

ROMÂNIA

JUDEȚUL COVASNA

Nr. 8327 din 22.09.2022.

Arhitect-șef

Spre știință: Primăria municipiului Sf. Gheorghe

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de **BALOGH LÁSZLÓ**, cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna SF. GHEORGHE, satul -, sectorul, cod poștal -, str. 1 DECEMBRIE 1918, nr. -, bl. 12, sc. B, et. 1, ap. 3, telefon/fax 0744-307852, e-mail -, înregistrată la nr. 8327 din 01.07.2022,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 07.07.2022 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 419 din 13.08.2021, eliberat de Primăria Municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul oportunitate nr. 7 din 15.07.2021 aprobat de președintele primarul Municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Sf. Gheorghe nr. 7 din 30.05.2022;
- Acord nr. 9058 din 30.0.2021 emis de Gospodărie Comunală SA Sf. Gheorghe;
- Decizia nr. 65 din 25.10.2021 al Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Aviz amplasament DEER Sucursala Covasna nr. 7060220103718 din 14.02.2022;
- Adresa Distrigaz Sud Rețele din 27.09.2021;
- Notificare ASSP – Direcția de Sănătate Publică Covasna nr. 7395/6992 din 08.10.2021;
- Aviz Serviciul Român de Informații nr. 176720 din 25.07.2022;
- Aviz Stat Major al MAPN nr. DT/9485 din 28.10.2021;
- Aviz de gospodărire a apelor ABA Olt – SGA Covasna nr. 56 din 09.12.2021;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică nr. 580252 din 08.09.2022;
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 629 din 19.11.2021;
- Aviz ANIF nr. 37 din 06.10.2021;
- Aviz nr. 65756 din 13.10.2021 Primăria Municipiului Sf. Gheorghe – Comisia de Circulație;
- Aviz Telekom Romania Communications SA nr. 59CV din 01.10.2021;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale – UM 0500 București nr. 15981 din 06.12.2021;
- Acord ISU "Mihai Viteazul" al județului Covasna nr. 2528236 din 28.09.2021;
- Aviz de principiu IPJ Covasna – Serviciul Rutier nr. 100922 din 21.10.2021;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Covasna nr. 25/U din 23.03.2022;

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

AVIZ FAVORABIL

Nr. 35 din 22.09.2022

pentru Planul urbanistic zonal: **ZONĂ LOCUINȚE CHILIENI (nr. proiect 7/2021)**

generat de imobilul situat în județul Covasna, municipiul Sf. Gheorghe, localitatea Chileni, CF 38680 Sf. Gheorghe.

Inițiator: **BALOGH LÁSZLÓ**;

Proiectant: SC CAD PROIECT SRL, Sf. Gheorghe

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Nemeth Iosif Csaba

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află în extravilanul Municipiului Sf. Gheorghe, în partea sudică a localității Chileni, având suprafața de 2.800 mp; vecinătăți: locuințe. Individuale, la est – proprietatea Parohiei Ortodoxe, în rest drumuri de acces.

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

- zonă funcțională de locuire – locuințe cu regim mic de înălțime (maxim P+1) și funcțiuni complementare;
- funcțiunea dominantă: locuire; construcții permise fără condiții: locuințe de vacanță, anexe – garaje, pavilioane, împrejurimi, dotări tehnice; funcțiuni interzise: construcții provizorii de tipul amenajărilor de camping, rulote, chioșcuri, respectiv unități poluante.
- regim de construire maxim: P+1, cu sau fără spații la subsol;



pag. 2

- POT max. = 30 %; CUT max. = 0,6

- înălțimea construcțiilor: max. 6.00 m la cornișă.

- retrageri minime față de limitele de proprietate sunt reglementate de limita edificabilului marcată în planșa A-03 – Reglementări propuse, zonificare, coroborat cu prevederile Codului civil cu privire la vecinătăți și ale Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare; edificabilul va fi retras cu minim 2,00 m față de aliniament.

- circulații și accese: accesul principal se realizează din drumul nr. 2; accesele și drumurile din incintă vor fi amenajate asigurând securitatea circulației generale și accesul utilităților de stins incendiu, etc; împrejurimi cu hmax 2,00 m. Se vor asigura parcaje în incintă.

- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua publică; canalizare menajeră se va rezolva prin branșamente la rețeaua localității. Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente în zonă, obligatoriu subteran. Alimentarea cu gaz metan de la SRGM, prin branșamente individuale. În absența temporară a rețelelor edilitare publice se admit soluții locale.

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;

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. 419 din 13.08.2021, eliberat de Primăria Municipiului Sf. Gheorghe și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism/avizul de oportunitate/sedința de avizare a CTATU.



ARHITECT-ȘEF,
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT
BARTA Júlia



Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

HOTĂRÂREA NR 257/2021

privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 7/15.07.2021 pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe” Chilieni, municipiul Sfântu Gheorghe

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară:

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 46474/2021 al arhitectului șef al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Procesul-verbal nr. 45908/13.07.2021 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe aprobarea Avizului de oportunitate nr. 7/15.07.2021 pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe” Chilieni, municipiul Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Avizele favorabile ale Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism și Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere prevederile art. 2 și art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c și alin. (6) lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 139 alin. (3) lit. e și art. 196 alin. (1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

ART. 1. - Se aprobă Avizul de oportunitate favorabil nr. 7/15.07.2021, emis de arhitectul șef la propunerea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism al Municipiului Sfântu Gheorghe, pentru elaborarea documentației de Urbanism Plan Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe” Chilieni, municipiul Sfântu Gheorghe, anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

ART. 2. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul de Emitere a Autorizațiilor de Construire și Desființare din cadrul Direcției Urbanism a Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 29 iulie 2021.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
József Álmos-Zoltán



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Kulesár Tünde-Ildikó



ROMÂNIA
Județul Covasna
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe
Arhitect - șef

Aprobat,
Primar, Antal Árpád-András

Ca urmare a cererii adresate de **Balogh Laszlo** prin SC CAD PROJECT SRL cu domiciliul/sediul în județul **Covasna**, municipiul ~~orașul/comuna~~ **Sfântu Gheorghe**, satul -, sectorul -, cod poștal **520033**, str. **1 Deembrie 1918**, nr. -, bl. **12**, sc. **B**, et. -, ap. **3**, telefon/fax **0744307852/ 0267351399**, e-mail -, înregistrată la nr. **39784** din **15.06.2021**,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 7 din 15.07.2021

pentru elaborarea Planul urbanistic zonal pentru „Zonă de locuințe” Chilieni,
Municipiul Sfântu Gheorghe;
generat de imobilele: teren cu categorie de folosință ”arabil” înscris în CF nr. 38680
Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 38680 în suprafață de 2800 mp;
cu respectarea următoarelor condiții:

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

Zona cuprinsă:

- limita nordică – **drumuri de acces pietruite și cu asfalt;**
- limita sudică – **drumuri de acces pietruite și cu asfalt;**
- limita estică – **proprietate parohia Ortodoxă;**
- limita vestică – **drumuri de acces pietruite și cu asfalt.**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- **zonă de locuințe individuale;**
- **zonă de circulații:** - drumuri; parcări;
- **zonă spații verzi;**
- **lucrări tehnico-edilitare.**

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

- reglementarea se va trata într-un singur UTR;

- **zonă rezidențială:**

- $POT_{max} = 30\%$; $CUT_{max} = 0,6$;

- regim de înălțime, max: **S+P+1**

- alinierea construcțiilor: **se va stabili prin PUZ;**

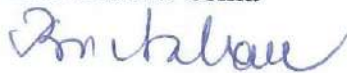
- edificabilul: se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil, a normelor de însoțire și zonele de protecție a rețelelor edilitare.
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
- echipare tehnico-edilitară: se vor executa prin racordarea la rețelele stradale existente;
 - se va avea în vedere necesitatea instalării de rețele de comunicații electronice pentru zona reglementată, potrivit art. 24 din Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.
5. Capacitățile de transport admise
- pentru transportul auto, capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin PUZ, în funcție de încărcările (tonajul) estimate pentru auto de categorie medie sau grea, după caz;
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
- potrivit legislației în vigoare;
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului
- toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.

-identificarea proprietarilor direct afectați cu implementarea investiției (nume/prenume, adresă, nr. telefon/fax, e-mail).

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 280 din 26.05.2021, emis de **Primăria municipiului Sfântu Gheorghe**.

Achitat taxa de 0 lei, conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect-șef,
Birtalan Erzsébet-Csilla





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

**DIRECȚIA URBANISM
ARHITECT - ȘEF**

Ca urmare a cererii adresate de **Balogh László și Balogh Zsuzsánna** cu ~~sediu~~/domiciliul în județul **Covasna, loc. Sfântu Gheorghe**, cod poștal **520033**, Str. **1 Decembrie 1918, bl. 12, sc. B, et. 1, ap. 3**, telefon/fax **0744307852/ 0267351399**, e-mail **cp@planet.ro**, înregistrată la nr. **22214** din **30.03.2022**,

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

AVIZ

Nr. 7 din 30.05.2022

pentru plan urbanistic zonal pentru „**Zonă Locuințe**” Chilieni, Municipiul Sfântu Gheorghe;
generat de imobilele: teren cu categorie de folosință "arabil" înscris în CF nr. 38680
Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 38680;

Inițiator: **Balogh László și Balogh Zsuzsánna**

Proiectant general: **SC CAD PROJECT SRL – proiect nr. 7/2021**

Subproiectant: -

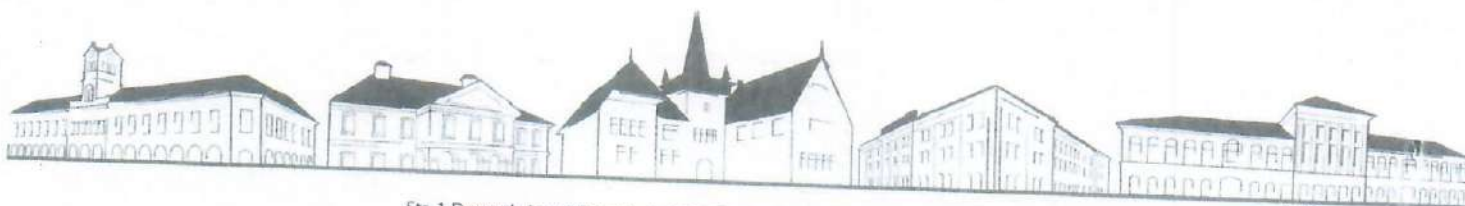
Specialist cu drept de semnătură RUR: **-arh. Nemeth Csaba Iosif;**
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

- limita nordică – **drum de acces;**
- limita vestică – **drum de acces;**
- limita sudică – **drum de acces;**
- limita estică – **proprietate Parohia Ortodoxă**
- suprafață PUZ: **S= 2800 mp;**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: - **extravilan conform PUG, aprobat prin HCL nr. 367/2018**

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

- regim de înălțime max: **S+P+1E;**
- POT max = **30%;**
- CUT max = **0,6;**
- circulații și accese: **drumuri, platforme pietonale, parări de incintă, zonă verzi conform Planului de reglementări urbanistice, zonificare și căi de comunicație A-03;**
- echipare tehnico-edilitară: conform planșei **Reglementări rețele edilitare A-05;**





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala
Toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.04.2022 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. 419 din 13.08.2021, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.

Pentru Arhitect-șef,
Șef serviciu

Berszan Ruxandra Carmen

