

**ROMÂNIA  
Județul Brașov  
Primăria Comunei Sânpetru**

**Aprobat,  
Primar,  
Arhire Marian Eusebiu**



Urmare cererii adresate de **TAROPA DAN** cu domiciliul/ sediul<sup>(2)</sup> în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **BRAȘOV**, strada **15 NOIEMBRIE**, nr. **82**, bl. **C25**, sc. **C**, ap. **6**, telefon/fax **0749855945**, înregistrată la nr. **28645 din 15.04.2025**.

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

### **AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr.51711 din 17.09.2025**

**Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru<sup>3)</sup> “ÎNTOCMIRE P.U.Z. – ZONĂ DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE IZOLATE ȘI CUPLATE” generat de imobilul<sup>4)</sup> înscris în CF nr. 119834 Sânpetru, cad. 119834 în proprietatea numiților : NEMA VLAD – MIRCEA cota actuală 1/2, TAROPA DAN și TAROPA ADRIANA – LOREDANA cota actuală 1/2 conform CF nr. 119834 Sânpetru., cu respectarea următoarelor condiții:**

**Prezenta documentație PUZ va fi corelată cu PUZ-urile aprobate în vecinătate în vederea încadrării în contextul zonei și corelării între ele:**

- Documentația de urbanism faza P.U.G. nr. 36060/2000 aprobată cu **H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002, prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024;**
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Ansamblu de locuințe individuale S+P+M” aprobat cu **H.C.L. nr. 31/29.03.2006, A.U. nr. 21/10.03.2006**
- Documentația de urbanism faza P.U.Z.–„Construire locuințe individuale zona str. Ciobanului”aprobat cu **HCL nr. 60/27.05.2010, A.U. nr. 62/28.04.2010**
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. –„Modificare P.U.Z. din ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective” aprobat cu **HCL nr. 70/31.07.2025, A.U. nr. 30/21.05.2025**
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „P.U.Z. Ansamblu de locuințe DE295/6-DE590” aprobat cu **H.C.L. nr. 31/29.03.2012, A.U. nr. 22/07.03.2010**
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. "Construire ansamblu de locuinte si functiuni complementare" aprobat cu **HCL nr.56/25.06.2009, A.U. nr. 126/18.06.2009**
- Documentația de urbanism faza P.U.Z - „ PUZ - MODIFICATOR - SCHIMBARE REGIM DE INALTIME LOCUINTE COLECTIVE D+P+10E SI DOTARI AFERENTE" aprobat cu **HCL nr.150/30.09.2021, A.U. nr. 12/22.03.2021**

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

- **la nord-est:** str. Safirului
- **la est:** teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 119614 (teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- **la vest:** terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 102089 și nr. cad. 102090 (terenuri situate în intravilan conform P.U.Z. aprobat);
- **la sud-vest:** teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 113908 (teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic); DE599/3

### **2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

#### ***Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:***

- teren arabil în extravilan în suprafață de **8739 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.**

#### ***Categoria funcțională propusă pe terenul inițiatorului:***

- Pe terenul reglementat, în suprafață de 8739 mp, proprietate privată conform extrasului de carte funciară C.F. nr. 119834 nr. cad. 119834, teren liber de construcții, se vor realiza următoarele zone funcționale :
  - **ZL1–Zonă de locuințe individuale izolate**
  - **ZL2-Zonă de locuințe individuale cuplate**
  - **ZV–Zonă spații verzi publice**
  - **ZC–Zonă de circulație publică**
  - **ZCP– Alee privată**

**Zonele funcționale propuse se vor delimita precis și vor cuprinse în bilanțul teritorial împreună cu zona de deservire comunală – platforma de deșeuri menajere , PT etc**

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

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

**Existent:** P.O.T. max. = 0%

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

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

**Existent:** C.U.T. max. = 0

**Propus:** C.U.T. max. = 0,8

Regimul minim și maxim de înălțime

**Existent:** –

**Propus:** max. (S/D) +P+1 (M\*) cu

**Hmax. cornișă = 7,00 m** față de C.T.A.,

**Hmax. coamă = 11,00 m** față de C.T.A. **Hmin. 3,00 m** față de C.T.A.

(S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă ).

**Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să fie pod mansardat și să se încadreze în volumul unui acoperiș cu pantă de minimum 30° și maximum 45°. Suprafața nivelului mansardei trebuie să fie de maximum 60% din aria nivelului curent.**

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.**

**Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m.**

**Retragerile minime față de limitele de proprietate:**

- **pentru ZL1:** minim 2,00 m față de limita de proprietate nordică și minim 5,00 m față de limita de proprietate sudică;
- **pentru ZL2:** minim 4,00 m față de limita de proprietate nordică și minim 5,00 m față de limita de proprietate sudică.
- **Retragerea față de limita posterioară va fi de 5,00 m**

**Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:**

- **3.50 m pentru profilul transversal tip 2 ( drumul nou propus) de la limita de proprietate , respectiv 8 m de axul drumului din incintă propus**
- **3.50 m pentru profilul transversal tip 3- DE 599/3 de la limita de proprietate**

**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) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;

Linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejuririlor, acceselor, balcoanelor și a teraselor.

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

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.

**Nota: Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte,**

**se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.(1) din Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1 și art. 11 privind distanțele minime de protecție sanitară.**

Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neperpendiculare, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

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.

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

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.

**Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.(1) din Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1 și art. 11 privind distanțele minime de protecție sanitară.**

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**  
Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3.5 m.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

*Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).*

*Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).*

*Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).*

*Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60% , sau cu terasă.*

*Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.*

*Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.*

*Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.*

*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; se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri, cat și a cladirilor din zona; se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;*

*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;*

*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 m<sup>2</sup>;*

*Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;*

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.

**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** -Acoperișurile vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cuprinse între 25-45 grade. Este permis acoperișul de tip terasă circulabilă sau terasă verde .

**Nu se admit învelitorile din tablă zincată, șindrilă bituminoasă, etc. 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. Sunt interzise culorile stridente pentru învelitori: albastru, verde, etc, învelitori cu aspect lucios, sau cu efect de stralucire. Sunt interzise soluții de acoperire din tablă metalică, cu excepția sistemelor de țigle metalice;**

**Împrejmuiri**

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un **soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.** Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Pentru a putea fi construite se vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- **Suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construită: 500mp. –ZL1**
- **Suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construită: 700mp. –ZL2**
- **Front la stradă de minim 12,00m– locuințe individuale izolate. –ZL1**
- **Front la stradă de minim 24,00m– locuințe individuale cuplate. –ZL2**
- **Adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.**
- **Sunt considerate loturi construite numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus**
- **Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal și parcelării aprobate conform planșei de reglementări din PUZ, nu se vor admite subparcelări .**

### **Zone verzi private aferente parcelelor**

- vor fi prevăzute zone verzi și spații verzi amenajate minim 40% zone verzi private pentru zonele de locuințe dar nu mai puțin de 26 mp/locuitor
- Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007.

### **Zonificarea funcțională**

- I. ZL1 – Zonă de locuințe individuale izolate**  
**ZL2 - Zonă de locuințe individuale cuplate**

Reprezentările grafice din planșele aferente Planului Urbanistic Zonal (PUZ) vor fi realizate cu un grad înalt de acuratețe și vor avea o corespondență clară și detaliată în legendă

#### Funcțiuni admise:

- locuințe individuale în regim izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acesteia: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.
- locuințe individuale în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată
- spații verzi amenajate;

#### Funcțiuni admise cu condiționări:

Servicii complementare locuirii permise exclusiv la parterul locuințelor și cu acordul vecinilor:

- comerț alimentar și nealimentar;
- cabinete de liberă practică (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță)
- centre de zi pentru copii sau varstnici, - locuri de joacă acoperite, - ateliere de artă,
- studiouri fotografice, - laboratoare individuale de tehnică dentară, - ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tamplărie sau alte activități manufacturiere nepericuloase de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;



Funcțiuni interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **II. 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

Funcțiuni 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 Safirului, din DE 599/3, cât și din drumul privat din incintă propus.

Se vor respecta următoarele profile transversale, după cum urmează:

**Profil transversal tip 1 strada Safirului (DE 295/6);**

- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două spații verzi a câte 0,5 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare; ( se va corela cu documentațiile de urbanism aprobate anterior )

**Profil transversal tip 2 alea privată propusă din incintă;**

- 7,50 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu și un trotuar de 1,80 m pe partea vestică;

**Profil transversal tip 3 - se aplică la DE 599/3**

- 13,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, trotuar de 2,50 m pe latura de sud și de 1,50 m pe latura de nord cu 2,50 m pistă de biciclete ( în corelare cu profil transversal aprobat pentru DE 599 – PUZ aprobat cu HCL 150/2021)

Având în vedere că nu există acces direct la teren din DE 599/3 (se trece pe terenul cu nr. cad. 113908, care se află în proprietate privată), se va clarifica situația juridică.

Având în vedere faptul că imobilul nu are acces direct la drumul de exploatare DE 599/3, iar accesul se realizează prin traversarea imobilului cu nr. cadastral 113908, aflat în proprietate privată, beneficiarul are obligația de a clarifica situația juridică a accesului la teren (prin constituirea unei servituți legale de trecere, act autentic notarial sau alte acte juridice valabile), conform prevederilor legislației în vigoare.

**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 dintre străzi vor fi amenajate și semnalizate corespunzător.

Alcătuirea profilelor transversale se va realiza în conformitate cu:

- STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale străzilor;
- STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor;
- STAS 10.144/16 – Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Se vor asigura: declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse; buna scurgere a apelor de suprafață; un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare și zone verzi, rezolvate atât în plan, cât 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 a celor care folosesc mijloace specifice de deplasare, având o lățime minimă de 1,50 m. Se recomandă utilizarea materialelor permeabile pentru zonele destinate parcajelor, precum și pentru alte suprafețe care permit aplicarea acestui tip de finisaj (căi pietonale, platforme etc.).

### **III. ZV – Zonă spații verzi publice**

Zona verde publică de minim 5% va fi compactă și se va evidenția separat pe planșa de reglementări.

Zvp. va fi amenajată pe cheltuiala inițiatorului PUZ și se va putea dona către Comuna Sânpetru după ce investiția va fi recepționată.

#### **Funcțiuni admise**

- spații plantate – plantații înalte, medii și joase;
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă și alte activități în are liber;
- edicule, grupuri sanitare și componente ale amenajării peisagere;
- sistem de circulații pietonale (alei și platforme) din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

#### **Indicatori urbanistici:**

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

**Existent: P.O.T.max.= 0%**

**Propus: P.O.T.max.= 10%**

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

**Existent: C.U.T.max.= 0**

**Propus: C.U.T.max.= 0,1**

#### **Regimul de înălțime.**

**Existent: -**

**Propus: Regim maxim de înălțime “P”**



**H maxim coamă/atic 5,00 m de la CTA**  
**H maxim cornișă 3,00m de la CTA**  
**Se va stabili și o înălțime minimă a construcțiilor.**

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

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

*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;*

**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 realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la rețelele edilitare (echiparea edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiunilor 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 interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;

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

### **Parcajele:**

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- Un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp.
- Două locuri de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mare de 100 mp, la care se adaugă un loc de parcare pentru vizitatori.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice. Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor în cadrul proprietății și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse. Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor vor respecta distanța de minimum 5,00 m de la 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 reparații de întreținere auto.

**Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.**

### **Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare se va respecta Anexa nr. 5 a HG 525/1996 actualizată, asigurarea locurilor de parcare făcându-se în incinta proprietății**

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 reparații de întreținere 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**

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.

### **Colectarea și depozitarea deșeurilor**

**Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeurii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietății, de unde vor fi preluate pentru a fi transportate la rampa ecologică, pe baza de contract, de către firme specializate în servicii de salubritate.**

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

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport in comun , masinile de interventie in cazuri de urgenta, masinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim si un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise in traficul auto motocicletele, vehicule actionate de om; sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animaliera, cat si vehiculele de peste tonajul maxim admis in zona.

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

Conform certificatului de urbanism Nr. 727 din 22.11.2024 în scopul “ELABORARE PUZ – ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE IZOLATE ȘI CUPLATE” generat de imobilul<sup>4)</sup> înscris în CF nr. 119834 Sânpetru, cad. 119834, în proprietatea numiților : NEMA VLAD – MIRCEA cota actuală 1/2, TAROPA DAN și TAROPA ADRIANA – LOREDANA cota actuală 1/2 cu valabilitate până în 22.11.2026 :

- ◆ Aviz Compania Apa
- ◆ Aviz Electrica
- ◆ Aviz Distrigaz
- ◆ Aviz Digi,
- ◆ Aviz Orange
- ◆ prevenirea și stingerea incendiilor
- ◆ apărarea civilă
- ◆ protecția mediului
- ◆ sănătatea populației
- ◆ Aviz unic Consiliul Jud. Brașov – Arhitect Șef;
- ◆ Aviz Gospodărirea Apelor;  
SGA Bv Strada Maior Ion Crața 32, mun. Brașov, jud. Brașov
- ◆ Aviz A.N.I.F.;;  
ANIF Calea Feldioarei, nr. 6A, mun. Brașov, jud. Brașov.
- ◆ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă;  
Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Sos. Bucuresti-Ploiești, Nr. 38-40, sector 1, Bucuresti, România, E-mail:  
[contact@caa.ro](mailto:contact@caa.ro)
- ◆ Aviz M.A.D.R.;;  
MADR Str. Ecaterina Teodoroiu, nr.38A, Brașov
- ◆ Aviz Direcția de Cultură Bv  
Direcția de Cultura Brașov – Brașov, str. Michael Weiss nr. 22
- ◆ HCL de aprobare PUZ;
- ◆ Aviz oportunitate
- ◆ Aviz M.Ap.N
- ◆ Dovada R.U.R.
- Studii de specialitate*
- ◆ Ridicare Topografică (avizată OCPI);
- ◆ Documentație geotehnică (verificată la cerința Af) – conf. Normativ NP-074/2022

**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 analizeaza 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 funcțiunilor 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.

În cadrul analizei de va avea în vedere delimitarea zonelor fără acces la dotările de interes public, pe categorii.

- Studiu de umbrire - însorire și poluare fonică a zonei – acest studiu de fundamentare analizează calitatea locuirii raportată la densitatea construcțiilor executate în zonă, regim de înălțime adoptat , distanțe minime și studiu fonic privind nivelul de zgomot creat de aglomerare și ocolitoare.

**Se va elabora un studiu privind îmbunătățirea performanței energetice la nivel urban și stabilirea unor elemente de inovare soluții de tip smart city - scopul studiului de fundamentare este analiza capacității de îmbunătățire a performanței energetice la nivel urban și de adoptare a unor soluții de tip smart city precum și aplicarea Legea privind performanța energetică 372/2005 republicată . Analiza critică a situației existente va urmări următoarele aspecte care se vor corela cu documentațiile strategice în domeniu, aprobate la nivel local (Strategia smart city, PAEDC, PAL etc); eficientizarea energetică a fondului construit, tehnologii inteligente în cadrul infrastructurii de servicii publice, infrastructuri de circulație și comunicație inteligente, tehnologii inteligente în procesul de management al infrastructurilor tehnico-edilitare, mediu de afaceri inteligent, și pregătirii unui mediu de afaceri inteligent.**

**. 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 )**

**Noul PUZ va fi corelat cu documentațiile de urbanism aprobate anterior și va analiza integrarea funcțiunilor 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 și pe suport GIS.**

*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.*

**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, urmând ca parcelarea în **parcele construibile** și emiterea **autorizației de construire** să se execute după îndeplinirea celor mai sus menționate.*

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de investitor/inițiator PUZ.

**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 initiatorul și proiectanții 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 initiator 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 contestații.

**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 contestații.

**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.

### **NOTĂ**

◆ **Dovada radierii din CF a mențiunii „imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă”**  
Imobilul este înscris în evidențele de cadastru și carte funciară cu mențiunea „**Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar**”, conform art. 75 din Regulamentul din 2023 de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară:

(5) Persoana autorizată informează proprietarul cu privire la consecințele ulterioare ale lipsei planului parcelar, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței iar proprietarul semnează declarația care ulterior se semnează și de către persoana autorizată.

(6)Mențiunea "Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar" se radiază în baza referatului întocmit de inspector și aprobat de inginerul-șef:

- a)după recepția planului parcelar de către oficiul teritorial;
- b)după înscrierea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a tuturor imobilelor dintr-o tarla, în condițiile prevăzute la alin. (3);
- c)la înscrierea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a construcțiilor în cazul imobilelor care au trecut din extravilan în intravilan.

**Această mențiune „Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar”, semnalează că amplasamentul, geometria și dimensiunile terenului nu sunt garantate până la întocmirea și recepția planului parcelar ori până la una dintre situațiile prevăzute la art. 75 alin. (6), existând riscul modificării ulterioare a poziției și limitelor proprietății. Astfel, aprobarea documentației PUZ este condiționată de radierea acestei mențiuni din cartea funciară, prin recepția planului parcelar sau în condițiile prevăzute la art. 75 alin. (6) din Regulamentul ANCPI 2023.”**

**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. 727 din 22.11.2024**, emis de Primăria comunei Sânpetru .

Achitat taxa de **150,00 lei**, conform chitanței nr. **5062 din 15.04.2025**.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de .....**25.09.2025**.....

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



- 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.