



**AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
CONSILIUL JUDEȚEAN  
Nr. 12280 din 04.12.2019.  
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de **SC BAUTUR SRL** cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna SF. GHEORGHE, satul -, sectorul -, cod poștal 520089, str. NICOLAE IORGA, PARTER COMERCIAL, nr. -, bl. 34C, sc. B, et. -, ap. -, telefon/fax 0744-307852, e-mail cp@planet.ro, înregistrată cu nr. 12280 din 15.11.2019,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 27.11.2019 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 188 din 08.04.2019 eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul de oportunitate nr. 2 din 22.01.2019 aprobat de primarul municipiului Sf. Gheorghe;
- HCL al municipiului Sf. Gheorghe nr. 65/2019 pentru aprobarea avizului de oportunitate nr. 2/2019;
- Aviz arhitect șef al municipiului Sf. Gheorghe nr. 6 din 18.10.2019;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne – Inspectoratul de Poliție Județean Covasna nr. 224112 din 31.07.2019;
- Aviz de amplasament Gospodărie Comunală SA Sf. Gheorghe nr. 6182 din 30.05.2019;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 314.134.058 din 29.07.2019 RG;
- Aviz TELEKOM Romania Communication SA nr. 46-CV din 27.05.2019;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale – UM 0500 București nr. 15066 din 08.07.2019;
- Avize ISU Mihai Viteazul al Județului Covasna nr. 2904310 din 03.06.2019 și nr. 2904311 din 03.06.2019;
- Aviz de gospodărire a apelor nr. 32 din 11.06.2019 emis de ABA Olt – SGA Covasna;
- Decizia nr. 41 din 13.08.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Adresa Direcției Județene pentru Cultură Covasna nr. 911 din 16.07.2019;
- Notificare ASS - Direcția de Sănătate Publică Covasna nr. 2590/2433 din 29.05.2019;

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

**AVIZ FAVORABIL**  
Nr. 44 din 04.12.2019

pentru Planul urbanistic zonal: **SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII, (nr. proiect 1/2019)**

generat de imobilul situat în Județul Covasna, Municipiul Sf. Gheorghe, str. Gyárfás Jenő, nr. 9, extras CF nr. 24552 Sf. Gheorghe.

Inițiatori: **SC BAUTUR SRL**

Proiectant: **SC CAD PROJECT SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Németh Csaba

-Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află în intravilanul municipiului Sf. Gheorghe – în zonă industrială, cu categoria de folosință curți construcții și clădiri industriale și administrative; vecinătăți la est – teren proprietate privată, la vest – terenul casei memoriale Gyárfás Jenő, la sud – strada Gyárfás Jenő, la nord – canalul pârlului Deben.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- funcțiunea principală: zonă locuințe și servicii care nu generează factori de poluare și trafic auto major;
- funcțiuni conexe: lucrări sau construcții de echipare edilitară de infrastructură și împrejmuii teren;
- utilizări permise: servicii amplasate la parterul construcțiilor, care nu generează prin activitatea lor factori de poluare sau trafic auto major, cu Su mai mică de 100 mp/unitate, lucrări sau construcții de echipare edilitară de infrastructură și împrejmuii teren la limită de teren, cu h max 2,00 m;
- utilizări interzise: construcții de orice natură care pot genera poluare sau trafic intens; locuințe, parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă sau front minim, locuințe sau construcții sociale sau administrative cu mai mult de parter și 2 nivele, cu înălțimea la cornișă de peste 12,00 m și orice alte construcții sau amenajări, care nu sunt prevăzute în RLU aferent prezentului PUZ..
- regim de construire: maxim P+2; înălțime maximă la cornișă: 12,00 m de la nivelul terenului amenajat;
- POT max. = 40 %; - CUT max. = 1,2;





pag. 2

- retrageri minime față de aliniamentul: variabil, conform planșei A-03 Reglementări urbanistice și zonificare; față de limitele laterale și posterioare se vor respecta prevederile Codului civil privind distanțele minime obligatorii și la criteriile de însorire; limita edificabilului este stabilită la 2 m față de limita de proprietate.

- circulații și accese: accesesele din drumurile publice vor fi amenajate în funcție de importanța traficului, asigurând securitatea circulației generale, accesul în incintă a utilitatelor de intervenție;

- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă potabilă și canalizarea menajeră prin racord la rețeaua publică a municipiului; alimentare cu gaz metan și alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețelele stradale existente la limita zonei ce se reglementează.

Conform prevederilor art. 13. din HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare privind asigurarea echipării edilitare:

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.

Autorizarea 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.

Conform art. 32 alin. (3) litera a) din Legea nr. 350/2017 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în proiect vor fi stabilite categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.11.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

*Se poate promova de către primar spre aprobare în Consiliul Local doar în condițiile existenței dovezii de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați RUR, care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.*

Un exemplar din prezentul aviz se va transmite la O.C.P.I. Covasna, împreună cu documentația aferentă.

Dacă investiția se încadrează în prevederile HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, în faza următoare (DTAC) se va obține aviz ISU Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 188 din 08.04.2019 eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism/avizul de oportunitate/ședința de avizare a CTATU.

Conform procesului verbal al ședinței CTATU de avizare a documentației reprezentantul SGA Covasna solicită avizarea documentațiilor din faza următoare (DTAC).



p. ARHITECT-ȘEF,  
**RITI Oliver Raul**

ÎNTOCMIT,  
**BARTA Júlia**