ROMÂNIA
Judeţul Covasna
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe
Arhitect – şef
Nr.32015/27.05.2025

Aprobat,
Primar, Antal Árpád-András

Ca urmare a cererii adresate de SC „CROWN INTERNATIONAL PROPERTIES" SRL, ASOCIAŢIA ERDÉLYI HIT GYÜLEKEZETE, SZARVADI –TÉGLÁS LÓRÁND cu sediul în judeţul Braşov, municipiul Codlea, satul - , sectorul -, cod poştal -, str. Grădinarilor, nr. 1B, biroul 1 bl.-, sc.-, et.-, ap.-, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 24034 din 22.04.2025,

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. 4 din 27.052025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal „Locuinţe, dotări şi servicii str. Jókai Mór-Vest",** Municipiul Sfântu Gheorghe;
-generat de imobilele:
CF nr. 42717, nr. cad/top: 42717;
CF nr. 33525, nr. cad/top: 33525;
CF nr. 25861, nr. cad/top: 25861;
CF nr. 42718, nr. cad/top: 42718,
CF nr. 38099, nr. cad/top: 38099;
-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. este delimitat astfel:
-limita nordică–terenuri proprietate privată a unor persoane fizice şi juridice;
-limita sud–drum de exploatare, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice şi juridice;
-limita estică– drum de exploatare, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice şi juridice, str. Jókai Mór;
-limita vestică-pădure, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice şi juridice;

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, având categoria de folosinţă „arabil", „ grădină", 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 "Zonă de locuinţe şi servicii str. Jókai Mór, Municipiul Sfântu Gheorghe", iniţiator Municipiul Sfântu Gheorghe, pentru care a fost aprobată documentaţia în etapa I, prin HCL 133/2024.
În şedinţele anterioare de CTATU au fost discutate şi aprobate Conceptul de dezvoltare a zonei şi o etapizare a tramei stradale, armonizate cu proiectele de investiţii ale Municipiului.

Funcțiuni propuse:
- zonă locuințe și funcțiuni complementare (ZF11)
- *zonă servicii, instituții de învățământ și funcțiuni complementare*
- 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 servicii, instituții de învățământ și funcțiuni complementare*- se va alege denumirea zonei ca : - zonă comerț și servicii (ZF10) sau zonă mixtă (ZF08), 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 342.800 mp care va dezvolta o zonă de locuințe în jurul unui microcentru de cartier (pol de dezvoltare urbană-propus și în conceptul PUZ-ului inițiat de Primăria mun. Sfântu Gheorghe).

Se propune accesarea zonei prin dezvoltarea unei trame stradale folosind ca bază drumurile de exploatare proprietate extratabulară a Municipiului.

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

-ZF 11 -zonă locuințe și funcțiuni complementare se va detalia în PUZ în 2 subzone:
- subzonă exclusiv rezidențială – spre pădure și spre vest, urmărindu-se ca regimul de înălțime, POT, CUT și edificabilul parcelei să permită doar locuințe de tip vilă, unifamiliale, amplasate izolat pe loturi individuale - Regim de înălțime P+1E+M, H= max 10 m, POT max. 35%, CUT max.1,0;
- subzona cu locuințe joase și dotări aferente: -POT max. 40%, CUT max.1,2, Regim de înălțime: max.P+2E+M, H= max 10 m;

- ZF10 – zonă comerț servicii (centru de cartier)
- POT max. 60%, CUT max. 2,0 Regim de înălțime: S/Ds+P+2E+M(E retras), H = max. 16 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 și conformarea, amplasarea anexelor gospodărești necesare.

Se vor propune reguli pentru parcelare și edificabilul admis. Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, de asigurarea însoririi conform OMS nr.119/2014, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele 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 studia casetarea pârâului Tok (curs de apa necadastrat), odată cu propunerea profilului stradal pentru drumul de acces din partea nordică a terenului care face obiectul PUZ-ului;

-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. 96/07.03.2025.

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 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. 96/07.03.2025, 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 3678 lei, conform Transferului bancar nr. D08ZEXA2511402CJ/, din 24.04.2025.

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

Arhitect-şef,
Berszan Ruxandra Carmen