



ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
Nr. 10431 din 31.08.2022.  
Arhitect-șef

## AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL SF. GHEORGHE**, cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna SF. GHEORGHE, satul -, sectorul, cod poștal -, str. 1 DECEMBRIE 1918, nr. 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 10431 din 24.08.2022,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 31.08.2022 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și a avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 536 din 05.11.2019, eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul oportunitate nr. 2 din 26.02.2018 aprobat de primarul municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Sf. Gheorghe nr. 5 din 27.04.2022;
- Decizia nr. 36 din 20.06.2022 al Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Acord Gospodărie Comunală S.A. Sf. Gheorghe nr. 8948 din 28.09.2021;
- Aviz amplasament DEER Sucursala Covasna nr. 7060210902917 din 04.11.2021;
- Aviz de principiu Distrigaz Sud Rețele nr. 316819941 din 13.10.2021 RG;
- Acord de principiu TEGA pentru servicii de salubritate nr. 17108 din 14.10.2021;
- Notificare ASSP – Direcția de Sănătate Publică Covasna nr. 8056/7320 din 02.11.2021;
- Aviz Telekom Romania Communications S.A. nr. 571 CV din 30.09.2021;
- Aviz nr. 15406 din 11.10.2021 al Serviciului de Telecomunicații Speciale – UM 0500 București;
- Aviz Serviciul Român de Informații nr. 260921 din 11.10.2021;
- Aviz Stat Major al MAPN nr. DT/1631 din 31.03.2022;
- Aviz de gospodărire a apelor - ABA Olt – SGA Covasna nr. 55 din 12.11.2021;
- Aviz S.N.T.G.N. Transgaz NR. 87353/2104 DIN 16.11.2021;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică nr. 569711 din 17.06.2022;
- Aviz ANIF Covasna nr. 41 din 09.12.2021;
- Adresa IPJ Covasna – Serviciul Rutier nr. 101667 din 08.12.2021;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Covasna nr. 7/U din 25.01.2022;
- Adresa Muzeul Național Secuiesc nr. 1303 din 03.11.2021;
- Adresa Muzeul Național al Carpaților Răsăriteni nr. 2565 din 26.11.2021;

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

### AVIZ FAVORABIL Nr. 32 din 31.08.2022

pentru Planul urbanistic zonal: **DRUM OCOLITOR (proiect nr. 47115/2020)**

generat de imobilul situat în județul Covasna, municipiul Sf. Gheorghe, intravilan și extravilan.

Inițiator: **MUNICIPIUL SF. GHEORGHE;**

Proiectant: Total Business Land SRL Alba Iulia

Specialist cu drept de semnătură RUR: master 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,**





pag. 2

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

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse conform aviz de oportunitate și certificat de urbanism asumate de proiectant :

**Subzone funcționale propuse:**

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

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

**Subzonă\_LI – Locuințe individuale**

- RH max = D+P+2E
- POT maxim = 40%
- CUT maxin 1,2 ADC / 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 mp ADC / mp teren
- Pentru nivele cu destinație de locuire: CUT max = 2,1 mp ADC / mp teren
- Pentru parcele de colț: CUT max = 3,5 mp ADC / mp teren
- Pentru nivele cu destinație de locuire (pe parcele de colț): CUT max = 2,8 mp ADC / 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 mp ADC / mp teren
- Pentru regim de înălțime (S)+P+3E la (S)+P+6E - CUT max = 2,1 mp ADC / 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 mp ADC / mp teren
- Pentru parcele comune - CUT max. = 3 mp ADC / mp teren

**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





pag. 3

- 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, parcări de incintă, zonă verzi conform Planului de reglementări Planșa nr. 03;**

Toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.

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.

În urma analizării documentației de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic zonal.

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 și a prezentului aviz.

*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. 536 din 05.11.2019, 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.

**În faza următoare (DTAC) se va solicita și obține aviz de gospodărire a apelor de la SGA Covasna.**



ARHITECT-ȘEF,  
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT  
BARTA Júlia