

**ROMÂNIA  
Județul Brașov  
Primăria Comunei Sânpetru**

Aprobat,  
Primar,  
**Arhire Marian Eusebiu**



Urmare cererii adresate de **BÂRSAN LEONTINA<sup>1)</sup>**, cu domiciliul/ sediul<sup>2)</sup> în municipiul/orașul/comuna **Sânpetru**, strada **Zaharia Bârsan nr. 67, jud. Brașov**, telefon/fax **0749855945**, înregistrată la nr. **39124** din **02.07.2025**.

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

### **AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 64981 din 08.10.2025**

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru<sup>3)</sup> **“Planului Urbanistic Zonal – „ÎNTOCMIRE P.U.Z. – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (TURISM, COMERȚ, AMENAJĂRI SPORTIVE)”**, generat de imobilul înscris în **CF nr. 106333 Sânpetru, nr. cad. 106333, în suprafață de 12.800 mp**, aflat în proprietatea **GROSSMAN BACKALASH SMADAR** (promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare în favoarea **BÂRSAN LEONTINA**), situat în extravilanul comunei Sânpetru, str. Poarta Câmpului f.n., cu respectarea următoarelor condiții:

Amplasamentul se învecinează cu terenuri pentru care există documentații de urbanism aprobate, respectiv:

- **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 23/28.02.2013** (avizat de **Consiliul Județean Brașov** cu A.U. nr. **123/18.12.2012**);
- **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 23/25.08.2016** (avizat de **Consiliul Județean Brașov** cu A.U. nr. **23/15.07.2016**);
- **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 52/28.07.2005** (avizat de **Consiliul Județean Brașov** cu A.U. nr. **39/19.07.2005**);
- **P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 24/28.02.2013** (avizat de **Consiliul Județean Brașov** cu A.U. nr. **15/05.02.2013**).

Prin urmare, se impune corelarea noii documentații cu reglementările aprobate anterior, pentru asigurarea continuității și coerenței dezvoltării urbanistice a zonei.

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

Terenul care face obiectul documentației este situat în extravilanul comunei **Sânpetru**, județul **Brașov**, în partea de nord-est a localității, la o distanță de aproximativ 82 m față de limita intravilanului existent. Suprafața totală a terenului este de **12.800 mp**, identificată prin **C.F. nr. 106333 Sânpetru, nr. cad. 106333**, proprietatea **GROSSMAN BACKALASH SMADAR**, cu promisiune de vânzare-cumpărare către **BÂRSAN LEONTINA**.

### Vecinătăți:

- de la nord la nord-vest: DJ 113;
- de la nord-vest la sud-vest: str. Poarta Câmpului;
- de la sud-est la nord-est: terenuri proprietate privată, identificate cu nr. cad. 105612 și nr. cad. 105613, situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic.

Amplasamentul se află la o distanță de aprox. 300m de depozitul de cenușă al C.E.T. Brașov, de cca 500 m de rezervația naturală Dealul Lempes, în proximitatea Aerodromului „Iosif Silimon” Sânpetru și a Cimitirului Parohiei Evanghelice C.A.

Documentația se va corela cu PUZ-urile aprobate în zonă pentru a asigura continuitatea tramei stradale și a rețelei edilitare.

## 2. Categoria funcțională existentă și propusă

**Existent:** teren arabil în extravilan în suprafață de 12.800 mp ,destinația terenului conform 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 zonă de terenuri agricole situate în extravilan nereglementate d.p.v.d. urbanistic.

**Propus:** introducerea terenului în intravilan și stabilirea funcțiunilor de **locuire unifamilială și funcțiuni complementare** (turism, comerț, amenajări sportive, educație și agrement).

În urma dezmembrării terenului reglementat, vor rezulta 2 parcele construibile + 1 parcelă drum de acces + 1 parcelă spațiu verde public + 1 parcelă zonă parcare privată propusă

Zone funcționale propuse:

ZL — zonă de locuință individuală izolată

ZFC — zonă de funcțiuni complementare

ZVp — zonă spații verzi publice

ZC — zonă de circulație publică propusă

ZCP — alee/stradă de circulație privată propusă

## 3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

### I. ZL — zonă de locuință individuală izolată

**Procent de ocupare a terenului (P.O. T.)**

**Existent:** P.O.T.max.- teren liber de Constructii

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

**Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T)**

**Existent:** C.U.T.max - teren liber de constructii

**Propus:** C.U.T.max.=0,7

**Regimul maxim de înălțime**

**Existent:** -

**Propus:** max. P +1 +M cu Hmax. cornișă = 8,00 m față de CTA,

**Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.**

**Retragerile minime față de limitele laterale**

- minim 3,00 m.

**Retragerile minime față de limita posterioară**

- minim 35,85 m

**Zona verde incintă** - Se va menține un procent de minim 30% spații verzi- pentru zona locuințe și funcțiuni complementare, dispus cât mai compact în cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecărui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp.

-Spațiile verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, etc.) și arbuști ornamentali, dar și specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disfonfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale-spații plantate etc.).

**Funcțiuni admise pentru zona ZL :**

- o locuință individuală izolată P, P+1 sau P+1+M;
- anexe gospodărești aferente locuinței;
- garaje și spații tehnice;
- spații verzi private și de recreere;
- alei pietonale și accese auto;
- locuri de parcare proprii.
- foșor

**Funcțiuni interzise pentru zona ZL:**

- activități industriale și de producție;
- depozitare de materiale sau bunuri;
- service-uri auto, vulcanizări, spălătorii auto;
- activități poluante sau generatoare de zgomot peste limitele legale;
- comerț en-gros sau depozite logistice;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care își desfășoară activitatea după ora 22:00 și perturbă liniștea publică.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice
- depozitari de materiale refolosibile
- stații de întreținere auto, spălătorii auto, vulcanizări
- spălătorii chimice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

### **Amplasarea construcției în interiorul parcelei**

Distanța între clădiri va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

### **Edificabilul parcelei:**

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare.

Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii.

Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

### **Amenajabilul parcelei:**

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmirile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;

Amplasarea construcțiilor trebuie să respecte normele de siguranță la incendiu, asigurând distanțe corespunzătoare pentru a preveni propagarea focului de la o clădire la alta și pentru a facilita accesul echipelor de intervenție, conform normativelor în vigoare la data solicitării autorizației de construire.

Construirea clădirilor se permite în limita edificabilului, iar distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise.

Pentru construcții se vor folosi materiale de calitate și durabile.

Construcțiile, atât cele principale cât și anexele, vor avea o arhitectură contemporană, de factură modernă sau reinterpretări ale arhitecturii tradiționale, care va exprima caracterul programului (locuire, etc), fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale specifice altor zone geografice. Nu sunt admise construcțiile de tip container metalic sau din panouri sandwich, sau construcțiile cu aspect industrial care intră în contradicție cu caracterul zonei și cu imaginea localității, *decat daca vor fi adaptate la cerintele privind aspectul exterior.*

Se va opta pentru folosirea culorilor neutre, a nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale.

### **Materiale finisaje admise:**

- tencuieli pe bază de var,

- tencuieli decorative,
- tencuieli mozaicate pentru socluri.
- Se admit placările de tip cărămidă aparentă, lemn sau piatră naturală, materiale compozite de calitate ridicată.

#### **Tip de acoperiș - șarpantă.**

Acoperișurile vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cuprinse între 25-45 grade. Învelitorile vor fi din țiglă/ tablă profilată tip țiglă obligatoriu mată. **Nu se admit învelitorile din tablă zincată, șindrilă bituminoasă, etc. Sunt interzise culorile stridente pentru învelitori: roșu, albastru, verde, etc, învelitori cu aspect lucios, sau cu efect de strălucire.**

#### **Împrejmuiri**

Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurare protecției vizuale;

Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

H maxim = 2,00 m

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

## **II. ZFC — zonă de funcțiuni complementare**

### **Procent de ocupare a terenului (P.O. T.**

**Existent:** P.O.T.max.- teren liber de construcții  
**Propus:** P.O.T.max.= 50% (25% pentru învățământ)

### **Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)**

**Existent:** C.U.T.max - teren liber de construcții  
**Propus:** C.U.T.max.= 2

### **Regimul maxim de înălțime**

**Existent:** -  
**Propus:** max. P+2 cu Hmax. comisă = 11,50 m față de C TA,  
Hmax. coamă 15,00 m față de CTA.

### **Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

- se aplică retragerile față de căile de circulație

- 12,00 m din axul străzii pentru profil transversal tip 1 (DJ 113);
- 5,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 2 (str. Poarta Câmpului);
- 3,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 3 și tip 4 (acces privat).

Se vor prevedea zone verzi private amenajate pe fiecare parcelă:

- minim 30%;

*Funcțiuni admise pentru zona ZFC:*

- Spații de cazare și servicii turistice (pensiuni, moteluri, case de oaspeți, campinguri, bungalow-uri, facilități conexe, hoteluri, sali de evenimente, restaurante ) care susțin turismul sportiv, cultural și de agrement;
- Comerț local și servicii comerciale de proximitate (magazine alimentare și nealimentare, farmacii, coafor, frizerie, service, spălătorie auto, cafenele, restaurante, unități de alimentație publică)
- dotari pentru entertainment, agrement, sport, recreere, în spații acoperite și descoperite;
- Terenuri și dotări destinate activităților sportive și recreative în aer liber (terenuri multifuncționale, locuri de joacă, piste de alergare, zone verzi amenajate pentru recreere, piste de biciclete, parcuri tematice);
- Funcțiuni complementare compatibile, precum spații administrative, sanitare, de întreținere și depozitare aferente funcțiunii principale;
- Amenajări peisagistice, circulații pietonale și auto, parcaje, accese și utilități edilitare aferente zonei.
- Învățământ ( creșe,grădinițe) cu POT maxim 25%, parcela de minim 200mp și se va asigura o suprafață minimă de teren de 22mp/copil

*Funcțiuni interzise pentru zona ZFC:*

- activități industriale și de producție;
- depozit en-gros de materiale sau bunuri;
- service-uri auto, vulcanizări, spălătorii auto;
- activități poluante sau generatoare de zgomot peste limitele legale;
- comerț en-gros sau depozite logistice;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care își desfășoară activitatea după ora 22:00 și perturbă liniștea publică.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice
- depozități de materiale re folosibile
- stații de întreținere auto, spălătorii auto, vulcanizări

**III. ZC – Zonă de circulație publică și privată**

*Funcțiuni admise:*

- instalații de iluminat nocturn;
- rețele edilitare;
- trotuare, alei;
- refugii și treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive

*Functiuni interzise:*

- orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru zonele de circulație
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice)

**Circulații carosabile**

Accesul la parcele se va realiza din strada Poarta Câmpului, și din drumurile/aleile propuse

Se vor respecta următoarele profile transversale, după cum urmează:

- **Profil transversal tip 1 – se aplică la DJ 113:**  
- lățime totală **12,50–13,20 m**, din care **5,50 m parte carosabilă** încadrată de ambele părți de **ampriza drumului** (cuprinsă între **3,13 m – 4,28 m**);
- **Profil transversal tip 2 – se aplică la str. Poarta Câmpului:**  
- lățime totală **11,00 m**, din care **7,00 m parte carosabilă**, încadrată de **două trotuare a câte 2,00 m** fiecare;
- **Profil transversal tip 3 – se aplică la calea de acces privată propusă:**  
- lățime totală **9,00 m**, din care **7,00 m parte carosabilă**, încadrată de **un trotuar de 2,00 m** spre zona reglementată;
- **Profil transversal tip 4 – se aplică la calea de acces privată propusă către lotul 2:**  
- lățime totală **14,00 m**, din care **7,00 m parte carosabilă**, încadrată de **o zonă de parcare de 5,00 m**, urmată de **un trotuar de 2,00 m** pe latura vestică

Drumul existent pe teren, cu o lățime fizică de aproximativ 4,00 m, traversează în prezent suprafața aflată în proprietatea privată a inițiatorului P.U.Z., identificată cu nr. cad. 106333. Se propune menținerea traseului pe amplasamentul actual, pentru asigurarea continuității și coerenței traseului.

În acest sens, se va realiza un schimb de teren cu Comuna Sânpetru, exclusiv pentru suprafața aferentă amprizei drumului cu lățimea de 4,00 m. Beneficiarul PUZ-ului urmând ca după actualizarea geometriei cadastrale și reglementarea stradală conform planșei U2 – Reglementări urbanistice, să cedeze din suprafața parcelei reglementate diferența necesară pe partea terenului său pentru atingerea profilului transversal final de 11,00 m, conform Profilului transversal tip 2 aplicabil străzii Poarta Câmpului.

**Retragerile minime ale construcțiilor față de căile de circulație sunt:**

- **12,00 m** din axul străzii pentru **profil transversal tip 1 (DJ 113)**;
- **5,00 m** de la aliniament pentru **profil transversal tip 2 (str. Poarta Câmpului)**;
- **3,00 m** de la limita de proprietate pentru **profil transversal tip 3 și tip 4 (acces privat)**.

**Costurile aferente realizării drumurilor vor fi suportate în totalitate de către investitor.**

**Toate străzile și trotuarele vor avea îmbracaminte asfaltică și se vor ceda către Comuna Sânpetru doar la stadiul de îmbrăcăminte asfaltică.**

**Se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022.**

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Intersecțiile între străzi vor fi amenajate și semnalizate corespunzător.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacității de circulație al străzilor), STAS 10.14416 (Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvernului nr. 43/1997. Intersecțiile între străzi vor fi amenajate corespunzător.

Se vor asigura : declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse; buna scurgere a apelor de suprafață; să se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică.

### **Circulații pietonale**

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este recomandată utilizarea de materiale permeabile pentru zonele destinate parcajelor și pentru alte suprafețe care permit utilizarea acestui tip de materiale (cai pietonale, platforme, etc.)

Exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

### **IV. Zvp zonă spații verzi publice**

**Un procent de minim 5% din suprafața totală a terenului (afenentă ZL) va fi amenajat ca spațiu verde cu caracter comunitar/public.**

Zona verde publică de minim 5% va fi compactă și se va evidenția separat pe planșa de reglementări. Zvp va fi amenajată pe cheltuiela inițiatorului PUZ și se va putea dona către Comuna Sânpetru după ce investiția va fi recepționată.

Prin ”spațiu verde”, se înțelege ”o suprafață de teren care înglobează vegetație dezvoltată natural și/sau plantată de om, care are un rol social, cultural sau de protecție a mediului și care ajută la asigurarea, creșterea sau îmbunătățirea calității mediului de viață uman prin aportul estetic, ecologic și/sau prin posibilitatea de recreere”.

#### **Utilizări admise:**

- spații plantate, arbori;
- scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

#### **Utilizări interzise:**

- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi amenajate;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

### **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă;

În urma dezmembrării terenului reglementat, vor rezulta 2 parcele construibile + 1 parcelă drum de acces + 1 parcelă spațiu verde public + 1 parcelă zonă parcare privată propusă .

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

##### **Dezvoltarea echipării edilitare**

Se vor asigura: alimentarea cu (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal) existente, pe cheltuiala dezvoltatorilor/inițiatorilor PUZ.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora intră integral în sarcina investitorului.

Toate străzile și trotuarele vor avea îmbracaminte asfaltică și se vor putea dona către Comuna Sânpetru după ce investiția va fi recepționată.

**Se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022.**

**Autorizațiile de construire se vor putea emite după sau concomitent cu realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la rețelele edilitare (echiparea edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiilor propuse.**

Zonă verde de folosință publică. Zvp. va fi amenajată pe cheltuiala inițiatorului PUZ, și se va putea dona către Comuna Sânpetru după ce investiția va fi recepționată.

Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor electrice, conform legislației în vigoare, iar devierea rețelilor tehnico-edilitare se va putea face numai cu avizul administratorilor acestora.

În vederea racordării la rețelele tehnico-edilitare publice se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale acestora, conform legislației în vigoare.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelilor edilitare, în zona drumului public lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută **în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;**

Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

Pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare în zona studiată cu avizul administratorilor rețelilor respective și cu respectarea normativelor în vigoare;

Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;

Instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;

Se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor;

*Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, 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 realizării investițiilor.*

##### **Parcajele:**

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform normativului H.G. nr. 525/1996 anexa 5, la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității, astfel:

- pentru locuințe - 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.
- pentru funcțiuni complementare sunt prevăzute 52 de locuri de parcare.

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare conform h.g. nr. 525/1996.
- spațiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel încât să poată fi instalată o stație dublă de încărcare pentru autoturismele electrice și/sau hybrid plug-in.

Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor populației din zona, va respecta distanța de minimum 5,00m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparatii de intretinere auto

**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.**

### **Deseuri menajere**

În incinta proprietatilor vor fi amplasate zone pentru preluarea de deseuri menajere, având distanțe corespunzătoare față de clădirile de locuințe (raza de minim 10.00 m față de ferestre ale încăperilor principale). Acestea vor fi amplasate în sistem suprateran, cu câte trei guri de colectare selectivă.

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

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeurii în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

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

### **5. Capacitățile de transport admise:**

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, vehicule acționate de om; sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zona.

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

Conform certificatului de urbanism **Nr. 312 din 25.04.2025** în scopul **ÎNTOCMIRE P.U.Z – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (TURISM, COMERȚ, AMENAJĂRI SPORTIVE)**

- ◆Aviz unic Consiliul Jud. Brașov – Arhitect Șef;
- ◆Aviz Gospodărirea Apelor - SGA;
- ◆Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale – U.M.0464 Brașov;

- ◆ Aviz A.N.I.F.;
- ◆ Aviz Stat Major General / M.Ap.N
- ◆ Aviz Ministerul Turismului ( pentru funcțiunea de turism)
- ◆ Aviz OCPI ( proces verbal de recepție -ridicare topo)
- ◆ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă
- ◆ Aviz Drumuri județene Brașov
- ◆ Aviz Direcția de Cultură Brașov
- ◆ Aviz M.A.D.R.;
- ◆ Aviz oportunitate
- ◆ Dovada RUR
- ◆ HCL de aprobare PUZ

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

Serviciul Amenajare Drumuri Publice și Siguranța Circulației – Bld. Eroilor nr.8, jud. Brașov

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

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

AAC Sos. Bucuresti-Ploiești, Nr. 38-40, sector 1, Bucuresti, România, E-mail: [contact@caa.ro](mailto:contact@caa.ro)

STS Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, București, România, cod poștal 060044, e-mail [office@sts.ro](mailto:office@sts.ro)

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

Ministerul Apărării Naționale, Unitatea Militară 02515„D”, str. Izvor nr. 110, Sector 5, cod 050564, București.

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

#### **d5) Studii de specialitate(1 exemplar original)**

- ◆ **Ridicare Topografică;**
- ◆ **Documentație geotehnică (verificată la cerința Af) – conf. Normativ NP-074/2022**

**Noul PUZ va fi corelat cu documentațiile de urbanism aprobate anterior și va analiza integrarea funcțiilor în contextul zonei (acces, vecinătăți, zone de protecție sanitară).**

**Accesul se va dimensiona în conformitate cu traficul preconizat.**

Documentația de urbanism va fi prezentată și în format electronic , planșa de reglementări urbanistice și planșa de ilustrare urbanistică pe suport dwg/dxf.

**Se vor întocmi studii de fundamentare cu caracter analitic pentru realizarea investiției:**

- **Organizarea circulației și transporturilor** – acest studiu are ca scop organizarea circulației și a transportului prin care se analizează conexiunea UAT-ului la infrastructura teritorială de transport (supramunicipală, județeană, regională, națională și internațională), se va analiza infrastructura de transport a UAT-ului (circulații rutiere, feroviare, fluviale, aeriene unde este cazul) și propuneri de ameliorare a infrastructurii de transport existente la nivel de UAT, inclusiv în corelare cu perspectivele de dezvoltare spațială și socio-economică.

Accesul va fi dimensionat corespunzător funcțiilor stabilite prin PUZ, pentru a deservi zonele propuse spre construire, în vederea dezvoltării unitare și a preluării traficului generat de creșterea urbană. Având în vedere aspectele de nevoie de mobilitate ale noii zone, se vor elabora **studii de fundamentare cu caracter analitic și prospectiv**, care să includă prognoze și scenarii de dezvoltare corelate cu activitățile din zona studiată, și cu PUZ-urile învecinate, precum și **scenarii de mobilitate** menite să justifice dimensionarea adecvată a profilurilor stradale interioare și a conexiunilor de acces la rețeaua rutieră existentă. Se va face dovada accesului la parcele printr-un drum dimensionat corespunzător investiției, inclusiv pentru investițiile existente și pentru cele propuse.

- **Infrastructură tehnico-edilitară** - scopul acestui studiu de fundamentare este analiza structurii, eficienței și performanței infrastructurii tehnico-edilitare, care va asigura funcționarea zonei. În cadrul analizei situației existente vor fi avute în vedere proiectele regionale, județene, locale de dezvoltare a infrastructurilor finanțate din bugetul local, de stat sau din finanțări nerambursabile sau alte programe similare; strategiile de dezvoltare sectoriale realizate la nivel județean sau local.

**Se va impune respectarea Legii 372/2005 republicată și actualizată privind performanța energetică a clădirilor și metodologia de calcul a performanței energetice a clădirilor, indicativ MC 001/2006 ( standardul nZEB fiind obligatoriu )**

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

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

**Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor direct afectați de propunerile P.U.Z.;**

Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor P.U.Z., prin afișare la sediul primăriei;

**Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării P.U.Z.**

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

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparentă decizională.

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 graficului întocmit de către personalul responsabil al Primăriei:

**Documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului în baza căruia se desfășoară procesul de participare trebuie să cuprindă cel puțin următoarele informații:**

- a) identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajare a teritoriului;
- b) modalitatea prin care vor fi anunțati cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului și de schimbările propuse;
- c) modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectanții și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului, înainte de supunerea spre avizare autorităților competente;
- d) calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului;
- e) datele de contact ale reprezentantului proiectantului, 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 I - INFORMAREA cu privire la intenția de elaborare a PUZ** se va face de către Primărie, la inițiativa investitorului privat, prin următoarele metode:

- Afișarea anunțului la sediul Primăriei, în spațiul special amenajat, deschis cetățenilor, de către persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului;
- Publicarea anunțului pe pagina proprie de internet a primăriei [www.primaria-sanpetru.ro](http://www.primaria-sanpetru.ro)
- În funcție de impactul estimat al PUZ (suprafața studiată, modificări propuse, specificul investiției ce a generat elaborarea documentației), pentru argumentarea unor obiective ale planului sau pentru identificarea și evaluarea unor posibile opinii și interese divergente, în vederea determinării oportunității planului în interes public, investitorul privat va proceda la:
  - anunțarea proprietarilor din zonă,
  - afișarea anunțului în zona de studiu preconizată pe panouri conforme cu modelele din anexa 1,
  - înștiințarea Primăriei de acțiunile întreprinse.

În funcție de complexitatea obiectivelor propuse și impactul estimat al PUZ, pentru identificarea oportunității planului în interes public, Primăria va organiza dezbateri publice referitoare la intenția de elaborare, întâlniri cu locuitorii din zonă, publicarea anunțului pe posturile de radio și televiziune, evenimente și/sau expoziții cu hărți, planuri, schițe, tabele, grafice, precum și alte materiale.

#### **Conținutul anunțului:**

- prezentarea succintă a argumentării intenției de elaborare a PUZ și a obiectivelor principale ale acestuia în corelare cu prevederile PUG;
- numele și datele de contact ale persoanei responsabile, reprezentant al proiectantului, și persoanei responsabile din cadrul Primăriei cu informarea și consultarea publicului, care va prelua observațiile, recomandările și propunerile transmise;
- perioada în care pot fi transmise comentarii, observații și propuneri sau exprimate nevoi – minim 10 zile de la data publicării anunțului;
- data la care va fi publicat răspunsul la observațiile transmise în această perioadă, pe pagina proprie de internet a Primăriei [www.primaria-sanpetru.ro](http://www.primaria-sanpetru.ro) și la sediul Primăriei, str. Republicii nr. 655, în maxim 10 zile lucrătoare de la data limită stabilită pentru primirea lor.

Anunțurile vor fi menținute pe toată perioada în care pot fi transmise observații și propuneri.

#### **ETAPA II. IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR**

Pe parcursul elaborării documentației de PUZ se va realiza consultarea publicului asupra evoluției propunerilor, argumentarea beneficiilor aduse în interes public, pentru a preîntâmpina eventuale dezacorduri sau contestări.

**Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile din PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare.**

**a) INFORMAREA publicului de către Primărie cu privire la propunerile elaborate se va face simultan, prin următoarele metode:**

- Publică pe toată perioada consultărilor, pe propria pagină de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul Primăriei, în termen de 15 zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare;
- Afișează anunțul la sediul propriu;
- Afișează anunțul, cu caracteristicile stabilite prin prezentul regulament, pe panouri rezistente la intemperii, amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;
- Identifică și notifică proprietarii ale căror imobile vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- Investitorul privat inițiator al PUZ afișează anunțul, cu caracteristicile stabilite prin prezentul regulament, în loc vizibil pe parcela care a generat elaborarea PUZ.

Depune la sediul Primăriei propunerile elaborate, anunțul cu caracteristicile stabilite prin prezentul regulament, în vederea publicării pe pagina de internet a primăriei [www.primaria-sanpetru.ro](http://www.primaria-sanpetru.ro) și afișarea la sediul propriu.

În funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, primăria responsabilă cu aprobarea acestuia informează publicul prin: expoziții în zonă, emisiuni TV, radio, anunțuri în presa

## **2. IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR**

Pe parcursul elaborării documentației de PUZ se va realiza consultarea publicului asupra evoluției propunerilor, argumentarea beneficiilor aduse în interes public, pentru a preîntâmpina eventuale dezacorduri sau contestări.

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile din PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare.

**a) INFORMAREA publicului de către Primărie cu privire la propunerile elaborate se va face simultan, prin următoarele metode:**

- Publică pe toată perioada consultărilor, pe propria pagină de internet [www.sanpetru.ro](http://www.sanpetru.ro), anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul Primăriei, în termen de 15 zile calendaristice de la data anunțului, precum și obiectivele, data, locul de desfășurare, ora de începere și durata estimată pentru fiecare metodă de consultare;
- Afișează anunțul la sediul propriu;
- Afișează anunțul, cu caracteristicile stabilite prin prezentul regulament, pe panouri rezistente la intemperii, amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;
- Identifică și notifică proprietarii ale căror imobile vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- Investitorul privat inițiator al PUZ afișează anunțul, cu caracteristicile stabilite prin prezentul regulament, în loc vizibil pe parcela care a generat elaborarea PUZ.

Depune la sediul Primăriei propunerile elaborate și anunțul cu caracteristicile stabilite prin prezentul regulament, în vederea publicării pe pagina de internet a primăriei [www.primaria-sanpetru.ro](http://www.primaria-sanpetru.ro) și afișarea la sediul propriu.

În funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, primăria responsabilă cu aprobarea acestuia informează publicul prin: expoziții în zonă, emisiuni TV, radio, anunțuri în presa locală etc.

**b) CONSULTAREA publicului de către Primărie asupra propunerilor preliminare va include următoarele activități:**

- Punerea la dispoziția publicului a documentelor aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor (certificatul de urbanism, avizul prealabil de oportunitate), cu explicații într-un limbaj nontehnic, pe durata a cel puțin 15 zile calendaristice, la sediul Primăriei, în biroul dedicat activității de urbanism, și asigurarea preluării observațiilor de la cetățeni;
- În funcție de complexitatea sau impactul estimat al propunerilor PUZ, primăria responsabilă cu aprobarea acestuia consultă publicul prin: dezbateri publice, interviuri de grup, grupuri consultative pe domenii sau pe anumite categorii de public; organizează ateliere de lucru, audieri publice, întâlniri etc.

**Etapa finală-** 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

**c) DISEMINAREA REZULTATELOR INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII**  
Primăria informează publicul cu privire la rezultatele consultării prin publicarea pe pagina proprie de internet [www.primaria-sanpetru.ro](http://www.primaria-sanpetru.ro) și afișează la sediul propriu, în spațiile special amenajate, deschise cetățenilor, observațiile și sugestiile publicului asupra propunerilor preliminare și răspunsul la acestea, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare.

Primăria informează în scris proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au transmis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

În vederea aprobării PUZ, în scopul fundamentării deciziei consiliului local, responsabilul cu activitatea de urbanism asigură elaborarea **raportului consultării publicului** referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, Primăria sau Consiliul Local pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

**3. IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA APROBĂRII PLANULUI**  
Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

**4. IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN MONITORIZAREA IMPLEMENTĂRII PUZ**  
Informațiile conținute în PUZ și RLU aferent (planșa de Reglementări și restricțiile instituite în zonă) reprezintă informații de interes public și vor fi puse la dispoziție prin publicare pe pagina proprie de internet [www.primaria-sanpetru.ro](http://www.primaria-sanpetru.ro) și vor fi eliberate la cerere, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public. Monitorizarea implementării PUZ constă în afișarea informațiilor din PUZ și RLU (planșe de reglementări, restricții) care sunt puse la dispoziția publicului pe [www.sanpetru.ro](http://www.sanpetru.ro) și la sediul Primăriei, eliberate la cerere conform Legii 544/2001.

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

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

### **REDACTAREA FINALĂ A DOCUMENTAȚIEI PUZ (PUZ FINAL) ȘI PREDAREA BAZEI DE DATE GIS**

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

### **Avizul de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.**

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. Nr. 312 din 25.04.2025**, emis de Primăria comunei Sânpetru .

Achitat taxa de **150,00 lei**, conform chitanței nr. **6319 din 02.07.2025**.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de ..... *19.11.2025*

Întocmit,  
Responsabil Urbanism  
Inspector principal  
**Ing. Ana-Barbu Gențiana**



1) Numele și prenumele solicitantului:

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

2) Adresa solicitantului:

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

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

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