

Compartiment Urbanism , Amenajarea teritoriului și Disciplina în construcții

Nr. 2917 din 27.10.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA PLAN URBANISTIC ZONAL

**“CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE” CF nr. 104594 Sânpetru, cad. 104594, nr. cad.,
CF nr. 108983 Sânpetru, cad. 108983, CF nr. 109522 Sânpetru, cad. 109522 , inițiator:
ICCO REAL ESTATE S.R.L**

În conformitate cu prevederile Ord. MDRL nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, a H.C.L. Sânpetru nr. 23/31.03.2011 privind “Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului”, s-a întocmit prezentul raport privind Planul Urbanistic Zonal “**CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE” CF nr. 104594 Sânpetru, cad. 104594, nr. cad. 104594-C1, nr. cad. 104594-C2, CF nr. 108983 Sânpetru, cad. 108983, nr. cad. 108983-C1, nr. cad. 108983-C2 , CF nr. 109522 Sânpetru, cad. 109522 , inițiator: ICCO REAL ESTATE S.R.L.**

În vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal “**CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE” CF nr. 104594 Sânpetru, cad. 104594, CF nr. 108983 Sânpetru, cad. 108983, CF nr. 109522 Sânpetru, cad. 109522 , inițiator: ICCO REAL ESTATE S.R.L** având ca proprietari : **S.C. ICCO REAL ESTATE S.R.L.** CUI 28930364 cu drept de ipotecă cu interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, și amenajare în favoarea OTP BANK ROMÂNIA S.A. și BANCA TRANSILVANIA SA și drept de locațiune între ICCO REAL ESTATE S.R.L. în calitate de locator și STABILUS ROMANIA S.R.L. în calitate de locatar, valabilă până la data de 01.10.2027, drept de suprafață pentru ICCO ENERGI S.R.L. CUI 22500279 și dreptul de trecere pentru utilități pentru instalare, întreținere și exploatare a rețelei de alimentare și distribuție a energiei electrice și drept de uz pentru ICCO ENERGI S.R.L. CUI 22500279 și drept de preferință pentru un termen de 10 ani la închirierea terenului în favoarea STABILUS ROMÂNIA S.R.L. , în temeiul art. 902, alin.2, pct. 13 din CODUL CIVIL conform **CF nr. 109522 Sânpetru, cad. 109522;** **S.C. ICCO REAL ESTATE S.R.L.** CUI 28930364 cu drept de ipotecă cu interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, și amenajare în favoarea OTP BANK ROMÂNIA S.A. și drept de locațiune între ICCO REAL ESTATE S.R.L. în calitate de locator și STABILUS ROMANIA S.R.L. în calitate de locatar, valabilă până la data de 01.10.2027, conform **CF nr. 104594 Sânpetru, nr. cad. 104594 , nr cad. 104594-C1, nr cad. 104594-C2 ;** **S.C. ICCO REAL ESTATE S.R.L.** CUI 28930364 cu drept de ipotecă cu interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, și amenajare în favoarea OTP BANK ROMÂNIA S.A. și drept de locațiune între ICCO REAL ESTATE S.R.L. în calitate de locator și STABILUS ROMANIA S.R.L. în calitate de locatar, valabilă până la data de 01.10.2027, conform **CF nr. 108983 Sânpetru, nr. cad. 108983 , nr cad. 108983-C1, nr cad. 108983-C2;**

au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului: **ICCO REAL ESTATE S.R.L** cu sediul în **județul BRAȘOV, municipiul BRAȘOV**, strada **SPICULUI, nr.3, C6-B4**, **telefon 074155029**, cât și de reprezentanții Primăriei Comunei Sânpetru, prin structura de specialitate ce asigură elaborarea Raportului informării și consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

Suprafața de teren reglementată este de 58458 mp.

Folosința actuală: arabil, intravilan pe terenul cu nr. cad. 104594 în suprafața de 23780 mp sunt construite două construcții cu nr. cad. 104594-C1 care reprezintă hala de producție, corp administrativ și copertină, modul II, în regim P+E, edificată în anul 2015, cu Suprafața la sol de 7694 mp și suprafața desfășurată de 4729 mp și extindere hala de producție modul III, în regim P, edificată în anul 2016, suprafața construită desfășurată 3728 mp, nr. cad. 104594-C2- anexe - fara acte, care reprezintă platformă beton și pompe PSI, neînscrise în CF în suprafața la sol de 173 mp și pe terenul cu nr. cad. 108983 în suprafața de 23780 mp, sunt edificate 2 construcții cu nr. cad. 108983-C1, construcție cu destinație fabrica de asamblari mecanice și prelucrări metalice diverse, clădire compusă din două zone: zona de producție (având regimul de înălțime P, suprafața utilă de 7585,09 mp) – parter: hala de producție, zona de funcțiuni anexe și birouri (având regim de înălțime P+E) – parter cu suprafața utilă de 814,75 mp: anexe tehnologice – post trafo, centrala termică, compresor de ulei, compresor aer comprimat, stație de pompare pentru azot lichid și centrala de ventilație, zona de acces cu o sala de intruniri, grup sanitar, cabinet de prim ajutor, laborator mecanic și birouri responsabililor cu producția; - etaj cu suprafața utilă de 888,24 mp, distribuția electrică și camera survarului, distribuția de curenți slabi, vestiarele pers. Cu dușuri și grupuri sanitare, sala de mese, birouri personal TESA, birou director și sala de sedințe, suprafața desfășurată de 9765 mp, nr. cad. 108983-C2 - cbină portar fara acte în suprafața de 15,00mp și teren în suprafața de 18925 mp.

Destinația terenului conform PUZ aprobat cu **Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr.80/24.09.2015**, **Aviz unic nr. 49/01.09.2015** este de fabrica de asambluri mecanice și prelucrări metalice diverse pentru nr. cad. 104594, nr. cad. 104594-C1, nr. cad. 104594-C2 și nr. cad. 108983, nr. cad. 108983-C1, nr. cad. 108983-C2 și 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 unități de mica industrie și prestări servicii cu zona verde de protecție aferentă rețelelor tehnico-edilitare cu interdicție de construire și nereglementată urbanistic până la intocmire PUZ pentru nr. cad. 109522.

Informarea și consultarea publicului s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

- 1. Etapa pregătitoare prin anunțarea intenției de elaborare;**
- 2. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;**
- 3. Etapa propunerii finale care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.**

4. Etapa monitorizării și implementării Planului Urbanistic Zonal, după aprobarea documentației prin hotărâre a Consiliului Local Sânpetru.

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

- la sud cu DN 11 și DN K
- la nord cu terenuri private neconstruite , nr. Cad 104595, nr. Cad 2872
- la est cu teren privat neconstruit cu nr cad 104595
- la vest cu teren neconstruit cu nr cad 107656

Denumirea : Plan urbanistic zonal: „**CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE**”

Adresa: **COM. SANPETRU, DN 11, FN, JUD. BRASOV**

Faza de proiectare: **PUZ**

Beneficiar: **SC ICCO REAL ESTATE SRL**

Proiectant general: **S.C. TOP-FORM S.R.L. Jud. Brașov, Mun. Brașov, B-dul Calea București, Nr.51, ap.2 tel 0268/306332 office@top-form.ro**

Proiect nr. **29/2022**

Persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului: **arh. Atzberger Magdalena**

Întocmit– arh. Atzberger Magdalena

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea populației din partea Primăriei Comunei Sânpetru, pentru acest P.U.Z :Responsabil Urbanism Inspector principal ing. **Ana-Barbu Gențiana**- telefon: 0268 360 028, adresa de mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

Documentele eliberate de Primăria Comunei Sânpetru pentru aprobarea documentației urbanistice:

Prin **certificatul de urbanism nr. 709 din 13.12.2021** , eliberat de Primăria Comunei Sânpetru, (cu termen de valabilitate de 24 luni) emis în scopul: “**CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE** “, prelungit până în 13.12.2024 în conformitate cu prevederile art. 32, alin (1), lit. c, al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, s-a stabilit necesitatea eliberării și aprobării unui plan urbanistic zonal, pentru care a fost emis **Avizul de oportunitate nr. 15073 din 26.10.2022** .

A fost eliberat și Certificatul de urbanism nr.819 din 20.12.2024 în scopul – CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE - CU PĂSTRAREA AVIZELOR OBTINUTE PRIN CERTIFICAT DE URBANISM NR.709/13.12.2021

Avizul de oportunitate s-a emis în scopul precizării detaliate a regimului tehnic și economic, impuse prin certificatul de urbanism mai sus menționat, precum și clarificarea următoarelor elemente:

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- Categoria funcțională de încadrare;
- Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;
- Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

A fost elaborat documentul de planificare al procesului de informare și consultare a publicului, privind elaborarea, aprobarea și monitorizarea implementării documentației P.U.Z. și a Regulamentului Local de Urbanism pentru **“CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE “CF nr. 104594 Sânpetru, cad. 104594, nr. cad.,CF nr. 108983 Sânpetru, cad. 108983, CF nr. 109522 Sânpetru, cad. 109522 , inițiator: ICCO REAL ESTATE S.R.L, și în cuprinsul căruia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 după cum urmează:**

Etapa I- Implicarea publicului în etapa pregătitoare:

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

S-au întocmit:

- **Anunțul public înregistrat cu nr.15072/11.08.2022** privind intenția de elaborare a P.U.Z-ului pentru doc. **“CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE “CF nr. 104594 Sânpetru, cad. 104594, nr. cad.,CF nr. 108983 Sânpetru, cad. 108983, CF nr. 109522 Sânpetru, cad. 109522 , inițiator și proprietar: ICCO REAL ESTATE S.R.L** Acesta a fost afișat la avizierul primăriei și publicat pe pagina de internet a Primăriei Sânpetru: <http://www.primaria-sanpetru.ro/>
- Consultarea primei versiuni a P.U.Z-ului s-a realizat la sediul Primăriei Comunei Sânpetru, în perioada **12.09.2022-22.09.2022**, zilnic între orele 08:00-16:20.
- Documentația expusă/disponibilă pentru consultare aflată la sediul Primăriei Comunei Sânpetru nu a fost solicitată
- **Nu au fost depuse adrese/ sesizări** cu privire la documentația de urbanism

După parcurgerea și afișarea la avizier și pe site-ul Primăriei Comunei Sânpetru a primei etape pentru documentația de urbanism . **“CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE “CF nr. 104594 Sânpetru, cad. 104594, nr. cad.,CF nr. 108983 Sânpetru, cad. 108983, CF nr. 109522 Sânpetru, cad. 109522 , inițiator și proprietar: ICCO REAL ESTATE S.R.L, a fost emis Avizul de oportunitate nr. 15073 din 26.10.2022 .**

Etapa a II-a- Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor preliminare

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

S-au întocmit:

Anunțul public înregistrat cu nr. 23112 din 24.11.2022 privind consultarea asupra propunerilor preliminare P.U.Z. și RLU pentru . **“CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE “CF nr. 104594 Sânpetru, cad. 104594, nr. cad.,CF nr. 108983 Sânpetru, cad. 108983, CF nr. 109522 Sânpetru, cad. 109522 , inițiator și proprietar: ICCO REAL ESTATE S.R.L“ - notificarea vecinilor.**

A fost afișată pe site-ul Primăriei și la avizierul Primăriei, documentația PUZ- propunere în perioada: **25.11.2022-15.12.2022.**

Au fost identificați proprietarii potențiali afectați de propunerile PUZ conform planului cadastral și au fost trimise scrisori recomandate către aceștia .

În cuprinsul anunțului public privind consultarea asupra propunerilor preliminare P.U.Z. aferent documentației de urbanism “**CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE** “ CF nr. 104594 Sânpetru, cad. 104594, nr. cad., CF nr. 108983 Sânpetru, cad. 108983, CF nr. 109522 Sânpetru, cad. 109522, publicul interesat a fost invitat să formuleze un punct de vedere cu privire la documentație.

De asemenea, publicul interesat a fost invitat să consulte documentația aferentă P.U.Z.-ului la sediul Primăriei Comunei Sânpetru sau pe site-ul Primăriei. <http://www.primaria-sanpetru.ro/>
Anunțul privind elaborarea propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare PUZ, a fost amplasat de investitor pe un panou, la loc vizibil, pe teritoriul zonei studiate.

Publicul a fost invitat să consulte documentația privind propunerile preliminare ale P.U.Z.-ului și să transmită observații și propuneri asupra acestor documente disponibile la sediul Primăriei Comunei Sânpetru, în perioada 25.11.2022-15.12.2022, între orele 08:00-16:20 și permanent pe site-ul Primăriei Sânpetru: <http://www.primaria-sanpetru.ro/>

Au fost trimise adrese prin scrisori recomandate către vecinii direcți :

- BYC CONCEPT 4 YOU SRL - adresa nr. 23208 din 25.11.2022
- MI CASA SRL - adresa nr. 23200 din 25.11.2022
- ROTH WALTER HANS si ROTH MARIANA - adresa nr. 23194 din 25.11.2022

De asemenea, publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri referitoare la propunerile preliminare PUZ, începând cu data afișării, prin:

- Scrisori depuse la registratura Primăriei Comunei Sânpetru.
- Adrese trimise pe e-mailul Primăriei Comunei Sânpetru: urbanism@primaria-sanpetru.ro
- Scrisori prin poștă pe adresa instituției(cu data de trimitere în perioada indicată).
- Nu au fost depuse adrese/ sesizări cu privire la documentația de urbanism

Etapa a III-a- Implicarea publicului în etapa elaborării P.U.Z.- etapa propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

Prin anunțul înregistrat cu nr. 73474 din 05.12.2025 publicul interesat a fost informat că poate consulta forma finală a documentației Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism având ca obiect “**CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE** “ CF nr. 104594 Sânpetru, cad. 104594, nr. cad., CF nr. 108983 Sânpetru, cad. 108983, CF nr. 109522 Sânpetru, cad. 109522 și avizele solicitate prin certificatul de urbanism, la sediul Primăriei Comunei Sânpetru și pe site-ul <http://www.primaria-sanpetru.ro/> în perioada

Anunțul a fost afișat la avizierul Primăriei și pe site-ul www.primaria-sanpetru.ro/ .

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului – **etapa III** , în perioada **10.12.2025-25.12.2025 nu au fost depuse observații, sugestii sau reclamații** cu privire la documentația P.U.Z “**CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE** “ **CF nr. 104594 Sânpetru, cad. 104594, nr. cad.,CF nr. 108983 Sânpetru, cad. 108983, CF nr. 109522 Sânpetru, cad. 109522, prezentată în acest raport.**

Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Etapa a IV-a- Implicare a publicului în monitorizare a implementării P.U.Z.
Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin H.C.L. a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, vor fi funizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local de urbanism care reprezintă informațiile de interes public.

Acest Raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Comuna Sânpetru, aprobat cu H.C.L. nr. 23/31.03.2011, **care fundamentează decizia Consiliului Local Sânpetru, responsabil cu aprobarea sau respingerea Planului Urbanistic Zonal propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurarea interesului general.**

În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

PRIMAR,
Arhire Marian-Eusebiu

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