

**ROMÂNIA
Județul Brașov
Primăria Comunei Sânpetru**

**Aprobat,
Primar,
Arhire Marian Eusebiu**



Ca urmare a cererii adresate **S.C. SCHMIDT IMOB STUDIO S.R.L. CUI 44135956** pentru **MUNTEANU VIOREL - ALEXANDRU** cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **BRASOV**, strada **MUNCII**, nr. **13**, bl. **.D10.**, sc. **.B**, ap. **.1**, telefon/fax **0766413990**, înregistrată la nr.**31217 din 08.05.2025**.

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

**AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 41521 din 09.07.2025
(Republicat,cu îndreptare eroare materială)**

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru “ELABORARE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SI DOTĂRI PUBLICE” generat de imobilele înscrise în CF 120094 Sânpetru ,nr. cad. 120094; CF 121311 Sânpetru ,nr. cad.121311 , în proprietatea numiților : MUNTEAN VIOREL – ALEXANDRU cota actuală 1/1 cu drept de ipotecă cu interdicții de înstrăinare și grevare pentru MORARIU EUGEN și MORARIU ANDREEA – TATIANA, TEODOROVICI BOGDAN și soția TEODOROVICI IULIANA, SCHMIDT RAUL, TAROPA DAN, și soția TAROPA ADRIANA-LOREDANA conform CF nr. 120094 Sânpetru și ARMENCEA FLORIN și ARMENCEA CATERINA - TATIANA conform CF nr. 121311 Sânpetru, cu respectarea următoarelor condiții:

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

- P.U.Z. aprobat cu **H.C.L. nr. 31/29.03.2006** – „Ansamblu de locuințe individuale S+P+M”
- P.U.Z. aprobat cu **H.C.L. nr. 60/27.05.2010**; – „Construire locuințe individuale zona str. Ciobanului”;
- P.U.Z. aprobat cu **HCL nr. 70/31.07.2025** - „Modificare P.U.Z. din ansamblu de locuințe individuale cu dotări complementare în locuințe colective”
- P.U.Z. aprobat cu **H.C.L. nr. 31/29.03.2012.**; – „Ansamblu de locuințe DE295/6-DE590”;
- P.U.Z. aprobat cu **H.C.L. nr. 150/30.09.2021**;- „Ansamblu de locuințe colective D+P+10E și dotări - elaborare P.U.Z. modificador – schimbare regim de înălțime”

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

- **la Nord:** teren proprietate privată identificată cu nr. cad. 120161 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- **la Est:** str. Narciselor;
- **la Sud:** teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 119939 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- **la Vest:** DE 295/6- Str. Safirului

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituiți

Categoria funcțională existentă pe terenul inițiatorului:

- terenuri arabile în extravilan în suprafață de 29491 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: zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe colective cu funcțiuni complementare și dotări publice.

- pe terenul reglementat cu suprafața totală de 29491 mp, conform extrase CF 120094 Sânpetru cu suprafața de 22191 mp , CF 121311 Sânpetru cu suprafața de 7300 mp, se vor realiza următoarele zone funcționale :

ZC - Zonă circulație publică

ZGC - Zonă de gospodărie comunală

ZCP – Alee/stradă de circulație privată

ZSPSV - Zonă servicii publice și spații verzi publice

ZL-1 – Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+8+M/R

ZL-2 - Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+8+M/R

ZFC - Zonă de turism și funcțiuni administrative D+P+10+M/R (hotel, sedii firmă, birouri)

Zonele funcționale propuse se vor delimita precis și vor fi cuprinse în bilanțul teritorial inclusiv cu subzonele funcționale și cu platformele de deșeuri menajere , PT-ul etc.

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

**I. ZC - Zonă circulație publică și privată
ZCP- Alee/stradă de circulație 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, DE 295/6 și din drumul propus.

Se vor respecta următoarele profile transversale, după cum urmează:

Profil transversal tip 1-1 - se aplică la DE 295/6- Str. Safirului ;

-profilul transversal **tip1-1** se va corela cu profilul transversal al Str. Safirului – DE 295/6 drum propus spre modernizare conform P.U.Z. „Ansamblu de locuințe colective D+P+10E și dotări - elaborare P.U.Z. modificator – schimbare regim de înălțime” aprobat cu H.C.L. nr. 150/30.09.2021;

- 10,50 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare, cel de pe latura vestică de 2,00 m, iar cel de pe latura estică de 2,50m;

Profil transversal tip 2-2 -se aplică la drum propus spre modernizare care face legătura între Str. Safirului și Str. Narciselor conform P.U.Z. „Ansamblu de locuințe colective D+P+10E și dotări - elaborare P.U.Z. modificator – schimbare regim de înălțime” aprobat cu H.C.L. nr. 150/30.09.2021;

-10,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare, cel de pe latura nord-vestică de 1,50 m, iar cel de pe latura sud-estică de 2,00m;

Profil transversal tip 3-3 -se aplică la drumul privat propus în incintă

-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 0,50m zonă verde pe latura de nord-vest;

Profil transversal tip 4-4 -se aplică la 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 de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;

Pe planșa de Reglementări Urbanistice va fi prezentat și profilul transversal al DE 295/6 (inclusiv sensul giratoriu) Str. Safirului – reglementat prin PUZ . „Ansamblu de locuințe colective D+P+10E și dotări - elaborare P.U.Z. modificator – schimbare regim de înălțime” aprobat cu H.C.L. nr. 150/30.09.2021;

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

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

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Intersecțiile între străzi vor fi amenajate și semnalizate corespunzător. Alcătuirea pozelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3. (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacității de circulație al străzilor), STAS 10.14416 (Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvernului nr. 43/1997. Intersecțiile între străzi vor fi amenajate corespunzător.

Se vor asigura :

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
- buna scurgere a apelor de suprafață;
- sa se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticala, în condiții de eficiență și estetică

Circulații pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. (lățime minimă de 1,5 m)

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

II. ZGC - Zonă de gospodărie comunală

P.O.T.max. = 50% pentru ZGC

Regim de înălțime admis:

- Regim maxim: **P (parter)**
- Înălțime maximă la cornișă/atic: **max. 6,00 m**
- Se interzic construcțiile de locuințe, spații comerciale, dotări publice de tip social, cultural, educațional etc.

Funcțiuni admise

- Alimentarea cu apă (stații de pompare, rezervoare, hidranți, etc.)
- Canalizare menajeră și pluvială (stații de pompare, cămine de vizitare, etc.)
- Alimentare cu energie electrică (posturi de transformare, brașamente, etc.)
- Alimentare cu energie termică (centrale termice de cvartal, puncte termice, etc.)
- Colectare și selectare deșeuri (platforme supraterane sau subterane pentru recipiente de colectare)
- Spații tehnice pentru întreținerea spațiilor verzi (magazii pentru unelte, vehicule de întreținere, etc.)
- Cabină de pază

Retrageri minime față de limitele de proprietate:

- - se va respecta **Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației**

Accesibilitate și utilități:

- Acces carosabil și pietonal direct dintr-un drum public sau drum privat reglementat
- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare existente sau propuse (apă, canal, energie electrică, etc.)

III. ZL-1 – Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+8+M/R ZL-2 – Zonă de locuințe colective cu dotări aferente D+P+8+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.

Cuprinde următoarele subzone

- subzona aferenta zonelor verzi private
- subzona aferenta circulatiilor private

Funcțiuni admise

- **locuințe colective cu maxim D*+P+8+M/R cu parter comercial (se admit subsoluri).**
- echipamente publice specifice zonei
- locuințe colective cu partiu special care includ spații comerciale, pentru profesii liberale, 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.
- sport și recreere în spații acoperite
- parcaje la sol și subsol
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate scuaruri, grădina 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 private 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, cofetarii, 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 refolosibile
- stații de întreținere auto, spălătorii auto, vulcanizări
- spălătorii chimice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- 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.);

Retragere minimă față de drum.

Alinierea clădirilor = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Clădirile vor fi amplasate la limita retragerii stabilite sau retrase față de aceasta .

Se impune o retragere minimă de:

- **6.5 m din axul străzii cu profil stradal tip 3-3 pentru ZL1 , ZL2**

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 construcției în interiorul parcelei

Distanța între clădiri va fi mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea prevederii “Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”.

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cuprind dispoziții privind asigurarea gradului de însorire, atât în privința locuințelor din noua construcție, cât și a celor învecinate.

În conformitate cu art. 3 alin. 1 al Capitolului I „Norme de igienă referitoare la zonele de locuit” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, 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.

„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. (2) 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)”.

Alineatul 2 al art. 3 arată că 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 (per a contrario, studiul nu este necesar când distanța este mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte).

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;

Clădirile vor respecta între ele distanțe mai mari decât înălțimea maximă a celei mai înalte dintre ele.

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

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.

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.

Zona verde privată incintă ZV

Toata suprafața rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor rutiere și pietonale vor fi amenajate ca spații verzi, astfel încât să se realizeze minim 20 mp spații verzi pe locuitor.

Spațiile verzi vor fi în procent de minim 25 % din suprafața fiecărui lot.

Pentru o populație de 665 persoane se va realiza minim 13300 mp teren liber amenajat ca zona verde.

Se va mentine un procent de minim 25% spații verzi- pentru zona locuinte si funcțiuni complementare, dispus cât mai compact în cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecărui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp.

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

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Autorizarea executării parcelărilor și subparcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- forma și dimensiunile parcelei să permită amplasarea uneia sau mai multor construcții cu funcțiuni compatibile cu funcțiunea dominantă;
- respectarea aliniamentelor și a retragerilor impuse;
- respectarea indicilor de ocupare ai terenului prevăzuți în prezenta documentație;
- accesibilitate la căile de comunicații și la rețelele tehnico-edilitare;
- existența unui front la stradă conform profilelor stradale;
- suprafața minimă a lotului este de 2.800 mp pentru ZL 1;

- suprafața minimă a lotului este de 3.600 mp pentru ZL 2;
- suprafața minimă a lotului este de 4.100 mp pentru ZFC.
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (frontul) parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus .

Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal și parcelării terenului, nu se vor admite subparcelări , se admite alipirea de parcele în vederea realizării unei singure investiții.

Aspectul exterior al construcțiilor

Se va urmări un aspect unitar al întregii zone, prin folosirea aceluiași limbaj arhitectural, aceleași tipuri de finisaje a fațadelor iar numărul culorilor folosite la nivelul întregii zone nu vor fi mai mult de 5.

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 construcții 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.*

Sunt interzise culorile tari, saturate, stridente, contrastante.

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

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. Sunt interzise culorile tari, saturate, stridente, contrastante.

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.

Balustradele de protecție vor fi din elemente de lemn, metal, sticla clară (exclus inox, balustri beton).

Volumetria va fi echilibrată, cât mai simplă, fără forme distorsionate, unghiuri proeminente, sau forme cilindrice.

Construcțiile vor fi proiectate la scara locului, în armonie și prin raportare cu cele existente..

Tip de acoperiș – șarpantă sau terasă necirculabilă..

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 (înierbată) -sub 30% din totalul suprafeței învelitorii.

Învelitorile vor fi din țiglă/ tablă profilată tip tigla în culori 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 strălucire.

Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.50 m.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 1.50.

- Se recomandă plantarea de gard viu perimetral și/sau împrejmuire transparentă, max. H = 1,5 m
- Se va asigura integrarea vizuală și funcțională în ansamblul urbanistic general
- Se vor respecta normele de protecție sanitară și distanțele față de construcțiile locuite conform legislației în vigoare

IV. ZFC - Zonă de turism și funcțiuni administrative D+P+10+M/R (hotel, sedii firmă, birouri)

Funcțiuni admise

- instituții, servicii și echipamente publice;
- funcțiuni de cultură;
- sedii de firme și companii, servicii profesionale (proiectare, consultanță etc.);
- sedii de organizații (politice, profesionale etc.);
- bănci, finanțe, credite;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, amenajări balneo-turistice, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cafenele, cofetării etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații pietonale publice, pasaaje acoperite;
- spații plantate – scuaruri, grădini de cartier

Funcțiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități industriale sau care produc noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau trafic intens;
- activități industriale poluante sau cu risc tehnologic;
- ferme zootehnice, abatoare, anexe pentru creșterea animalelor mari;
- panouri publicitare mari;
- construcții provizorii (excepție: cele pentru organizare de șantier);
- depozitare en-gros;
- depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- alte activități de producție depozitare vizibile dinspre zonă (ex. trafic greu)

V. ZSPSV - Zonă servicii publice și spații verzi publice

1. Zonă servicii publice

Funcțiuni admise

- construcții de cultură: expoziții, muzee, săli de reuniune, teatru, centru cultural, interactiv, cinematograful;
- 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 gimnazial
- construcții de sănătate: cabinete medicale, clinici de stat, dispensar, farmacii;
- construcții de agrement: sala de sport (fitness), cluburi sportive, terenuri de sport, loc de joacă pentru copii.
- clădiri administrative publice
- parcuri supraterane
- anexe ce deservește strict funcțiunea de învățământ.
- centru educațional.
- after school.
- curte de recreație
- amenajări pentru jocuri sportive
- spații verzi
- servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor în vârstă de până la 3 ani (creșă)
- grădiniță

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 sau co-proprietate publică

Funcțiuni interzise:

- Orice alte utilizări în afară de cele menționate la funcțiuni permise.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Sunt interzise funcțiunile de locuire
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.
- Activități de industrie poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- Construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor,

Retragerea construcțiilor față de drum

Se impune o aliniere de 27,45 m de la aliniament (limita de proprietate) față de profilul transversal tip 3-3

Se impune o aliniere de 6.86 m de la aliniament (limita de proprietate) față de profilul transversal tip 3-3

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- la est minim 16,14 m

- la sud minim 6,00 m

Terenul de amplasare trebuie să fie lipsit de nocivități și să posede o zonă verde.

Pentru funcțiunea de grădiniță se va respecta Ordinul nr. 2.487 din 20 septembrie 2022, care aprobă Normativul privind cerințele de calitate specifice construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP 011-2022.

2. Zonă verde de folosință publică. Zvp.

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

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

Utilizări admise:

- spații plantate, arbori;
- terenuri de sport;
- spații amenajate pentru recreere.
- scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Utilizări interzise:

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi amenajate;

- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

POTmax = 10% (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

CUTmax = 0.10 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Rh= P

H max 5.00 m la cornișă

Suprafața minimă zone verzi pe lot 70%

Este interzisă schimbarea destinației acestor categorii de spații.

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

INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII PENTRU TOATE ZONELE FUNCTIONALE

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

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

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

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

Propus:

P.O.T.max. = 40% pentru ZL-1

C.U.T. max. = 3,6 pentru ZL-1

P.O.T.max. = 35% pentru ZL-2

C.U.T. max. = 2,3 pentru ZL-2

P.O.T.max. = 60% pentru ZFC

C.U.T. max. = 3,5 pentru ZFC

P.O.T.max. = 20% pentru ZSPSV

C.U.T. max. = 0,8 pentru ZSPSV

P.O.T.max. = 50% pentru ZGC

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus:

ZL-1 - maxim D*+P+8+M/R

Hmaxim cornișă/atic 29,00m

Hmaxim 34,00 m față de CTA

ZL-2 - maxim D*+P+8+M/R

Hmaxim cornișă/atic 29,00m

Hmaxim 34,00 m față de CTA

ZFC - maxim D*+P+10+M/R

Hmaxim cornișă/atic 36,00m,
Hmaxim 41,00m față de CTA

ZSPSV - maxim D*+P+2+M/R

Hmaxim cornișă/atic 14,00m,
Hmaxim 16,00m față de CTA

**Regim minim de înălțime - D*+P+6+M/R pentru ZL-1 ,ZL-2, ZFC
- P pentru ZSPSV**

Pentru fiecare funcțiune se va preciza și H minim față de CTA.

***Suprafața nivelului demisol nu se va lua în considerare la calculul coeficientului de utilizare teren, dacă acesta va avea caracter tehnic (parcaje, spații tehnice, spații de depozitare).**

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

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

Se va respecta normativul pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit, indicativ NP-064-02.

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- pentru ZL-1, ZL-2 și ZFC se vor respecta retragerile conform tabelului de mai jos.

- pentru ZSPSV: la nord minim 27,45 m, la est minim 16,14 m, la sud minim 6,00 m, la vest minim 6,86 m.

Retrageri fata de limitele de proprietate												
Nr. lot	Edificabil pentru constructii parter inalt (Hmax 8.00m)				Edificabil pentru constructii cu Hmax 23,00 m (~D+P+6+M/R)				Edificabil pentru constructii cu regimul maxim de inaltime de 29,00m/36,00 (D+P+8+M/R , D+P+10+M/R)			
	N	E	S	V	N	E	S	V	N	E	S	V
Lot 2	limita alee/strada privata	-	6,00	2,00	limita alee/strada privata	21,40	11,50	2,00	limita alee/strada privata	24,40	14,50	2,00
Lot 3	limita alee/strada privata	-	6,00	-	limita alee/strada privata	17,80	11,50	1,60	limita alee/strada privata	20,80	14,50	4,60
Lot 4	limita alee/strada privata	-	6,00	-	limita alee/strada privata	14,20	11,50	5,20	limita alee/strada privata	17,20	14,50	8,20
Lot 5	limita alee/strada privata	-	6,00	-	limita alee/strada privata	21,13	11,50	8,80	limita alee/strada privata	24,13	14,50	11,80
Lot 6	limita alee/strada privata	-	6,00	-	limita alee/strada privata	3,85	11,50	26,08	limita alee/strada privata	6,85	14,50	29,08
Lot 7	limita alee/strada privata	5,27	6,00	-	limita alee/strada privata	5,27	11,50	20,15	limita alee/strada privata	11,68	14,50	23,15

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

Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

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

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

Autorizațiile de construire se vor putea emite după 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 rețelelor 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 rețelelor edilitare, în zona drumului public lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor 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 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.***

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 ferestre ale încăperilor principale). Acestea vor fi amplasate în sistem suprateran, cu câte trei guri de colectare selectivă.

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

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșuri 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 deșeurilor de deșuri, 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 zonă.

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

Conform certificatului de urbanism Nr. 283 din 14.04.2025 în scopul **Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru “ELABORARE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SI DOTĂRI PUBLICE” generat de imobilele înscrise în CF 120094 Sânpetru ,nr. cad. 120094; CF 121311 Sânpetru ,nr. cad.121311 , în proprietatea numiților : MUNTEAN VIOREL – ALEXANDRU cota actuală 1/1 cu drept de ipotecă cu interdicții de înstrăinare și grevare pentru MORARIU EUGEN și MORARIU ANDREEA – TATIANA, TEODOROVICI BOGDAN și soția TEODOROVICI IULIANA, SCHMIDT RAUL, TAROPA DAN, și soția TAROPA ADRIANA-LOREDANA conform CF nr. 120094 Sânpetru și ARMENCEA FLORIN și ARMENCEA CATERINA - TATIANA conform CF nr. 121311 Sânpetru, cu valabilitate până în 14.04.2027 :**

- ◆ 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 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;
- ◆ Acord notarial coproprietari
- ◆ Aviz Petrotrans;
- ◆ Aviz Telecomunicatii speciale – FO – UM 0464

Studii de specialitate

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

Se va solicita și Avizul MapN – Statul Major General .

Noul PUZ va fi corelat cu documentațiile de urbanism aprobate anterior și va analiza integrarea funcțiilor în contextul zonei (acces, vecinătăți, zone de protecție sanitară). Accesul se va dimensiona în conformitate cu traficul preconizat.

Pe planșa de 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 (pe stick) , planșa de reglementări urbanistice și planșa de ilustrare urbanistică pe suport dwg/dxf și în format GIS. 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).

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

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

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

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

- **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 aglomerare 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 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 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 si cei potential afectati referitor la initierea procesului de elaborare a planului de urbanism sau amenajare a teritoriului si de schimbările propuse;
- c) modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectati sau interesati de a discuta propunerea cu initiatorul si 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 obligatiilor de informare si consultare a publicului;
- e) datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea si 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,
 - 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 și la sediul Primăriei, str. Republicii nr. 655, în maxim 10 zile lucrătoare de la data limită stabilită pentru primirea lor.

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

ETAPA II. IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

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

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

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

- Publică pe toată perioada consultărilor, pe propria pagină de internet 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 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.

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, 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 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 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 informării și 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 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.

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

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

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

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

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

Notă*: la faza DTAC se va solicita prin certificatul de urbanism studiul de specialitate privind soluția de arhitectură, care se va aproba de structura de specialitate a administrației publice locale. Conținutul cadru al studiului de specialitate va cuprinde: memoriu de arhitectură, piese desenate și simulări 3D prin care să se evidențieze aspectul arhitectural al construcțiilor propuse.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism Nr. 283 din 14.04.2025**, emis de Primaria comunei Sânpetru .

Achitat taxa de **150,00 lei**, conform chitanței nr. **5506 din 08.05.2025**.

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

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



1) Numele și prenumele solicitantului:

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

2) Adresa solicitantului:

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

3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

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