ROMÂNIA
Judeţul Covasna
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe
Arhitect – şef
Nr.32026/27.05.2025

Aprobat,
Primar, Antal Árpád-András

Ca urmare a cererii adresate de VITUS ALEXANDRU ŞI ALŢII cu domiciliul în judeţul Covasna , municipiul Sfântu Gheorghe, satul - , sectorul -, cod poştal -, str. Mileniului, nr. 12, bl.-, sc.-, et.-, ap.-, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr.26177 din 20.04.2025,

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

**AVIZ DE OPORTUNITATE**
**Nr. 5 din 27.05.2025**

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal „Locuinţe şi dotări aferente str. Jókai Mór-Sud-Vest”,** Municipiul Sfântu Gheorghe;
-generat de imobilele:
CF nr. 38072, nr. cad/top: 38072;
CF nr. 24245, nr. cad/top: 221/1, Top 521/1/2, 521/2/2/3/2/1;
CF nr. 24270, nr. cad/top: 221/2;
CF nr. 34038, nr. cad/top: 221/3, Top 522/1/1/2,
CF nr. 26681, nr. cad/top: 26681;
CF nr. 33987, nr. cad/top: 522/1/2, 522//2/1/2
-cu respectarea următoarelor condiţii rezultate în urma dezbaterii din şedinţa Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din data de 23.05.2025:

**1.** Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Amplasamentul zonei propuse se învecinează cu:
-limita nordică–terenuri proprietate privată a unor persoane fizice şi juridice;
-limita sud–terenuri proprietate privată: Gábor Tibor, Gábor Magdolna -CF 30481;
-limita estică–str. Jókai Mór;
-limita vestică-drum de exploatare, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice şi juridice;
**Documentaţia PUZ va studia şi reglementa zona în extinderea intravilanului existent, fără insule de extravilan, inclusiv zona str. Jókai Mór şi drumul de exploatare agricolă din vest.**

**2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi**

**Funcţiunea existentă**: Conform prevederilor Planului Urbanistic General al mun. Sfântu Gheorghe, în vigoare, terenul este situat în extravilanul localităţii, adiacent străzii Jókai Mór, având categoria de folosinţă „arabil” şi „livadă”, cu destinaţie agricolă, nereglementat urbanistic.
Terenul se află în zona de protecţie a obiectivului special al MApN si a fondului forestier.
Terenul a fost studiat şi în documentatia PUZ "Zona de locuinţe şi servicii str. Jokai Mor,

Municipiul Sfantu Gheorghe", inițiator Municipiul Sfantu Gheorghe, pentru care a fost aprobată documentația în etapa I, prin HCL 133/2024.
În ședințele anterioare de CTATU au fost discutate și aprobate Conceptul de dezvoltare a zonei și o etapizare a tramei stradale, armonizate cu proiectele de investiții ale Municipiului..

**Funcțiuni propuse**:
- zonă locuințe și funcțiuni complementare (ZF11)
- zonă căi de comunicație și transporturi (ZF06)

Întrucât în Normele Tehnice din 2023 privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism nu se regăsește o zonă funcțională cu denumirea - *zonă locuințe joase și dotări aferente*- se va folosi în documentație denumirea zonei ca :. - zonă locuințe și funcțiuni complementare (ZF11), detaliindu-se în RLU funcțiunile permise, admise, admise cu condiții.

Zonele funcționale (ZF) vor avea corespondent în RLU, utilizând codurile unice de identificare conform art. 15 din Anexa 5 a Ordinului MDRAP nr. 233/2016 - Norme tehnice.

Zonele de reglementare suplimentară (ZRS) (zonele de protecție) vor avea corespondent în RLU, utilizând codurile unice de identificare conform art. 16 din Anexa 5 a Ordinului MDRAP nr. 233/2016 - Norme tehnice.

Se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren de 36.400 mp la care se va adăuga cca. 4300 mp zonă grădini și cca. 2000 mp zonă adiacentă străzii Jókai Mór și drumului de exploatare agricolă.

Se propune dezvoltarea unei zone de locuințe ( preponderent rezidențială), în corelare cu conceptul PUZ-ului inițiat de Primăria mun. Sfântu Gheorghe.

Se propune accesarea zonei prin dezvoltarea unei trame stradale folosind ca bază strada Jókai Mór aflată în curs de modernizare și drumul de exploatare agricolă proprietate extratabulară a Municipiului aflat în partea de vest a amplasamentului.

Se va avea în vedere faptul că terenurile sunt traversate de conducta de transport gaze naturale, impunându-se restricțiile suplimentare necesare cu evidențierea zonei de protecție (ZRS).

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

Având în vedere conceptul anterior avizat, zona studiată se poate reglementa întro singură subzonă - ZF 11 - zonă locuințe și funcțiuni complementare, cu următorii indicatori:

POT max. 40%;
CUT max.1,2;
Regim de înălțime: max. P+2E+M;
H= max 16 m la coamă față de cota terenului natural,

condiționat de includerea în proiecte și a funcțiunilor complementare (compatibile zonei de locuințe), min. 20% din Sd. În cazul în care se vor proiecta doar construcții exclusiv rezidențiale indicatorii se reduc la POT max. 35%, CUT max.1,0.
Construcțiile vor putea avea subsoluri, dacă terenul permite, dar demisolurile se includ în numărul nivelurilor supraterane, în acest caz regimul de înălțime max. este: D+ P+1E+M.
Zona va putea fi detaliată în subzone, opțional sau se va trata unitar. Se vor detalia funcțiunile permise, admise, admise cu condiții.

Se va propune procentul de spații verzi necesare funcțiunilor, conform prevederilor legale și se vor propune spații verzi publice - minimum de 5% din suprafața nou introdusă în intravilan.

Se vor propune reglementări privind procentul maxim şi conformarea, amplasarea anexelor gospodăreşti necesare.

Se vor propune reguli pentru parcelare şi edificabilul admis. Amplasarea în interiorul parcelei va ţine seama de respectarea distanţelor minime obligatorii faţă de construcţiile existente pe parcelele învecinate şi de destinaţia acestora, de asigurarea însoririi conform OMS nr.119/2014, precum şi de prevederile Codului Civil privind distanţele minime obligatorii.

4. **Dotările de interes public necesare**, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor

-Echiparea tehnico-edilitară: alimentarea cu apă şi canalizarea menajeră şi pluvială se va face prin extinderea sistemului de distribuţie a reţelei de alimentare a apei/canalizare, prin racordarea la reţelele edilitare stradale existente în zonă prin grija şi pe cheltuiala beneficiarului/investitorului. Soluţiile de alimentare cu apă/racordare la canalizare se vor alege în funcţie de avizele de specialitate ce se vor obţine şi de capacităţile reţelelor din zonă.

-Alimentarea cu energie electrică se va face din reţeaua existentă în zonă în baza studiului de soluţie ce se va întocmi de SC Electrica Distribuţie SA.

-Se va avea în vedere necesitatea instalării de **reţele de comunicaţii** electronice pentru zona reglementată, potrivit art. 26 din Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice de comunicaţii electronice, precum şi pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării reţelelor de comunicaţii electronice.

-Accesul în zonă va fi asigurat prin amenajarea şi modernizarea drumurilor de exploatare existente ce au acces direct din str. Jókai Mór, prin crearea unei reţele stradale în concordanţă cu propunerile din documentaţiile de urbanism aprobate sau în curs de avizare din zonă.

-Se va prezenta Planul de acţiune propus şi asumat prin semnătură de iniţiatori.

5. **Capacităţile de transport admise**

Pentru transportul auto, circulaţia pietonală, capacitatea de transport a reţelei stradale care asigură accesul în zonă va fi analizată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, în acord cu legislaţia în vigoare pentru funcţiunile propuse.

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

-potrivit legislaţiei în vigoare;

-conform Certificat de Urbanism nr. 103/11.03.2025.

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului

**-informarea publicului** prin anunţarea în ziarele locale a intenţiei de elaborare a documentaţiei de urbanism;

-se vor parcurge **etapele de consultare şi informare a publicului**, conform Ordinului MDRT nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

**-identificarea proprietarilor direct afectaţi cu implementarea investiţiei** (nume/prenume, adresă, nr. telefon/fax, e-mail pentru toate vecinătăţile parcelelor pentru care se solicită reglementarea);

**-documentaţia pentru publicarea pe site-ul primăriei şi consultarea publicului se va depune într-un exemplar original complet, pe hârtie şi în format digital.** (Certificatul de urbanism, extrasele CF, avizele cu planşele aferente, studiile de fundamentare –în format

*.pdf,;piesele scrise în format editabil *.doc; piese desenate -în format *.dwg sau *.dxf; planşa Reglementări urbanistice-format *.dwg sau *.dxf - în sistem de coordonare STEREO 70).

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

Dovada plăţii tarifului de exercitare a dreptului de semnătură a specialistului RUR va fi însoţită de factura fiscală, emisă de Registrul Urbaniştilor din România, prin care se stabileşte obligaţia de plată.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 103/11.03.2025, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe. Conform OUG 31/2025, "Avizul de oportunitate, avizele şi acordurile emise în cadrul aceleaşi proceduri de elaborare sau actualizare a documentaţiei de amenajare a teritoriului sau de urbanism îşi menţin valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentaţiei respective în condiţiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor".

Achitat taxa de 614 lei, conform Chitanţei seria 63394/2025 nr. 011847, din 30.04.2025.

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

Arhitect-şef,
Berszan Ruxandra Carmen