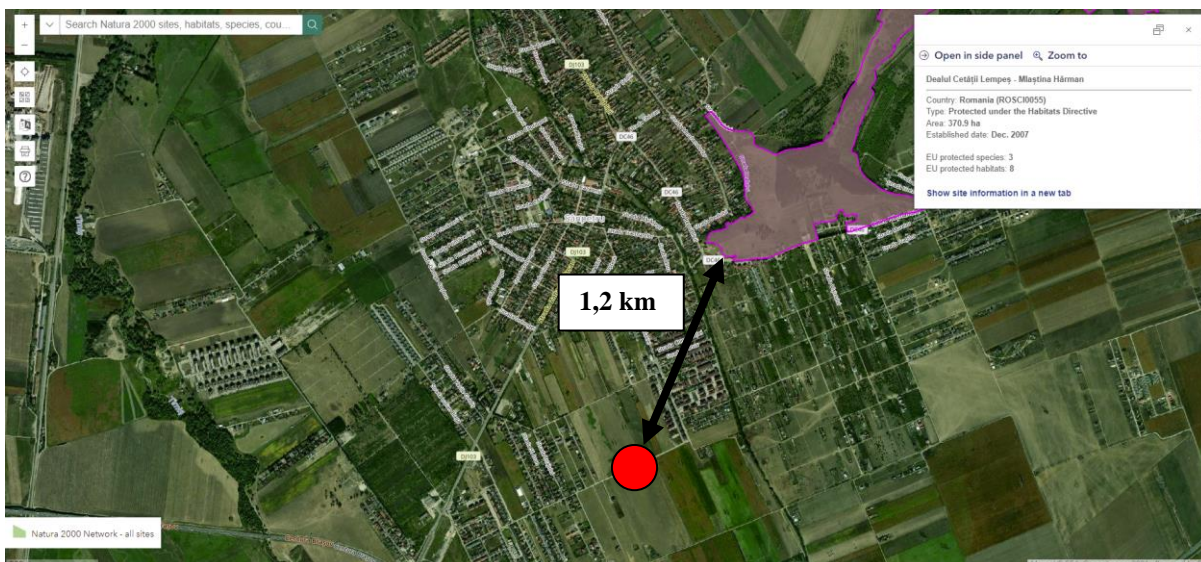
Imobilul PUZ acces direct din Str. Sf. Andrei în partea de sud care are acces ulterior în Str. Narciselor și, în final, în Str. Zaharia Bârsan (fost DJ 103). Conform art. 27, alin. (7) din *OG 43/1997*, construcțiile și amenajările propuse nu vor afecta zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere nu va obtura vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

Amplasarea față de alte zone de protecție sau zone protejate

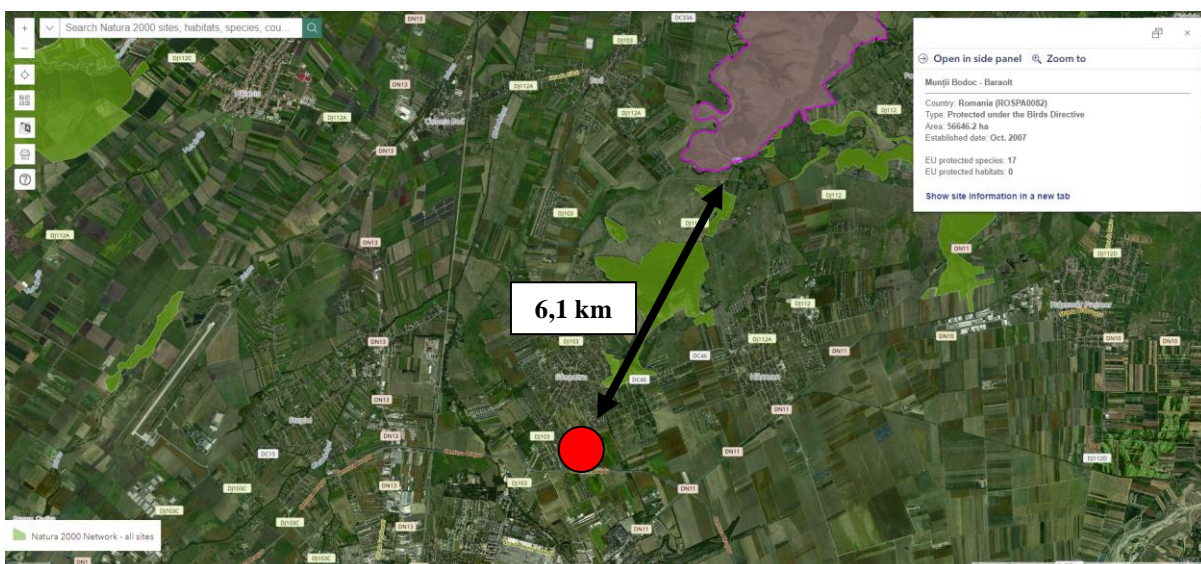
Zona PUZ nu se află în zona de protecție a culoarelor tehnico-edilitare și nu este afectată de acestea. Cea mai apropiată rețea electrică de mare capacitate este situată la circa 38 m de axul LEA 400kV, deci în afara culoarului de trecere.

Protecția siturilor Natura 2000

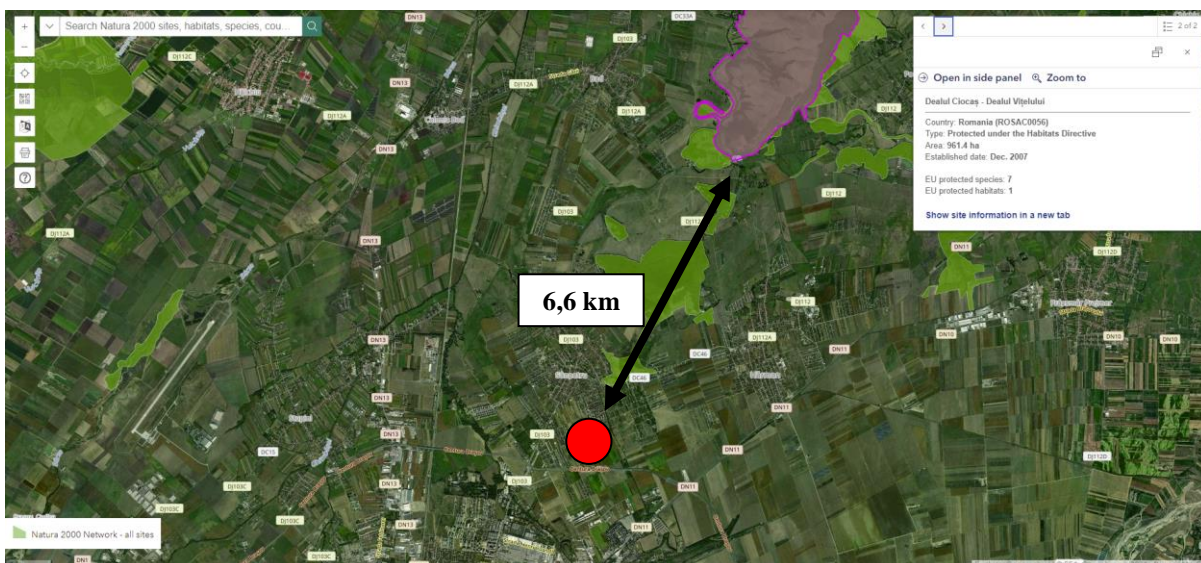
- perimetrele aparținând sitului „*Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman*” (ROSCI0055, protejate prin Directiva Habitare în suprafață de 370,9 ha și clasate în decembrie 2007, conținând 3 specii și 8 habitate protejate la nivel european) sunt situate la peste 1,2 km nord-est față de zona PUZ, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate,
- perimetrul sitului „*Munții Bodoc – Baraolt*” (ROSPA0082, protejat prin Directiva Păsări, în suprafață de 56.646,2 ha și clasat în octombrie 2007, conținând 17 specii protejate la nivel european), este situat la peste 6,1 km nord-est, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate și
- perimetrul sitului „*Dealul Ciocaș - Dealul Vițelului*” (ROSCI0056, protejat prin Directiva Păsări, în suprafață de 961,4 ha și clasat în decembrie 2007, conținând 7 specii și 1 habitat protejate la nivel european), este situat la peste 6,6 km nord-est, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate.



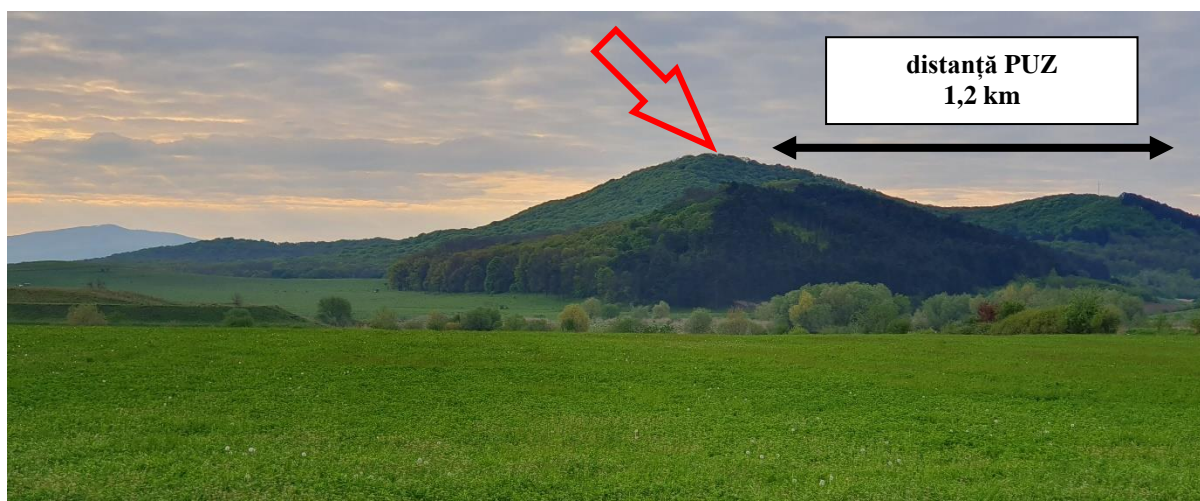
Figură 11 - Distanța PUZ - „Dealul Cetății Lempes - Mlaștina Hărman”



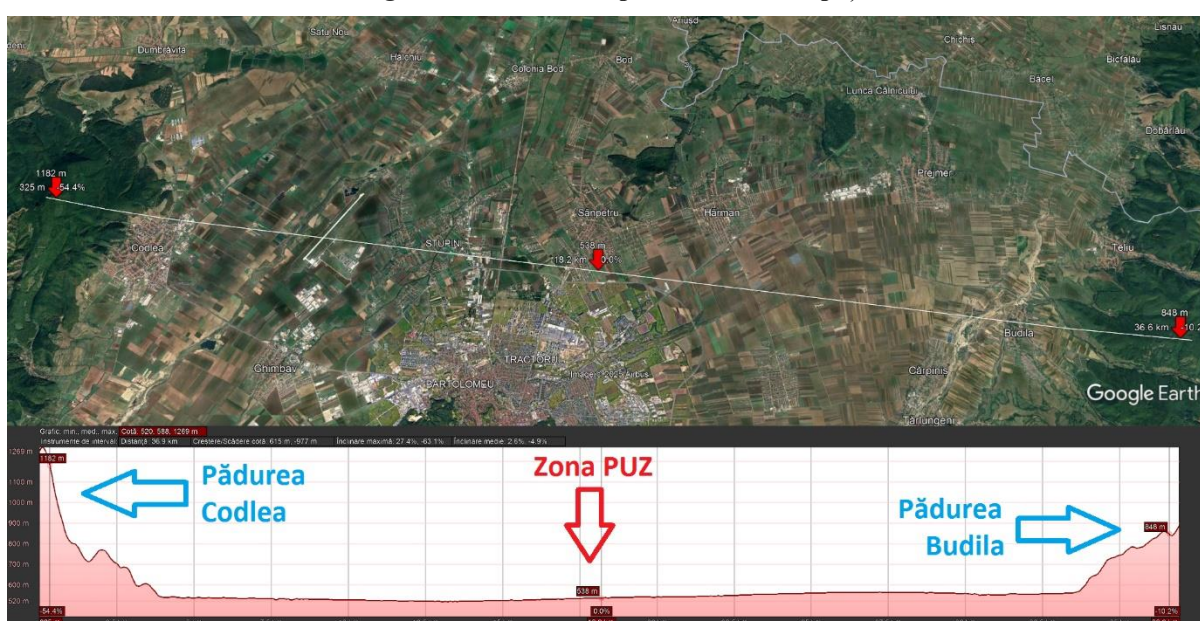
Figură 12 - Distanța PUZ - „Munții Bodoc – Baraolt”



Figură 13 - Distanța PUZ - „Dealul Ciocaș - Dealul Vițelului”



Figură 14 - Vedere asupra Dealului Lempes



Figură 15 - Profilul terenului prin Imobilul PUZ și culmile învecinate

Amplasarea față de Aerodromul Sânpetru

Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la circa 2,5 km distanță nord față de cea mai apropiată pistă a Aerodromului Sânpetru cu drept de administrare operativă a Aeroclubului „Iosif Silimon” Sânpetru și se încadrează în Zona II de servitute aeronautică de zbor.

Amplasarea față de Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav

Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la circa 8,1 km distanță vest față de cea mai apropiată pistă a Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav și se situează în Zona III de servitute aeronautică de zbor.

2.2. Încadrare în localitate

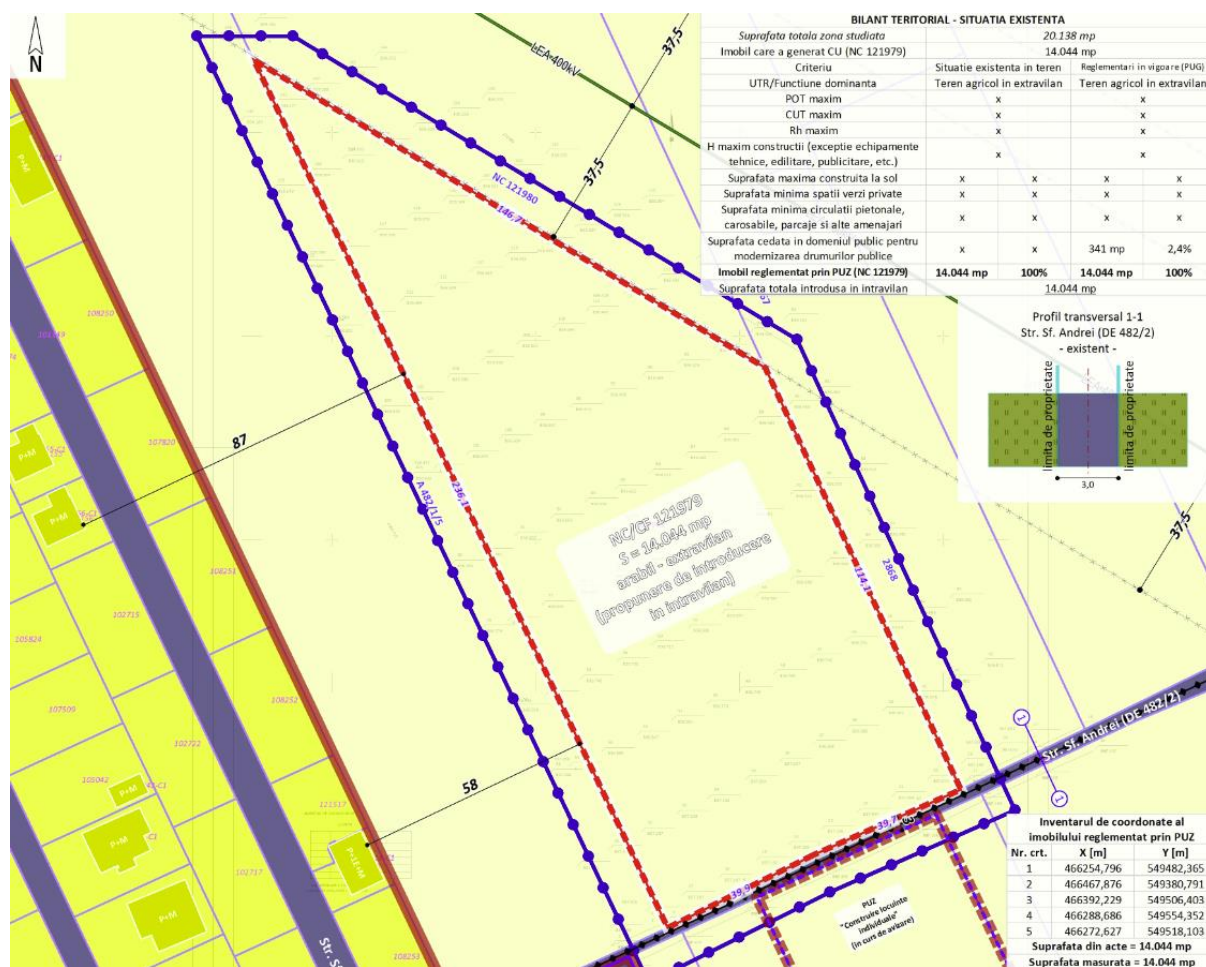
Zona analizată se află în partea sud-estică a localității, la distanță de circa 500 m de granița cu Municipiul Brașov.



Figură 16 - Dispunerea intabulărilor învecinate pe ortofotoplan

Imobilele care au generat CU au o formă cvasi-trapezoidală cu latura scurtă paralelă cu Str. Sf. Andrei, restul laturilor formând unghiuri dreptunghice, teșitura de pe partea posterioară fiind paralelă cu rețeaua LEA 400kV.

Proiectul de față propune extinderea intravilanului existent pentru realizarea unui ansamblu rezidențial de înălțime redusă având regimul de înălțime de maxim P+2E+M și dotări complementare care să deservească populația.



Figură 17 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

Direcția	Forma de proprietate
nord	1. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 121980
est	2. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC 2868
sud	3. Imobil domeniu public de interes local înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – Str. Sf. Andrei (DE 482/2) – NC 122987
vest	4. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – NC A 482/1/5

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă plană cu o declivitate ușoară care se va atenua la faza de construire și nu va crea probleme la fazele ulterioare.

2.4. Circulația

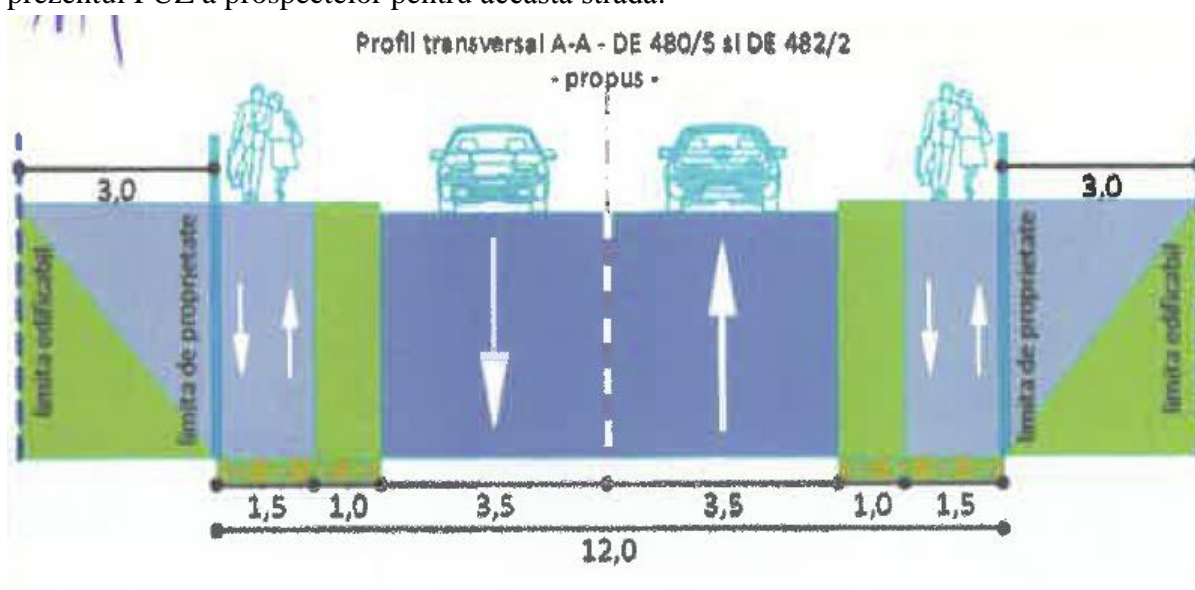
Încadrarea imobilului PUZ în teritoriu favorizează accesul facil din localitățile urbane polarizatoare, întrucât distanța de parcurs este relativ scurtă de circa 15 minute până la centrul municipiului Brașov.



Figură 18 - Accesul din Str. Sf. Andrei (DE 482/2)

În prezent, există un acces la amplasament din drumul public Str. Sf. Andrei (DE 482/2), dar această stradă este nesistematizată și nemodernizată, care descarcă traficul mai departe în Str. Narciselor și, în final, în Str. Zaharia Bârsan (fost DJ 103).

Str. Sf. Andrei (DE 482/2) este acoperită cu îmbrăcăminte provizorie, are prospect stradal de 3-4 m lățime, este intabulată în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară cu NC 122987, iar asupra sa s-au propus intervenții de modernizare de-a lungul timpului prin diferite documentații de urbanism, drept pentru care se impune preluarea în prezentul PUZ a prospectelor pentru această stradă:

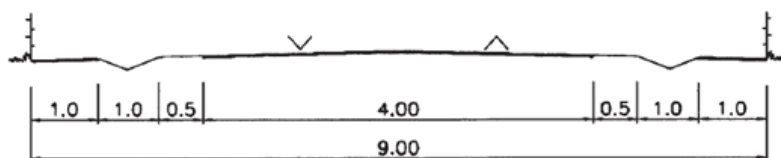


Figură 19 - Profil stradal Str. Sf. Andrei conform PUZ aprobat anterior

Conform *OMT 50/1998, art. 1.3.*, străzile rurale se clasifică în raport cu intensitatea traficului și funcțiile pe care le îndeplinesc în străzi principale și străzi secundare. Astfel, pentru străzile secundare este prevăzut un profil stradal de 9 m lățime.

STRĂZI ÎN LOCALITĂȚI RURALE

2. Străzi secundare



Figură 20 - Profil stradal conform normelor în vigoare

Conform *SR 10144-1:2024, art. 7.6. Profiluri transversale pentru străzi și amenajări pentru biciclete din localități rurale, alin. 7.6.2. Profiluri pentru străzi cu circulație locală, carosabilul variază între 5,50 m și 6,50 m.*

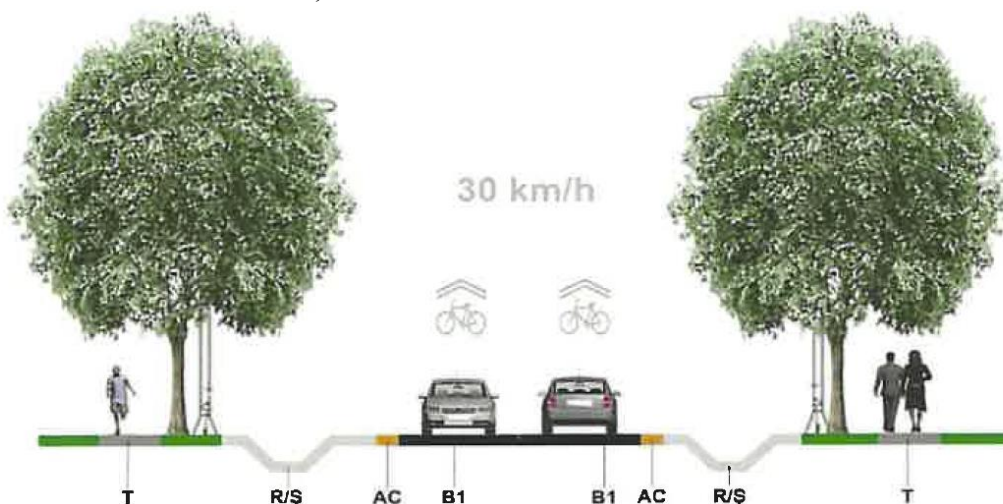
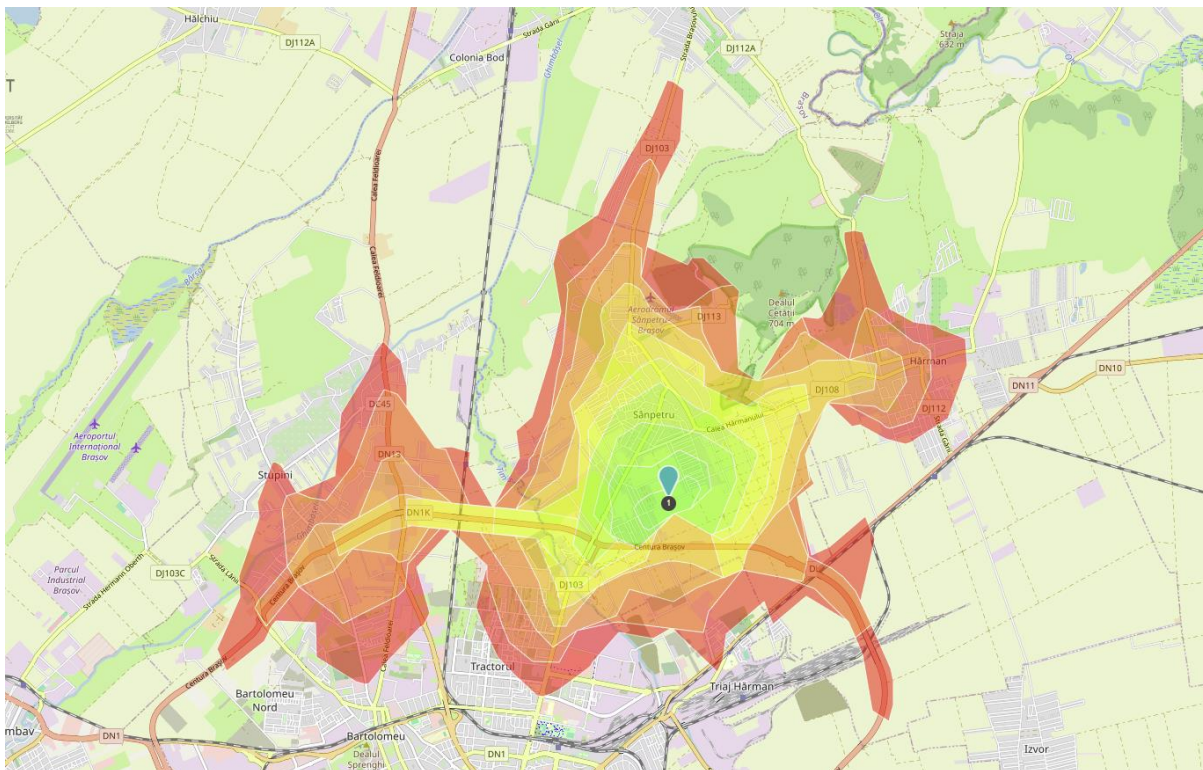


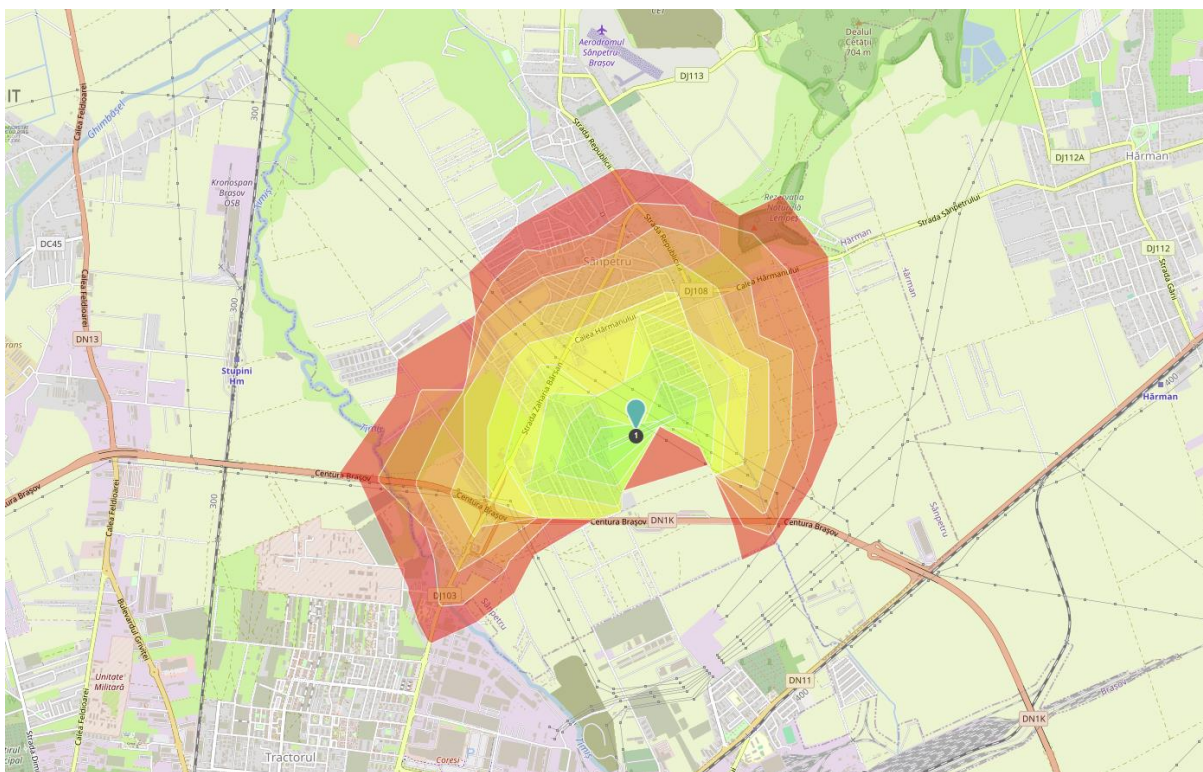
Figura 40 PR4 - Profil de stradă locală în mediul rural (carosabil de la 5,50 m până la 6,50 m)

Figură 21 - Profil stradal conform normelor în vigoare

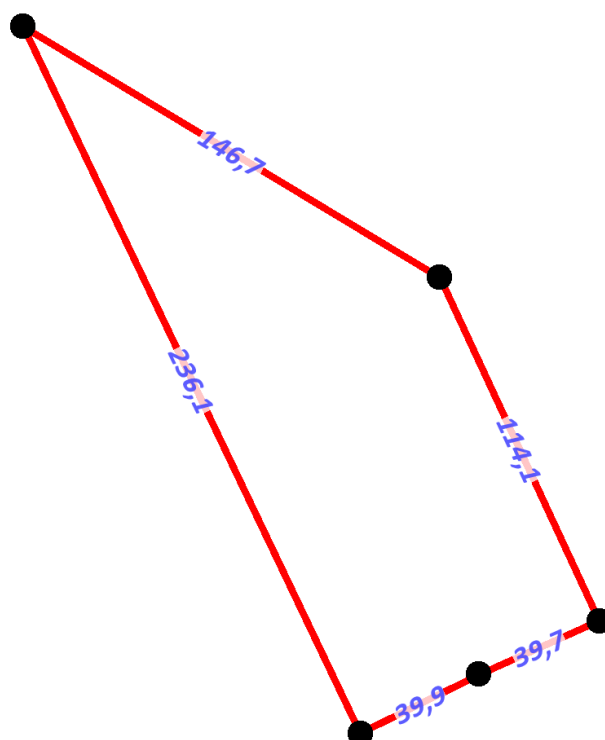
În cauză fiind vorba de o stradă existentă care necesită sistematizare, proprietățile stânga-dreapta sunt deja identificate dar neîmprejmuite, iar culoarul de realizare a profilului nu este alocat în totalitate, deși se observă faptul că în cazul anumitor loturi care au făcut obiectul unor PUZ aprobate anterior există dezmembrări adiacente care să-i permită aducerea la profilul dorit. Altfel spus, există marjă din loturile private încât să se poată acorda spațiul necesar străzii.



Figură 22 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier



Figură 23 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta



Figură 25 – Perimetrul zonei PUZ

Imobilele PUZ sunt libere de construcții și neîmprejmuite, având categoria de folosință arabil situate în extravilanul localității.

Numar cadastral / Carte funciara	Categorie de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)		Proprietar
			Introducere in intravilan	Mentinere in extravilan	
121979	Arabil	Nu	14.044	0	Dragoescu Gavriel si Dragoescu Elena
Suprafata introdusa in intravilan			14.044		

Tabel 4 - Date de identificare a zonei PUZ

2.6. Echipare edilitară

Fiind o zonă aflată în plină dezvoltare imobiliară și având în vedere că în imediata proximitate sunt în curs de finalizare mai multe cartiere rezidențiale dotate cu toate utilitățile necesare, racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă se va face facil prin prelungirea acestora pentru a putea racorda viitorii utilizatori. Toate ansamblurile rezidențiale și locuințele învecinate, fiind aprobate și autorizate, au demonstrat posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări.

De asemenea, Str. Sf. Andrei este acompaniată de o serie de rețele tehnico-edilitare care satisfac parțial necesarul locuitorilor. Zona PUZ nu este grevată de coridoare de trecere ale rețelei electrice LEA 400kV.

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor *Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”*, problemele de mediu se tratează urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul Planului Urbanistic Zonal este elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse, stabilirea criteriilor de inserție a obiectelor viitoare în relație cu fondul construit existent și cel viitor previzionat, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei-program și prevederilor legislației în vigoare și să identifice elementele urbanistice care trebuie adaptate în vederea realizării investițiilor propuse pe amplasamentul reglementat.

Prin PUZ se propune realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual prin construirea în același specific al vecinătăților, având ca obiectiv creșterea calității zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei aflată, în prezent, într-un stadiu de stagnare peisajeră și funcțională;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și a funcțiunilor incompatibile;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat: locuințe colective, clădiri cu rol multifuncțional, zone verzi, parcaje, echipamente și instalații tehnico-edilitare, etc.;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație – realizarea conexiunilor rutiere cu drumurile publice (Str. Narciselor prin Str. Sf. Andrei) și amenajarea circulației carosabile și pietonale în incintă.

Oportunitatea realizării investiției conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor pe care le prezintă: gradul crescut al accesibilității pe calea de circulație principală a localității, orientarea și apropierea față de centrele de interes ale localităților învecinate (Brașov, Bod, Hărman).

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări în acest loc sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructura edilitară și de transport aflate în imediata proximitate (căi de comunicație rutieră de importanță locală, rețele de alimentare cu energie electrică, gaze, apă și canalizare). De asemenea, spațiile libere din zona studiată sunt în mod firesc rezerve pentru investiții care necesită suprafețe relativ mari pentru a fi realizate, iar drumurile aparținând domeniului public pot fi amenajate și sistematizate în vederea valorificării și îmbunătățirii calității zonei cu efect direct asupra calității locuirii.

Protecția cursurilor de apă

Securitate la incendiu și protecție civilă

În proximitatea amplasamentului PUZ nu există stații de distribuție a carburanților, rezervoare de combustibili sau alte unități care să implice zone de protecție sanitară sau măsuri suplimentare privind securitatea la incendiu sau protecția civilă. În concluzie, nu există riscuri pentru sănătatea utilizatorilor prin realizarea investiției.

Corelare cu *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural*

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile *art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010* de către un inițiator privat prin care se promovează interesul legitim privat fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin *art. 16 din HG 525/1996* și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin *art. 6 din Legea nr. 33/1994* sau *art. 2 din Legea 255/2010*.

- Anexa 1 – definirea principalilor termeni utilizați: localitatea Sânpetru este afectată de *cutremure, inundații sau alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel minim;
- Anexa 2 – cutremure de pământ: zona PUZ este situată într-o zonă în care *intensitatea seismică este 7₁ cu perioadă medie de revenire de circa 50 de ani*;
- Anexa 3 – zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK): pentru localitatea Sânpetru, nu este prevăzută *intensitate seismică exprimată în grade MSK de minim VII*;
- Anexa 4 – inundații: zona PUZ este situată într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *sub 100 mm*;
- Anexa 4a) – inundații și Anexa 5 – inundații: localitatea Sânpetru și zona PUZ nu sunt afectate de *inundații datorate revărsării unui curs de apă*;
- Anexa 6, Anexa 6a) și Anexa 7 – alunecări de teren: localitatea Sânpetru și zona PUZ nu sunt încadrate în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren.

Corelare cu *HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale*

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile *HG nr. 382/2003*, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în *art. 1 din HG nr. 382/2003* și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

2.8. Opțiuni ale populației

Conform CU, elaborarea P.U.Z. se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
2. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
3. Etapa aprobării PUZ se face conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liber acces la informațiile de interes public.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

Se va completa ulterior întocmirii.

Concluziile studiului topografic

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă plană cu o declivitate ușoară care se va atenua la faza de construire și nu va crea probleme la fazele ulterioare.

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederi PUG conform CU

„Folosința actuală: arabil, extravilan.

Destinația terenului conf. PUZ aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 8/31.01.2024 este de zonă de terenuri agricole în extravilan nereglementat urbanistic până la întocmire PUZ.

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.”

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE				
<i>Suprafata totala zona studiata</i>	20.138 mp			
Imobil care a generat CU (NC 121979)	14.044 mp			
Criteria	Reglementari in vigoare (PUG)		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR/Funciune dominanta	Teren agricol in extravilan		„Lc” - Locuire colectiva	
POT maxim	x		30%	
CUT maxim	x		1,20%	
Rh maxim	x		P+2E+M	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, edilitare, publicitare, etc.) *imobile cu dotari la parter	x		12 m/13 m* la cornisa 14 m/15 m* la coama	
<u>UTR „Lc” - Locuire colectiva, din care:</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>10.529 mp</u>	<u>75%</u>
<i>Suprafata construita maxima</i>	x	x	3.158 mp	30%
<u>UTR „SP” - Spatii verzi de folosinta publica</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>748 mp</u>	<u>5%</u>
<u>UTR „C” - Cai de comunicatie</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>2.767 mp</u>	<u>20%</u>
Imobil reglementat prin PUZ (NC 121979)	14.044 mp	100%	14.044 mp	100%
<u>Suprafata totala introdusa in intravilan</u>	<u>14.044 mp</u>			

Tabel 5 - Bilanț teritorial existent și propus

3.3. Valorificarea cadrului natural

Imobilele care fac obiectul PUZ sunt situate într-o zonă aflată în proces de schimbare și expansiune funcțională, fără semnele unei regenerări urbane de amploare și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

Se vor amenaja zone verzi care să corespundă naturii investiției, conform cerințelor investitorului și perimetrare cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei. Materialele utilizate se vor supune rigorilor investitorului, respectând legislația în domeniul construcțiilor și aducând plus valoare zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la zona PUZ se va face din Str. Sf. Andrei (DE 482/2) situată în partea de sud. În incintă se propune realizarea unei artere de circulație care să se conecteze zona PUZ cu circulațiile publice. Se menține relația stânga-dreapta la ieșirea din incintă.

Modernizarea drumurilor publice care necesită asigurarea spațiului din terenurile imediat învecinate aflate în domeniul public și în proprietatea privată aparținând persoanelor fizice sau juridice presupune proceduri de expropriere, cedare, donare sau altă formă stabilită de către autoritățile publice locale, la inițiativa exclusivă a acesteia, drept pentru care prezenta documentație de urbanism nu propune modificări asupra reglementărilor privind circulațiile aprobate anterior.

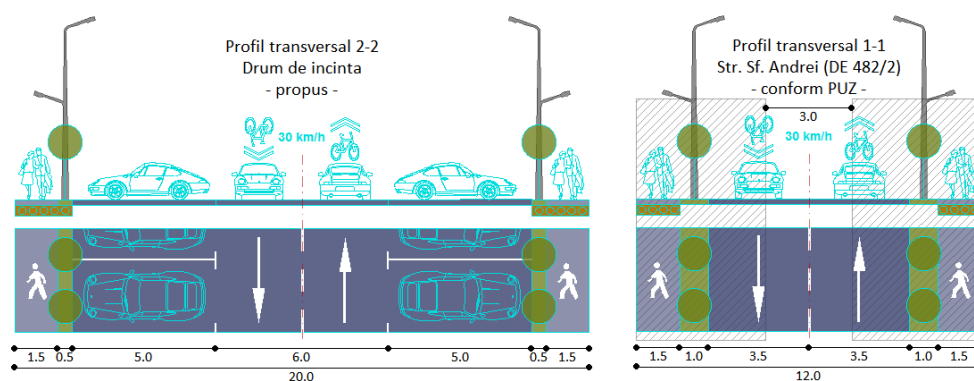
Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă respectându-se prevederile HCL.

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun, mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim și un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise în traficul auto motocicletele și vehicule acționate de

om. Sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă stabilit ulterior.

Gabaritele circulațiilor rutiere și pietonale în incintă sunt de dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor, inclusiv pentru autospeciale în caz de intervenție. Dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă propusă va face ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță.

Suprafața carosabilă poate fi utilizată sub formă de „shared-space” între autovehiculele rutiere și bicicliști prin înființarea unor măsuri specifice de circulație, precum limitarea vitezei maxime la 30 km/h și marcaje de tip „sharrows” pe suprafața carosabilă pentru transportul pe bicicletă pentru a satisface viitoarele nevoi de deplasări cu bicicleta.

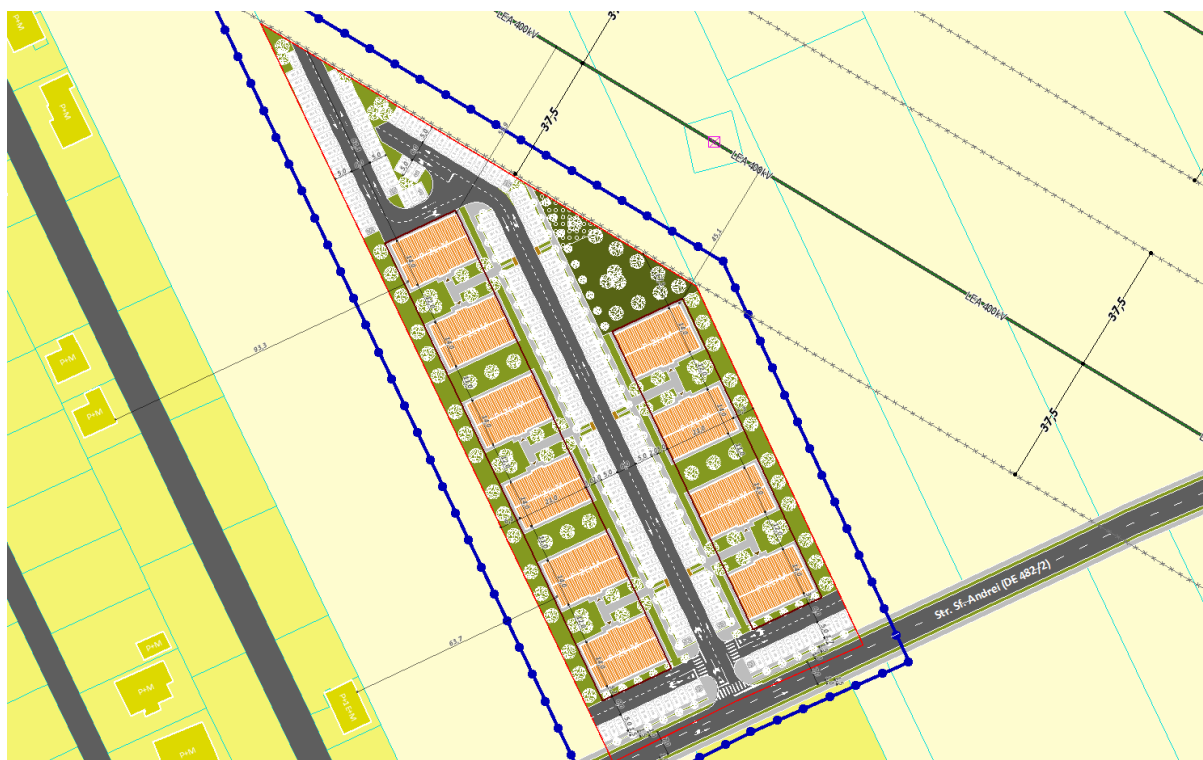


Tabel 6 - Profil stradal Str. Sf. Andrei și Drumul de incintă

Conform art. 27, alin. (7) din *OG 43/1997*, construcțiile și amenajările propuse vor trebui să nu afecteze zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere să nu obtureze vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prezenta investiție se va dezvolta sub forma unui ansamblu rezidențial de înălțime redusă având regimul de înălțime de maxim P+2E+M și dotări complementare care să deservească populația. Ansamblul va beneficia astfel de toate dotările necesare unei funcționări coerente și adaptate nevoilor viitorilor locuitori (zone verzi, zone verzi de loisir, dală pietonală cu alei și trasee, căi de comunicație rutieră, parcaje în incintă, racordare la rețelele edilitare, conectivitate în teritoriu, etc.) și va satisface atât nevoile propriilor locuitori, cât și a celor învecinați.



Figură 27 - Propunere de mobilare exemplificativă

INDICATORI URBANISTICI SOLICITATI PRIN PUZ

Zona studiată prin PUZ	= 20.138 mp
<u>Zona PUZ (suprafață introdusă în intravilan)</u>	= 14.044 mp
❖ U.T.R. – „Lc” – Zona pentru locuire colectivă	
POT max.	= 30%
CUT max.	= 1,20
Rh max.	= P+2E+M
H max. clădire* la cornișă/coamă	= 12 m/14 m
*imobile cu dotări la parter	= 13 m/15 m
Zone verzi min.	= 30%
❖ UTR „SP” – Zone pentru spații verzi de folosință publică	
❖ UTR „C” – Zona pentru căi de comunicație	

Procentul minim de zone verzi și spații plantate cu rol decorativ și de agrement amenajat în fiecare incintă de locuit se stabilește la 30%.

Zonele verzi se vor amenaja în incintă și se vor cuantifica astfel:

- perimetral în jurul clădirilor, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA				
Nr. crt.	Funcțiuni și activități	Suprafața (mp)		% din total
		mp	% din UTR	
Imobile reglementate prin PUZ (propunere introducere în intravilan)		14.044		100%
1	UTR „Lc” - Zona pentru locuire colectivă:	10.529	100%	75%
	Locuințe colective	2.958	28%	
	Circulații pietonale și rutiere, inclusiv parcaje	3.816	36%	
	Zone verzi private amenajate în incintă	3.737	35%	
	Platforme pentru colectare selectivă deșeurilor municipale	18	<1%	
2	UTR „SP” - Zona pentru spații verzi de folosință publică:	748	100%	5%
	Loc de joacă pentru copii	126	17%	
	Zone verzi amenajate cu rol ambiental	622	83%	
3	UTR „C” - Zona pentru cai de comunicație:	2.767	100%	20%
	Circulații pietonale	723	26%	
	Circulații carosabile	1.703	62%	
	Suprafața necesară modernizării Str. Sf. Andrei (DE 482/2)	341	12%	

Tabel 7 - Bilanț mobilare exemplificativă

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare necesare și existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

Pozițiile, traseele și dimensiunile echipamentelor și instalațiilor tehnico-edilitare sunt orientative și se vor definitiva în cadrul etapelor de proiectare ulterioare aprobării PUZ, în funcție de soluțiile finale de construire și amenajare și având la bază avizele administratorilor de rețele.

Se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirii, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a complexului de locuințe se va realiza prin extinderea conductei de apă potabilă existente în zonă.

Canalizarea menajeră și pluvială

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare existente în zonă, prin extindere. Panta conductei de canalizare menajeră nou proiectate între cămine va fi de min. 4,00%. Pe acest tronson de rețea se vor prevedea cămine de vizitare prefabricate din beton. Căminele sunt prevăzute cu ramă și capac din fontă, carosabilă tip IV.

Evacuarea apelor pluviale convențional curate provenite de pe acoperiș vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și se vor descărca la nivelul zonelor verzi amenajate.

Alimentarea cu gaze naturale

Racordarea la rețeaua de gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente conform avizului administratorului cu respectarea legislației în vigoare. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă. Din conducta de distribuție se vor alimenta consumatorii.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, acestea fiind marcate pe construcții sau stâlpi cu plăcuțe indicatoare. Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi de protecție.

Alimentarea cu energie electrică

Racordarea la rețeaua de energie electrică se va face în conformitate cu avizul administratorului rețelei pe cheltuiala beneficiarului.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ, cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor definitiva la faza DTAC.

Zona PUZ nu este grevată de coridoare de trecere ale rețelei electrice LEA 400kV.

3.7. Protecția mediului

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea și colectarea deșeurilor selective și a celor menajere se vor face conform normele sanitare în vigoare, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Realizarea investiției în zona studiată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ medie, într-o zonă în plin proces de dezvoltare pe segmentul comercial, de servicii și rezidențial.

Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea temporară a traficului și vecinătăților din partea de nord în timpul execuției lucrărilor, acesta fiind limitat și cu efecte temporar.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construcții aferente implementării investiției propuse care pot avea un potențial impact asupra mediului, sunt următoarele:

- construirea imobilelor, amenajarea spațiilor și zonelor verzi, a parcarilor pentru autovehicule și a căilor de acces;
- conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimțit la nivel minimal în timpul executării lucrărilor de construire, a transportului materialelor de construcții și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, cu risc scăzut de întreruperi ale traficului rutier în zonă sau de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece distanțele construcțiilor față de vecinătăți sunt relativ mari, se estimează că impactul social va fi unul minimal.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru – se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de construire a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții pe amplasament.

Construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul reglementat nu va produce poluări ale aerului și apei și nu va produce zgomote peste nivelurile prevăzute de norme. Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând băltirea pe teren a acestora.

Activitățile propuse în incintă nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător. Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

3.8. Obiective de utilitate publică

Imobilul PUZ este în proprietatea privată a persoanelor fizice și vor fi necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic din proprietate privată în domeniu public pe zonele afectate de culoarele necesare realizării căilor de comunicație rutiere și pietonale din propria incintă a PUZ.

Se propune dezmembrarea și cedarea către domeniul public a drumului din incintă, inclusiv zonele necesare modernizării drumurilor publice, conform prospectelor stradale stabilite prin prezentul PUZ. Căile de acces din incintă vor fi realizate, în prealabil, pe cheltuiala beneficiarului inclusiv dotate cu infrastructura tehnico-edilitară (energie electrică, alimentare cu apă și canalizare).

În afara acestora, nu se propun alte obiective de utilitate publică pe teren astfel cum acestea sunt definite conform *Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.*

Astfel, prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilul având NC/CF 121979. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate în zona studiată, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul prezentei documentații de urbanism.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorul va continua procedura de autorizare a execuției lucrărilor în vederea realizării investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate.

Se vor solicita certificate de urbanism pentru construirea obiectivelor, se vor obține avizele aferente acestora și vor fi elaborate proiectele de execuție, respectiv DTAC, proiectul tehnic și detaliile de execuție. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea PUZ aprobat. De asemenea, se vor solicita certificate de urbanism pentru branșarea la utilități.

Etapele realizării investiției sunt:

- obținerea autorizațiilor de construire și branșamente;
- realizarea branșamentelor și extinderilor rețelelor de apă, canalizare, electricitate și gaze;
- realizarea accesurilor din drumurile publice către imobilul PUZ și cedarea către domeniul public a căilor de acces la nivel de îmbrăcăminte semipermanentă conform HCL 139/2022;
- realizarea construcțiilor și amenajările aferente (clădiri de locuit, parcaje, spații verzi și trasee pietonale);
- etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori.

Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile cu organizarea și execuția lucrărilor propuse, respectiv realizarea construcțiilor, realizarea drumurilor de acces din incintă, amenajarea accesurilor în/din incintă, extinderile de rețele edilitare și realizarea branșamentelor la rețelele edilitare aflate pe domeniul public aferente obiectivului investițional propus vor fi suportate de către investitorul privat.

Cheltuielile pentru modernizarea Str. Sf. Andrei (DE 482/2) vor fi suportate de administrația publică tocmai pentru ca această operațiune să se desfășoare pe întregul său traseu, iar spațiul necesar acesteia va fi asigurat și din imobilul PUZ conform prospectelor stradale stabilite de administratorul drumului respectiv.

Pentru a nu afecta calitatea locuirii persoanelor din clădirile existente, se vor lua măsuri eficiente de control a prafului și emisiilor aplicate pentru fiecare activitate generatoare de praf desfășurată pe șantier.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Comunei Sânpetru

Acest tip de investiții reprezintă un instrument esențial în stimularea revitalizării demografice a mediului rural și trebuie susținut cu prioritate în comunități aflate în căutarea unei dinamici sociale și economice sustenabile. Prin crearea de oportunități atractive pentru stabilirea de noi locuințe, astfel de proiecte contribuie la contracararea tendinței de depopulare, în special a exodului populației tinere către centre urbane mai mari, în căutarea unui trai mai bun și a unui mediu construit adecvat.

Investiția propusă are potențialul de a reduce efectele procesului de îmbătrânire demografică, întrucât publicul-țintă vizat este constituit în principal din persoane active, aflate la vârsta a doua, în căutarea unui cadru propice pentru întemeierea unei familii și pentru ancorarea într-un stil de viață echilibrat, apropiat de natură, dar bine conectat la infrastructura urbană. Astfel, se creează premisele pentru întinerirea structurii populației și consolidarea nucleelor familiale, cu efecte pozitive asupra coeziunii sociale locale.

Construcțiile ce urmează a fi realizate vor respecta reglementările în vigoare privind protecția mediului și eficiența energetică, integrând soluții durabile și tehnologii compatibile cu principiile europene ale dezvoltării urbane sustenabile. Acest angajament față de protejarea factorilor de mediu se traduce prin utilizarea unor materiale prietenoase cu natura, implementarea sistemelor de colectare selectivă a deșeurilor, reducerea suprafețelor impermeabile și, acolo unde este cazul, includerea de elemente verzi complementare (aliniamente vegetale, grădini private, spații verzi publice).

Scopul principal al promovării și susținerii acestor investiții constă în formarea unui microclimat rezidențial coerent, dotat corespunzător cu funcțiuni complementare (spații pentru comerț de proximitate, servicii, infrastructură rutieră adaptată noilor fluxuri, locuri de joacă și spații de recreere), capabil să genereze un grad ridicat de atractivitate și calitate a vieții. În paralel, proiectul are capacitatea de a dinamiza economia locală prin generarea de locuri de muncă directe și indirecte, de a contribui la reducerea șomajului și la stimularea micilor inițiative antreprenoriale.

Impactul asupra cadrului construit și al peisajului va fi unul favorabil, contribuind la valorificarea vizuală și funcțională a zonei, atât din perspectiva locuitorilor, cât și din cea a vizitatorilor sau a investitorilor.

Amenajarea noului cartier va putea deveni un catalizator pentru inițierea unor procese mai ample de reabilitare și modernizare a infrastructurii existente, consolidând astfel imaginea coerentă și atractivă a localității.

Totodată, prezenta investiție reprezintă o modalitate legitimă de valorificare a dreptului de proprietate, în conformitate cu principiile constituționale și ale pieței libere. Pe termen scurt, proiectul răspunde nevoii de utilizare eficientă a unui teren neexploatat economic, iar pe termen mediu și lung, contribuie la echilibrarea cererii și ofertei pe piața rezidențială într-o zonă aflată în plină dezvoltare. Având în vedere potențialul de extindere și existența unui fond funciar generos, zona studiată poate evolua organic într-o micro-comunitate locală bine încheată, cu identitate proprie și rol activ în dinamica socio-economică a comunei Sânpetru.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă urmărește o utilizare rațională și eficientă a terenului, prin restrângerea suprafețelor construite la strictul necesar din punct de vedere funcțional, astfel încât investiția să fie justificată economic, sustenabilă și adaptată cerințelor reale ale pieței. Această abordare evită costurile inutile și dimensiunile excesive, contribuind totodată la respectarea indicatorilor urbanistici propuși care sunt calibrați pentru a asigura o dezvoltare coerentă și integrată în țesutul existent al zonei.

Planul Urbanistic Zonal fundamentează, din punct de vedere urbanistic și teritorial, investiția propusă, oferind un cadru reglementator clar pentru modul de ocupare a terenurilor, rețeaua de circulație propusă, asigurarea utilităților și a dotărilor tehnico-edilitare, precum și pentru organizarea amenajărilor aferente.

Se acordă o atenție deosebită relației cu vecinătățile, accesibilității și impactului asupra mediului, astfel încât soluțiile propuse să se înscrie într-o logică de dezvoltare durabilă, cu impact minim negativ asupra contextului urbanistic și natural existent.

Criteriile care au stat la baza reglementărilor propuse în această documentație au fost fundamentate pe mai multe direcții strategice. În primul rând, s-a urmărit alinierea dezvoltării la nevoile reale ale economiei locale și ale pieței imobiliare, într-un context caracterizat de cerere rezidențială ridicată și de nevoia de locuire în proximitatea municipiului Brașov. În al doilea rând, s-a avut în vedere asigurarea unei rezolvări unitare și coerente a problemelor de ordin urbanistic, tehnico-edilitar, al circulațiilor rutiere și pietonale, dar și al protecției mediului, prin implementarea de soluții adaptate specificului local.

În lumina celor prezentate, se poate concluziona că investiția propusă este una oportună și coerent fundamentată, cu beneficii multiple asupra dezvoltării echilibrate a comunei Sânpetru. Aceasta contribuie atât la diversificarea ofertei de locuire, cât și la îmbunătățirea calității mediului construit și a condițiilor de viață ale actualilor și viitorilor locuitori. Prin urmare, considerăm că proiectul trebuie promovat și susținut în mod activ, fiind în acord cu principiile dezvoltării teritoriale durabile și cu obiectivele strategice ale comunității locale.

Întocmit,
urb. Mihai Necula

urb. Ana-Maria Anghel

5. ANEXE

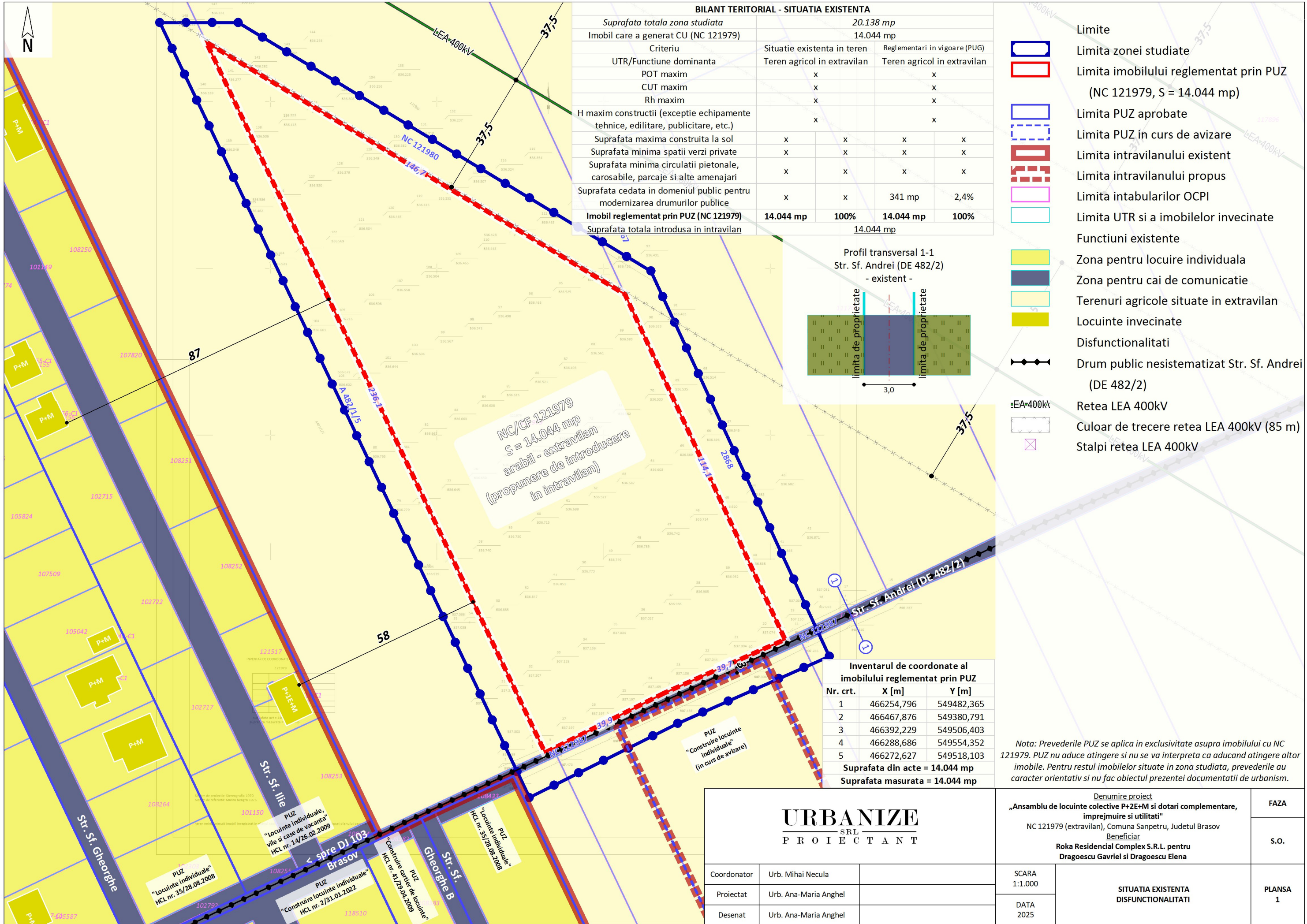
NORME JURIDICE CU INCIDENȚĂ DIRECTĂ ȘI INDIRECTĂ ASUPRA DOMENIULUI URBANISTIC

Metodologia utilizată este în conformitate cu:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Planul Urbanistic General al Comunei Sânpetru;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților Indicativ NP 133-2013
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin Ordonanța de urgență nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;
- Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul M.S. nr. 976/1998 pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- Regulamentul (CE) nr. 852/2004 privind igiena produselor alimentare;
- H.G. nr. 924/2005 privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Normativul AND 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- Ordinul MT și MI nr. 1112/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;

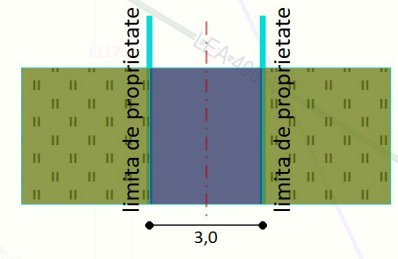
- Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.



BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

Suprafata totala zona studiata	20.138 mp		
Imobil care a generat CU (NC 121979)	14.044 mp		
Criteriu	Situatie existenta in teren	Reglementari in vigoare (PUG)	
UTR/Functiune dominanta	Teren agricol in extravilan	Teren agricol in extravilan	
POT maxim	x	x	
CUT maxim	x	x	
Rh maxim	x	x	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, editare, publicitare, etc.)	x	x	
Suprafata maxima construita la sol	x	x	x
Suprafata minima spatii verzi private	x	x	x
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x	x	x
Suprafata cedata in domeniul public pentru modernizarea drumurilor publice	x	x	341 mp, 2,4%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 121979)	14.044 mp	100%	14.044 mp , 100%
Suprafata totala introdusa in intravilan	14.044 mp		

Profil transversal 1-1
Str. Sf. Andrei (DE 482/2)
- existent -



NC/CF 121979
S = 14.044 mp
arabil - extravilan
(proponere de introducere in intravilan)

Inventarul de coordonate al
imobilului reglementat prin PUZ

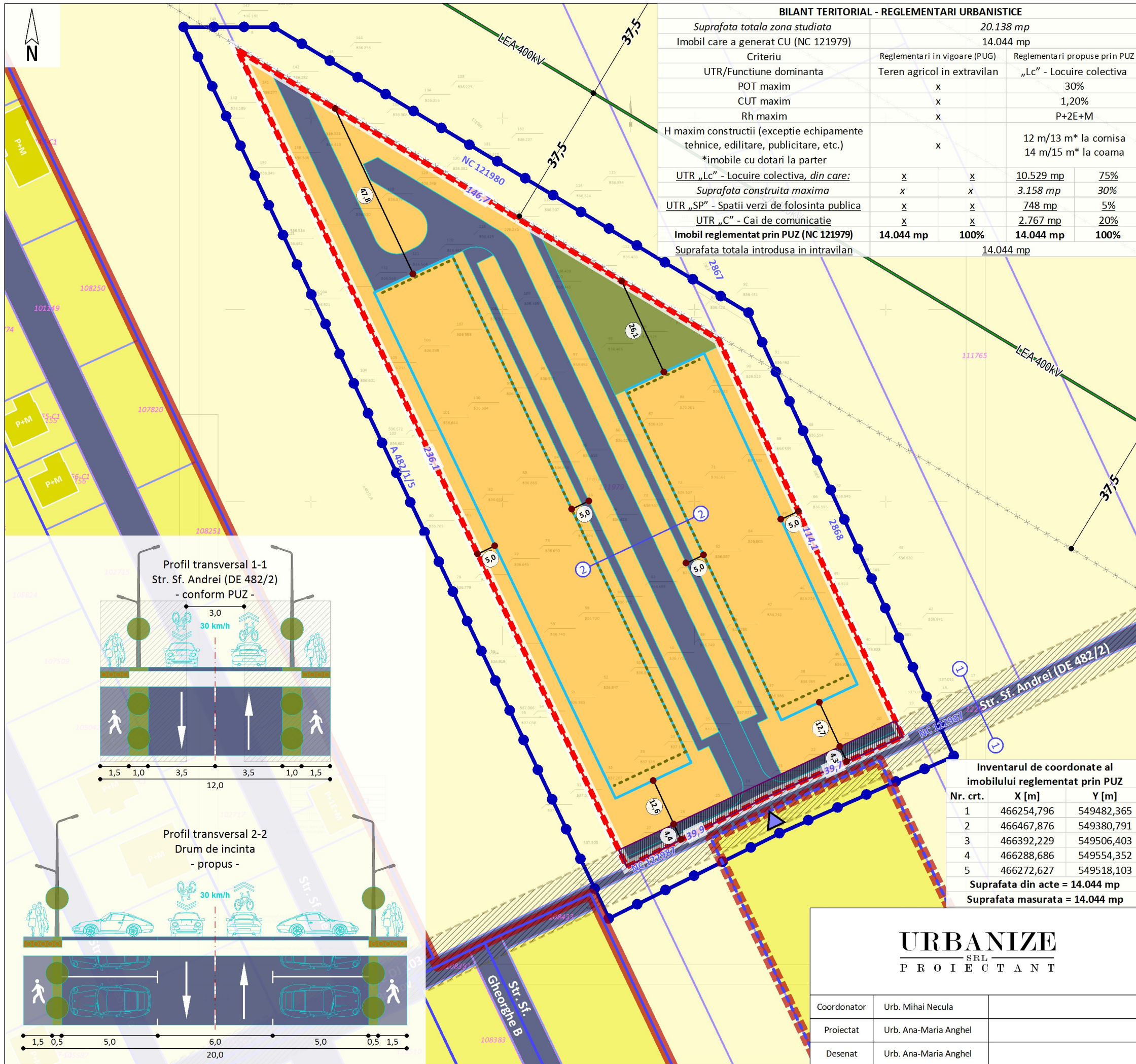
Nr. crt.	X [m]	Y [m]
1	466254,796	549482,365
2	466467,876	549380,791
3	466392,229	549506,403
4	466288,686	549554,352
5	466272,627	549518,103

Suprafata din acte = 14.044 mp
Suprafata masurata = 14.044 mp

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 121979. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiata, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

- Limite**
- Limita zonei studiate
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 121979, S = 14.044 mp)
 - Limita PUZ aprobate
 - Limita PUZ in curs de avizare
 - Limita intravilanului existent
 - Limita intravilanului propus
 - Limita intabularilor OCPI
 - Limita UTR si a imobilelor invecinate
- Functiuni existente**
- Zona pentru locuire individuala
 - Zona pentru cai de comunicatie
 - Terenuri agricole situate in extravilan
 - Locuinte invecinate
- Disfunctionalitati**
- Drum public nesistematizat Str. Sf. Andrei (DE 482/2)
 - Retea LEA 400kV
 - Culoar de trecere retea LEA 400kV (85 m)
 - Stalpi retea LEA 400kV

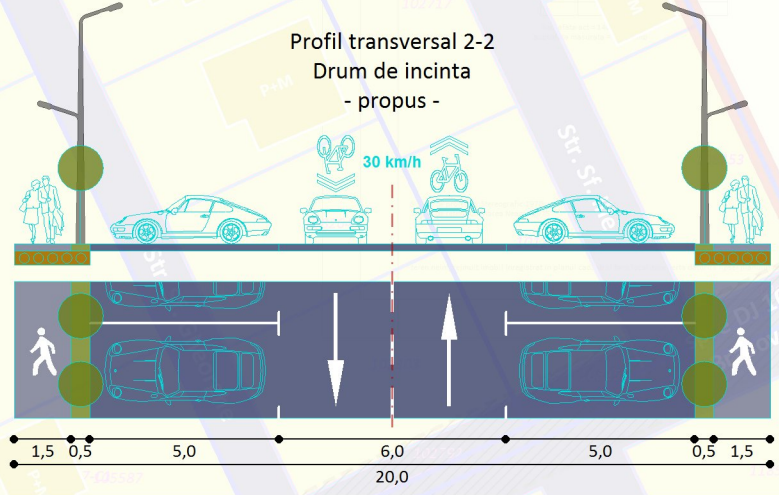
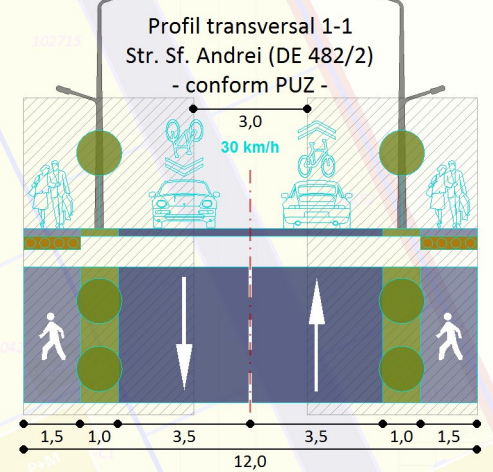
<p>URBANIZE SRL PROIECTANT</p>		<p>Denumire proiect „Ansamblu de locuinte colective P+2E+M si dotari complementare, imprejurare si utilitati” NC 121979 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar Roka Residencial Complex S.R.L. pentru Dragoescu Gavriel si Dragoescu Elena</p>		FAZA	
				S.O.	
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA	1:1.000	SITUATIA EXISTENTA DISFUNGIONALITATI	PLANSA 1
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA	2025		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel				



BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE

Suprafata totala zona studiata	20.138 mp		
Imobil care a generat CU (NC 121979)	14.044 mp		
Criteriu	Reglementari in vigoare (PUG)	Reglementari propuse prin PUZ	
UTR/Functiune dominanta	Teren agricol in extravilan	„Lc” - Locuire colectiva	
POT maxim	x	30%	
CUT maxim	x	1,20%	
Rh maxim	x	P+2E+M	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, editare, publicitare, etc.)	x	12 m/13 m* la cornisa 14 m/15 m* la coama	
*imobile cu dotari la parter			
UTR „Lc” - Locuire colectiva, din care:	x	x	10.529 mp 75%
Suprafata construita maxima	x	x	3.158 mp 30%
UTR „SP” - Spatii verzi de folosinta publica	x	x	748 mp 5%
UTR „C” - Cai de comunicatie	x	x	2.767 mp 20%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 121979)	14.044 mp	100%	14.044 mp 100%
Suprafata totala introdusa in intravilan	14.044 mp		

- Legenda:**
- Limite
 - Limita zonei studiate
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 121979, S = 14.044 mp)
 - Limita PUZ aprobate
 - Limita PUZ in curs de avizare
 - Limita intravilanului existent
 - Limita intravilanului propus
 - Limita intabularilor OCPI
 - Limita UTR si a imobilelor invecinate
 - Limita edificabilului propus in incinta
 - Regim de aliniere propus in incinta
 - Functiuni existente/propuse
 - Zona pentru locuire colectiva si dotari complementare
 - Zona pentru cai de comunicatie
 - Zona pentru spatii verzi de folosinta publica (minim 5%)
 - Zona pentru locuire individuala
 - Terenuri agricole situate in extravilan
 - Locuinte invecinate
 - Culoar necesar in incinta PUZ pentru sistematizarea drumului public Str. Sf. Andrei (DE 482/2)
 - Culoar necesar pentru sistematizarea drumului public Str. Sf. Andrei (DE 482/2) conform prospectelor stradale si PUZ aprobate anterior
 - Retea LEA 400kV
 - Culoar de trecere retea LEA 400kV (85 m)
 - Stalpi retea LEA 400kV
 - Acces propus in incinta



Inventarul de coordonate al imobilului reglementat prin PUZ

Nr. crt.	X [m]	Y [m]
1	466254,796	549482,365
2	466467,876	549380,791
3	466392,229	549506,403
4	466288,686	549554,352
5	466272,627	549518,103

Suprafata din acte = 14.044 mp
Suprafata masurata = 14.044 mp

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 121979. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiata, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

<p align="center">URBANIZE SRL PROIECTANT</p>		<p align="center">Denumire proiect „Ansamblu de locuinte colective P+2E+M si dotari complementare, imprejurare si utilitati”</p>		FAZA
		<p align="center">NC 121979 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov</p> <p align="center">Beneficiar Roka Residencial Complex S.R.L. pentru Dragoescu Gavriel si Dragoescu Elena</p>		S.O.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	PLANSA 2
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel			
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA 2025		



- Limite
- Limita zonei studiate
- Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 121979, S = 14.044 mp)
- Limita edificabilului propus
- Limita UTR si a imobilelor invecinate
- Funcțiuni si obiective in incinta/vecinatate
- Locuinte colective
- Locuinte invecinate
- Zone verzi private amenajate in incinta
- Zona pentru loc de joaca pentru copii
- Zona pentru spatii verzi de folosinta publica
- Zona pentru colectare selectiva deseuri
- Zona pentru parcare
- Zona pentru cai de comunicatie pietonala
- Zona pentru cai de comunicatie rutiera
- Zona pentru locuire individuala
- Terenuri agricole situate in extravilan
- Retea LEA 400kV
- Culoar de trecere retea LEA 400kV (85 m)
- Stalpi retea LEA 400kV

Inventarul de coordonate al imobilului reglementat prin PUZ

Nr. crt.	X [m]	Y [m]
1	466254,796	549482,365
2	466467,876	549380,791
3	466392,229	549506,403
4	466288,686	549554,352
5	466272,627	549518,103
Suprafata din acte = 14.044 mp		
Suprafata masurata = 14.044 mp		

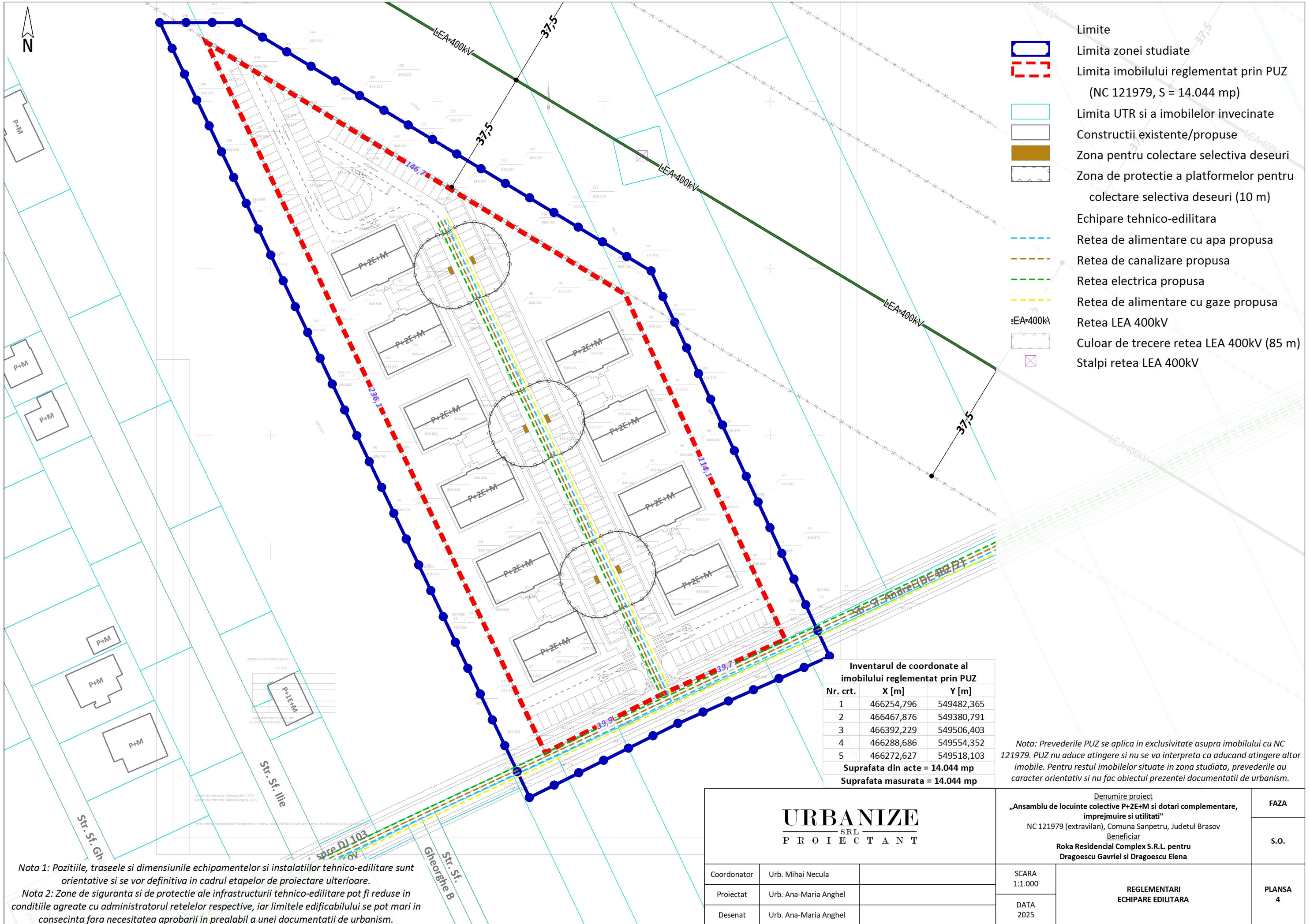
Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 121979. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiata, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA

Nr. crt.	Funcțiuni si activitati	Suprafata (mp)		% din total
		mp	% din UTR	
Imobile reglementate prin PUZ (proponere introducere in intravilan)		14.044	100%	100%
1	UTR „Lc” - Zona pentru locuire colectiva:	10.529	100%	
	Locuinte colective	2.958	28%	
	Circulatii pietonale si rutiere, inclusiv parcaje	3.816	36%	75%
	Zone verzi private amenajate in incinta	3.737	35%	
	Platforme pentru colectare selectiva deseuri municipale	18	<1%	
2	UTR „SP” - Zona pentru spatii verzi de folosinta publica:	748	100%	
	Loc de joaca pentru copii	126	17%	5%
	Zone verzi amenajate cu rol ambiental	622	83%	
3	UTR „C” - Zona pentru cai de comunicatie:	2.767	100%	
	Circulatii pietonale	723	26%	20%
	Circulatii carosabile	1.703	62%	
	Suprafata necesara modernizarii Str. Sf. Andrei (DE 482/2)	341	12%	

Conform Ordinului nr. 176/N din 16 august 2000 si Ordinului 233 din 26 februarie 2016, planșa „Ilustrare urbanistica” are scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor in raport cu reglementarile propuse. Prezenta planșa poate suferi modificari la fazele de proiectare ulterioare, cu obligativitatea respectarii tuturor reglementarilor din prezentul PUZ.

URBANIZE SRL PROIECTANT		Denumire proiect „Ansamblu de locuinte colective P+2E+M si dotari complementare, imprejmuire si utilitati”		FAZA
		NC 121979 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov		S.O.
		Beneficiar Roka Residencial Complex S.R.L. pentru Dragoescu Gavriel si Dragoescu Elena		
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA	1:1.000	ILUSTRARE URBANISTICA
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA	2025	
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			
				PLANSA 3



- Limite
- Limita zonei studiate
- Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 121979, S = 14.044 mp)
- Limita UTR si a imobilelor invecinate
- Constructii existente/propuse
- Zona pentru colectare selectiva deseuri
- Zona de protectie a platformelor pentru colectare selectiva deseuri (10 m)
- Echipare tehnico-edilitara
- Retea de alimentare cu apa propusa
- Retea de canalizare propusa
- Retea electrica propusa
- Retea de alimentare cu gaze propusa
- Retea LEA 400kV
- Culoar de trecere retea LEA 400kV (85 m)
- Stalpi retea LEA 400kV

Inventarul de coordonate al imobilului reglementat prin PUZ

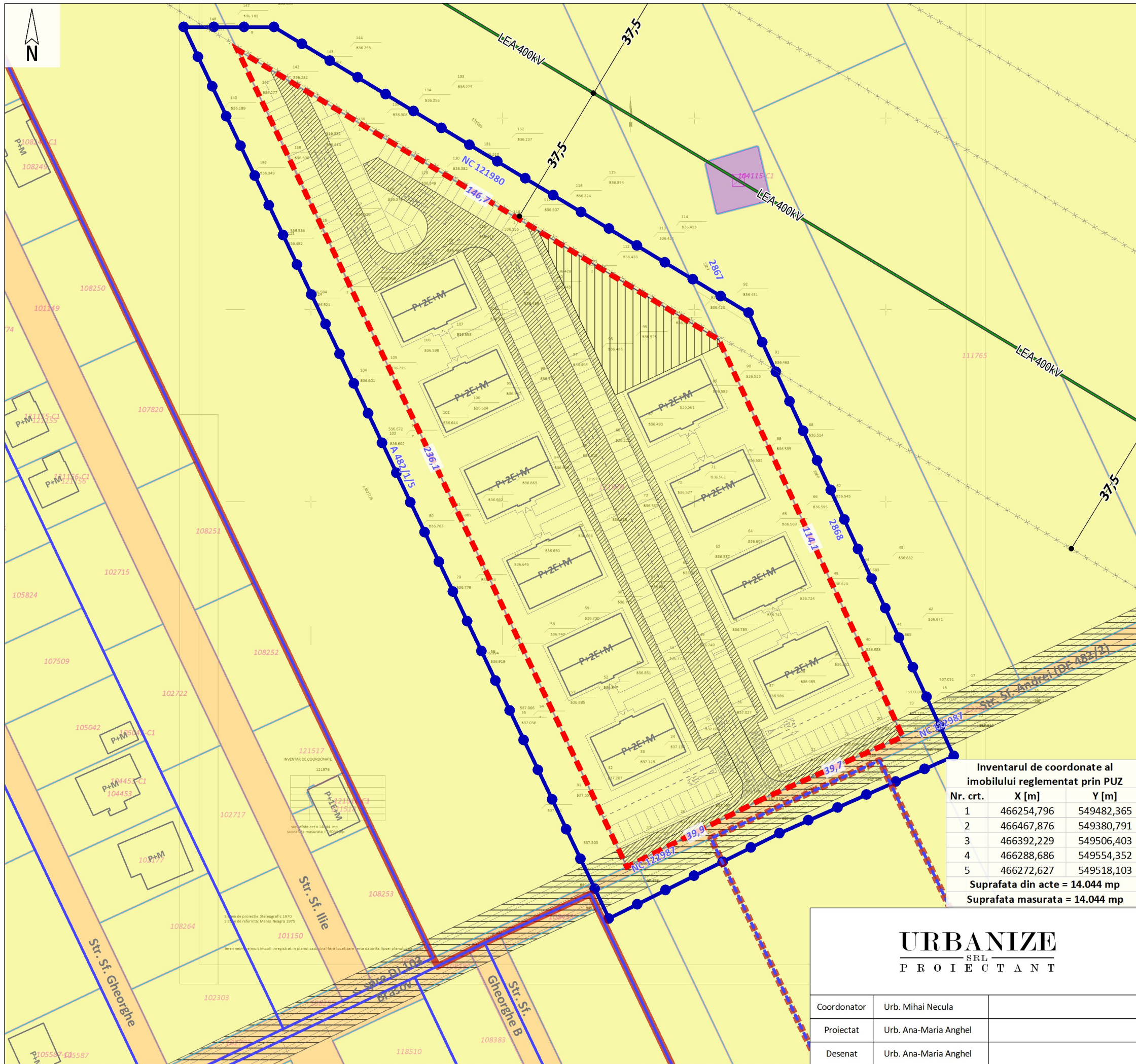
Nr. crt.	X [m]	Y [m]
1	466254,796	549482,365
2	466467,876	549380,791
3	466392,229	549506,403
4	466288,686	549554,352
5	466272,627	549518,103

Suprafata din acte = 14.044 mp
Suprafata masurata = 14.044 mp

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 121979. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiata, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

Nota 1: Pozitiile, traseele si dimensiunile echipamentelor si instalatiilor tehnico-edilitare sunt orientative si se vor definitiva in cadrul etapelor de proiectare ulterioare.
Nota 2: Zone de siguranta si de protectie ale infrastructurii tehnico-edilitare pot fi reduce in conditiile agreeate cu administratorul retelelor respective, iar limitele edificabilului se pot mari in consecinta fara necesitatea aprobarii in prealabil a unei documentatii de urbanism.

URBANIZE SRL PROIECTANT		Denumire proiect „Ansamblu de locuinte colective P+2E+M si dotari complementare, imprejurime si utilitati” NC 121979 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar Roka Residencial Complex S.R.L. pentru Dragoescu Gavriel si Dragoescu Elena		FAZA	
				S.O.	
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA	1:1.000	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	PLANSA 4
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA	2025		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel				



- Limite**
- Limita zonei studiate
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 121979, S = 14.044 mp)
 - Limita PUZ aprobate
 - Limita PUZ in curs de avizare
 - Limita intravilanului existent
 - Limita intravilanului propus
 - Limita intabularilor OCPI
 - Limita UTR si a imobilelor invecinate
 - Constructii existente/propuse
 - Retea LEA 400kV
 - Culoar de trecere retea LEA 400kV (85 m)
 - Stalpi retea LEA 400kV
 - Proprietatea asupra terenurilor
 - a) Domeniu public
 - Terenuri aflate in domeniul public de interes national
 - Terenuri aflate in domeniul public de interes local
 - b) Proprietate privata
 - Terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
 - c) Circulatia terenurilor
 - Terenuri ce se intentioneaza a fi dezmembrate si trecute in domeniul public pentru infiintarea drumurilor noi
 - Terenuri necesare pentru sistematizarea drumului public Str. Sf. Andrei (DE 482/2)
 - Zona pentru spatii verzi de folosinta publica

Inventarul de coordonate al imobilului reglementat prin PUZ

Nr. crt.	X [m]	Y [m]
1	466254,796	549482,365
2	466467,876	549380,791
3	466392,229	549506,403
4	466288,686	549554,352
5	466272,627	549518,103

Suprafata din acte = 14.044 mp
Suprafata masurata = 14.044 mp

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 121979. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiata, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

URBANIZE SRL PROIECTANT		Denumire proiect „Ansamblu de locuinte colective P+2E+M si dotari complementare, imprejurire si utilitati” NC 121979 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar Roka Residencial Complex S.R.L. pentru Dragoescu Gavriel si Dragoescu Elena		FAZA
				S.O.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANSA 5
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel			
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 639 din 16.09.2025

În scopul:

INTOCMIRE PUZ – ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M ȘI DOTARI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Urmare cererii adresate de **ROKA RESIDENCIAL COMPLEX S.R.L. RO 45218405** cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **SANPETRU**, strada **CONSTELATIEI**, nr. 17, bl. -., sc. -., ap. -., telefon/fax ..0722322398., înregistrată la nr. 23792 din 13.03.2025.

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. 121979 Sânpetru, cad. 121979** 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**, prelungit prin **Hotărârea Consiliului Local Sânpetru 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 numitei: **DRAGOESCU GAVRIEL** cota actuala ½ și **DRAGOESCU ELENA** cota actuala ½ și se noteaza promisiunea bilaterala da vanzare – cumparare incheiata intre **DRAGOESCU ELENA** și **DRAGOESCU ELENA** in calitate de promitenti vanzatori și **ROKA RESIDENCIAL COMPLEX S.R.L.** – cota de 2/3, **GRASU CARLA – GABRIELA** – cota de 1/3 in calitate de promitente cumparatoare cu mentiunea ca pana la data de 13.05.2026 urmeaza a se incheia contractual de vanzare – cumparare in forma autentica, se noteaza ca imobilul se afla sub incidenta art. 3, alin. (1) din Legea 17/2014 conform CF nr. 121979 Sânpetru.

Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de **14044 mp**.

Teren neîmprejmuit, înregistrat în plan cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

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**, prelungit prin **Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 8/31.01.2024** este de zonă de terenuri agricole in extravilan nereglementat urbanistic pana la intocmire PUZ.

Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlu IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare.

Zona "A", rang IV, conform zonificării comunei Sânpetru, aprobat cu HCL nr. 61/27.12.2002.

3. REGIMUL TEHNIC:

Se solicit: intocmire puz – ansamblu de locuințe colective P+2E+M și dotari complementare, imprejmuire si utilitati

Condiție: Având în vedere că terenul cu nr. cad. 121979 este înregistrat fără localizare certă și nu poate fi identificat cu exactitate în teren, aspect care, ca urmare a lipsei planului parcelar, poate conduce la modificarea amplasamentului actual, a geometriei sau a dimensiunilor laturilor, cu implicații juridice, tehnice și economice, se impune ca, la faza de aprobare/avizare a documentației de urbanism – PUZ, să se facă dovada radierii din extrasul de plan cadastral a mențiunii „Terenul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar”. Aprobarea documentației de urbanism va fi condiționată de eliminarea acestei mențiuni.

Terenul în cauză se învecinează astfel: la Nord se învecinează cu proprietate private nr. cad. 121980, la Sud, cu DE 482/2 (str. Sf. Andrei), la Est și la Vest cu proprietate private nereglementate urbanistic care nu au coordonate Stereo70.

Se va elabora/aproba un P.U.Z. – în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitect-șef și aprobat de primarul localității – întocmit conf. Legii 350/2001 modificată și completată.

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

Plan urbanistic zonal va fi elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice.
Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Prin PUZ se stabilește obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.
Față de funcțiunea predominantă a zonei vizate de prezentul PUZ, documentațiile vor fi corelate cu funcțiunile specifice prezente în zonă, pentru asigurarea coerenței urbanistice și funcționale: funcțiuni complexe, funcțiuni de locuire, funcțiuni de producție, funcțiuni de transport, modernizarea și dezvoltarea circulației, instituțiile de interes general, publice și private, revitalizarea și reconstrucția complexă urbană, extinderi și înlocuiri ale fondului construit existent, modernizări ale rețelelor tehnico – edilitare, inclusiv construcțiile aferente acestora, realizarea de mobilier urban, zone pietonale.

Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în următoarele etape:

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- c) etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liber acces la informațiile de interes public.

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

Conținutul documentului de planificare este:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În zona din care face parte amplasamentul studiat în prezent se construiesc locuințe colective și individuale (PUZ aprobat prin HCL nr. 14/26.02.2009 având beneficiar pe Benea Emilian, PUZ aprobat prin HCL nr. 35/28.08.2008 având beneficiar pe Danaila Gheorghe, PUZ aprobat prin HCL nr. 41/29.04.2009 având beneficiar pe Boriceanu Cornel, PUZ aprobat prin HCL nr. 161/29.11.2023 având beneficiar pe S.C. GAL METROPOLITAN S.RL. pentru Pestisor Niculina și Tamazlacariu Susana, PUZ aprobat prin HCL nr. 181/31.08.2006 având beneficiar pe Crizbaseanu Elena). Astfel, se va studia evoluția cadrului din zonă și se va contura prin locuințe colective cu regim de înălțime care să respecte normele de igienă și insorire în vigoare. Construirea unor locuințe colective, având regim de înălțime diferit de restul zonei, densitatea mai mare de locuitori, de autovehicule și micșorarea raportului de spațiu verde per utilizator ar avea un impact negativ asupra dezvoltării perimetrului respectiv, fiind în disonanță cu modul specific de construire din această zonă. În sarcina autorităților publice, cu atribuții în domeniul urbanismului, sunt stabilite obligații legale de determinare a reglementărilor urbanistice specifice fiecărei zone, cu luare în considerare a aspectelor specifice acestora, și în același timp, cu scopul realizării unei reglementări urbanistice omogene. Realitatea fiecărei zone impune încadrarea urbanistică omogenă, unitară, privată și din perspectiva evoluției în timp (istorice) și cu obligativitatea de dezvoltare în zona pentru funcțiunea de locuire funcțiuni complementare și dotări publice precum afterschool, centre educationale, centre comerciale, spații verzi, parcuri de odihnă, zone activități sportive, circulații carosabile și pietonale, parcuri, etc..

La momentul emiterii prezentului Certificat de urbanism, Comuna Sânpetru este în etapa de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG), în cuprinsul căruia se are în vedere armonizarea regimurilor de construire – izolat, cuplat, continuu, etc. 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.

Conform art 31 alin (1) din Normele Metodologice din 2016 de aplicare a Legii nr.350/2001 – Actualizarea PUG reprezintă revizuirea elementelor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă, socio-economic și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul unității administrativ-teritoriale, dacă este cazul.

În zonă există P.U.Z.-uri aprobate având Aviz unic nr. 1/16.01.2009 cu HCL nr. 14/26.02.2009, Aviz unic nr. 125/22.07.2008 cu HCL nr. 35/28.08.2008, Aviz unic nr. 47/10.03.2009 cu HCL nr.

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

Accesul se face str. Sf. Andrei (DE 482/2) care va fi dimensionat corespunzător deservirii zonelor de locuințe existente cât și a celor care se preconizează prin dezvoltarea zonala. Acest drum va face legătura la o arteră de circulație, capabilă să preia un flux corespunzător de mijloace de transport. Se va respecta legislația în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016, **Legea 24/2007-legea spațiilor verzi (zona verde publică); Legea Locuinței nr. 114/1996; Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014, Legea 114/2014 privind însoțirea construcțiilor, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PSI privind distanțele între clădiri, Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P118-99, din 07.04.1999, Legea privind performanța energetică 372/2005 republicată, OUG 47/1997 privind regimul drumurilor, Legea privind circulația pe drumurile publice, ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, etc.** **Aprobarea și avizarea P.U.Z. se va face conform Legii 350/2001, a Ordinului 233/2016, art. 18, respectiv piesele desenate vor conține și axonometria, volumetria 3D, propuneri cu silueta urbană, reglementări urbane a.ș. noile clădiri să se încadreze în tesutul urban existent în zonă.** **Pentru realizarea locuințe colective și dotări complementare documentația faza P.U.Z. va trata teme ca: aspectul arhitectural, volumetrie, materiale utilizate, aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de 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, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit; se vor specifica nr. de locuri de parcare pentru servicii complementare, integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă; servitutele 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, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri, echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice, micro-obiective tehnoredilitare 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. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri, în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, etc.** **Prin propunerile de ilustrare urbanistică a zonei studiate se va aduce un concept al locuințelor care vor fi în concordanță cu clădirile existente și respectarea caracteristicilor arhitecturale locale, respective încadrarea în specificul local.**

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însoțire și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare. Se vor specifica distanțele minime între clădirile de pe parcelele învecinate și distanța între clădirile de pe aceeași parcelă. Construcțiile de locuințe vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoțirii minime de 1- 1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai nefavorabile. Se va respecta și prevederea distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile.

Regulamentul general de urbanism aferent PUZ va descrie clar funcțiuni cu utilizări admise în zona de locuințe colective, utilizări condiționate și utilizări interzise, acestea se vor indica pe planșa urbanistică.

Se va specifica suprafețele minime pentru a fi considerat lot/parcela construibilă, cu front minim la strada, inclusiv suprafețe minime pentru parcele de colț. În ambele cazuri adâncimea trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea.

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 fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces, parcaje și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Pentru locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute: accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; accese la parcaje și garaje, toate accesele sunt obligatorii să asigure accesul în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

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;

Pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată.

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 normale, 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.

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporțiile corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor; se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri, ca și a clădirilor din zona; se 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 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, acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, țigla metalică, olane, ardezic etc.) cu menționarea clară a culorilor 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; sunt interzise soluții de acoperire din tablă metalică, cu excepția sistemelor de țigle metalice; panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 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, 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; următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, plăci din azbociment; 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.

Toate clădirile vor fi racordate la **rețelele tehnico-edilitare publice** existente; dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea drumului este obligatoriu să fie făcută pentru a se evita producerea gheții pe trotuar; este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau proprietățile învecinate; se va asigura captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

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 m²- 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. Subzona de instituții publice și servicii de interes general sunt instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal – sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații non guvernamentale, asociații, agenții, foruri, construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate, construcții de cult, construcții de sănătate și altele asemenea; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale,

colective și personale; servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc.; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; comerț cu amănuntul; parcaje la sol, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri.

Aceste zone cu funcțiune complementare și dotări publice se vor regăsi pe planul urbanistic de zonificare cu mențiunea de utilizari admise și interzise.

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 parcele);
- (VII) echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile aprobate (apa, canalizare, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc)
- (VIII) circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

Prin PUZ –Plan urbanistic zonal - se va reglementa: POT , CUT, amplasarea construcțiilor, alinierea, cai de comunicații, accese auto și pietonale, echiparea cu utilități, amenajarea de spații verzi , parcare, etc.
Întocmirea planului urbanistic zonal (PUZ) se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare, Legea 50/91, Ordinul 839/2009, Legea 24/2007, în baza unui aviz de oportunitate, în condițiile Legii 350/2001, actualizată și corelat cu PUZ-le din zonă.

Conform Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996, ART. 13, ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Autorizațiile de construire pentru lucrările de bază se pot elibera numai după asigurarea accesului și a utilităților corespunzător PUZ aprobat sau dacă acestea se realizează concomitent cu investiția de bază.

(1) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizare executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

Art. 26 prevede: Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

Prin documentația de urbanism se vor prevedea 2 mp spațiu verde pe cap de locuitor pentru zona de locuințe și un procent de 5%-10% spații verzi publice. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – min. 2-5% din suprafața totală a terenului.

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

Se va respecta Normativul NP 051-2012 privind persoanele cu handicap și Legea 372 din 2005, art. 15, alin. 3, privind amplasarea în viitor a punctelor de încărcare a vehiculelor electrice.

Se va respecta normativul NP 064-2002 – "Normativ pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit" și se va evidenția încadrarea mansardei proiectate în normativ. Suprafața construită desfășurată a nivelului mansarda nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin.

La faza de autorizație, se va prezenta un plan de situație detaliat, din care să rezulte: amplasarea construcțiilor propuse, a dotărilor, spațiilor comerciale; amplasarea hidranților , să se poată verifica respectarea distanțelor între clădiri colective, spațiile comerciale, rampele de acces pentru persoanele cu dizabilități; poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare a deșeurilor conform normelor sanitare în vigoare (distanța minimă de la ferestre de 10 m); POT, CUT, regim de înălțime maxim admis (cornișă/coamă), zonificare pe zone de funcțiune, spațiul verde public/privat, numărul locurilor de parcare, respective prezentarea amplasamentului locurilor de parcare; din planul de situație să rezulte respectarea tuturor indicilor urbanistici, modernizarea drumurilor.

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

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

Conform Anexei 1, art. 3, alin. 2 din Regulamentul General de Urbanism br. 525/1996 la stabilirea oportunității investiției se va avea în vedere gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții – spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Conform Legii 350/2001 – actualizată, Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

- a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale – art.32;
- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus – plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele 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 folosința drum și prezentarea dovezii echipării tehnico-edilitare a parcelelor (loturilor), pentru aceasta se va elibera **certificat de urbanism** în vederea parcelării lotului/loturilor de drum conform procedurii de urbanizare prezentate în RLU, PUG aprobat, urmând ca parcelarea în **parcele construibile** și emiterea **autorizație de construire** să se execute după îndeplinirea celor mai sus menționate.

Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările PUZ.

Piese desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și în format GIS conform Normelor 904 /2023 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.**
- f) Planșa -etapele de implementare a investiției prevăzută prin PUZ în corelare cu planul de acțiune
- g) Reglementări urbanistice

Toate aceste condiții vor fi prevăzute în Regulamentul de Urbanism – aferent PUZ – se va urmări ca loturile să fie bine structurate, să se păstreze caracterul locuințelor colective, dotări complementare și spații comerciale.

Având în vedere mențiunile de mai sus, în prealabil construirii, este necesară elaborarea și aprobarea unui PUZ – în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitect-șef și aprobat de primarul localității – conf. Legii 350/2001 modificată și completată.
Planul urbanistic zonal va fi elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate și va reglementa teritoriul stabilit prin avizul de oportunitate în raport cu contextul urbanistic și prevederi legale în vigoare de la momentul actualizării.

Prezentul certificat poate fi utilizat în scopul declarat⁽⁴⁾ pentru:
INTOCMIRE PUZ – ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI

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/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, Brașov.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificate prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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 al formării 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției 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:

- certificatul de urbanism
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara (copie legalizată)
- documentația tehnică – 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 și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

- alimentare cu apă canalizare alimentare cu energie electrică gaze naturale
 alimentare cu energie termică telefonizare (Digi și Oragne) salubritate transport urban

Campania Apa Brașov S.A., str. Vlad Tepeș, nr. 13, cod postal 500092, mun. Brașov, jud. Brașov.
SDEE Transilvania Sud S.A. — SDEE Brașov, str. Pictor Luchian, nr. 25, cod postal 500193, mun. Brașov, jud. Brașov.
Brașov. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., str. Bisericii Romane, nr. 107 A, mun. Brașov, jud. Brașov
Hidro-Sal Com SRL, Strada Mare nr.578, Prejmer, jud. Brașov

Alte acorduri/avize (avize amplasament)

- Acord notarial coproprietari
 Dovada radierii din CF a mențiunii „Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă”

d2) Avize și acorduri privind

- prevenirea și stingerea incendiilor apărarea civilă protecția mediului sănătatea populației

Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Tara Barsei" a Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11, mun. Brașov, jud. Brașov
Autoritatea pentru Sănătatea Publică a Județului Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 20, mun. Brașov, jud. Brașov

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

- ◆ Aviz Consiliul Jud. Brașov – urbanism; ◆ Aviz Gospodărirea Apelor; ◆ Aviz A.N.I.F.;
- ◆ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă; ◆ Aviz M.A.D.R.;
- ◆ Aviz Direcția de Cultură Bv ◆ HCL de aprobare PUZ; ◆ Aviz oportunitate ◆ Aviz Transelectrica

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

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

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

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

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

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

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

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

Transelectrica B-dul Corneliu Coposu , nr. 3, mun. Sibiu, jud. Sibiu.

d4) Studii de specialitate

- ◆ Ridicare Topografică
 - ◆ Documentație geotehnică (verificată la cerința Af) – conf. Normativ NP-074/2022
 - ◆ Studiu organizarea circulației și transporturilor
 - ◆ Studiu documentații de urbanism aprobate și zonificarea funcțională
 - ◆ Studiu infrastructură tehnico-edilitară
 - ◆ Studiu de umbrire – însorire
 - ◆ Studiu privind îmbunătățirea performanței energetice la nivel urban și stabilirea unor elemente de inovare soluții de tip smart city
- 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,
Enea Alțea**

L.S.



**INSPECTOR ASISTENT,
Urb. DOBREȚA TATIANA**

Achitat taxa de **408,00 lei**, conform chitanței/OP nr.7/12.03.2025 ;

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 18.09.2025

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,
L.S.**

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței/OP nr. _____

Transmis solicitantului la data de _____

din _____
direct / prin poștă.

