

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 5078 din 26.05.2021.
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL SF. GHEORGHE PRIN PRIMAR** 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 cu nr. 5078 din 19.05.2021,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 26.05.2021 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 498 din 04.12.2020 eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Sf. Gheorghe nr. 1 din 15.02.2021;
- Avizul de oportunitate nr. 6 din 17.11.2020 aprobat de primarul municipiului Sf. Gheorghe;
- Acord Gospodărie Comunală SA Sf. Gheorghe nr. 2942 din 06.04.2021;
- Aviz de amplasament Electrica SA nr. 7060210400987 din 05.05.2021;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 316232689 din 09.04.2021-bG;
- Adresa A.N. Apele Române – A.B.A. Olt nr. 2397/SL din 31.03.2021;
- Acord ISU "Mihai Viteazul" al Județului Covasna nr. 2528126 din 13.05.2021
- Aviz TELEKOM Romania Communication SA nr. 20-CV din 21.04.2021;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale – UM 0500 București, nr. 13907 din 12.05.2021;
- Aviz nr. 21228 din 29.03.2021 emis de Primăria Municipiului Sf. Gheorghe - Direcția de Gospodărire Comunală – Comisia de Circulație ;
- Aviz IPJ Covasna – Serviciul Rutier nr. 97616 din 26.04.2021;
- Notificare ASSP- Direcția de Sănătate Publică Covasna nr. 3123/2704 din 19.04.2021;
- Decizia nr. 33 din 21.05.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;

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

AVIZ FAVORABIL Nr. 18 din 26.05.2021

pentru Planul urbanistic zonal: **INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII - ZONĂ STRADA NICOLAE IORGA – STRADA BÁNKI DÓNÁTH (nr. proiect 180/2019)**

generat de imobilul situat în Județul Covasna, Municipiul Sf. Gheorghe, str. Nicolae Iorga, str. Bánki Dónáth, str. Császár Bálint, str. Crângului, extrase **CF nr. 24098** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: **24098, 24098-C1, 24098-C2, 24098-C3; CF nr. 24338** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: **24338; CF nr. 24951** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. top: **1940/3/3/2; CF nr. 26365** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: **26365, 26365-C1; CF nr. 27292** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: **27292, 27292-C1, 27292-C2, 27292-C3, 27292-C4, 27292-C5, 27292-C6, 27292-C7, 27292-C8; CF nr. 28921** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: **28921; CF nr. 29378** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. TOP: **1941/3/b/2/1; CF nr. 29379** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. TOP: **1941/2/2/1; CF nr. 29380** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. TOP: **1941/2/2/2; CF nr. 30826** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. TOP: **1948/2/1/4, 1948/2/2/4/1, 1948/2/1/3, 1948/2/2/3/1, 1948/2/1/1/1, 1948/2/2/1/1, 1948/2/3/1/1, 1945/1, 1946/2/1/1, 1946/2/2/1/1, 1944/1, 1943/1, 1943/2/1, 1948/2/1/2, 1948/2/2/2, 1948/2/3/2, A1.1 TOP: 1948/2/1/4, 1948/2/2/4/1, 1948/2/1/3, 1948/2/2/3/1, 1948/2/1/1/1, 1948/2/2/1/1, 1948/2/3/1/1, 1945/1, 1946/2/1/1, 1946/2/2/1/1, 1944/1, 1943/1, 1943/2/1, 1948/2/1/2, 1948/2/2/2, 1948/2/3/2, A1.2 TOP: 1948/2/1/4, 1948/2/2/4/1, 1948/2/1/3, 1948/2/2/3/1, 1948/2/1/1/1, 1948/2/2/1/1, 1948/2/3/1/1, 1945/1, 1946/2/1/1, 1946/2/2/1/1, 1944/1, 1943/1, 1943/2/1, 1948/2/1/2, 1948/2/2/2, 1948/2/3/2, A1.3 TOP: 1948/2/1/4, 1948/2/2/4/1, 1948/2/1/3, 1948/2/2/3/1, 1948/2/1/1/1, 1948/2/2/1/1, 1948/2/3/1/1, 1945/1, 1946/2/1/1, 1946/2/2/1/1, 1944/1, 1943/1, 1943/2/1, 1948/2/1/2, 1948/2/2/2, 1948/2/3/2, A1.4 TOP: 1948/2/1/4,**



1948/2/2/4/1, 1948/2/1/3, 1948/2/2/3/1, 1948/2/1/1/1, 1948/2/2/1/1, 1948/2/3/1/1, 1945/1, 1946/2/1/1, 1946/2/2/1/1, 1944/1, 1943/1, 1943/2/1, 1948/2/1/2, 1948/2/2/2, 1948/2/3/2, A1.5 TOP:1948/2/1/4, 1948/2/2/4/1, 1948/2/1/3, 1948/2/2/3/1, 1948/2/1/1/1, 1948/2/2/1/1, 1948/2/3/1/1, 1945/1, 1946/2/1/1, 1946/2/2/1/1, 1944/1, 1943/1, 1943/2/1, 1948/2/1/2, 1948/2/2/2, 1948/2/3/2, A1.6 TOP:1948/2/1/4, 1948/2/2/4/1, 1948/2/1/3, 1948/2/2/3/1, 1948/2/1/1/1, 1948/2/2/1/1, 1948/2/3/1/1, 1945/1, 1946/2/1/1, 1946/2/2/1/1, 1944/1, 1943/1, 1943/2/1, 1948/2/1/2, 1948/2/2/2, 1948/2/3/2, A1.7 TOP:1948/2/1/4, 1948/2/2/4/1, 1948/2/1/3, 1948/2/2/3/1, 1948/2/1/1/1, 1948/2/2/1/1, 1948/2/3/1/1, 1945/1, 1946/2/1/1, 1946/2/2/1/1, 1944/1, 1943/1, 1943/2/1, 1948/2/1/2, 1948/2/2/2, 1948/2/3/2, A1.8 TOP:1948/2/1/4, 1948/2/2/4/1, 1948/2/1/3, 1948/2/2/3/1, 1948/2/1/1/1, 1948/2/2/1/1, 1948/2/3/1/1, 1945/1, 1946/2/1/1, 1946/2/2/1/1, 1944/1, 1943/1, 1943/2/1, 1948/2/1/2, 1948/2/2/2, 1948/2/3/2, A1.9 TOP:1948/2/1/4, 1948/2/2/4/1, 1948/2/1/3, 1948/2/2/3/1, 1948/2/1/1/1, 1948/2/2/1/1, 1948/2/3/1/1, 1945/1, 1946/2/1/1, 1946/2/2/1/1, 1944/1, 1943/1, 1943/2/1, 1948/2/1/2, 1948/2/2/2, 1948/2/3/2;

CF nr. 32921 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. TOP:1941/1/22; **CF nr. 32922** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. TOP:1940/2; **CF nr. 35521** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. TOP:1942/2/1/1/1; **CF nr. 35647** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. TOP:1942/2/1/2; **CF nr. 36139** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. TOP:1941/3/a/1/1; **CF nr. 36152** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. TOP:1941/3/a/2/1; **CF nr. 36405** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. TOP:1938/3/3; **CF nr. 38569** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. CAD:38569, 38569-C1; **CF nr. 38677** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. TOP:1939/3/1; **CF nr. 38750** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. CAD:38750, 38750-C1, 38750-C2; **CF nr. 39665** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. CAD:39665, 39665-C1, 39665-C2; **CF nr. 39666** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. CAD:39666; **CF nr. 32923** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. TOP 1939/2/1; **CF nr. 34996** Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. CAD: 34996, 34996-C1, 34996-C2;

Inițiator: **MUNICIPIUL SF. GHEORGHE**

Proiectant general: BIA Florea Stela;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Florea Stela;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află în intravilanul municipiului Sf. Gheorghe, cu categoria de folosință curți construcții, arabil, fâneață, având următoarele vecinătăți:

- limita nordică – zonă de locuințe și servicii str. Bánki Dónát;
- limita vestică – strada Bánki Dónát;
- limita sudică – zonă de locuințe și servicii str. Crângului și str. Îngustă;
- limita estică – zonă de locuințe înalte str.N. Iorga
- suprafață PUZ: S= 3,59 ha;

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

- POT max = 40%;
- CUT max = 1,2;
- regim de înălțime max = P+2 m;

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

- funcțiuni predominante:

UTR 1 – Zonă comerț, alimentație publică, servicii, parcaje acoperite și funcțiuni complementare;

- regim de înălțime max – P+4

H max la cornișă – 19 m față de cota terenului amenajat;

H max la coamă – 20 m față de cota terenului amenajat;

- POT max = 60%;
- CUT max = 3;
- circulații și accese: drumuri, platforme pietonale, parcuri de incintă, zonă verzi conform Planului de reglementări A 03;
- echipare tehnico-edilitară: conform Planului de rețele edilitare A 05;



UTR 2 – zonă locuințe colective , comerț, alimentație publică, servicii și funcțiuni complementare

- regim de înălțime max – D+P+4
H max la cornișă – 19 m față de cota terenului amenajat;
H max la coamă – 20 m față de cota terenului amenajat;
- POT max = **20%**;
- CUT max = **1**;
- circulații și accese: **drumuri, platforme pietonale, parări de incintă, zonă verzi conform Planului de reglementări A 03**;
- echipare tehnico-edilitară: conform Planului de rețele edilitare **A 05**;

UTR 3 – zonă comerț, alimentație publică, servicii, parcaje acoperite și funcțiuni complementare

- regim de înălțime max – P+1
H max la cornișă – 9,50 m față de cota terenului amenajat;
H max la coamă – 10 m față de cota terenului amenajat;
- POT max = **70%**;
- CUT max = **1,40**;
- circulații și accese: **drumuri, platforme pietonale, parări de incintă, zonă verzi conform Planului de reglementări A 03**;
- echipare tehnico-edilitară: conform Planului de rețele edilitare **A 05**;

UTR 4 – zonă instituții publice și servicii, circulație rutieră majoră

- regim de înălțime max – P
H max la cornișă – 6 m față de cota terenului amenajat;
H max la coamă – 8 m față de cota terenului amenajat;
- POT max = **5,63%**;
- CUT max = **0,06**;
- circulații și accese: **drumuri, platforme pietonale, parări de incintă, zonă verzi conform Planului de reglementări A 03**;
- echipare tehnico-edilitară: conform Planului de rețele edilitare **A 05**;

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.

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;

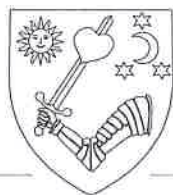
În urma analizării documentației de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic zonal.

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.



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 toata durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 498 din 04.12.2020 eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism/ședința de avizare a CTATU.

Se va obține acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de lucrări.

ARHITECT-ȘEF,
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT,
BARTA Júlia