



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala  
**DIRECȚIA URBANISM**  
**ARHITECT - ȘEF**

Ca urmare a cererii adresate de Municipiul Sfântu Gheorghe cu sediul/domiciliul în județul Covasna, Municipiul **Sfântu Gheorghe**, str. **1 Decembrie 1918**, nr. **2**, telefon/fax **0267/311243**, înregistrată la nr. **63546** din **05.10.2021**,

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

**AVIZ**  
**Nr. 5 din 27.04.2022**

pentru elaborare Plan urbanistic zonal pentru „**Drum Ocolitor**”, Municipiul Sfântu Gheorghe;

**generat de imobilele: teren cu categorie de folosință ”arabil, fâneată” conform planului de situație anexat, în suprafață de 63,76 ha și o lungime a Drumului ocolitor de circa 7 km;**

Inițiator: **Municipiul Sfântu Gheorghe**

Proiectant general: **S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.**

Subproiectant: -

Specialist cu drept de semnătură RUR: - **urb. Peis. Răscol Mihail Cristian;**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

-limita nordică – **podul peste râul Olt;**

-limita vestică – **terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau**

**juridice;**

-limita sudică – **terenuri proprietate privată a unor persoane fizice sau**

**juridice în apropierea UAT Comuna Ilieni;**

-limita estică – **râul Olt, racordare la DN 12, DN 13E și drumul de centură**

-suprafață PUZ: **S= 63,76 ha;**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: - **parțial extravilan, parțial intravilan, conform PUG, proiect nr. 6, aprobat prin HCL nr. 93/1999 și prelungit cu HCL nr. 367/29.11.2018 – zona reglementată se află în UTR 3, UTR 4, UTR 9, UTR 10, UTR 33, UTR 34, UTR 36 precum și PUZ „Lunca Oltului Sud-Est” UTR 4, aprobat prin HCL 299/24.11.2011 și sunt cuprinse următoarele funcțiuni:**

- ZLM / ZLI – Zonă predominant rezidențială cu locuințe mici / Zonă rezidențială cu clădiri înalte;
- ZIS – Zonă pentru instituții publice și servicii
- ZC – Zonă căi de comunicație și construcții aferente
- ZP – Zonă parcuri, complexe sportive, recreere, turism perdele de protecție
- ZL – Zonă funcțională de locuințe joase
- ZS – Zonă cu destinații speciale





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala  
Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

**Subzone funcționale propuse:**

**- U.T.R. ZC – Căi de comunicație și transport – Drum Ocolitor**

- $RH_{max} = P$
- $POT_{maxim} = 10\%$
- $CUT_{maxin} 0,1 \text{ ADC} / \text{mp teren}$

**Subzonă LI – Locuințe individuale**

- $RH_{max} = D+P+2E$
- $POT_{maxim} = 40\%$
- $CUT_{maxin} 1,2 \text{ ADC} / \text{mp teren}$

**Subzonă LCS – Locuințe colective și servicii**

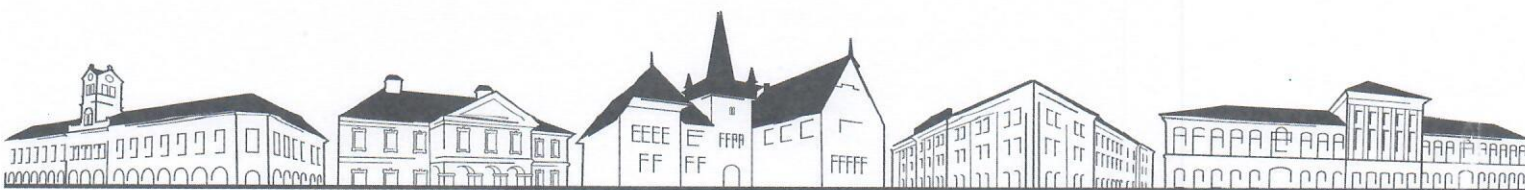
- $RH_{max} = S+P+6E$
- Pentru parcele comune  $POT_{max} = 40\%$  (pentru regim de înălțime  $S+P+6E$ )
- Pentru nivele cu destinație de locuire:  $POT_{max} = 30\%$
- 
- Pentru parcele de colț:  $POT_{max} = 50\%$
- Pentru nivele cu destinație de locuire (pe parcele de colț):  $POT_{max} = 40\%$
- 
- Pentru parcele comune:  $CUT_{max} = 2,8 \text{ mp ADC} / \text{mp teren}$
- Pentru nivele cu destinație de locuire:  $CUT_{max} = 2,1 \text{ mp ADC} / \text{mp teren}$
- 
- Pentru parcele de colț:  $CUT_{max} = 3,5 \text{ mp ADC} / \text{mp teren}$
- Pentru nivele cu destinație de locuire (pe parcele de colț):  $CUT_{max} = 2,8 \text{ mp ADC} / \text{mp teren}$

**Subzonă LC – Locuințe colective**

- $RH_{max} = \min S+P+3E / \max S+P+6E$
- Pentru regim de înălțime  $(S)+P+3E$  -  $POT_{max} = 40\%$
- Pentru regim de înălțime  $(S)+P+3E$  la  $(S)+P+6E$   $POT_{max} = 30\%$
- Pentru regim de înălțime  $(S)+P+3E$  -  $CUT_{max} = 1,6 \text{ mp ADC} / \text{mp teren}$
- Pentru regim de înălțime  $(S)+P+3E$  la  $(S)+P+6E$  -  $CUT_{max} = 2,1 \text{ mp ADC} / \text{mp teren}$

**Subzonă IS – Zonă instituții și servicii**

- $RH_{max} = (1-3S)+P+4E$
- Pentru parcele comune -  $POT_{max} = 50\%$
- Pentru parcele pe colț -  $POT_{max} = 60\%$
- Pentru parcele comune -  $CUT_{max} = 2,5 \text{ mp ADC} / \text{mp teren}$
- Pentru parcele comune -  $CUT_{max} = 3 \text{ mp ADC} / \text{mp teren}$





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

**Subzonă\_ZS – Zonă cu destinație specială**

- RH max = fără precizări
- POT max conform normelor specifice
- CUT max = conform normelor specifice

**Subzonă\_SV – Spații verzi publice și de protecție a infrastructurii**

- RH max = P
- POT max = 10%
- CUT max = 0,1 ADC / mp teren

**Subzonă\_EX – Zone situate în extravilan**

**Zonă spații verzi**

Pe terenurile 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.

- circulații și accese: **drumuri, platforme pietonale, parcuri de incintă, zonă verzi conform Planului de reglementări Planșa nr. 03;**

Toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.02.2022 se avizează favorabil/~~eu—condiții/nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

**FĂRĂ CONDIȚII**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și inițiatorul 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 (actualizată) 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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 536 din 05.11.2019, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.



Arhitect-şef,  
Birtalan Erzsébet-Csilla

