Am primit 1 exemplar - Tobru Nrice 06.08.2026

DIRECȚIA URBANISM
ARHITECT – ȘEF
Nr. 44762/23.07.2026

Ca urmare a cererii adresate de **SC Româno-Germană de Proiectare și Producție V&K SRL** reprezentant al inițiatorilor Vitus Alexandru și alții cu domiciliul în județul **Covasna**, municipiul **Sfântu Gheorghe**, cod poștal **520008**, str. **Mileniului**, nr.12, bl. -, sc.-, et. -, ap.-, telefon/fax: -, e-mail:-, înregistrată, la nr. **28719** din **14.05.2026**,

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

AVIZ
Nr. 5 din 23.07.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal **„Locuințe și dotări aferente Jókai Mór Sud-Vest”**, municipiul Sfântu Gheorghe;
generat de imobilele: CF nr. 38072, nr. cad.: 38072, CF nr. 24245, nr. cad.: 24245; CF nr. 24270, nr. cad.: 24270; CF nr. 34038, nr. cad.: 34038, CF nr. 26681, nr. cad.: 26681, CF nr. 33987, nr. cad.: 33987.

INIȚIATORI: **Vitus Alexandru, Vitus Ana Maria, Lunel Emilia Csilla, Incze Éva, Tuzson Zsolt Albin, Csorba Kinga, Gyülvészi Angéla, Elekes József, Elekes Levente.**
PROIECTANT GENERAL: Societatea Comercială Româno-Germană de Proiectare și Producție “V&K” SRL România
Nr.proiect:1623/2025;
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: -Dipl. Arh. Vivianne Gheorghiu;

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN PUZ:
-limita nordică–terenuri proprietate privată a unor persoane fizice și 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 și juridice;
-suprafață PUZ: **S= 36.400 mp**;

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR:
-Extravilan arabil, nereglementat urbanistic conform PUG și RLU, aprobat prin HCL 367/29.11.2018.

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

Zonă funcțională -zonă de locuințe joase și dotări aferente (ZF 11-ZLJD, UTR 1/1):

- regim de construire: discontinuu; Suprafața minimă a parcelelor în cazul locuințelor individuale va fi de 400 mp, cu lățimea minimă a lotului de 14 m, respectiv 300 mp în cazul locuințelor înșiruite cu lățime lot 10 m.
- R. h. max.: S+P+2E+M/ER
- H max.: : -max. 9.00 m la streașină față de cota naturală a medie a terenului;

-max. 14.00m la coama acoperișului în cazul acoperișurilor cu șarpantă față de de cota naturală a medie a terenului.

-max. 10,5 m la atic in cazul învelitorilor tip terasă

-cota +/-0.00 a clădirilor va fi cu cel puțin 0.45 m deasupra cotei axului străzii din care se accede parcela.

- POT max.: 35% în cazul construirii exclusiv de locuințe;
- POT max.: 40% în cazul construirii de locuințe cu dotări.
- CUT max.: 1,00 în cazul construirii exclusiv de locuințe;
- CUT max.: 1,20 în cazul construirii de locuințe cu dotări
- Retragere minimă față de aliniament (conform planșă de reglementări vizată spre neschimbare):
    - **retragere minimă față de aliniament:** minim 5,00 m față de limita interioară a trotuarului străzii adiacente.
    - **retrageri minime față de limitele laterale:** minim 2,00 m față de vecin în stânga sau dreapta parcelei în cazul locuințelor cuplate sau izolate
    - **retrageri minime față de limitele posterioare:** minim 2,00 m față de limita din spate a parcelei
    - **conform Codului Civil**

Alinierea clădirilor se va face paralel cu „linia de construire" pe o lungime de minim o treime din lungimea clădirii.

Zonă spații verzi - ZF 14 ZSV, UTR 1/2

Se vor realiza spații verzi de agrementare amenajate, de tip scuar, plantații de protecție și aliniament , locuri de joacă pentru copii, alei pietonale de plimbare.

Utilități tehnico-edilitare.

SUPRAFAȚA DE SPAȚII VERZI(V): Minim 20 % din suprafața parcelei. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi diminuate sau supuse schimbării de destinație.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Conform avizului Hydrokov nr. 11581/11.12.2025, a Deciziei etapei de încadrare nr. 8/09.02.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului asigurarea utilităților apă, canalizarea apelor uzate menajere, canalizarea apelor pluviale se va face prin intermediul rețelelor publice, prin extinderea acestora. Alimentarea cu apă a terenurilor se va realiza prin branșarea la rețeaua existentă din str. Jókai Mór. Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza prin racordarea la rețeaua de canalizare aflată în curs de execuție în strada Jókai Mór.

Echiparea tehnico edilitară se va realiza respectând planșa **Reglementări echipare edilitară -I-03.**

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: acces din str. Jókai Mór, parcări de incintă, conform RLU și a planșei **Reglementări propuse, zonificare, circulații A-02**.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 09.06.2026 s-a avizat favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Pentru aprobare în Consiliul Local documentația se va depune în două exemplare originale, însoțite de un CD care va cuprinde documentația completă scanată (inclusiv avize) plus planșele în format DWG. Documentația predată va fi structurată în conformitate cu Normele tehnice din 15 mai 2023, privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism – Anexa 5 a Ordinului 233/2016. Documentația pentru aprobare se va preda și în format GIS, compatibil pentru încărcare în Observatorul Teritorial -al MDLPA.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele de reglementări anexate și vizate 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 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 (D.T.A.C.) 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. 103 din 11.03.2025, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Arhitect-șef
Berszan Ruxandra – Carmen

Municipiul Sfântu Gheorghe • Jud. Covasna • România
ARHITECT-ȘEF
Primărie