



**ROMÂNIA
Județul Brașov
Primăria Comunei Sânpetru**



**Aprobat,
Primar,
Arhire Marian Eusebiu**

Urmare cererii adresate de **S.C. SCHMIDT IMOB STUDIO S.R.L. CUI 44135956** pentru **POP LUCIAN – GHEORGHE, POP RODICA și S.I.A.V. LOGISTIC S.R.L. CUI 34172914** cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **HĂLCHIU**, strada **BODULUI**, nr. **628A**, bl. **.-.**, sc. **.-.**, ap. **.2**, telefon/fax **..0749855945.**, înregistrată la nr. **28639** 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. 51169 din 15.09.2025

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ “ÎNTOCMIRE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REALIZAREA DE DOTĂRI PUBLICE” generat de imobilele⁴⁾ înscrise în CF nr. 118121 Sânpetru, cad. 118121, CF nr. 100122 Sânpetru, cad. 100122 și CF nr. 113746 Sânpetru, cad. 113746, în proprietatea numiților : S.I.A.V. LOGISTIC S.R.L CUI 34172914 cota actuală 95/100 și POP LUCIAN – GHEORGHE și POP RODICA cota actuala 5/100 și drept de ipoteca legala pentru – S.C. ELENEL S.R.L. BRAȘOV conform CF nr. 118121 Sânpetru și POP LUCIAN – GHEORGHE și POP RODICA conform CF nr. 113746 Sânpetru și CF nr. 100122 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.Z. – „Ansamblu de locuințe individuale S+P+M” aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2006;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Construire locuințe individuale zona str. Ciobanului” aprobat cu H.C.L. nr. 60/27.05.2010;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z., „Modificare P.U.Z. din ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective,, aprobat cu H.C.L. nr. 70/31.07.2025;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Ansamblu de locuințe DE295/6-DE590” aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2012.

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

- **la nord-vest:** terenuri proprietate privată identificate cu nr. cad. 104345, nr. cad. 104344, nr. cad. 104343, nr. cad. 104342, nr. cad. 104341, nr. cad. 104340, nr. cad. 104339, nr. cad. 104338, nr. cad. 104337, nr. cad. 104336, nr. cad. 104335, nr. cad. 104334, nr. cad. 104333, nr. cad. 104332, nr. cad. 104331, nr. cad. 104330, nr. cad. 104329, nr. cad. 104328, nr. cad. 104327, nr. cad. 104326, nr. cad. 104325, nr. cad. 104324, nr. cad. 104323 (terenuri situate în intravilan conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 28/25.03.2010 și pe care se află în curs de aprobare documentația de urbanism „Modificare P.U.Z. din ansamblu locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective”);
- **la nord-est:** str. Narciselor;
- **la sud:** teren proprietate privată identificat cu A595/3/1/17 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- **la sud-vest:** DE 295/6.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:

- terenuri arabile în extravilan în suprafață de **15500 mp**, **destinația terenurilor 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 terenurile reglementate, în suprafață de 15500 mp, proprietate privată conform extraselor de carte funciară C.F. nr. 118121 nr. cad. 118121, C.F. nr. 113746 nr. cad. 113746, C.F. nr. 100122 nr. cad. 100122, libere de construcții, se vor realiza următoarele zone funcționale :

ZC – Zonă de circulație publică și privată

ZSPSV – Zonă servicii publice și spații verzi

ZL1 – Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+2+M/R

ZL2 - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+3+M/R

ZL3-A / ZL3-B - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+4+M/R

ZL4 - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+6+M/R

Zonele funcționale propuse se vor delimita precis și vor cuprinse în bilanțul teritorial .

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.= 35% pentru ZL1

P.O.T.max.= 20% pentru ZL2, ZL3-A

P.O.T.max.= 40% pentru ZL3-B, ZL4

P.O.T.max.= 25% pentru ZSPSV

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

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

Propus:

C.U.T.max.= 1,5 pentru ZL1

C.U.T.max.= 1 pentru ZL2

C.U.T.max.= 2,3 pentru ZL3-B

C.U.T.max.= 1 pentru ZSPSV

C.U.T.max.= 1,2 pentru ZL3-A

C.U.T.max.= 3,1 pentru ZL4

Regimul minim și maxim de înălțime

Existent: -

Propus:

ZL1:- maxim $D^*+P+2+M/R$ ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 11,50m, H max. 16,00m față de CTA)

-minim D^*+P+2 ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 10,00m, H maxim 15,00m față de CTA)**

ZL2:- - max. $D^*+P+3+M/R$ ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 14,50m, H max. 19,00m față de CTA)

- min. D^*+P+3 ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 13,00m, H max. 18,00m față de CTA)**

ZL3-A: - max. $D^*+P+4+M/R$ ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 23,50m, H max. 28,00m față de CTA)

- min. D^*+P+4 ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 16,00m, H max. 21,00m fata de CTA)**

ZL3-B: - max. $D^*+P+4+M/R$ ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 23,50m, H max. 28,00m față de CTA)

- min. D^*+P+4 ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 16,00m, H max. 21,00m fata de CTA)**

ZL4 : max. $D^*+P+6+M/R$ ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 23,50m, H max. 28,00m față de CTA)

- min. D^*+P+4 ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 16,00m, H max. 21,00m fata de CTA)**

ZSPSV: - max. $D^*+P+2+M/R$ ($H_{\text{cornisa/atic}}$ max. 14,00m, H max. 16,00m fata de CTA)

*** Demisolul va avea doar caracter tehnic (parcaje, spații tehnice, spații de depozitare etc.) și nu se vor amenaja spații de locuit.**

**** De la regimul de înălțime minim se exceptează anexele și spațiile comerciale evazate. Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare și sa 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 de proprietate:

- 2,00m față de limita laterală din nord și 5,50m față de limita laterală din sud pentru ZL1 și ZL2;

- 0,90m față de limită laterală din nord și 5,50m față de limita laterală din sud pentru ZL3-A, ZL3-B și ZL4;

- 5,50m față de limitele laterale din vest și 4,00m față de limitele laterale din est pentru ZL1 (lot 2, lot 4, lot 6);
- 4,00m față de limitele laterale din vest și 5,50m față de limitele laterale din est pentru ZL1 (lot 3, lot 5) și ZL2;
- 5,00 m față de limitele laterale din vest și 4,00m față de limitele laterale din est pentru ZL3-A;
- 4,00 m față de limitele laterale din vest și 5,00m față de limitele laterale din est pentru ZL3-B;
- 18,00 față de limita laterală din vest și 7,80m față de limita din est pentru ZL4;
- 10,00m față de limita laterală din nord, 20,00m față de limita din est, 3,50m față de limita laterală din sud și 5,50m față de limita din vest pentru ZSPSV.

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

→min 5,50 m pentru profilul transversal tip 1.

Alinierea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→7,80 m pentru profilul transversal tip 2.

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, împrejmuirilor, 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 fața 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 neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la aceasta 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 mica 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.

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

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 dacă vor fi adaptate la cerințele privind aspectul exterior.*

Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporțiile corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor; se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri, cat si a cladirilor din zona; se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;

Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc., cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, tigla metalica, olane, ardezie etc.) cu menționarea clara a culorilor utilizate pentru învelitoare; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape,

Se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestriidente; 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 vitraje din sticlă colorată, 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.

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 100 m²;

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

Sunt interzise culorile tari, saturate, stridente.

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. Sunt permise accente de culoare saturată, maxim 10% din suprafața fațadelor, în cazul arhitecturii de factura modernă.

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.

Volumetria va fi echilibrată, cât mai simplă, fără forme distorsionate.

Tip de acoperiș -Acoperișurile pot fi de tip șarpantă sau de tip terasă necirculabilă , respectiv de tip terasă circulabilă verde .

Învelitorile vor fi obligatoriu mate.

Nu se admit învelitorile din tablă zincată, șindrilă bituminoasă, etc.

Sunt interzise culorile stridente pentru învelitori: albastru, verde, etc, învelitori cu aspect lucios, sau cu efect de stralucire.

La faza de proiectare a construcțiilor se vor respecta condițiile art.17,18,19 din Ordinul nr. 994 din 9.08.2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 și anume:

Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = 2,55 m.Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;– ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;– suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a) baie și W.C. - 22°C;
- b) camera de zi - 22°C;
- c) dormitoare - 20°C.

Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lățime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;
- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.

Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.

Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă și spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimea de maxim 2.00 m. .

Împrejmuirile din cadrul parcelei se vor realiza din gard viu cu h de max 1 m .

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;

Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei.

Nu se admite folosirea sub nicio formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată , tablă .

I. 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 Narciselor, din DE 295/6 și din drumurile/aleile propuse pe terenurile situate la nord conform P.U.Z. aprobat prin **HCL nr.70/31.07.2025**;

Se vor respecta următoarele profile transversale, după cum urmează:

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

Profil transversal tip 1 DE 295/6- Str. Safirului

- 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;

Profil transversal tip 2 str. Narciselor;

- 20,00 m din care 14,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, încadrată de două spații verzi a câte 1,00 m fiecare și două trotuare a câte 2,00 m fiecare;

Profil transversal tip 3 - se aplică la drumul privat propus conform P.U.Z. aprobat prin **HCL nr.70/31.07.2025** aflat la nord;

- 15,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu, trotuar de 3,00 m pe latura de sud-est și zona de parcare de 5,00 m prevăzută cu 0,5m zonă verde pe latura de nord-vest;

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 perspectiva. 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 :- declivitati acceptabile pentru arterele de circulație propuse; buna scurgere a apelor de suprafață; sa se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiții de eficienta si estetica

Circulații pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specific de deplasare.(lățime minimă de 1,5 m)

-Este recomandata utilizarea de materiale permeabile pentru zonele destinate parcajelor si pentru alte suprafete care permit utilizarea acestui tip de materiale (cai pietonale, platforme, etc.)

Exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare

II. ZSPSV – Zonă servicii publice și spații verzi

Pentru zona de servicii publice si spatii verzi sunt prevazute minim 60% spatii verzi amenajate.

Se permit următoarele funcțiuni:

- construcții de învățământ: învățământ preșcolar – grădiniță cu P.O.T. maxim 25% și se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, învățământ școlar;
- construcții de cultură: expoziții, muzee, săli de reuniune, teatru, centru cultural, interactiv, cinematograful;
- construcții de sănătate: cabinete medicale, clinici de stat, dispensar, farmacii;
- construcții de agrement: sală de sport (fitness), cluburi sportive, terenuri de sport, loc de joacă pentru copii;
- clădiri administrative publice.

Autorizarea clădirilor cu funcțiuni de servicii publice se va obține numai dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- imobilele nu vor fi împrejmuite sau, cel mult, împrejmuirea va fi gard viu cu $H_{max} = 1$ m;
- imobilele să fie în proprietate publică

Zone verzi private și spații verzi publice:

- minimum 5% spații verzi publice, conform Legii nr. 24/2007, art. 10;
- pentru locuințe sunt prevăzute zone verzi și spații verzi amenajate – 20 mp/locuitor (419 locuitori în 240 de apartamente);
- minimum 45% zone verzi private pentru zonele de locuințe și dotări aferente.
- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și retragerea 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 100 mp; se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

III.

ZL1 - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+2+M/R

ZL2 - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+3+M/R

ZL3-A / ZL3-B - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+4+M/R

ZL4 - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+6+M/R

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 colective **cu/fără parter comercial** cu maxim **D*+P+2+M/R** (se admit subsoluri)
- locuințe colective **cu/fără parter comercial** cu maxim **D*+P+3+M/R** se admit subsoluri)
- locuințe colective **cu/fără parter comercial** cu maxim **D*+P+4+M/R** (se admit subsoluri).
- locuințe colective **cu parter comercial** cu maxim **D*+P+6+M/R** (se admit subsoluri).
- Pentru asigurarea unei dezvoltări urbane echilibrate din punct de vedere funcțional și în vederea reducerii presiunii asupra infrastructurii publice existente, se impune în mod obligatoriu integrarea, în cadrul construcției propuse, a unor funcțiuni complementare locuirii.
- Dotările aferente (spații pentru servicii, comerț de proximitate, activități profesionale individuale) vor fi amplasate **obligatoriu la parter**, cu acces direct din spațiul public, fără a afecta funcționalitatea locuințelor.
- Aceste funcțiuni vor fi prevăzute cu accese distincte față de circulația rezidențială și vor beneficia de locuri de parcare dedicate, în conformitate cu normele urbanistice și de trafic în vigoare.
- Realizarea funcțiilor complementare este **obligatorie și nedivizibilă de restul ansamblului** și va fi condiționată prin documentația de urbanism ulterioară și prin autorizația de construire.
- magazine, farmacii, minimarket, cofetărie
- centre de cartier, cabinete medicale, birouri, centre de colectare
- spații verzi amenajate, locuri de joacă, alei, bănci, terenuri de sport
- echipamente publice specifice zonei
- locuințe colective cu partiu special care includ spații comerciale, pentru profesii libere, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, cu condiția să aibă un grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20);
- se permit activități care nu afectează în nici un fel spațiile exterioare destinate exclusiv rezidenților;
- servicii financiar-bancare
- asistența medicală furnizată privat — cabinete medicale
- servicii sociale, colective și personale
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.
- parcuri, boxe, spații tehnice, stații de încărcare electrică, adăposturi protecție civilă
- sport și recreere în spații acoperite
- parcaje la sol și subsol
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite

- spații plantate scuaruri, grădină de cartier, parc.

Funcțiuni admise cu condiționări

- se permite schimbarea destinației apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanță, agenții imobiliare, sediu firmă, etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele doar la parterul blocurilor
- sport și recreere în spații acoperite

Funcțiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- 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
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului.
- 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 re folosibile
- 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
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice etc.

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

Pentru întreaga zona reglementată prin P.U.Z. s-au aproximat următoarele:

- maxim 419 persoane în maxim 240 apartamente
- spații comerciale maxim 460 mp suprafața utilă
- minim 190 locuri de parcare pentru întreaga zona reglementată în P.U.Z.
- ZSPSV: maxim 500 mp suprafața construită și maxim 2000 mp suprafața desfășurată

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/ concomitent a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la rețelele edilitare (echiparea edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiilor propuse.

Realitatea fiecărei zone impune încadrarea urbanistică omogenă, unitară, privită și din perspectiva evoluției în timp (istorice) și cu obligativitatea de dezvoltare în zona pentru funcțiunea de locuire funcțiuni complementare și dotări publice precum afterschool, centre educationale, centre comerciale, spații verzi, parcuri de odihnă, zone activități sportive, circulații carosabile și pietonale, parcuri, etc..

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 rețelelor 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;

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 autorităților publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Parcajele:

Se va respecta H.C.L. nr. 75 din 27.05.2021 privind modificarea și completarea Hotărârii de Consiliu Local nr. 41 din 25.02.2021 privind alocarea de locuri de parcare în vederea aprobării documentațiilor de urbanism zonal (.P.U.Z.)- Locuinte colective.

Pentru locuirea colectivă, locurile de parcare se vor asigura în incinta proprietăților și se vor asigura câte 1,2 locuri de parcare/unitate locativă.

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

În incinta proprietăților 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 ferestrele camerelor 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 deseuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Asociația de proprietari, va încheia un contract cu firma specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere.

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:

a) **platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă** a depozitelor de deșeuri, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto. Evacuarea deșeurilor se face de preferință zilnic, cu respectarea termenelor maxime stabilite prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

5. Capacitățile de transport admise:

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun, masinile de intervenție în cazuri de urgență, masinile 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. 224 din 26.03.2025 în scopul “ÎNTOCMIRE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REALIZAREA DE DOTĂRI PUBLICE” generat de imobilele⁴⁾ înscrise în CF nr. 118121 Sânpetru, cad. 118121, CF nr. 100122 Sânpetru, cad. 100122 și CF nr. 113746 Sânpetru, cad. 113746, în proprietatea numiților :

- S.I.A.V. LOGISTIC S.R.L CUI 34172914 cota actuală 95/100 și POP LUCIAN – GHEORGHE și POP RODICA cota actuală 5/100 și drept de ipotecă legală pentru – S.C. ELENEL S.R.L. BRAȘOV conform CF nr. 118121 Sânpetru și
- POP LUCIAN – GHEORGHE și POP RODICA conform CF nr. 113746 Sânpetru și CF nr. 100122 Sânpetru cu valabilitate până în 26.03.2027 :

- ◆ 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 Transelectrica SA
- ◆ Aviz Gospodărirea Apelor - SGA;
- ◆ Aviz M.A.D.R.;
- ◆ Aviz STS;
- ◆ Aviz A.N.I.F.;
- ◆ Aviz Direcția de Cultură Brașov;
- ◆ Aviz M.Ap.N
- ◆ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă
- ◆ Dovada R.U.R.
- ◆ Aviz de oportunitate;
- ◆ H.C.L. de aprobare PUZ;

Studii de specialitate

- ◆ Ridicare Topografică (avizată OCPI);
- ◆ 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 funcțiunilor în contextul zonei (acces, vecinătăți, zone de protecție sanitară). Accesul se va dimensiona în conformitate cu traficul preconizat.

Pe planșa U 02 „Reglementări urbanistice”, se va menționa numărul de apartamente estimate, respectiv numărul locurilor de parcare estimate pentru funcțiunile propuse.

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.

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 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.

- **Infrastructura serviciilor de interes public** - acest studiu de fundamentare analizează calitatea locuirii raportată la nivelul de accesibilitate față de serviciile de interes public. Analiza critică a situației existente va urmări următoarele aspecte: infrastructura și serviciile de educație și gradul de deservire al acestora; infrastructura și serviciile de sănătate și gradul de deservire al acestora; infrastructura și serviciile de asistență socială și gradul de deservire al acestora; infrastructura și serviciile culturale și gradul de deservire al acestora; infrastructura și serviciile de sport și agrement și gradul de deservire al acestora.

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 aglomerație și ocolitoare.

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 Legii 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.

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 de către autoritatea publică 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;

d) elaborarea propunerii finale, care include toate observatiile avizatorilor si 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 si 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, institutii publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de urbanism sau amenajare a teritoriului;
- b) modalitatea prin care vor fi anunțati cei interesati și cei potential afectati referitor la initierea 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 afectati sau interesati de a discuta propunerea cu initiatorul și proiectantului de a-si exprima rezerve, a formula observatii 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
- 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, prin afișarea anunțului în zona de studiu preconizată pe panouri conforme cu modelul aprobat
 - 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 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.

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.primaria-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, dovada notificării proprietarilor direct afectați de propunerile PUZ și anunțul cu caracteristicile stabilite prin prezentul regulament, în vederea publicării pe pagina de internet a primăriei 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.

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, 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.

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.
- În 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 de informare și consultare a publicului.

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 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.

ETAPA III

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.

ETAPA IV

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 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 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-ul va fi definitivat prin introducerea observațiilor din acorduri și avize.

Elaborarea PUZ-ului 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. 224 din 26.03.2025**, emis de Primaria comunei Sânpetru .

Achitat taxa de **150,00 lei**, conform chitanței nr. **5061 din 15.04.2025**.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de *25-09-2025*

Întocmit/Redactat,
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.

