DIRECȚIA URBANISM
ARHITECT – ȘEF
Nr. 44544/22.07.2026

Ca urmare a cererii adresate de **SC Româno-Germană de Proiectare și Producție V&K SRL** reprezentant al inițiatorilor Asociația Erdélyi Hit Gyülekezete, SC Crown International Properties SRL, Szarvadi-Téglás Loránd cu domiciliul în județul **Covasna**, municipiul **Sfântu Gheorghe**, cod poștal **520008**, str. **Kőrösi Csoma Sándor**, nr.24, bl. -, sc.-, et. -, ap.-, telefon/fax:-, e-mail:-, înregistrată, la nr. **29068** din **15.05.2026**,

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

AVIZ
Nr. 4 din 22.07.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal **„Locuințe, dotări și servicii Jókai Mór Vest”,** municipiul Sfântu Gheorghe;
generat de imobilele: CF nr. 42717, nr. cad.: 42717, CF nr. 33525, nr. cad.: 33525, CF nr. 25861, nr. cad.: 25861, CF nr. 42718, nr. cad: 42718, CF nr. 38099, nr. cad.: 38099;

INIȚIATORI: SC Crown International Properties SRL, Asociația Erdélyi Hit Gyülekezete, Szarvadi-Téglás Loránd, Szarvadi-Téglás Zsuzsanna;
PROIECTANT GENERAL: Societatea Comercială Româno-Germană de Proiectare și Producție “V&K” SRL România
Nr.proiect:1619/2024;
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–drum de exploatare, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice și juridice;
-limita estică– drum de exploatare, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice și juridice, str. Jókai Mór;
-limita vestică-pădure, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice și juridice;
-suprafață PUZ: **S= 352.436,00 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:
Se propune reglementarea zonei studiate în patru Unități Teritoriale de Referință (UTR):

Zonă funcțională -zonă de locuințe joase și dotări aferente -ZF 11-ZLJD, UTR 3/1:

- regim de construire: discontinuu; Suprafața minimă a parcelelor va fi de 500 mp în cazul locuințelor individuale, lățime minimă lot 12 m.
- R. h. max.: S+P+1E+M/ER
- H max.: : -max. 6,00 m la streașină față de cota naturală a medie a terenului;

-max. 12,00m la coama acoperişului în cazul acoperişurilor cu şarpantă faţă de de cota naturală a medie a terenului.

-max. 7,5 m la atic în cazul învelitorilor tip terasă

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

- POT max.: 35% în cazul construirii exclusiv de locuinţe;
- CUT max.: 1,00 în cazul construirii exclusiv de locuinţe;
- Retragere minimă faţă de aliniament (conform planşă de reglementări vizată spre neschimbare):
  - **retragere minimă faţă de aliniament:** minim 5,00 m faţă de limita interioară a trotuarului străzii adiacente.
  - **retrageri minime faţă de limitele laterale:** minim 2,00 m faţă de vecin în stânga sau dreapta parcelei în cazul locuinţelor cuplate sau izolate
  - **retrageri minime faţă de limitele posterioare:** minim 2,00 m faţă 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 de locuinţe colective şi dotări aferente-ZF 11-ZLCD, UTR 3/2:

- regim de construire: discontinuu; Suprafaţa minimă a parcelelor va fi de minim 1000 mp în cazul locuinţelor colective.
- R. h. max.: S+P+2E+M/ER
- H max.: : -max. 16,00 m la streaşină faţă de cota naturală a medie a terenului;

-max. 20,00m la coama acoperişului în cazul acoperişurilor cu şarpantă faţă de de cota naturală a medie a terenului.

-max. 17,5 m la atic în cazul învelitorilor tip terasă

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

- POT max.: 40%;
- CUT max.: 1,20;
- Retragere minimă faţă de aliniament (conform planşă de reglementări vizată spre neschimbare):
  - **retragere minimă faţă de aliniament:** minim 5,00 m faţă de limita interioară a trotuarului străzii adiacente.
  - **retrageri minime faţă de limitele laterale:** minim 2,00 m faţă de zona de loc de joacă şi aleea pietonală de legătură.
  - **Conform Codului Civil**

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

Zonă mixtă-servicii, instituţii, învăţământ şi funcţiuni complementare-ZF 08-ZM, UTR 3/3:

- regim de construire: discontinuu; Suprafaţa minimă a parcelelor va fi de minim 1000 mp
- R. h. max.: S+P+2E+M/ER
- H max.: : -max. 16,00 m la streaşină faţă de cota naturală a medie a terenului;

-max. 20,00m la coama acoperişului în cazul acoperişurilor cu şarpantă faţă de de cota naturală a medie a terenului.

-max. 17,5 m la atic în cazul învelitorilor tip terasă

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

- POT max.: 60%;
- CUT max.: 2,00;
- Retragere minimă faţă de aliniament (conform planşă de reglementări vizată spre neschimbare):
  - **retragere minimă faţă de aliniament:** minim 5,00 m faţă de limita interioară a trotuarului străzii adiacente.
  - **retrageri minime faţă de limitele laterale:** minim 2,00 m faţă de vecin în stânga sau dreapta parcelei în cazul locuinţelor cuplate sau izolate
  - **retrageri minime faţă de limitele posterioare:** minim 2,00 m faţă 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 spaţii verzi private deschise accesului public- ZF 14 ZSV, UTR 3/4

- R. h. max.: P
- H max.: : -max. 5,00 m la streaşină faţă de cota naturală a medie a terenului;

-max. 7,00m la coama acoperişului în cazul acoperişurilor cu şarpantă faţă de de cota naturală a medie a terenului.

-max. 6,00 m la atic în cazul învelitorilor tip terasă

-cota +/-0.00 a clădirilor va fi cu cel puţin 0.15 m deasupra cotei axului străzii din care se accede parcela.

- POT max.: 10%;
- CUT max.: 0,1;
- Retragere minimă faţă de aliniament (conform planşă de reglementări vizată spre neschimbare):
  - **retragere minimă faţă de aliniament:** minim 5,00 m faţă de limita interioară a trotuarului străzii adiacente.
  - **conform Codului Civil**

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

SUPRAFAŢA DE SPAŢII VERZI (V): Minim 20 % din suprafaţa parcelei în cazul UTR 3/1, 3/2, 3/3 şi 70% în cazul UTR 3/4. Suprafeţele de teren prevăzute ca spaţii verzi, nu pot fi diminuate sau supuse schimbării de destinaţie.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Conform avizului Hydrokov nr. 5965/7977/08.09.2025, a Avizului nr. 3/04.05.2026 a Agenţiei pentru Protecţia Mediului asigurarea utilităţilor apă, canalizarea apelor uzate menajere, canalizarea apelor pluviale se va face prin intermediul reţelelor publice din străzile Jókai Mór şi Budai József, prin extinderea acestora. Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza prin racordarea la reţeaua de canalizare aflată în curs de execuţie 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, prin str. Budai József, 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. 96 din 07.03.2025, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Arhitect-șef
Berszan Ruxandra – Carmen

Am primit 1 ex. - Tatoiu Nonica - 05.08.2026