MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
București, Eforie 3, Sectorul 5
Tel: 021.264.86.12 / Fax: 021.312.44.21 / e-mail:
avize@mai.gov.ro

NESECRET
Exemplar nr.: 1/2
Nr.: 150583
Data: *18.12.2025*

C ă t r e

SC V&K SRL
Municipiul Sfântu Gheorghe strada Korosi Csoma Sandor nr. 24, județul Covasna

Ca urmare a solicitării dumneavoastră referitoare la documentația pentru **Plan Urbanistic Zonal „PUZ locuințe și dotări aferente - Jokai Mor Sud-Vest”,** cu amplasament în extravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, zona străzii Jókai Mór, județ Covasna, nr. CF: 38072, 24245, 24270, 34038, 26681, 33987 Nr. Top Cad: 38072; CAD: 221/1, Top: 521/1/2, 521/2/2/3/2/1; Cad: 221/2; Cad: 221/3, Top: 522/1/1/2; Cad: 26681; Top: 522/1/2, 522/2/1/2, beneficiari: **Vitus Alexandru,** căsătorit cu **Vitus Ana Maria și alții**, vă comunicăm **avizul favorabil** în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001*[1] *și Precizările*[2] *aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.*

Prezentul aviz a fost eliberat în baza *Certificatului de Urbanism nr. 103 din 11.03.2025,* emis de *Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe* și este valabil numai însoțit de *planul „Reglementări urbanistice, zonificare, circulații”*, vizat de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație. În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la adresa sistemelor și instalațiilor aflate în administrarea M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

(p.) DIRECTOR GENERAL

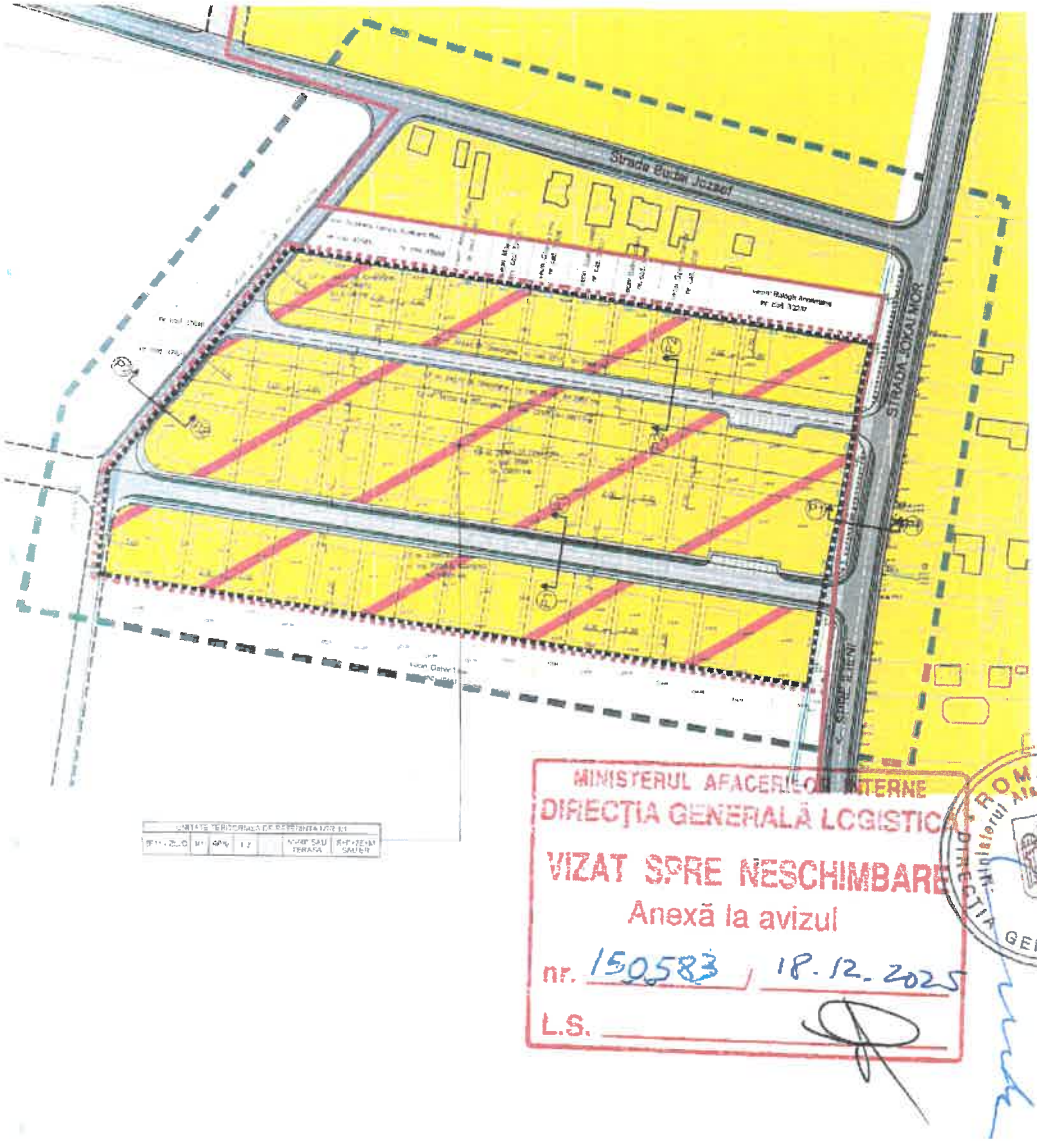
Arh. ADINA-IULIANA POTORAC

[1] Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

[2] Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

P.U.Z. "LOCUINTE SI DOTARI AFERENTE JOKAI MOR SUD-VEST"

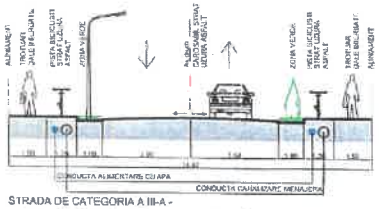
Reglementari propuse, zonificare, circulatii



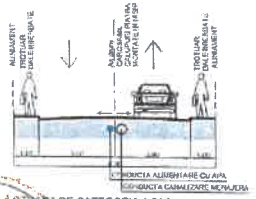
BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA SI PROPUSA

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	78.850,00	-	78.850,00	-
Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z.	39.400,00		39.400,00	
Suprafata de teren extravilan	39.400,00		-	-
Suprafata cai de comunicatie rutiera, din care spatii verzi publice	-	-	9.737,00 1.978,00	-
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA ZP11-ZLJO: Zona locuinte joase si dotari aferente	-	-	29.663,00	100
Suprafata construita maxima	-	-	11.865,20	40
Suprafata desfasurata maxima	-	-	35.595,60	-
Suprafata verde spatii verzi	-	-	5.932,60	20
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de folosinta	-	-	11.865,40	40
Procent de ocupare a terenului P.O.T. maxim	-	-	-	40
Coeficient de ocupare a terenului C.U.T. maxim	-	-	-	1,2
Regim de inaltime - maxim	-	-	S+P+2E+4R SAU ETAJ RETRAS	-

PROFILE CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PROPUSE



STRADA DE CATEGORIA A III-A -
PROFIL TRANSVERSAL **P1-P1**, CU 2 BENZI DE CIRCULATIE

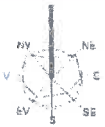


STRADA DE CATEGORIA A IV-A -
PROFIL TRANSVERSAL **P2-P2**, CU 2 BENZI DE CIRCULATIE

LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita intravilan existent conform PUG Mun. Stiefu Gheorghe prin SF/1998 - proiectant URBANPROIECT si PUZ-uri aprobate
- Limita intravilan introdusa prin prezentul PUZ
- Limita zona reglementata prin prezentul PUZ
- Limite proprietate imobiliare prezentate diferit - limita terenului de la ridicarea topografica
- Limita parcele propuse - limite cadastrale
- Limite edificabil limita zona de construire propusa
- Cai de comunicatie rutiera categoria a III-a existenta propuse pentru modernizare conform Plan Urbanistic Zonal initiat si finantat de Primaria Municipiului Stiefu Gheorghe PUZ "Zona locuinte si servicii strada Jokai Mor", pr.nr. 20UU/2021, intocmit de "KXL Studio" S.R.L. - in curs de elaborare
- Cai de comunicatie rutiera categoria a IV-a propuse conform Plan Urbanistic Zonal initiat si finantat de Primaria Municipiului Stiefu Gheorghe PUZ "Zona locuinte si servicii strada Jokai Mor", pr.nr. 20UU/2021, intocmit de "KXL Studio" S.R.L. - in curs de elaborare
- Cai de comunicatie rutiera categoria a III-a propuse - latime profil conform Plan Urbanistic Zonal initiat si finantat de Primaria Municipiului Stiefu Gheorghe PUZ "Zona locuinte si servicii strada Jokai Mor", pr.nr. 20UU/2021, intocmit de "KXL Studio" S.R.L. - in curs de elaborare
- Cai de comunicatie rutiera categoria a IV-a propusa - latime profil conform Plan Urbanistic Zonal initiat si finantat de Primaria Municipiului Stiefu Gheorghe PUZ "Zona locuinte si servicii strada Jokai Mor", pr.nr. 20UU/2021, intocmit de "KXL Studio" S.R.L. - in curs de elaborare
- Cai de comunicatie rutiera conform Plan Urbanistic Zonal initiat si finantat de Primaria Municipiului Stiefu Gheorghe PUZ "Zona locuinte si servicii strada Jokai Mor", pr.nr. 20UU/2021, intocmit de "KXL Studio" S.R.L. - in curs de elaborare
- Drumuri de exploatare existente - inscrise in proprietatea Primariei Mun. Stiefu Gheorghe
- Constructii existente
- Zona rezidentiala cu locuinte si functiuni complementare existente conform PUG Municipiul Stiefu Gheorghe / PUZ-uri aprobate
- Zona locuinte joase si dotari aferente propusa a fi reglementata prin prezentul PUZ (ZP11-ZLJO)
- ZP11-ZLJO — Zona locuinte joase si functiuni complementare - ZP11 - ZLJO
- 1/1 — Indicativ regulament de urbanism propus
- 40% — Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) propus maxim
- 1,2 — Coeficient maxim de ocupare a terenului (C.U.T.) propus maxim
- Inaltimea tip cladirii sau tip inaltime propusa
- Panta acoperis tip cladire sau tip panta propusa
- Numar maxim de nivele propuse





SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "MIX" S.R.L.	BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE		PROIECT NR.: 1623/2025
	PROIECTANT: ARH. ALEXANDRU SZ. ALTH		
	SCARA: 1:1000		FAZA: P.U.Z.
SEF DE PROIECT:	DATA: DEC. 2025		PLANSA NR.: A-02
PROIECTAT:			
DESENAT:			

TITLU PROIECT: **P.U.Z. "LOCUINTE SI DOTARI AFERENTE JOKAI MOR SUD-VEST"** Sfantu Gheorghe, str. Jokai Mor, mun.Sfantu Gheorghe

TITLU PLANSA: **REGLEMENTARI PROPUSE. ZONIFICARE, CIRCULATII**

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul
nr. 150583 / 18.12.2025
L.S.