

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 220 din 30.04.2026

CONSTRUIRE/DEZMEMBRARE

**ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE (IZOLATE ȘI CUPLATE) ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Urmare cererii adresate de **TAROPA DAN** cu domiciliul/ sediul(2) în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **BRAȘOV**, strada **BLD 15 NOIEMBRIE**, nr. **82**, bl. **C25**, sc. **C**, ap. **6**, telefon/fax **0749855945**, înregistrată la nr. **3766** din **02.02.2026**.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **SÂNPETRU**, strada **F.S.**, nr. **F.N.**, sau identificat prin(3) **Extras CF nr. 119614 Sânpetru, cad. 119614** și Plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 36060/2000 faza **PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002 și prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat în extravilanul comunei Sânpetru fiind proprietatea numitei: **IONESCU IULIANA - RALUCA** conform CF nr. 119614 Sânpetru. Suprafața de teren pentru care se solicită Certificatul de urbanism este de **15.351 mp**. Se notează promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare încheiat între **IONESCU IULIANA-RALUCA**, în calitate de promitentă vânzătoare și **TAROPA DAN** căsătorit cu **TAROPA ADRIANA-LOREDANA**, în calitate de promitent cumpărător, cu mențiunea că până la data de **11.07.2026** urmează a se încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică conform CF119614 Sânpetru.

Înscrieri privitoare la servituți: **Nu sunt.**

Terenul înregistrat cu nr. cad. 119614, nr. cad. 119614 este imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: **arabil, extravilan** conform CF 119614 Sânpetru.

Destinația terenului conform **PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002 și prelungită prin H.C.L. nr. 8/31.01.2024** este de **zonă de terenuri agricole în extravilan**.

Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlu IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare.

Zona "A", rang IV, conform zonificării comunei Sânpetru, aprobat cu HCL nr. 61/27.12.2002.

3. REGIMUL TEHNIC:

Se solicit: **ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE (IZOLATE ȘI CUPLATE) ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Condiție:

Având în vedere faptul că terenul cu nr. cad. 119614 este înregistrat fără localizare certă și nu poate fi identificat cu exactitate în teren, aspect care, ca urmare a lipsei planului parcelar, poate conduce la modificarea amplasamentului actual, a geometriei sau a dimensiunilor laturilor, cu implicații juridice, tehnice și economice, se impune ca, la faza de aprobare a documentației de urbanism – PUZ, să se facă dovada radierii din extrasul de plan cadastral a mențiunii „Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din

cauza lipsei planului parcelar”. Aprobarea documentației de urbanism va fi condiționată de eliminarea acestei mențiuni.

Terenul înregistrate cu nr. cad. 119614 se învecinează astfel:

- la Sud – Est cu o documentație de urbanism aprobată prin Aviz unic nr. 21/10.03.2006 și HCL nr. 31/29.03.2006;
- la Est cu o documentație de urbanism aprobată prin Aviz unic nr. 30/21.05.2025 și HCL nr. 70/31.07.2025;
- la Nord - Vest cu o documentație de urbanism aprobată prin Aviz unic nr.12/22.03.2021 și HCL nr.150/30.09.2021

Se va elabora/aproba un P.U.Z. – în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitect-șef și aprobat de primarul localității – întocmit conf. Legii 350/2001 modificată și completată

Plan urbanistic zonal va fi elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate.

Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Prin PUZ se stabilește obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Față de funcțiunea predominantă a zonei vizate de prezentul PUZ, documentațiile vor fi corelate cu funcțiunile specifice prezente în zonă, pentru asigurarea coerenței urbanistice și funcționale: funcțiuni complexe, funcțiuni de locuire, funcțiuni de producție, funcțiuni de transport, modernizarea și dezvoltarea circulației, instituțiile de interes general, publice și private, revitalizarea și reconstrucția complexă urbană, extinderi și înlocuiri ale fondului construit existent, modernizări ale rețelelor tehnico – edilitare, inclusiv construcțiile aferente acestora, realizarea de mobilier urban, zone pietonale.

Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în următoarele etape:

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- c) etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liber acces la informațiile de interes public.

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 documentului de planificare întocmit de către personalul responsabil al Primăriei:

Conținutul documentului de planificare este:

- **Identificarea părților interesate, persoan fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin plnul de urbanism**
- **Modalitatea prin care vor fi anunțati cei interesați și cei potențiali afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism și de schimbările propuse**
- **Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectați sau interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, a formula observații sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajarea a teritoriului, înainte de supunerea spre avizare autorităților competente.**
- **Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului**
- **Datele de contact ale reprezentantului proiectului, 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 pregătitoare reprezintă intenția de inițiere a PUZ și se aduce la cunoștința publicului prin afișarea anunțului la sediul Primăriei, într-un spațiu special destinat anunțurilor, precum și prin publicarea acestuia pe site-ul www.primaria-sanpetru.ro.

Proprietarii terenurilor direct afectate vor fi notificați în scris de către inițiatorii PUZ cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism – faza PUZ și vor fi informați că dispun de un termen minim de 10 zile

pentru transmiterea observațiilor precum și asupra locului unde documentația poate fi consultată, și respectiv la sediul Primăriei.

Conținutul obligatoriu al anunțului în această etapă va cuprinde prezentarea argumentată a intenției, obiectivele principale ale PUZ, precum și datele de contact ale responsabilului desemnat din cadrul Primăriei.

În situația în care impactul PUZ este semnificativ, notificarea proprietarilor afectați se va realiza încă din această etapă, prin instalarea de panouri informative în zona studiată și prin organizarea de dezbateri publice, întâlniri cu locuitorii, expoziții sau emisiuni TV/radio.

Data răspunsului la observații primite se va transmite în maxim 10 zile lucrătoare după încheierea perioadei de consultare a etapei de inițiere PUZ. Răspunsul la observații va fi întocmit de personalul Primăriei sau personalul firmei proiectante.

Etapă elaborării propunerilor PUZ constă în consultarea publicului și se desfășoară anterior transmiterii documentației pe circuitul tehnic de avizare. Metode de informare și consultare folosită în această etapă constă în publicarea documentațiilor de urbanism pe www.primaria-sanpetru.ro. Se va comunica posibilitatea de consultare a documentației, iar termenul pentru transmiterea observațiilor de către public este de 15 zile calendaristice.

Afișarea anunțului se va face pe panouri rezistente în cel puțin 3 locuri vizibile în zona studiată. În această etapă se vor notifica proprietarilor direct afectați de propunerile reglementate prin PUZ.

Persoanele fizice sau juridice care inițiază documentația de urbanism – faza PUZ – vor depune în această etapă la Primărie **documentația completă, împreună cu dovezile notificărilor efectuate**, atât din etapa de inițiere, cât și din etapa de elaborare a propunerilor.

Publicul poate solicita consultarea documentațiilor PUZ și materialelor explicative (inclusiv certificatul de urbanism și Aviz de Oportunitate) la sediul Primăriei, o perioadă de minim 15 zile calendaristice de la data afișării.

Organizarea dezbaterilor publice, interviurilor de grup, atelierelor de lucru și întâlnirilor consultative se vor organiza în etapa de elaborare a propunerilor.

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 15 zile de la încheierea consultării și elaborarea Raportului consultării publicului pentru fundamentarea deciziei Consiliului Local.

Etapă aprobării PUZ de asemenea constă în informarea și consultarea publicului și se fac conform Legii nr. 52/2003 și Legii nr. 544/2001. În funcție de complexitate, Primăria poate organiza expoziții, emisiuni TV, broșuri, anunțuri în școli etc. În această etapă anunțurile se mențin afișate pe întreaga perioadă de primire a observațiilor.

Etapă finală se depune 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 pentru fundamentarea deciziei Consiliului Local.

Monitorizarea implementării PUZ prin afișarea informațiilor din PUZ și RLU (planșe de reglementări, restricții) care sunt puse la dispoziția publicului pe www.primaria-sanpetru.ro și la sediul Primăriei, eliberate la cerere conform Legii 544/2001.

Elaborarea documentației faza PUZ cuprinde următoarele etape de proiectare conform Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, precum și conform Norme de aplicare a Legii 350/2001 sunt:

Etapă 1 - ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI ÎN VEDEREA OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE:

-Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

- a) piese scrise, respectiv memorii tehnice explicative, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

Conform Anexei 1, art. 3, alin. 2 din Regulamentul General de Urbanism br. 525/1996 la stabilirea oportunității investiției se va avea în vedere gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții – spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Etapă 2 - ELABORAREA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare a propunerilor din PUZ (conform art.18, alin 2, lit.b, , alin. 6, art. 20, din Norme de aplicare a Legii 350/2001 și GM-010-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal) reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru probleme ce necesită analize detaliate de specialitate și ale căror concluzii intervin hotărâtor în enunțarea reglementărilor urbanistice privind zona ce face obiectul PUZ. Numărul și amploarea studiilor de fundamentare depind de gradul de dificultate al PUZ-ului, mărimea și complexitatea zonei, de problemele specifice ale acesteia, precum și de existența unor studii de fundamentare anterioare, care necesită actualizări.

Cercetările, proiectele și studiile de fundamentare deja întocmite la data elaborării PUZ, cu implicații asupra zonei studiate, vor fi preluate în cadrul studiilor de fundamentare în corelare cu tematica studiilor sau, după caz, în cadrul unui studiu de fundamentare dedicat. Studiile de fundamentare trebuie să prezinte date și concluzii actuale, fiind necesar ca data realizării lor să fie recentă (maxim 3 ani). Pot fi folosite studii, cercetări și proiecte anterioare numai în situația în care informațiile oferite de acestea nu și-au pierdut valabilitatea.

În cazul documentațiilor de urbanism inițiate de persoane fizice/juridice lista studiilor de fundamentare necesare elaborării PUZ se stabilește în cadrul certificatului de urbanism.

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 (pietonale, piste de bicicletă, auto, etc.), 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 se vor avea 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.

Studii de fundamentare cu caracter consultativ pentru realizarea investiției se va întocmi:

- **Studiu de umbrire - însorire** – acest studiu de fundamentare analizează calitatea locuirii raportată la densitatea construcțiilor executate în zonă, regim de înălțime adoptat, distanțe minime între construcții.

Studiul va cuprinde concluzia respectării normelor de igienă, inclusiv în ceea ce privește însorirea. Construirea unor locuințe individuale, având regim de înălțime diferit în zonă, densitatea mai mare de locuitori, de autovehicule și micșorarea raportului de spațiu verde per utilizator ar avea un impact negativ asupra dezvoltării perimetrului respectiv, fiind în disonanță cu modul specific de construire din această zonă. În sarcina autorităților publice, cu atribuții în domeniul urbanismului, sunt stabilite obligații legale de determinare a reglementărilor urbanistice specifice fiecărei zone, cu luare în considerare a aspectelor specifice acesteia, și în același timp, cu scopul realizării unei reglementări urbanistice omogene. 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 a funcțiunilor complementare compatibile.

- **Documentații de urbanism aprobate. Zonificarea funcțională** - scopul studiului de fundamentare este analiza documentațiilor de urbanism aprobate în zonă corelarea cu tendințele de dezvoltare. Analiza critică a situației existente va urmări următoarele aspecte: analiza critică a fenomenului de expansiune urbane; documentații de urbanism aprobate. Zonificare funcțională existentă: identificarea zonelor funcționale existente și evoluția funcțională a teritoriului în raport cu momentul aprobării în raport cu PUZ aprobate, întocmirea bilanțului funcțional; identificarea zonelor de conflict sau de incompatibilitate funcțională; identificarea zonelor de protecție/ siguranță; identificarea zonelor cu interdicție temporară/

definitivă de construire (alte cauze decât cele prevăzute în studiul geotehnic). Nivelul de accesibilitate la serviciile/dotările publice (educație, sănătate etc); zone de reconversie funcțională.

La momentul emiterii prezentului Certificat de urbanism, Comuna Sânpetru este în etapa de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG), în cuprinsul căruia se are în vedere armonizarea regimurilor de construire – izolat, cuplat, continuu, etc. individual sau colectiv, regim de înălțime, suprafața minimă a parcelelor, distanțele minime dintre construcții, spațiul verde, infrastructura edilitară, accesibilitatea, organizarea spațial – funcțională, funcțiuni de servicii aferente spațiilor de locuire (grădiniță, școală, servicii complementare), etc.

Conform art 31 alin (1) din Normele Metodologice din 2016 de aplicare a Legii nr.350/2001 – actualizarea PUG reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului initial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă, socio-economic și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul unității administrativ-teritoriale, dacă este cazul.

În zona din care face parte amplasamentul studiat în prezent se construiesc locuințe individuale și colective (PUZ aprobat prin HCL nr. 31/29.03.2006, Aviz unic nr. 21/10.03.2006 având beneficiari pe Borza Cristina Laura și Clinciu Dragoș, PUZ aprobat prin HCL nr. 150/30.09.2021, Aviz unic nr. 12/22.03.2021 având beneficiar pe S.C. ISARAN SRL și PUZ aprobat prin HCL nr. 70/31.07.2025, Aviz unic nr. 30/21.05.2025 având beneficiar pe Taropa Dan.

Studiu privind îmbunătățirea performanței energetice la nivel urban și stabilirea unor elemente de inovare soluții de tip smart city - Studiul va avea ca obiect identificarea și evaluarea soluțiilor tehnice și urbanistice ce pot fi integrate încă din faza de elaborare a PUZ, cu rol în creșterea performanței energetice, eficienței operaționale și calității mediului construit, în concordanță cu prevederile strategiile Europene în domeniu și cu Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, actualizată.

În acest sens, studiul va analiza posibilitatea introducerii, la nivel de reglementări urbanistice, a următoarelor categorii de soluții implementabile: orientarea și conformarea volumetriilor construite în vederea optimizării aportului solar și reducerii consumurilor energetice; stabilirea unor reglementări privind performanța energetică minimă a clădirilor propuse (nZEB / clădiri cu consum redus); rezervarea de zone/ suprafețe pentru integrarea surselor regenerabile de energie la nivel de parcelă sau zonă (panouri fotovoltaice, sisteme solare termice, pompe de căldură); corelarea traseelor rețelilor edilitare cu posibilitatea implementării sistemelor de monitorizare și telegestiune (apă, canalizare, energie); integrarea pistelor pentru biciclete și a traseelor pietonale ca parte a unui sistem de mobilitate inteligentă multimodală, introducerea reglementărilor privind iluminatul public inteligent, cu sisteme de telegestiune și eficiență energetică ridicată; rezervarea de amplasamente pentru echipamente de monitorizare urbană (calitatea aerului, zgomot, microclimat); integrarea soluțiilor pentru gestionarea inteligentă a deșeurilor (platforme subterane, senzori de umplere), asigurarea infrastructurii pasive pentru rețele de comunicații electronice de mare capacitate (fibră optică); reglementarea spațiilor destinate funcțiunilor inovative și economiei verzi, compatibile cu dezvoltarea urbană sustenabilă; pregătirea cadrului urbanistic pentru servicii publice digitale și integrarea ulterioară în platforme Smart City.

Etapa 3 - ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PUZ-ului

Elaborarea formei preliminare a PUZ-ului reprezintă analiza critică a situației existente care va integra concluziile tuturor studiilor de fundamentare elaborate anterior, fiind vizată atât zona reglementată cât și zona studiată.

Propunerile preliminare de dezvoltare urbanistică se elaborează pe **baza concluziilor studiilor de fundamentare**, rezultatelor analizei situației existente, a opțiunilor populației, a documentațiilor de urbanism în vigoare, aprobate anterior, a propunerilor care vizează zona reglementată, incluse în documentațiile strategice în vigoare și propunerile preliminare pot prezenta una sau mai multe variante de dezvoltare, pentru care se vor prezenta, avantajele și dezavantajele și va fi nominalizată varianta optimă pentru eliminarea/diminuarea disfuncționalităților și valorificarea potențialului.

Se va respecta legislația în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016, **Legea 24/2007-legea spațiilor verzi (zona verde publică); Legea Locuinței nr. 114/1996; Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014, Legea 114/2014 privind însoțirea construcțiilor, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PSI privind distanțele între clădiri, Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P118-99, din 07.04.1999, Legea privind performanța energetică 372/2005 republicată, OUG 47/1997 privind regimul drumurilor, Legea privind circulația pe drumurile publice, ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, etc.**

Aprobarea și avizarea P.U.Z. se va face conform Legii 350/2001, a Ordinului 233/2016, art. 18, respectiv piesele desenate vor conține și axonometrii, volumetrii 3D, propuneri cu silueta urbană, reglementări urbane a.î. noile clădiri să se încadreze în țesutul urban existent în zonă.

Forma preliminară PUZ conține :

Piesele scrise sunt formate, cel puțin, din memoriul general și regulamentul local de urbanism.

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

- b) **concluziile studiilor de fundamentare** privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

Regulamentul general de urbanism aferent PUZ va descrie clar funcțiuni admise în zona de locuințe individuale, utilizări conditionate și utilizări interzise, acestea se vor indica pe planșa urbanistică.

Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reguli de respectat, stabilește condițiile de construibilitate și este corelat cu Legile cu caracter local, legi și hotărâri de guvern care impun restricții, și legi normative.

Prin documentația faza P.U.Z. se vor trata teme ca: realizarea de locuințe individuale izolate (front stradal minim 12,0m) și cuplate (front stradal minim 24,0m, respectiv fiecare lot va avea front de min. 12,0m), aspectul arhitectural, volumetrie, materiale utilizate, 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 **învelitoare, înălțimea maximă și minimă a construcției, paletă cromatică, amplasare, spații verzi,** spații plantate, **alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului, număr locuri de parcare pe suprafață construită la sol,** locuri încarcare mașini electrice în spații publice, staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit; se vor specifica nr. de locuri de parcare pentru servicii complementare (dacă este cazul), **integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale,** cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă; **servituțiile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv,** accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și se va respecta distanța de min. 10,0 m de la ferestrele camerelor de locuit și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice, micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene mici, panouri solare, pompe de caldură etc care vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate, se vor specifica modul de amplasare al aparate de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare; se vor stabili tipurile de împrejurimi, înălțimea maximă admisă, materiale ale împrejurimii, spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejurimi, în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, **etc.** Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural - orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc. 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 conform concluziilor din studiul de fundamentare privind însorirea. Construcțiile de locuințe conform reglementărilor din norme vor fi orientate astfel încât, pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1-1/2 h la solstițiul de iarnă, în cazul orientării celei mai nefavorabile. Se va respecta și prevederea distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile.

Se vor specifica suprafețele minime pentru a fi considerat un lot/ o parcelă construibila, cu front minim la strada, inclusiv suprafețe minime pentru parcele de colt. În ambele cazuri adâncimea trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lungimea.

Amplasarea împrejurimilor (limite de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale propuse pentru străzi.

În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces, parcaje și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură, dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;

Pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare în funcție de suprafața desfășurată.

Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public; staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate.

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 și a clădirilor 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., acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, țigla metalică, olane, ardezie etc.) cu menționarea clară a culorilor utilizate pentru învelitoare; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape, cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate; sunt interzise soluții de acoperire din tablă metalică, cu excepția sistemelor de țigle metalice; panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%; aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare; nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor, nu sunt admise soluții de învelire care prezintă accente verticale de tip minaretă, turn, etc.; nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cele din vecinătatea construcției; nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit valoros existent care sunt incompatibile cu actualul regulament; următoarele materiale sunt strict interzise: plăci din azbociment; se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente; fațadele pot avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieli, cu zugrăveli lavabile albe sau pastelate, nu se vor utiliza pentru fațade panouri metalice sau din material plastic, ori vitraje din sticlă colorată în masă cu tonuri violente; 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.

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;

Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 – 100 m²; se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; se va asigura un procent de spații verzi de minim 10% pe fiecare parcelă.

Regulamentul de urbanism va detalia funcțiunile permise/funcțiunile interzise și va preciza asigurarea distanței de min. 15,00 m între unitățile de servicii și teritoriile protejate (locuințe) existente – dacă este cazul (a se analiza funcțiunile vecinătăților) conform art. 5, 6 din Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Prin PUZ și RLU aferent, în baza prevederilor din PUG, studiilor de fundamentare, analizei multicriteriale a situației existente, a opiniilor populației și entităților avizatoare și necesităților inițiatorilor se stabilesc, reglementări urbanistice cu privire la regimul de construite și modul de utilizare al terenurilor, astfel:

- Zonificarea funcțională – zone și subzone funcționale, definite în corelare cu prevederile Planurilor Urbanistice Generale;
- Funcțiuni admise, admise cu condiționări sau funcțiuni interzise;
- Înălțimea maximă admisă; înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) , înălțimea minimă și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
- Procentul de ocupare a terenului (POT) raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării ;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării ;
- Dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);
- Retragera clădirilor față de aliniament și alinieri;
- Distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă;
- Zone edificabile;
- Caracteristicile volumetrice și arhitecturale ale clădirilor;
- Materialele și finisaje exterioare admise;
- Organizarea tramei stradale, circulațiilor (carosabile, pietonale, velo) și acceselor;
- Echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile aprobate (apa, canalizare, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc)
- Coridoare/culoare de mobilitate urbană durabilă (coridoare verzi);

- Amenajarea spațiilor libere (spații verzi, spații mineralizate);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare (alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, iluminat public, telecomunicații, producerea energiei electrice din surse regenerabile);
- Zone de siguranță și zone de protecție pentru infrastructurile tehnice și căile de comunicații;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora; protejarea zonelor construite protejate;
- Identificarea și protejarea clădirilor și amenajărilor cu valoare ambientală (fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită)/ valoare culturală complexă;
- Obiective de utilitate publică; Zone cu interdicție temporară sau definitivă de construire

Prin PUZ – Plan Urbanistic Zonal – se va reglementa: POT, CUT, amplasarea construcțiilor, alinierea, căi de comunicații corelate cu cele existente fără a crea fundături, accese auto și pietonale, echiparea cu utilități, amenajarea de spații verzi, parcare, etc.

Conform Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996, ART. 13, ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE: Parcele vor avea suprafețe generoase, pentru a oferi spațialitate zonelor rurale, tradiționale așezărilor – comunei Sânpetru.

Autorizațiile de construire pentru lucrările de bază se pot elibera numai după asigurarea accesului și a utilităților corespunzător PUZ aprobat sau dacă acestea se realizează concomitent cu investiția de bază.

(1) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizare executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Art. 25 prevede: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Art. 26 prevede: Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin documentația de urbanism se vor prevedea 2 mp spațiu verde pe cap de locuitor pentru zona de locuințe și un procent de 5% - 10% spații verzi publice.

Parcările și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor populației din zona, va respecta distanța de minimum 5,00m de ferestrele camelor 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.

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 deseuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

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 gunoierului 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.

Se va respecta Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 139 din 29.11.2022 privind drumurile/străzile de acces aferente PUZ-uri care vor fi aprobate prin prezenta reglementare se vor ceda către domeniul public al comunei, doar după ce au fost dotate cu următoarele utilități: curent electric și iluminat public, rețea de apă și canalizare, tubulatură suplimentară comună pentru rețelele de comunicații electrice, tubulatură sau țevă pentru modalitatea de încălzire care a fost aprobată în PUZ, îmbrăcăminte asfaltică și vor fi specificate aceste lucrări etapizat în planul de acțiune cu termene stabilite privind realizarea investițiilor.

Se va respecta normativul NP 064-2002 – "Normativ pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit" și se va evidenția încadrarea mansardei proiectate în normativ. Suprafața construită desfășurată a nivelului mansarda nu va depăși 60 % din volumul de la ultimului nivel plin.

La faza de autorizatie, se va prezenta un plan de situație detaliat, din care să rezulte: amplasarea construcțiilor propuse, a dotărilor, amplasarea hidranților, să se poată verifica respectarea distanțelor între clădiri individuale, poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare a deșeurilor conform normelor sanitare în vigoare (distanța minimă de la ferestre de 10 m); POT, CUT, regim de înălțime maxim admis (cornișă/coamă), zonificare pe zone de funcțiune, spațiul verde public/privat, numărul locurilor de parcare, respectiv prezentarea amplasamentului locurilor de parcare; din planul de situație să rezulte respectarea tuturor indicilor urbanistici, modernizarea drumurilor.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege 350/2001, 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 cu termene stabilite privind realizarea investițiilor.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de investitor/inițiator PUZ. Îndeplinirea Planului de acțiune după aprobare și avizare PUZ: se va realiza în primă fază parcelarea drumului cu categoria de folosință 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, PUG aprobat, urmând ca parcelarea în parcele construibile și emiterea autorizație de construire să se execute după îndeplinirea celor mai sus menționate.

Piesele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și în format GIS conform Normelor 904 /2023 și cuprind:

- încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (**relaționarea cu prevederile documentațiilor de urbanism stânga-dreapta**), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
- analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare.** Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
- propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U. Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;
- propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
- propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă.**
- Planșa -etapele de implementare a investiției prevăzută prin PUZ în corelare cu planul de acțiune
- Reglementări urbanistice

Etapă 4 - AVIZAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ

Acordurile și avizele asupra PUZ se emit de către organele abilitate prin lege și sunt obligatorii pentru definitivarea și aprobarea PUZ.

Etapă 5 - 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.

Etapă 6 - APROBAREA DOCUMENTAȚIEI PUZ

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.

Toate aceste condiții vor fi prevăzute în Regulamentul de Urbanism – aferent PUZ – se va urmări ca loturile să fie bine structurate, să se păstreze caracterul locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Se va respecta Avizul condiționat nr.40..... din28.04.2026...., emis de Consiliul Județean Brașov, care face referire la propunerea de certificat de urbanism având ca obiect ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE (IZOLATE ȘI CUPLATE) ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE prin care se impune respectarea următoarelor cerințe obligatorii în etapa de elaborare a documentației tehnice ulterioare:

“- Oportunitatea investiției se va stabili după reglementarea situației juridice a terenului fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar (clarificarea situației juridice a terenului, având în vedere lipsa unui plan parcelar care să permită localizarea certă a parcelelor)

-de confirmarea Primăriei Sânpetru că în tarlaua respectivă se înscriu toate parcelele din titlurile de proprietate eliberate pe Legea 18/1991. Emitentul prezentului aviz nu angajează răspunderea instituției emitente în cazul constatării unor neconcordanțe sau litigii rezultate din localizarea incertă a terenurilor”.

Se impune studierea zonei și corelarea cu toate documentațiile de urbanism aprobate în vecinătate și anume cele avizate cu Aviz unic nr. 21/10.03.2006, 12/22.03.2021, 30/21.05.2025.

Se vor delimita zone funcționale pentru dotări de interes public: școli, grădinițe, etc.

Elaborarea documentației se va face conform HG525/1996, Legea 350/2001, Ordinul 233/2016, Legea spațiilor verzi nr. 24/2007, Legea locuinței nr. 114/1996, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PSI privind distanțele dintre clădiri, Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea panurilor de amenajare a teritoriului.

Notă: Prelungirea valabilității certificatului de urbanism se va solicita cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.

Prezentul certificat poate fi utilizat în scopul declarat⁽⁴⁾ pentru:

**ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE (IZOLATE ȘI CUPLATE) ȘI
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă
dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4.OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții-de construire/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, Brașov.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificate prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara (copie legalizată)

c) documentația tehnică – D.T., (două exemplare originale, și pe suport electronic, iar partea desenată în format .dwg sau .dxf cu toate datele aferente), după caz

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

◆ P.U.Z.

☐ P.U.D

Documentația tehnică întocmită de proiectant înregistrat la Ordinul Arhitecților din România conf. Legii nr. 50/91 republ. și actualiz., Ord. nr. 1430/2005 MLPTL actualizat, H.G. nr. 525/96 republ. și actualiz., L nr. 519/2002, L nr. 10/95 actualiz., L nr. 114/96 republ. și actualiz., PUG Sânpetru, L nr. 350/2001 republ. și actualiz., - în 2 exemplare

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

◆ alimentare cu apă

◆ canalizare

◆ alimentare cu energie electrică

◆ gaze

naturale

☐ alimentare cu energie termică

◆ telefonizare (Digi și Orange)

☐

salubritate

☐ transport urban

Campania Apa Brașov S.A., str. Vlad Tepes, nr. 13, cod postal 500092, mun. Brașov, jud. Brașov.

SDEE Transilvania Sud S.A. — SDEE Brașov, str. Pictor Luchian, nr. 25, cod postal 500193, mun. Brașov, jud. Brașov.

Brașov. Distrigaz Sud Rețele S.R.L., str. Bisericii Romane, nr. 107 A, mun. Brașov, jud. Brașov

Hydro-Sal Com SRL, Strada Mare nr.578, Prejmer, jud. Brașov

Alte acorduri/avize (avize amplasament)

◆ **Dovada radierii din CF a mențiunii „Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă”**

d2) Avize și acorduri privind

◆ prevenirea și stingerea incendiilor ◆ apărarea civilă ◆ protecția mediului ◆ sănătatea populației

Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Tara Barsei" a Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11, mun. Brașov, jud. Brașov

Autoritatea pentru Sănătatea Publică a Județului Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 20, mun. Brașov, jud. Brașov

ANPM - Brașov, str. Politehnicii nr.3, jud. Brașov

d3) Avizele / acordurile specifice administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

◆ **Aviz Consiliul Jud. Brașov – serviciu UATGPM – conform Anexa 1 din Legea 350/20001, alin. 12⁴**

Consiliu Județean Brașov – Brașov. Bld. Eroilor nr.5, jud. Brașov

◆ **Aviz Arhitect Șef – Sânpetru – va fi fundamentat în C.T.A.T.U. – CJ Brașov**

Primăria comunei Sânpetru – Brașov, str. Republicii, Nr. 655, jud. Brașov

◆ **Aviz Gospodărirea Apelor;**

SGA Bv Strada Maior Ion Cranța 32, mun. Brașov, jud. Brașov

◆ **Aviz A.N.I.F.;**

ANIF Calea Feldioarei, nr. 6A, mun. Brașov, jud. Brașov.

◆ **Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă;**

Autoritatea Aeronautică Civilă Română - Sos. București-Ploiești, Nr. 38-40, sector 1, București, România, E-mail: contact@caa.ro

◆ **Aviz M.A.D.R.;**

MADR Str. Ecaterina Teodoroiu, nr.38A, Brașov

◆ **Aviz MAPN**

Ministerul Apărării Naționale, Unitatea Militară 02515 „D”, str. Izvor nr. 110, Sector 5, cod 050564, București, tel. 021.410.40.40, interior 1001/333

◆ **Aviz Comisia de urbanism și amenajare a teritoriului Sânpetru**

Comisia de urbanism și amenajare a teritoriului Sânpetru - Sânpetru, str. Republicii, nr. 655

◆ **Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale (STS)**

Serviciul de Telecomunicații Speciale - str. Prundului, nr.10, Brașov

◆ **Aviz Direcția de Cultură Bv**

Direcția de Cultură Brașov - Brașov, str. Michael Weiss nr. 22

◆ **HCL de aprobare PUZ;**

◆ **Aviz oportunitate**

d4) Studii de specialitate

◆ **Ridicare Topografică**

◆ **Documentație geotehnică (verificată la cerința Af) – conf. Normativ NP-074/2022**

◆ **Studiu organizarea circulației și transporturilor**

◆ **Studiu documentații de urbanism aprobate și zonificarea funcțională**

◆ **Studiu infrastructură tehnico-edilitară**

◆ **Studiu de umbrire – însorire**

◆ **Studiu privind îmbunătățirea performanței energetice la nivel urban și stabilirea unor elemente de inovare soluții de tip smart city**

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

◆ **Taxa RUR;**

Prezentul certificat de urbanism are **valabilitatea de 24 luni** de la data emiterii.



**PRIMAR,
ARHIRE MARIAN EUSEBIU**

**SECRETAR GENERAL,
ENEA ALTEEA**

**RESPONSABIL URBANISM,
INSPECTOR DEBUTANT,
Ing. FRĂȚILĂ DENISA**

Achitat taxa de **447,00 lei**, conform **chitanței/OP nr.961/02.02.2026**

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de.....4.05.2026.....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de

până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,
L.S.**

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform chitanței/OP nr. din

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.