

ROMÂNIA
Județul Covasna
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe
Arhitect-șef
Nr. înregistrare: 16166 /18.03.2025

Aprobat,
Primar, Antal Árpád-András

Ca urmare a cererii adresate de Nagy Mihály și Szilágyi János cu domiciliul/sediul în județul _____ comuna _____, satul _____ sectorul -, cod poștal, str., n _____, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 13628 din 06.03.2025,

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

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 1 din 18.03.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal-„Zonă locuințe joase str. Pădurii”, Municipiul Sfântu Gheorghe;

-generat de imobilele: terenuri cu categorie de folosință ”arabil” înscrise în CF nr. 42895 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 42895, în suprafață de 5000 mp, și CF 33959 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad/top:853/4/1/1, 861/2. în suprafață de 5000 mp.;

-cu respectarea următoarelor condiții rezultate în urma dezbaterii din ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.03.2025:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Zona cuprinsă:

-limita nordică – drum de exploatare în prelungirea străzii Pădurii, zonă de locuințe și funcțiuni complementare conform PUZ „Zonă de locuit” str. Pădurii aprobat prin HCL 99/2007 ;

-limita sudică – drum de exploatare în prelungirea străzii Dózsa György, pârâul Sâmbrezii;

-limita estică – terenuri intravilane, proprietatea privată a unor persoane fizice ;

-limita vestică – terenuri extravilane, proprietatea privată a unor persoane fizice.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

-Funcțiunea existentă: Conform prevederilor Planului Urbanistic General –aprobat prin HCL 93/1999 și prelungită valabilitatea prin HCL 367/2018 terenul este situat în extravilanul localității, fiind prevăzut a fi introdus în intravilan conform proiectului Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe –în curs de aprobare.

-Funcțiunea principală propusă:

-Extinderea intravilanului cu zonă funcțională de locuințe joase și funcțiuni complementare.

3. Indicatori urbanistici propuși (limite valori minime și maxime):

- reglementarea se va trata într-un singur UTR;

- $POT_{max} = 35\%$; $CUT_{max} = 0,7$;
- regim de înălțime, max: **P+M**;
- înălțimea maximă admisă se va stabili prin PUZ

-edificabilul: se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil, a normelor de însorire și a zonelor de protecție a rețelelor edilitare.

-forma și dimensiunile minime și maxime ale parcelei, inclusiv condițiile în care se pot face parcelările, se vor stabili prin PUZ;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- echipare tehnico-edilitară: construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcțiunii propuse, prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. În cazul în care racordarea la rețeaua de canalizare nu este posibilă din motive tehnice, investitorii au obligația de a înființa sisteme adecvate de colectare a apelor uzate, conform prevederilor art.150 din Legea 241/2006 privind serviciul de alimentare cu apă și de canalizare, cu modificările și completările ulterioare prin grija și din fondurile beneficiarilor. În vederea alimentării cu apă, în baza avizului furnizorului de apă, se va asigura suprafața necesară amplasării unei stații de pompare a apei.

- asigurare accesuri carosabile și pietonale: - documentația va cuprinde delimitarea suprafețelor necesare asigurării accesurilor corespunzătoare la un drum public (direct sau prin servitute) pentru toate parcelele construibile; caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

-se va avea în vedere necesitatea instalării de rețele de comunicații electronice pentru zona reglementată, potrivit art. 26 din Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelelor de comunicații electronice.

Toate lucrările noi de infrastructură, necesare funcționării obiectivelor propuse vor fi realizate prin grija și din fondurile investitorului sau ale beneficiarilor investițiilor, conform planului de acțiune.

5. Capacitățile de transport admise:

-pentru transportul auto, capacitatea de transport a tronsoanelor de străzi propuse spre reglementare va fi analizată prin PUZ;

-se va obține Avizul Comisiei de Circulație pentru accesul din străzile Pădurii și Dózsa György.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- potrivit legislației în vigoare;
- conform Certificat de Urbanism nr. 488/14.10.2024

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

-informarea publicului prin anunțarea în ziarele locale a intenției de elaborare a documentației de urbanism;

-se vor parcurge etapele de consultare și informare a publicului, conform Ordinului MDRT nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și

consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

-identificarea proprietarilor direct afectați cu implementarea investiției (nume/prenume, adresă, nr. telefon/fax, e-mail pentru toate vecinătățile parcelelor pentru care se solicită reglementarea);

-documentația pentru publicarea pe site-ul primăriei și consultarea publicului se va depune într-un exemplar original complet, pe hârtie și în format digital. (Certificatul de urbanism, extrasele CF, avizele cu planșele aferente, studiile de fundamentare –în format *.pdf,;piesele scrise în format editabil *.doc; piese desenate -în format *.dwg sau *.dxf; planșa Reglementări urbanistice-format *.dwg sau *.dxf - în sistem de coordonare STEREO 70).

Planul urbanistic zonal se va elabora în format analogic și digital (piese scrise și desenate) **pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970**, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, **avizat de către OCPI Covasna**, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, în acord cu prevederile **Anexei 5 Norme tehnice** privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, din cadrul Ordinului MDRAP nr. 233/2016 (Anexa 1 a Ordinului MDLPA nr. 904/2023).

Întocmirea documentației de urbanism obligatoriu va avea la bază:

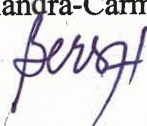
-Aviz geotehnic preliminar

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 488/14.10.2024, emis de **Primăria municipiului Sfântu Gheorghe**.

Achitat taxa de **350 lei**, conform chitanței. nr. 47259 . din 25.11.2024

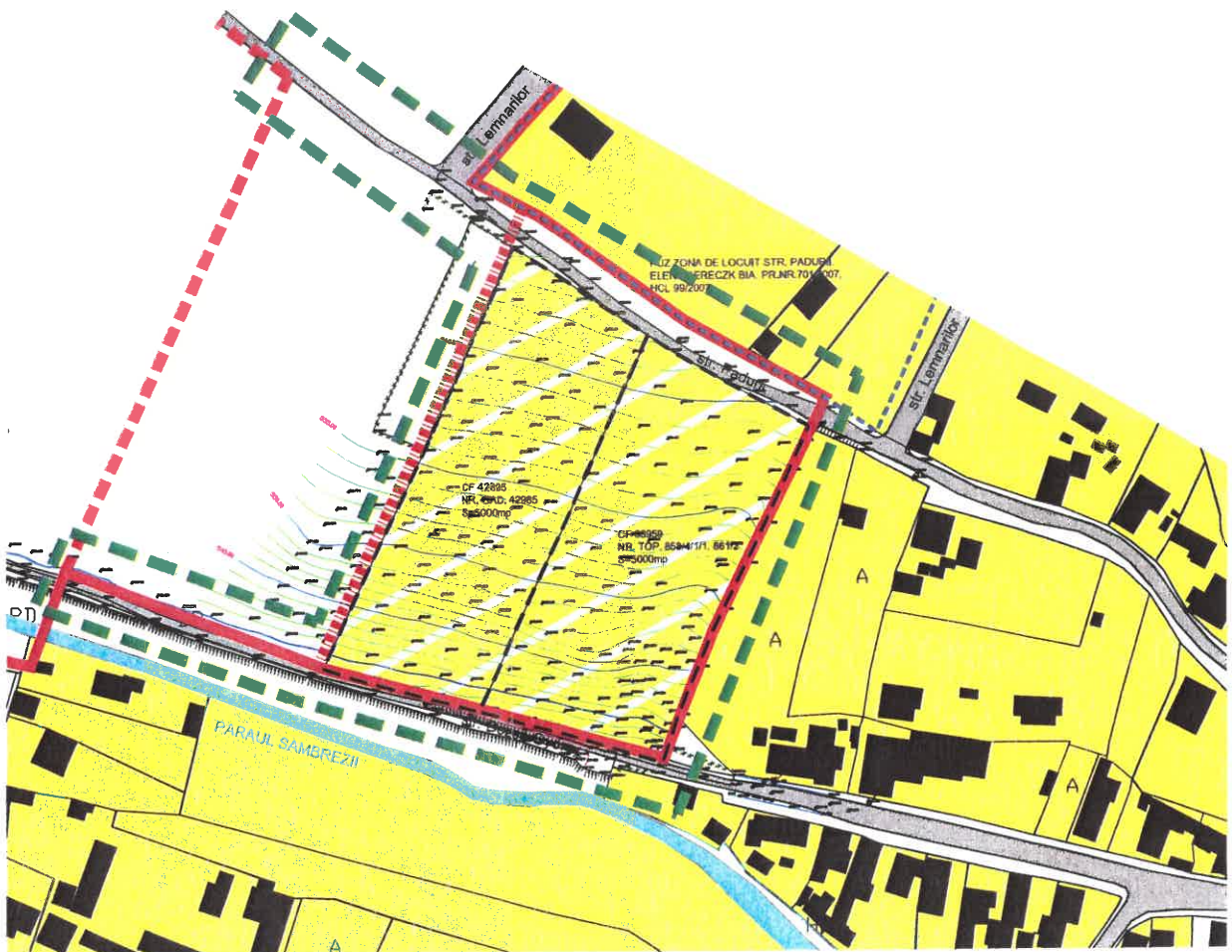
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect-șef,
Berszan Ruxandra-Carmen



PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA LOCUINTE JOASE - STRADA PADURII"

Plan de situatie amplasament propus



- LEGENDA**
- Limita zona studiata
 - Limita intravilan existent conform PUG Mun. Sfântu Gheorghe-pr.nr. 6/1996 - proiectant URBANPROIECT si PUZ-uri aprobate
 - Limita intravilan conform proiect Actualizare PUG Mun. Sfântu Gheorghe - pr.nr. 1333/2008, proiectant V&K S.R.L. - In curs de avizare
 - Limita propunere extindere intravilan prin prezentul PUZ
 - Limita proprietatii initiatorilor prezentului demers - limita terenului ce a generat prezentul PUZ
 - Limita PUZ "Zona de locuit str. Padurii", Elena Bereczk BIA, pr.nr.701/2007, aprobat cu HCL 99/2007
 - Cal de comunicatie rutiera existente
 - Construcții existente
 - Zona rezidentiala cu locuinte individuale mici si functiuni complementare existenta conform PUG Municipiului Sfântu Gheorghe si PUZ-uri aprobate
 - Zona rezidentiala locuinte joase si functiuni complementare propusa prin prezentul PUZ

Procent de ocupare a terenului P.O.T. propus	35%
Coefficient de ocupare a terenului C.U.T. propus	0,7
Regim de inaltime maxim propus	P+M

	SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&K" S.R.L. 520009 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA, STR. KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL-FAX: +40267352303, +40367405777, Email: office@v&k.ro +14/763/1992		BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE INITIATOR : NAGY MIHALY SI SZILAGYI JANOS	PROIECT NR.: 1615/2024
	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:1000	DATA: SEP1.2024
SEF DE PROIECT	ARH. VIVIANE GHEORGHIU			
PROIECTAT	ARH. VIVIANE GHEORGHIU			
DESNAT	ARH. MONICA TATARU			
TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA LOCUINTE JOASE STRADA PADURII"				FAZA: P.U.Z.
TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE AMPLASAMENT PROPOS				PLANSĂ NR.: A-001
DREPTURILE DE AUTOR APARTIN S.C."V&K"-ROMANIA, DOCUMENTAȚIA NU POATE FI COPIATĂ, REPRODUSĂ FARA ACORDUL "V&K" PROIECTAT PRIN "MARCA ÎNREGISTRATĂ"				