

## Compartiment Urbanism ,Amenajarea teritoriului și Disciplina în construcții

Nr. 66527 din 21.10.2025

### **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA PLAN URBANISTIC ZONAL**

**“EXTINDERE PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ( PUZ APROBAT CU HCL nr. 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)” CF 101020 Sânpetru, CF 103302 Sânpetru , CF 107911 Sânpetru ,CF 107912 Sânpetru, CF 108507 Sânpetru , CF 111681 Sânpetru , CF 112552 Sânpetru , CF 121550 Sânpetru , inițiator: SUBCETATE APARTAMENTE SRL**

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 **“EXTINDERE PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ( PUZ APROBAT CU HCL nr. 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)”**, CF 108507 Sânpetru ,nr. cad. 108507; CF 107912 Sânpetru ,nr. cad.107912 ; CF 107911 Sânpetru , nr. cad.107911; CF 103302 Sânpetru nr. cad. 103302 ; CF 101020 Sânpetru , nr. cad.101020 ; CF 111681 Sânpetru , nr. cad.111681; CF 112552 Sânpetru , nr. cad.112552; CF 121550 Sânpetru , nr. cad.121550.

În vederea aprobării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal **“EXTINDERE PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ( PUZ APROBAT CU HCL nr. 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)”**, CF 101020 Sânpetru, CF 103302 Sânpetru , CF 107911 Sânpetru ,CF 107912 Sânpetru, CF 108507 Sânpetru , CF 111681 Sânpetru , CF 112552 Sânpetru , CF 121550 Sânpetru , inițiator: SUBCETATE APARTAMENTE SRL având ca proprietari : SUBCETATE APARTAMENTE SRL conform CF nr. 101020 Sânpetru, CF nr.111681 Sânpetru, CF nr. 112552 Sânpetru, CF nr.121550 Sânpetru și SECHE ION ȘI SECHE VALERIA conform CF nr.108507 Sânpetru, CF nr. 107912 Sânpetru, CF nr.107911 Sânpetru, CF nr. 103302 Sânpetru , au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului: SUBCETATE APARTAMENTE SRL cu sediul în județul BRAȘOV, comuna SÂNPETRU, strada DRUMUL CU PLOPI, nr.114, telefon 0745151454, 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 41251mp.**

**Folosința actuală:arabil extravilan.**

**Destinația terenului** conf. PUG Sânpetru aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungit prin HCL nr.8/31.01.2024 este în zonă de **terenuri agricole în extravilan.**

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.

**Amplasament:** Terenul în suprafață totală de **41.251 mp** este situat în zonă de **terenuri agricole în extravilan**, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr.36060/2000 faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002 și prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024.

Suprafața studiată va cuprinde și terenurile reglementate prin documentația de urbanism PUZ aprobat prin **HCL nr. 102 din 25.08.2022 avizat cu A.U. nr. 14 din 23.05.2022.**

**Suprafață totală PUZ în urma extinderii = 85396 mp**

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

- nord-vest de teren arabil intravilan având CF 113924 Sânpetru cu funcțiunea de locuințe colective și dotări complementare aprobate prin PUZ având HCL nr.24/26.03.2009 și AU nr.49/2009 ( PUZ aflat în curs de actualizare )
- la sud- vest strada Drumul cu Plopi având CF 113926 si terenul cu CF 121286 Sânpetru
- la sud-est teren arabil extravilan nr. cad. 116779, nr. cad. A 402/1/9 și CF 101015
- la nord-est de terenurile arabile extravilan cu CF 111682 si CF 112553

**Proiectant: SC AS PROIECT SRL -proiectant de specialitate Jud. Brașov, Mun. Brașov, Bld. Valea Cetății, Nr.30, Camera 3, Bl.B27, Sc.A tel 0744331144**

- Persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului: **arh. ALEXA SEBASTIAN**
- **Proiect nr. 27/2021**

**Întocmit– arh. ALEXA SEBASTIAN**

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](mailto: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. 20 din 21.01.2025** (*Republicat, cu îndreptare eroare materială*), eliberat de Primăria Comunei Sânpetru, (cu termen de valabilitate de 24 luni) emis în scopul: – **“EXTINDERE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (PUZ APROBAT CU HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)”**, 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. 31911 din 09.05.2025 și adresa cu nr. 33489 din 21.05.2025 - anexa de completare la avizul de oportunitate nr. 31911 din 09.05.2025.**

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 **“EXTINDERE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (PUZ APROBAT CU HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)”**, CF 101020 Sânpetru, CF 103302 Sânpetru, CF 107911 Sânpetru, CF 107912 Sânpetru, CF 108507 Sânpetru, CF 111681 Sânpetru, CF 112552 Sânpetru, CF 121550 Sânpetru, 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.25024/21.03.2025**, privind intenția de elaborare a P.U.Z-ului pentru doc. **“EXTINDERE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (PUZ APROBAT CU HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)”**, CF 101020 Sânpetru, CF 103302 Sânpetru, CF 107911 Sânpetru, CF 107912 Sânpetru, CF 108507 Sânpetru, CF 111681 Sânpetru, CF 112552

**Sânpetru , CF 121550 Sânpetru având ca proprietari pe : SUBCETATE APARTAMENTE SRL și SECHE ION ȘI SECHE VALERIA**

- Acesta a fost afisat 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 **27.03.2025-05.04.2025**, zilnic între orele 08:00-16:20.
- Documentația expusă/disponibilă pentru consultare aflată la sediul Primăriei Comunei Sânpetru nu a fost solicitată
- A fost depusă sesizarea înregistrată cu **nr.26760 din 01.04.2025** de către **dl. Berke Laurențiu Constantin** la care a primit răspunsul înregistrat cu nr. 28535 din 14.04.2025 emis de către inițiatorul PUZ-ului prin adresa înregistrată cu **nr. 30933 din 06.05.2025**

**Având în vedere faptul că în vecinătatea terenului reglementat aferent zonei de învățământ propusă ea fost aprobată o documentație de urbanism faza PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Sânpetru cu nr.41 din 30.10.2003 – Fermă taurine , beneficiar Berke Laurențiu , fiind eliberată de către Consiliul Județean Brașov și o Autorizație de Construire cu nr.14 din 23.03.2006 în scopul construire ” Fermă agrozootehnică – două grajduri, platformă de gunoi de grajd, drumuri interioare și puț de alimentare cu apă CF 6510 Sânpetru , nr. top.3421/1/1/2/1, nr. top.3421/1/1/2/2, nr. top.3421/1/1/2/3 nr. top.3421/1/1/2/4” a fost întocmit un studiu de impact asupra sănătății și confortului populației ,în conformitate cu prevederile:**

- Art. 5, Art. 6, Art. 10, Art. 11, Art. 13–16, Art. 20, Art. 28, Art. 41 și Art. 43 din Ordinul nr. 1524/2019 pentru aprobarea Metodologiei de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației;
- Ordinului Ministerului Sănătății nr. 1030/2009, cu modificările și completările ulterioare (prin Ord. nr. 251/2012 și Ord. nr. 1185/2012), privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiecte de amplasare, construcție, amenajare și reglementări sanitare ale funcționării obiectivelor și activităților;
- precum și ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21.02.2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare aduse prin Ord. M.S. nr. 994/2018 și Ord. M.S. nr. 1378/2018, s-a impus întocmirea unui studiu de impact asupra sănătății și confortului populației, în vederea evaluării efectelor potențiale ale activităților propuse asupra sănătății populației rezidente și stabilirii zonelor de protecție sanitară aferente.

**Scopul acestuia** fiind stabilirea zonelor de protecție sanitară, evaluarea impactului asupra sănătății (EIS) reprezentând un suport practic , cu privire la efectul pe care factorii de risc/potențiali factori de risc caracteristici diferitelor obiective de investiție îl pot avea asupra sănătății populației din arealul învecinat.

Pe baza acestei evaluări , autoritatea publică locală poate lua decizia optimă pentru a crește efectele pozitive asupra statusului de sănătate a populației și pentru a elabora strategii de ameliorare a celor negative.

După parcurgerea și afișarea la avizier și pe site-ul Primăriei Comunei Sânpetru a primei etape pentru documentația de urbanism “**EXTINDERE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ( PUZ APROBAT CU HCL 102/25.08.2022 , A.U. 14/23.05.2022)**”, CF 101020 Sânpetru, CF 103302 Sânpetru , CF 107911 Sânpetru ,CF 107912 Sânpetru, CF 108507 Sânpetru , CF 111681 Sânpetru , CF 112552 Sânpetru , CF 121550 Sânpetru având ca proprietari pe : **SUBCETATE APARTAMENTE SRL și SECHE ION ȘI SECHE VALERIA**, a fost emis **Avizul de oportunitate nr. 31911 din 09.05.2025** și adresa cu nr. 33489 din 21.05.2025 - **anexa de completare** la avizul de oportunitate nr. 31911 din 09.05.2025.

**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. 36079 din 10.06.2025** privind consultarea asupra propunerilor preliminare P.U.Z. și RLU pentru “**EXTINDERE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ( PUZ APROBAT CU HCL 102/25.08.2022 , A.U. 14/23.05.2022)**”, CF 101020 Sânpetru, CF 103302 Sânpetru , CF 107911 Sânpetru ,CF 107912 Sânpetru, CF 108507 Sânpetru , CF 111681 Sânpetru , CF 112552 Sânpetru , CF 121550 Sânpetru având ca proprietari pe : **SUBCETATE APARTAMENTE SRL și SECHE ION ȘI SECHE VALERIA** - **notificarea vecinilor.**

A fost afișată pe site-ul Primăriei și la avizierul Primăriei, documentația PUZ- propunere în perioada: **10.09.2025-25.09.2025.**

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 “**EXTINDERE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ( PUZ APROBAT CU HCL 102/25.08.2022 , A.U. 14/23.05.2022)**”, CF 101020 Sânpetru, CF 103302 Sânpetru , CF 107911 Sânpetru ,CF 107912 Sânpetru, CF 108507 Sânpetru , CF 111681 Sânpetru , CF 112552 Sânpetru , CF 121550 Sânpetru, 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 **10.09.2025-25.09.2025**., 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 atât către vecinii direcți cât și către dl Berke Laurențiu Constantin :

- BERKE Laurențiu-Constantin - **adresa nr. 50675 din 10.09.2025**
- SC FERAM PROFIL SRL - **adresa nr. 50623 din 10.09.2025**
- ANDRONIC Nicolae - **adresa nr. 50679 din 11.09.2025**
- ANDRONIC Bogdan - **adresa nr. 50680 din 11.09.2025**
- MOLDOVEANU Dumitru - **adresa nr. 50681 din 11.09.2025**
- MARIAN Tănase - **adresa nr. 50676 din 11.09.2025**

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](mailto:urbanism@primaria-sanpetru.ro)
- Scrisori prin poștă pe adresa instituției( cu data de trimitere în perioada indicată).
- **A fost depusă sesizarea înregistrată cu nr. 52235/22.09.2025** de către **dl. Berke Laurențiu Constantin** la care a primit răspunsul emis de către inițiatorul PUZ-ului constând în rezumatul la studiul de impact asupra sănătății populației întocmit de către SC IMPACT SĂNĂTATE SRL , elaborator doctor Ioan Chirilă prin adresa înregistrată cu **nr. 52994 din 26.09.2025**

**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. 50584 din 10.09.2025 publicul interesat a fost informat că poate consulta forma finală a documentației Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism având ca obiect “EXTINDERE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ( PUZ APROBAT CU HCL 102/25.08.2022 , A.U. 14/23.05.2022)”, CF 101020 Sânpetru, CF 103302 Sânpetru , CF 107911 Sânpetru ,CF 107912 Sânpetru, CF 108507 Sânpetru , CF 111681 Sânpetru , CF 112552 Sânpetru , CF 121550 Sânpetru 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/](http://www.primaria-sanpetru.ro/) .

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului – **etapa III** , în perioada **26.09.2025-17.10.2025** nu au fost depuse observații, sugestii sau reclamații cu privire la documentația P.U.Z “**EXTINDERE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P+3E+M, respectiv P+2E+M și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ( PUZ APROBAT CU HCL 102/25.08.2022 , A.U. 14/23.05.2022)**”, CF 101020 Sânpetru, CF 103302 Sânpetru , CF 107911 Sânpetru ,CF 107912 Sânpetru, CF 108507 Sânpetru , CF 111681 Sânpetru , CF 112552 Sânpetru , CF 121550 Sânpetru, 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 Gețiana