

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
Departamentul pentru Situații de Urgență
Inspectoratul General pentru Situații de Urgență
Inspectoratul pentru Situații de Urgență
„Mihai Viteazul” al Județului Covasna

Nr. 2528246 din 06.10.2021
Exemplar nr. 1
Sfântu Gheorghe



**Către,
Municipiul Sfântu Gheorghe**

Urmare la cererea dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna cu nr. 2528246 din 22.09.2021, vă comunicăm acordul pentru Planul Urbanistic Zonal „P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII”, propus a fi amplasat în Municipiul Sfântu Gheorghe, sat Chilieni, str. Cantonului, Câmpului și DJ 103B, jud. Covasna, cu condiția asigurării accesului autospecialelor de intervenție până la limita de proprietate, respectând soluția propusă prin documentația înaintată, respectiv prin respectarea prevederilor pct. 4.12, Anexa nr.4 din **Regulamentul general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 *republicată.**

Cu respect,

INSPECTOR ȘEF
Locotenent colonel

Adrian SIMTEA





ROMÂNIA
MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ COVASNA

✉ 520023 Sf. Gheorghe
Str. Gődri Ferenc nr. 12

☎ 0267.351.398
☎ 0267.351.459

E-mail: dsp@dspcovasna.ro
Web: www.dspcovasna.ro

Nr. înreg: 8057 / 7321
Data: 02.11.2021

NOTIFICARE

PRIMARIA
Municipiului Sf. Gheorghe
Nr. 70676
Ziua 02 luna 11 anul 2021

Asistență de specialitate de sănătate publică

Către ,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 2
Județul Covasna

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a județului Covasna cu nr. 7321 din 06.10.2021, privind asistența de specialitate de sănătate publică pentru proiectul: **"ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM-PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII CHILIENI, ÎNTRE STRADA CANTONULUI, CÂMPULUI ȘI DJ 103B"** în Municipiul Sfântu Gheorghe, Sat Chileni, zona străzii Cantonului, Câmpului și DJ 103B, Județul Covasna, vă comunicăm următoarele:

Proiectul nr. 73330 din 2020 se conformează la normele de igienă și sănătate publică și/sau alte reglementări legale: Ord. M.S. 1030/2009 modificat și completat prin Ord. M.S. 251/2012 și Ord. M.S. 1185/2012, Ord. M.S. 119/2014, Ord. M.S. 994/2018.

La faza DTAC obiectivele propuse vor respecta prevederile legale privind însoțirea, zonele de protecție sanitară, limitele maxime admise pentru zgomot, etc.

Conformitățile la reglementările sanitare în vigoare sunt menționate în referatul de evaluare pentru asistență de specialitate a condițiilor igienico-sanitare nr. 775/ 29.10.2021, întocmit de d-na dr. Bârzan Alina, medic primar de igienă.



Director executiv
Ec. Ágoston László

Întocmit de:
Imreh Enko-Vergnka

Notificarea este valabilă atâta timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic al proiectului



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Decizia etapei de încadrare
Nr. 35 din 14.06.2022

Ca urmare a notificării adresate de **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE** cu sediul în județul Covasna, mun. Sf. Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, privind **"Elaborare documentație de urbanism "PUZ Zonă rezidențială și servicii Chilieni – între strada Cantonului, Câmpului și DJ 103B"**, propus a fi amplasat în mun. Sf. Gheorghe satul Chilieni, str. Zona străzii Cantonului, Câmpului și DJ 103B, FN, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 3150/03.05.2022, în baza:

- Hotărâri nr. 43 din 16 ianuarie 2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, modificat și completat prin Ordinul 262/2020 ;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.
- Ordinul nr. 1.822/2020 pentru aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare a ariilor naturale protejate.

Agenția pentru Protecția Mediului Covasna

Având în vedere următoarele:

- consultarea autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 23.05.2022 desfășurat la sediul APM Covasna (proces-verbal ședință nr. 14/23.05.2022);
- planul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, fiind situat în afara perimetrelor siturilor Natura 2000 din județ;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin (3) pct. a). și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Avizul de oportunitate nr. 5 din 12.11.2020 din partea Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe;
- Acordul favorabil nr. 8862/28.09.2021 din partea Operatorului Regional Gospodărie Comunală SA Sf. Gheorghe;
- Aviz de gospodărire a apelor nr. 60/22.12.2021 emis de către SGA Covasna;
- Notificare Asistență de specialitate de sănătate publică nr. 8057/7321/02.11.2021 din partea DSP Covasna;
- Scutit de taxă conform Adresei MDRAP nr. 44502/06.05.2016.
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

Decide:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



"Elaborare documentație de urbanism "PUZ Zonă rezidențială și servicii Chileni – între strada Cantonului, Câmpului și DJ 103B", propus a fi amplasat în mun. Sf. Gheorghe satul Chileni, str. Zona străzii Cantonului, Câmpului și DJ 103B, FN, județul Covasna, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Decizia APM Covasna de emitere a avizului de mediu se bazează pe respectarea cerințelor legislative privind integrarea în plan a considerațiilor de mediu, identificarea problemelor de mediu rezultate ca efect a implementării planului, consultarea autorităților și cetățenilor posibil a fi afectați de implementarea acestuia.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

Planul s-a elaborat în vederea determinării regulilor urbanistice de construire în zonă, dar și pentru extinderea intravilanului existent.

La elaborarea planului s-au analizat următoarele:

- Corelarea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, în special din punct de vedere al căilor de comunicație;
- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectiva (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural) ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- Rezolvarea circulației carosabile și pietonale, traseul, profilele longitudinale și transversale a căilor de acces, intersecțiile, nodurile de circulație;
- Infrastructura edilitară existentă în zonă și relaționarea cu cea propusă în zona studiată.
- Schimbarea destinației, respectiv categoriei de folosință a terenurilor, din teren agricol în cea de construcții;

- Incadrarea scenariului propus în zona de studiu și relația cu vecinătățile și propunerile de dezvoltare din documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate;

- Actualizarea regimului juridic al terenurilor;

- Regimul de aliniere a fondului construit;

- Retragerile față de aliniament;

Se vor avea în vedere următoarele:

- Construcțiile și amenajările aferente se vor integra în cadrul natural și antropic existent;

- Activitatea de construire în zona urmează a se desfășura în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construirea cu prioritate pe terenuri libere;
- Realizarea unor delimitări clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei;
- Realizarea echipării tehnico-edilitare;
- Valorificarea potențialului natural;
- Organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
- Stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire;
- Stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a acestora;
- Stabilirea modului de utilizare a terenurilor.

- Spațiile verzi vor fi dimensionate conform Legii 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților precum și HG 525/ 1996 republicată privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului

Situația existentă în zonă din punct de vedere a amenajării terenului și urbanism:

Prin PUZ-urile aprobate în ultimii 5 ani, se observă intenția de dezvoltare a zonei Chileni prin reparcelare, extinderea circulațiilor, dezvoltarea loturilor cu locuințe individuale și asigurarea dotărilor și infrastructurii necesare, în limita intravilanului propus al Municipiului Sfântu Gheorghe. Terenurile pe care urmează a se întocmi Planul Urbanistic Zonal sunt în prezent o parte terenuri arabile în extravilan și o parte în intravilan. Prin documentația prezentă, se prevede introducerea terenurilor din extravilan în intravilan. În acest sens se va stabili modul în care se pot realiza reparcelări: s-au identificat terenurile neconstruibile – cu front la strada sub 8 m, ce se pot comasa



AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

cu terenurile învecinate pentru crearea de noi parcelări dar în același timp păstrarea caracterului zonei – amplasarea anexelor gospodărești și grădinilor în spatele construcțiilor, în afara benzii de constructibilitate.

Incadrarea în localitate

Obiectivul este amplasat Municipiul Sfântu Gheorghe, satul Chilieni, în partea estică a acestuia. Satul este așezat pe malul stâng al râului Olt, la o distanță de 2 km de orașul reședință de județ, pe DN12: Gheorghieni – Miercurea Ciuc – Sfântu Gheorghe – Chilieni – Chichiș.

Suprafața de teren care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal are o suprafață de **33,0 ha** și este alcătuită din mai multe imobile, aflate în proprietatea mai multor persoane fizice sau juridice, situate parțial în extra/intravilanul satului Chilieni, conform Certificatului de Urbanism nr. 495/04.12.2020.

Amplasamentul PUZ are următoarele vecinătăți:

- la nord –Strada Cantonului;
- la sud –terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice situate pe strada DJ 103B;
- la vest –terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice situate pe strada DN 12;
- la est -terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice.

Circulația din zonă

Circulația principală se realizează pe șoseaua DN12 – E578, legătura directă cu municipiul Sfântu Gheorghe pe o distanță de aproximativ 2,30 km. Majoritatea circulațiilor carosabile, din interiorul zonei, ce fac legătura cu DN12 și DJ 103B, sunt neamenajate, de pământ/pietriș.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:

Terenul ce a generat PUZ în suprafață totală de **33,0 ha** este compus din:

Imobile aflate în proprietatea unor persoane fizice sau juridice, situate în intravilan parțial reglementate, respectiv terenuri în extravilan nereglementate, având ca și categorie de folosință actuală: curți, construcții, teren arabil, livadă, conform Certificatului de Urbanism nr. 495/04.12.2020.

Zona ce a generat PUZ este reprezentată în general de terenuri libere de construcții, neamenajate cu imaginea de terenuri virane ocupate de vegetație crescută spontan, fie de terenuri agricole ale persoanelor fizice sau juridice, libere de construcții. Terenurile învecinate pe laturile de nord și vest sunt reprezentate de zone rezidențiale compuse din locuințe individuale așezate de regulă izolat pe lot.

Conform Documentației de urbanism PUG nr. 6/1995, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Sfântu Gheorghe nr. 367/29.11.2018 zona ce a generat PUZ se află în UTR 62, sat Chilieni și are funcțiunile:

- ZLM.r.p.62 –Zonă predominant rezidențială cu locuințe de tip rural;
 - Z(IS.s+LM.r.)p.62a –Zonă pentru instituții publice și servicii cu condiția existenței unui PUD sau PUZ aprobat sau a studiului de specialitate privind realizarea sau lărgirea unei artere de circulație.
- Pe laturile de nord se învecinează cu profilul Străzii Cantonului, iar pe latura de vest cu profilul Drumului Național 12 (Strada Brașovului).

Situația propusă:

Zonificare funcțională - reglementări

Planul propune transformarea terenului ce a generat PUZ din terenuri arabile, livadă, în teren intravilan cu funcțiunea de zonă rezidențială cu locuințe mici (D+P+1+M) și funcțiuni complementare. Se propun zone cu funcțiuni mixte destinate obiectivelor de utilitate publică (activități comerciale, învățământ, sănătate, spații verzi publice).

Bilanț teritorial pentru zona reglementată prin P.U.Z.

ZONE FUNCȚIONALE	BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/PROPUȘ					
	EXISTENT CONFORM P.U.G. Aprobat		EXISTENT CONFORM P.U.Z.-uri aprobate în zonă		PROPUȘ PRIN P.U.Z.	
	ha	%	ha	%	ha	%
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALĂ	6.8	20.61			0	0.00
ZONĂ SERVICII	0.4	1.21				
ZR – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI ȘI FUNCȚIUNI	0	0.00	13.21	40.04	28.5	86.36

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

COMPLEMENTARE						
ZS - ZONĂ DOTĂRI ȘI SERVICII - ACTIVITĂȚI COMERCIALE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, SPAȚII VERZI PUBLICE	0	0.00			0.55	1.67
T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	1	3.03			3.95	11.97
TEREN AGRICOL	24.8	75.15				
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.	33.0	100			0	0.00
					33.0	100

Suprafețe raportate la ZONA REGLEMENTATĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
SUPRAFAȚĂ INTRAVILAN	17.9	54.24%	33.0	100.0
SUPRAFAȚĂ EXTRAVILAN	15.1	45.76%	0	0.0%
SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.	33.0	100.0%	33.0	100.0%

Indici urbanistici

Terenul ce a generat PUZ în suprafață totală de **33,0 ha** este compus din mai multe imobile, aflate în proprietatea mai multor persoane fizice sau juridice, situate parțial în extra/intravilanul Satului Chileni, conform Certificatului de Urbanism nr. 495/04.12.2020.

Regim juridic: imobile, aflate în proprietatea mai multor persoane fizice sau juridice, situate parțial în extra/intravilanul Satului Chileni

Regim economic: Zonă intravilan parțial reglementat/extravilan nereglementat cu folosință actuală: curți construcții, arabil, livadă.

Regim tehnic:

UTR LI - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – ce cuprinde următoarele subzone funcționale:

ZR-Zonă rezidențială cu locuințe individuale mici și funcțiuni complementare (comerț, servicii, alimentație publică, activități manufacturiere, turism, spații verzi)

- RH max = D+P+1+M (9 m)
- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 1,2 ADC/mp teren

ZS-Zonă dotări și servicii-activități comerciale, învățământ, sănătate, spații verzi publice (parcele destinate obiectivelor de utilitate publică)

- RH max = D+P+1+M (9 m)
- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 1,2 ADC/mp teren

T-Zonă căi de comunicație și transport

- RH max = P (3 m)
- POT maxim = 10%
- CUT maxim = 0,1 ADC/mp teren

Zonă spații verzi

Pe terenurile obiectivului propus, pentru fiecare **subzonă funcțională** în parte, se vor amenaja spații verzi plantate în proporție de minim 30% spațiu verde amenajat, din care cel puțin 2/3 pe sol natural. Această zonă va fi compusă din spații verzi instituite ca perdele de protecție față de infrastructura rutieră, cât și din spațiile de tip „grădini de fațadă” survenite în urma retragerii construcțiilor față de aliniament.

Destinație și funcțiuni:

Destinația obiectivului de investiții: zonă rezidențială și activități conexe;

Funcțiune propusă: locuire și funcțiuni complementare (comerț, servicii, alimentație publică, învățământ, sănătate, activități manufacturiere, turism).

Construcțiile și amenajările aferente se vor integra în cadrul natural și antropic existent;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Activitatea de construire în zonă urmează a se desfășura în cadrul următoarelor categorii principale:

- Construirea cu prioritate pe terenuri libere;
- Realizarea unor delimitări clare ale proprietăților și stabilirea competențelor fiecărui proprietar pentru funcționarea corectă în ansamblu a zonei;
- Realizarea echipării tehnico-edilitare;
- Valorificarea potențialului natural;
- Organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
- Stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire;
- Stabilirea și delimitarea zonelor protejate și de protecție a acestora;
- Stabilirea modului de utilizare a terenurilor.

Vor fi asigurate condițiile tehnice necesare desfășurării circulației rutiere în condiții de siguranță și confort prin:

- asigurarea fluenței circulației;
- realizarea unui confort sporit pentru participanții la trafic –autovehicule;
- mărirea siguranței circulației;
- asigurarea locurilor de parcare publice;
- îmbunătățirea condițiilor de mediu prin reducerea noxelor și a poluării sonore;
- igienizarea zonei.

Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă - se va asigura prin racord la rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Canalizare - apele uzate menajere de la construcțiile propuse se vor direcționa către rețeaua publică de canalizare, existentă în zonă.

În acest sens se vor extinde rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră existente în zonă, pe străzile nou propuse prin PUZ.

Amplasarea hidranților

Apele pluviale din incintă vor fi direcționate către un sistem de canalizare supateran de drenare, trecute printr-un separator de hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție pentru a fi folosite la irigarea spațiilor verzi. Se va avea în vedere evitarea scurgerii streașinilor sau a apelor meteorice pe terenurile vecine.

Alimentare cu energie electrică - Alimentare cu energie electrică se va face din rețeaua de distribuție existentă în zonă, printr-un bransament ce va asigura energia electrică la toate construcțiile propuse.

Iluminatul public pentru această zonă este realizat printr-un bransament distinct celor individuale.

Alimentarea cu gaze naturale - se va asigura prin racord la rețeaua de distribuție existentă în zonă.

Telecomunicații - Construcțiile ce se vor executa în zona reglementată urmează a fi racordate la rețelele de telecomunicații existente în zonă.

Salubritate - Deșeurile preconizate a fi generate vor fi de tip menajere, care se vor colecta pe o platformă special amenajată pe teren, dotată cu recipiente tip europubele cu capace etanșe, pentru o colectare selectivă a deșeurilor, ridicate periodic de către firma de salubritate a localității.

Accesul carosabil și pietonal se va realiza direct din DN12 – E578, respectiv DJ 103B, aflate pe limita de vest a zonei studiate, dar și din Strada Cantonului, aflată la nod de zona studiată.

Parcaje și garaje

Locurile de parcare se limitează la staționarea autovehiculelor persoanelor ce desfășoară activități aferente funcțiunilor existente și propuse. Se va impune parcare a autovehiculelor în spații special amenajate (garaje, parcaje) numai în incintele imobilelor.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:* Prezentul PUZ propune corelarea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, în ultimii 5 ani, și va contribui la dezvoltarea intravilanului mun. Sf. Gheorghe.

c) *relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:* Planul va contribui la amenajarea și dezvoltarea urbanistică a mun. Sfântu Gheorghe.

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:* Rezolvarea echipării edilitare a terenului, rezolvarea circulației carosabile și pietonale.

714/6

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail:office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

5 | 7

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: Incadrarea planului a fost efectuată în baza etapelor procedurale din evaluarea strategică de mediu (SEA).

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu vor fi efecte semnificative;
- b) natura cumulativă a efectelor: Pe amplasament sunt în prezent o parte terenuri arabile în extravilan și o parte în intravilan. Planul propune introducerea terenurilor din extravilan în intravilan.
- c) natura transfrontieră a efectelor: nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu este cazul, planul nu prevede activități industriale cu risc pentru sănătatea umană și pentru mediu.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): planul se referă la reglementarea unei suprafețe de 33,0 ha, impactul este local, nesemnificativ pe amplasament și în imediata vecinătate a acestuia.
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: Conform avizului Muzeului Național Secuiesc, zona studiată se găsește în apropierea și în zona de protecție a unor situri arheologice din localitatea Chilieni:
 - în zona străzii Cantonului și la o distanță de cca 150 m vest de zona afectată de proiect, în grădina imobilului cu nr. 126 se află tezaururi monetare din epoca medievală. Descoperirile nu figurează în Repertoriul Arheologic Național (RAN).
 - la o distanță cuprinsă între 100 -200 m față de zona afectată de proiect se găsesc siturile arheologice/monumente istorice *Chilieni –Biserica unitariană* (cod RAN: 63410.01 cod LMI: CV-II-m-A-13193) și *Chilieni-Also-mart*(cod RAN: 63410.02).
 - Planul a fost avizat de către Direcția Județeană pentru Cultură Covasna cu Aviz nr. 48/U/16.05.2022;
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: în faza de implementare și funcționare se vor respecta standardele și normativele în vigoare.
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul;
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul.

Obligațiile titularului:

- solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 495/04.12.2020 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;
- respectarea condițiilor din Avizul de gospodărire a apelor nr. 60/22.12.2022 emis de către SGA Covasna;
- la extinderea rețelei de alimentare cu apă se va avea în vedere dotarea cu hidranți PSI a zonei, conform prevederilor legale în vigoare.
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentație;
- să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform art. 100 din Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 (*actualizată*) Legea fondului funciar;
- în perioada de execuție a lucrărilor se va pune accent pe: limitarea la minim a suprafețelor ocupate de organizările de șantier, utilizarea unor tehnologii noi performante din punct de vedere a mediului (instalații de reținere a poluanților la sursă), diminuarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații;
- respectarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- respectarea prevederilor HG nr. 188/2002 aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate (*actualizată*);
- respectarea prevederilor OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor; Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice fel în afara amplasamentului;
- respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările și completările ulterioare;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- Anunțurile titularilor planului privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarul Observatorul de Covasna din datele de 03.05.2022 și 06.05.2022;
- Convocatorul nr. 3654/18.05.2022 transmis către membrii CSC privind participarea la ședința din data de 23.05.2022 și procesul verbal al ședinței nr. 14/23.05.2022;
- Proiectul Deciziei etapei de încadrare și anunțul public privind decizia de încadrare va fi afișat pe pagina proprie de internet a APM Covasna, <http://apmcv.anpm.ro> în data de 30.05.2022.
- Anunțul titularului privind decizia etapei de încadrare, publicat în ziarul Observatorul de Covasna în data de 02.06.2022.

Autoritatea competentă pentru protecția mediului a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziei în activitatea de definitivare și avizare din punct de vedere al protecției mediului a planului. Documentația care a stat la baza emiterii avizului de mediu a fost accesibilă publicului la sediul APM Covasna pe durata derulării procedurii.

Avizul de mediu nu ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Titularul are obligația de a supune acest plan procedurii de adoptare numai în forma avizată de autoritatea competentă de mediu – APM Covasna.

Înainte de demararea investiției privind lucrările propuse în prezentul PUZ se va depune la APM Covasna documentația tehnică necesară în vederea obținerii acordului de mediu.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM Covasna și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care planul suferă modificări, titularul este obligat să notifice în scris Agenția pentru Protecția Mediului Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Nerespectarea condițiilor prezentului aviz se sancționează conform prevederilor legale în vigoare.

Conform prevederilor HG 1076/2004 aveți obligația de a informa publicul în mass media asupra deciziei privind etapa de încadrare a planului în termen de 3 zile de la primirea acesteia. Dovada publicării în mass – media va fi înaintată la APM Covasna. Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ (*actualizată*).

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. NEAGU GHEORGHE

Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
Ing. Siminiceanu Gabriel Nicolae

Întocmit,
ecol. Balázs Beáta



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Adresa B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

7 | 7



**SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI**

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 15372 din 11.10.2021

Neclasificat
Ex. nr. 1

**Domnului Primar ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, JUDEȚUL COVASNA**

Stimate Domnule Primar,

Ca urmare a cererii de aviz din 22.09.2021, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 15372 din 23.09.2021, adresată de Municipiul Sfântu Gheorghe, în calitate inițiator P.U.Z., cu sediul în localitatea Sfântu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918, nr. 2, județul Covasna, identificat prin C.I.F. 4404505;

În baza *Memoriului tehnic explicativ* P.U.Z. - proiect nr. 73330/31.12.2020 elaborat de S.C. Total Business Land S.R.L., cu sediul în municipiul Alba Iulia, strada Brândușei, nr. 24, Birou 1, județul Alba, identificată prin C.U.I. 34090016 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J01/125/2015;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 495 din 04.12.2020, cu valabilitatea de 24 luni, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - **P.U.Z. Zona rezidențială și servicii Chileni - între strada Cantonului, Câmpului și DJ103B, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna.**

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 495 din 04.12.2020 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea documentației de urbanism prezentată atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Eventualele modificări ale documentației de urbanism prezentată impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.



Neclasificat

Pentru alte informații puteți accesa www.sts.ro sau ne puteți contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591, fax nr. 021/31.31.384 și email: avize.reglementari@stsnet.ro.

ȘEFUL UNITĂȚII



Către,

S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
AVIZ nr. DT-9245

La Certificatul de Urbanism nr. 495 din 04.12.2020;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL**, pentru terenul în suprafață de 260.000,00 mp, situat în satul Chilieni, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, în vederea realizării obiectivului „**Zonă rezidențială și servicii Chilieni – între strada Cantonului, Câmpului și DJ 103B**”, conform documentației de urbanism trimise. Beneficiar: Municipiul Sfântu Gheorghe.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții ce urmează a se realiza în zona studiată, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și a H.G. nr. 62/07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare*.

SEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
OLT
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR COVASNA



AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 60/22.12.2021

Privind proiectul: **"PUZ – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII CHILIENI – ÎNTRE STRADA CANTONULUI, CÂMPULUI ȘI DJ 103 B"**

Date generale:

Municipiul Sfântu-Gheorghe solicită aviz de gospodărire a apelor pentru "PUZ – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII CHILIENI – ÎNTRE STRADA CANTONULUI, CÂMPULUI ȘI DJ 103 B" prin depunerea documentației tehnice la SGA Covasna cu nr. de înregistrare 7193/07.12.2021.

Titularul și beneficiarul investiției: Municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, jud. Covasna, C.U.I.: 4404605, tel.: 0267316957, e-mail: info@sepsi.ro.

Proiectant general: S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L., Alba Iulia, Brandusei 24, Birou 1, AB, CUI 34090016, Fax: +40 358 710 601, e-mail: marius.todor@tblgrup.ro.

Proiectant specialitate: S.C. GEOGOLD S.R.L., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului al Județului Alba, cu nr. J1/357/1999, având C.U.I. 12166121, cu sediul în jud. Alba, str. Izvorului, nr. 56, Certificat de atestare nr. 31/15.11.2021, având valabilitatea de 3 ani până la 15.11.2024.

Caracterizarea zonei de amplasare:

Terenul este amplasat în Municipiul Sfântu Gheorghe, satul Chileni, în partea estică a acestuia. Satul este așezat pe malul stâng al râului Olt, la o distanță de 2 km de orașul reședință de județ, pe DN12: Gheorghieni – Miercurea Ciuc – Sfântu Gheorghe – Chileni – Chichiș. Terenul are o suprafață de 27,2 ha și este alcătuită din mai multe imobile, aflate în proprietatea mai multor persoane fizice sau juridice, situate parțial în extra/intravilanul Satului Chileni.

Necesitatea și oportunitatea investiției:

Corelarea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, în special din punct de vedere al căilor de comunicație;

- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural) ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;

- Rezolvarea circulației carosabile și pietonale, traseul, profilele longitudinale și transversale a căilor de acces, intersecțiile, nodurile de circulație;

- Infrastructura edilitară existentă în zonă și relaționarea cu cea propusă în zona studiată.

- Schimbarea destinației, respectiv categoriei de folosință a terenurilor, din teren agricol în cea de construcții;

- Încadrarea scenariului propus în zona de studiu și relația cu vecinătățile și propunerile de dezvoltare din documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate;

- Actualizarea regimului juridic al terenurilor;

- Regimul de aliniere a fondului construit;

- Retragerile față de aliniament;

Acte emise anterior:

- Certificat de urbanism nr. 495 din 04.12.2020, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

Urmare solicitării și documentației tehnice înaintată și înregistrată la S.G.A. Covasna sub nr. 7193/07.12.2021 în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, a Ordonanței de Urgență nr. 107/2002 privind înființarea Administrației Naționale "Apele Române" cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului nr. 828/2019 al

Adresa de corespondență

Str. Lunca Oltului, nr.41, cod 520036, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna
Tel. +40 267 310 833, +40 267 317 512, Fax +40 267 310 046
E-mail: dispecerat.cv@dao.rowater.ro

Cod Fiscal: 18271240
Cod IBAN: RO37 TREZ 2566 0170 1X00 6548
Pagina 1 din 3

Ministrului Apelor și Pădurilor privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind investiția: **"PUZ – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII CHILIEI – ÎNTRE STRADA CANTONULUI, CÂMPULUI ȘI DJ 103 B"**

care conform documentației prevede următoarele:

PUZ-ul propune transformarea terenului ce a generat PUZ din terenuri arabile, livadă, în teren intravilan cu funcțiunea de zonă rezidențială cu locuințe individuale mici (D+P+1+M), zonă rezidențială cu locuințe semicolective (D+P+4) și funcțiuni complementare.

Zona spații verzi
Pe terenul obiectivului propus, pentru fiecare UTR în parte, se vor amenaja spații verzi plantate în proporție de minim 30% spațiu verde amenajat, din care cel puțin 2/3 pe sol natural. Această zonă va fi compusă din spații verzi instituite ca perdele de protecție față de infrastructura rutieră, cât și din spațiile de tip „grădini de fațadă” survenite în urma retragerii construcțiilor față de aliniament. Terenul pe care se propune amplasarea investiției nu se suprapune peste arii protejate și nici nu se află în zona de protecție a acestora.

Bilanț teritorial

ZONE FUNCȚIONALE	Existent P.U.G.		Existent P.U.Z. -uri aprobate în zonă*		Propus PRIN P.U.Z.	
	ha	%	ha	%	ha	%
ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE	2.87	10.55%			0	0.00%
ZONĂ SERVICII	0.2	0.74%			0	0.00%
U.T.R. LI - ZONA REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0	0.00%	8.09	29.74	24.1	88.60%
U.T.R. T - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	0.7	2.57%			3.1	11.40%
TEREN AGRICOL	23.43	86.14%			0	0.00%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.	27.2	100%	27.2		27.2	100%

Indici de ocupare a terenului: P.O.T max = 40% C.U.T max = 1.2

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă va fi asigurată de la un branșament la rețeaua existentă în zonă. În acest sens se vor extinde rețelele existente pe străzile nou propuse prin PUZ. Racordarea individuală a construcției se va realiza prin intermediul branșamentelor individuale ce vor fi dotate cu contoare pentru apă potabilă agreate de operatorul rețelei de distribuție apă potabilă în câmine amplasate la limita de proprietate.

Canalizarea menajeră:



Colectarea apelor menajere printr-un branșament la rețeaua de canalizare existentă în zonă.
În acest sens se vor extinde rețelele existente pe străzile nou propuse prin PUZ.

Canalizare pluvială:


Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convențional curate, fără alte impurități, vor fi colectate prin jgheaburi din tablă zincată și preluate prin burlane și pot fi deversate în rețeaua de canalizare sau la nivelul solului pe spațiile verzi. Apele pluviale provenite din circulațiile carosabile, parcărilor și platformele betonate ale circulațiilor vor trebui colectate și apoi trecute prin separator de grăsimi și/sau substanțe petrolifere pentru a putea fi apoi evacuate.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:

- Beneficiarul este obligat să obțină toate acordurile și avizele legale necesare promovării lucrărilor de investiție;
- În cazul în care, pe timpul execuției apar noi elemente neprevăzute în documentația tehnică de fundamentare, beneficiarul va anunța autoritatea de gospodărire a apelor.

Un exemplar din documentație, ștampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

INGINER ȘEF,
ing. László SÁNDOR

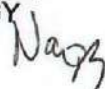


DIRECTOR,
Dr. ing. Ioan ILAS

BIROU G.R.A.,
ing. Anna DEAK



Compartiment A.A.,
ing. Timea NAGY



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



Operator de date cu caracter personal 4392

NESECRET
Nr. 102440/13.01.2022
Ex. unic
Se transmite electronic

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN COVASNA
SERVICIUL RUTIER

Către,

S.C TOTAL BUSINESS LAND SRL
vlad.vacaru@tblgrup.ro

Urmare a cererii dumneavoastră de eliberare a avizului pentru proiectul **"PUZ – ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII CHILIENI – ÎNTRE STRADA CANTONULUI, CÂMPULUI ȘI DJ103B"**, vă comunicăm avizul de principiu al poliției rutiere, condiționat de următoarele precizări:

- prezentul aviz de principiu a fost eliberat *în vederea obținerii autorizațiilor specifice și nu conferă dreptul la instituirea restricțiilor de circulație* pentru executarea lucrărilor proiectate;
- avizul acordat *nu substituie avizul necesar amenajării accesului obiectivelor la drumul public*, sens în care, după obținerea autorizației de construire, *va trebui să reveniți cu o nouă documentație specifică, în vederea eliberării unui astfel de aviz;*
- după obținerea autorizației de construire, în faza de execuție, *se va solicita avizul poliției rutiere pentru instituirea restricțiilor de circulație pe timpul lucrărilor, respectiv avizul pentru instalarea mijloacelor de semnalizare rutieră;*
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ COVASNA
KOVÁSZNA MEGYE MŰVELŐDÉSI IGAZGATÓSÁGA



520003, Sf. Gheorghe; Str. Gábor Áron, nr. 1; jud. Covasna, România
Tel/Fax: (00)40/267/351374
Tel. monumente: (00)40/267/315953
E-mail: djcpncovasna@gmail.com
www.patrimoniucovasna.ro
Cod fiscal: 4404494

Nr. 788 / 16.05.2022

SE APROBĂ
DIRECTOR EXECUTIV
CSÁKI ÁRPÁD

Către,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE Sf. Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2
Spre știință: **S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.** Alba Iulia, str. Brândușei nr. 24

AVIZ NR. 48 / U / 16.05.2022.

pentru lucrarea: **PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII CHILIENI - ÎNTRE STRADA CANTONULUI, CÎMPULUI ȘI DJ 103B**

Obiectul: Parțial extravilan.
Adresa: Chilieni Parțial extravilan.
Proiect: PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII CHILIENI - ÎNTRE STRADA CANTONULUI, CÎMPULUI ȘI DJ 103B
Nr. proiect: 73330/31.12.2020.
Faza / Volum: PUZ
Proiectant: S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
Beneficiar: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Documentația înregistrată la D.J.C. COVASNA cu nr.1951/14.01.2022, si completată prin nr.486/28.03.2022, respectiv 745./09.05.2022, cuprinde:

Piese scrise: Certificat de urbanism Nr. 495/04.12.2020., Aviz de oportunitate Nr. 5/12.11.2020., Extrase CF, Documentație topografică, Punct de vedere privind descoperirile și regimul arheologic al muzeelor (MNS, MNCR), Memoriu general, Regulament de urbanism
Piese desenate: Documentații de urbanism în zonă 01, Situația existentă - zonificare funcțională 02, Reglementări urbanistice - zonificare funcțională 03, Proprietatea asupra terenurilor 04, Incadrare monumente istorice 05, Plan încadrare PUZ Chilieni
Documentația propune: Extinderea intravilanului existent și reglementarea urbanistică a zonei în scopul realizării unei zone rezidențiale și de servicii.

Documentația a fost analizată online de **Comisia Zonale a Monumentelor Istorice nr. 02** în data de **13.04.2022**, completată conform Comunicării Nr. 26 / U / 21.04.2022, astfel în baza Ordinului Ministerului Culturii nr. 3189/24.09.2020 se acordă:

AVIZ FAVORABIL,

cu următoarele condiții : În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, beneficiarul trebuie să sisteze orice activitate și să informeze DJC Covasna în conformitate cu Alin (4), Art. (4), Cap. II din OG 43/2000 republicată.

Prezentul aviz este valabil împreună cu următoarele planșe ștampilate pentru neschimbare: Reglementări urbanistice - zonificare funcțională 03

Întocmit,
Arh. SOLYMOSSY MÁRTA
Consultant monumente istorice



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

Direcția de Gospodărire Comunală

Comisia de Circulație

Nr. 10.244/ 15.02.2022

Către: S.C. Total Business Land SRL

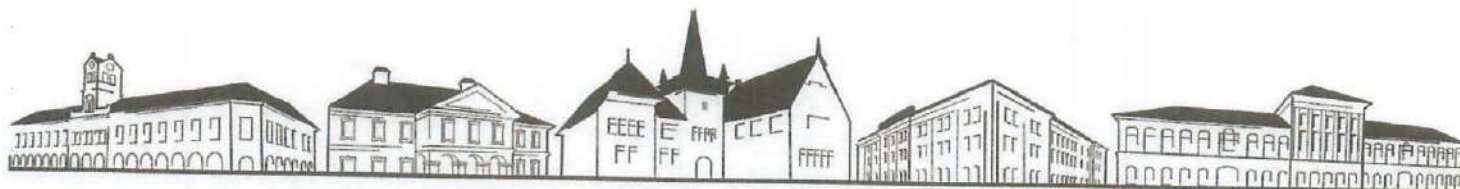
Prin prezenta vă comunicăm "avizul favorabil" al Comisiei de Circulație pentru lucrarea PUZ "Zona rezidențială și servicii Chilieni – între str. Cantonului, Câmpului și DJ 103B" conform documentației nr. 73330/2021 elaborat de Total Business Land SRL.

Primar

Antal Árpád András

Secretar Comisia Circulație

Biró László



Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 • 520008 Sfântu Gheorghe • Jud. Covasna • România

Tel.: +40 267 316 957 • Fax: +40 267 311 243

E-mail: info@sepsi.ro • www.sfantugheorgheinfo.ro / www.sepsi.ro



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
COVASNA

str. Morii nr.5, cod 520071, România
Mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna
CIF 29497260
www.anif.ro

Tel. 0267 31 74 35
Fax. 0267 31 88 91
covasna@anif.ro



Sfântu Gheorghe,
Nr. 7 / 07 .03.2023

Către Municipiul: Sfântu Gheorghe

Referitor : Aviz ANIF pentru PUZ

PRIMĂRIA
Municipiul Sf. Gheorghe
Nr. 18072
Ziua 24 luna 03 anul 2023

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF - Filiala Teritorială IF Covasna cu nr.250 din 27.02.2023, în vederea obținerii Avizului ANIF pentru PUZ în scopul realizării investiției "ZONĂ REZIDENTIALĂ ȘI SERVICII Chileni - Între strada CANTONULUI, CÂMPULUI și DJ103B", conform Certificatului de Urbanism nr.495/04.12.2020, eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, pentru terenul cu o suprafață de 67.287 mp, din totalul de 330.000 mp, aflat în extravilanul și în avilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, cuprins în extrase CF/Cadastral nr. 41900, 41901, 41907, 41908, 41909, 41910, 41911, 41912, 41913, 41914, 41955, 41961, 41962, 41963, 41964, 42264, 42265, 42293, 42307, 42308, 42544, 42679, 42823, 42853, 42858, 42966, 42967, 43030, 43101, 43167, 43168, vă comunicăm că terenul respectiv se află în afara suprafețelor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Prezentul Aviz ANIF pentru PUZ se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.

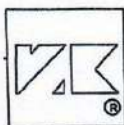
Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii. Acesta se poate prelungi de către emitent o singură dată pentru încă 12 luni, la solicitarea titularului cu cel puțin 5 zile înaintea datei de expirare.

Director Filială,
Mihai Ioan MORARU



MUNICIPIUL Sfântu Gheorghe
Str. 1 Decembrie, nr. 2, jud. Covasna

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Covasna
Str. Morii nr.5, Loc. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, ROMÂNIA
Tel. 0267.317.435
Fax: 0267.318.891
E-mail: covasna@anif.ro



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



Nr. 8329 din 05.07.2023

PRIMĂRIA
Municipiul Sf. Gheorghe
Nr. 8329
Ziua 06 luna 07 anul 2023

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI – ARHITECT SEF

- Ref: proiectul "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe"

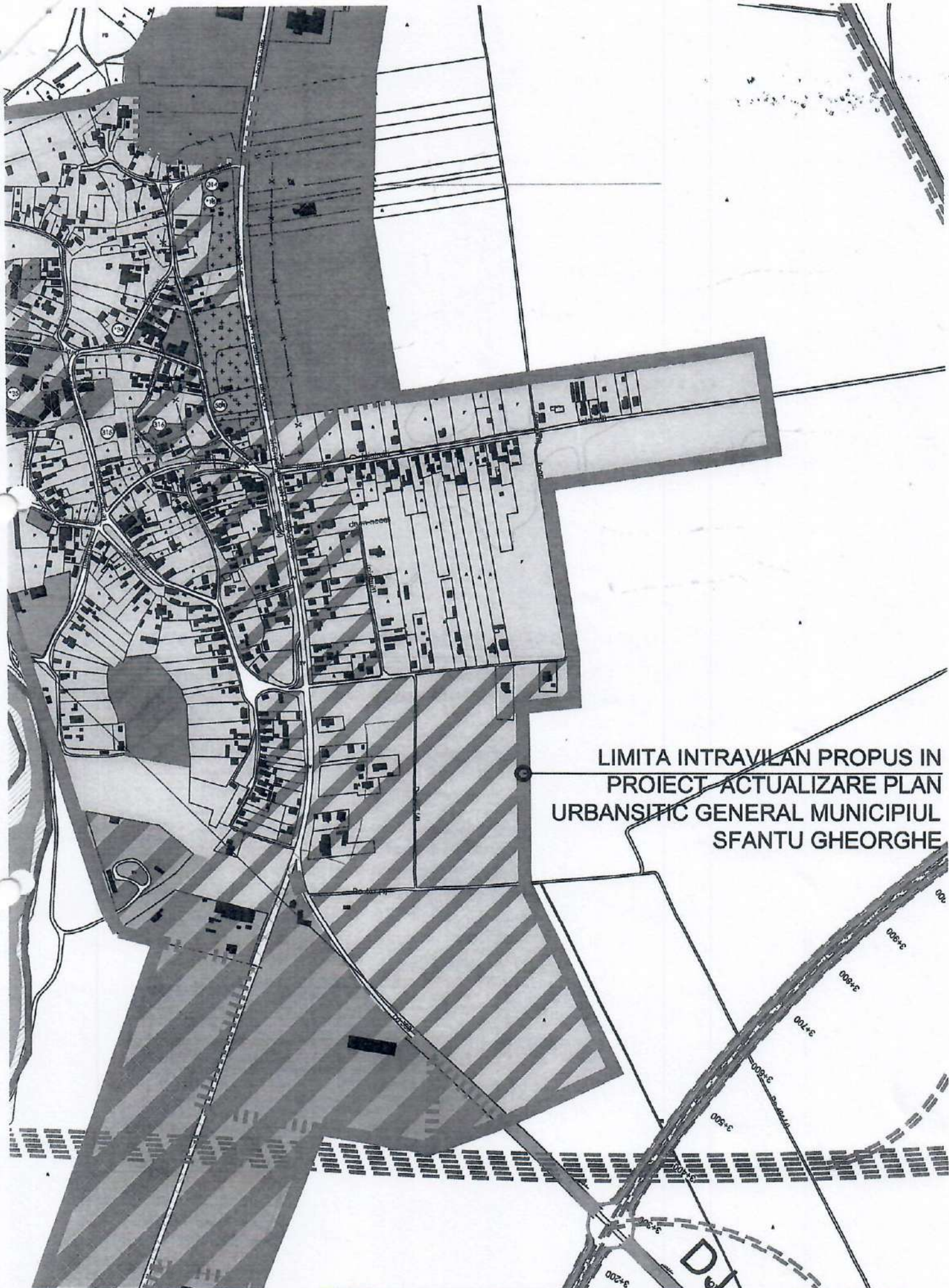
Stimata doamna Berszan,

Referitor la solicitarea dumneavoastra transmisa pe e-mail firmei S.C. "V&K" S.R.L., prin care ne solicitati punctul de vedere privind "Suprafata de teren din documentatia PUZ "Zona Rezidentiala si Servicii Chilieni" este inclusa in suprafata intravilanului propus prin proiectul "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe – proiectant general S.C. "V&K" S.R.L.", va comunicam:

1. Suprafata de teren in discutie a fost introdusa in documentatia care a obtinut avizul Ministerului Agriculturii nr. 48 din 25.07.2022. Emitentul avizului si Directia Judeteana de Agricultura Covasna detin documentatia in arhiva.
2. Atasat aveti extras din proiect "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", din care rezulta ca suprafata intravilanului contruibil propus prin proiectul sus mentionat coincide cu cel propus prin documentatia PUZ "Zona Rezidentiala si Servicii Chilieni"

Cu stima,
Vivianne Gheorghiu





LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ IN
PROIECT ACTUALIZARE PLAN
URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL
SFANTU GHEORGHE

EXTRAS DIN ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE - scara 1:5000



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE



AVIZ

Nr. 48 din 25.07.2022

1. În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere cererea nr. 27526/20.04.2022 completată cu nr. 47175/14.07.2022 emisă de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna înregistrată la Direcția Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale sub nr. 267512/22.05.2022 completată cu nr. 267512/18.07.2022

În baza următoarelor documente:

1. Cererea beneficiarului nr. 27526/20.04.2022 completată cu nr. 47175/14.07.2022, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE, CIF 4404605, Strada 01 Decembrie 1918, nr. 2, Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna;
2. Certificatul de urbanism nr.X.... dinX....., emis de cătreX....., după caz;
3. Studiul urbanistic PUG și Regulamentul local urbanistic aferent PUG;
4. Studiul pedologic și agrochimic nr. 339/04.07.2022 întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice al Județului Covasna;
5. Avizul tehnic nr. 15/23.03.2022 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberate de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Covasna;
6. Procesul-verbal de verificare în teren nr.X.... dinX....., întocmit de către reprezentanții Direcției pentru Agricultură JudețeneX.....

1. În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUG în vederea realizării obiectivului de investiții de către beneficiar pe terenul situat în, județul, în suprafață de, înscris în cartea funciară nr., tarla nr., parcela nr., numărul cadastral,

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUG, de către beneficiarul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE, a terenului situat în extravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, în suprafață totală de 314,08 ha, categoria de folosință arabil, livadă și pajiște permanentă, clasa a III a - a IV a

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUG, cu suprafața totală de 314,08 ha, categoria de folosință arabil, livadă și pajiște permanentă, clasa a III a - a IV a, situat în extravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, Județul Covasna.

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-art. 5², alin (2) din Ordonanța de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014.

- Legii pomiculturii nr. 348/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Covasna în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Beneficiarul documentației va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul documentației va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Beneficiarul documentației își asumă întreaga răspundere cu privire la necesitatea și oportunitatea introducerii în intravilanul localității, prin studiu urbanistic P.U.G., a terenului cu suprafața de 314,08 ha, categoria de folosință arabil, livadă și pajiște permanentă, clasa a III a - a IV a.

Beneficiarul documentației va lua toate măsurile legale cu privire la utilizarea, folosirea, inclusiv circulația și destinația terenurilor agricole, cu respectarea legislației în vigoare aplicabilă acestor intervenții, de către toți deținători terenurilor agricole, pentru care a fost emis prezentul aviz.

2. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan sau a oricărui document care să ateste nelegalitatea acesteia.

3. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Director,

Elena FILIP





Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna

str. Recoltei nr. 1
520092-Sfântu Gheorghe

T +40267 351829
F +40267 312077

www.dadr.covasna-ro.eu

PRIMĂRIA
Municipiului Sfântu Gheorghe
Nr. 29/46359/11.11.2022

Data: 17.11.2022

Nr. 1187

Către,

Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

- Direcția Urbanism

Str. 1 Decembrie 1918, nr.2, mun. Sfântu Gheorghe, județul Covasna

În atenția,

Doamnei Șef Serviciu - Berszan Ruxana Carmen

Referitor: solicitarea depusă de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe prin adresa nr. 67 276 din 17.17.2022 înregistrată la Direcția Pentru Agricultură Județeană Covasna sub nr. 10749 din 18.10.2022 cu privind Punctul de vedere referitor la introducerea în intravilan a terenului agricol cu o suprafață totală de 12,9 ha categoria de folosință arabil terenuri pentru care a fost obținut Avizul MADR nr. 48 din 25.07.2022 pentru introducerea în intravilanu municipiului Sf. Gheorghe. Vă formulăm următorul.

PUNC DE VEDERE

Având în vedere faptul că așa cum specificați în solicitare dvs. terenurile agricole cu categoria de folosință arabil cu o suprafață totală de 12,9 ha inclusă în PUZ - „Zonă rezidențială și servicii Chilien”, nu este necesară obținerea unui nouă aviz, dacă dovediți cu un Plan topografic pe care sunt evidențiate suprafețele solicitate pentru introducere în intravilan, recepționat tehnic cu privire la corectitudinea datelor topografice de către OCPI și sunt inclusă în documentația care sta la baza,, Actualizării documentației PUG „mun. Sf. Gheorghe și la care a fost obținut Avizul MADR nr. 48 din 25.07.2022 pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului PUG.

Cu stimă,

KOZMA Béla
DIRECTOR EXECUTIV

