

EXPUNERE DE MOTIVE

Necesitatea și oportunitatea investițiilor se justifică prin faptul că dezvoltarea economică și socială durabilă a localității este strâns legată de îmbunătățirea calității vieții și a nivelului de trai al locuitorilor municipiului.

Consiliul Local prin art. 36, alin (2) Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată, exercită atribuții atât în domeniul dezvoltării economico-sociale și de mediu a municipiului, în administrarea domeniului public și privat al acestuia, precum și în gestionarea serviciilor furnizate către cetățeni.

Unul din nucleele industriale ale municipiului s-a dezvoltat pe malul vestic al Râului Olt, de-a lungul arterei de circulație DN12, strada Lunca Oltului, care în conformitate cu noul PUG al municipiului se dorește a fi păstrată și extinsă pentru noi investiții industriale, prestări servicii care pot crea noi locuri de muncă.

Necesitatea și oportunitatea aprobării documentației „Modificare PUZ Parc industrial și servicii –Lunca Oltului” este susținută de faptul că după anul 1990 urbanizarea zonei străzii Lunca Oltului a luat amploare, au fost realizate unități economice, industriale și servicii, iar în ultimii ani se observă o tendință de a se realiza obiective noi economice, de producție, de servicii, de depozitare, asemănătoare cu cele construite în ultimii ani pe strada Lunca Oltului, dar indicile urbanistice aprobate pentru această zonă nu permit o investiție de construire clădire tip „hală pentru desfacere comercială a pieselor auto-moto și alte servicii specifice”. Pentru a se realiza această investiție este necesară schimbarea procentului de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului (POT, CUT). Aceste reglementări urbanistice se pot schimba doar prin aprobarea unui nou plan urbanistic zonal (PUZ).

Terenul este proprietatea firmei SC Bohe Car SRL Sfântu Gheorghe, liber de construcții. Cu această investiție nu se va schimba caracterul zonei, dinpotrivă contribuie atât la o modernizarea zonei industriale, cât și la schimbarea ambientală urbană.

Dezvoltarea acestei zone al municipiului Sfântu Gheorghe este foarte importantă pentru peisajul economic unitar, dar mai cu seamă pentru păstrarea și întărirea rolului de polarizare a dezvoltării pentru contracararea efectului de absorbție mare al municipiului, în ceea ce privește forța de muncă calificată și slab calificată, masa monetară și capital.

Având în vedere cele relatate, propun Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe dezbateră și aprobarea proiectului de hotărâre nr. 33853/16.06.2017, privind aprobarea documentației de urbanism PUZ „Modificare PUZ Parc industrial și servicii – Lunca Oltului, Sfântu Gheorghe”.

PRIMAR,
Antal Árpád András



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

DIRECȚIA URBANISM

ARHITECT ȘEF

Nr. înreg. 33851/16.06.2017

Raport de specialitate

privind aprobarea documentație de urbanism plan urbanistic zonal
„Modificare PUZ „Parc industrial și servicii -Lunca Oltului, Sfântu Gheorghe”

Firma SC Bohe Car SRL Sfântu Gheorghe dorește realizarea unei investiții prin construirea unei „hale pentru desfacere comercială a pieselor auto-moto și alte servicii specifice”.

Elaborarea planului urbanistic zonal a rezultat datorită faptului că:

- Procentul de ocupare a terenului în conformitate cu PUZ aprobat existent este de numai 15%, care este foarte mic având în vedere specificul zonei și investiția dorită;
- Schimbarea indicilor urbanistice ar permite realizarea propunerilor aprobate prin PUZ inițial.

Planul urbanistic zonal proiect nr. 573/2016 elaborat de BIA arh. Florea Stela prevede zonificarea funcțională a terenului, reglementarea urbanistică, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, precum și a utilităților tehnico-edilitare. Totodată, proiectul prevede reglementarea zonei, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire cât și cele legate de circulații și utilități.

Planurile urbanistice zonale (PUZ) sunt documentații care se întocmesc pentru zonele prevăzute în PUG sau când se dorește modificarea unor zone deja reglementate. Acesta reglementează utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora cu construcții.

Regulamentul local de urbanism întărește și detailează prevederile PUG referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, constituind instrumentul de bază în disciplina construcției.

Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „Modificare PUZ „Parc industrial și servicii -Lunca Oltului, Sfântu Gheorghe”, proiect nr. 573/2016 elaborat de BIA arh. Florea Stela, a fost elaborat în conformitate cu:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizările ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 8/2016;
- Avizul nr. 20/2017 al arhitectului șef al Consiliului Județean Covasna.

Având în vedere cele arătate mai sus, propun aprobarea PUZ.



Arhitect Șef
Birtalan Erzsébet Csilla

Birtalan