DIRECȚIA URBANISM
ARHITECT – ȘEF
Nr.42711/14.07.2026

Ca urmare a cererii adresate de **SC Româno-Germană de Proiectare și Producție V&K SRL** în numele inițiatorilor **Nagy Mihály, Szilágyi János** cu domiciliul în județul **Covasna**, comuna Bodoc, sat Bodoc, cod poștal-, str.-, nr.291/A, bl. -, sc.-, et. -, ap.-, telefon/fax **0267352303**, e-mail **office@vlsrl.ro**, înregistrată, la nr. **7876** din **11.02.2026**,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 3 din 14.07.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal **„Zonă locuințe joase str. Pădurii”**, municipiul Sfântu Gheorghe;
generat de imobilul: CF nr. 42895, nr. cad. 42895, CF nr. 33959, nr. cad. 33959, inclusiv suprafețele de teren necesare extinderii străzilor Pădurii și Dózsa György

INIȚIATOR: Nagy Mihály, Szilágyi János
PROIECTANT GENERAL: Societatea Comercială Româno-Germană de Proiectare și Producție “V&K” SRL România
Nr.proiect:1615/2024;
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: -Dipl. Arh. Vivianne Gheorghiu;
AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONĂ STUDIATĂ ÎN PUZ:
- limita nordică - drum de exploatare în prelungirea străzii Pădurii, zonă de locuințe și funcțiuni complementare conform PUZ „Zonă de locuit” str. Pădurii aprobat prin HCL 99/2007;
-limita sudică - drum de exploatare în prelungirea străzii Dózsa György, pârâul Sâmbrezii;
-limita estică - terenuri intravilane, proprietatea privată a unor persoane fizice;
-limita vestică - terenuri extravilane, proprietatea privată a unor persoane fizice CF 39607, CF 39606

Suprafață de teren reglementată prin PUZ: **S = 11.562 mp**;

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

PREVEDERI P.U.Z. - R.L.U. PROPUSE:
Se propune o singură unitate teritorială de referință: UTR 12/1 cu următoarele zone funcționale:
1. Zonă funcțională **locuințe și funcțiuni complementare (ZF11- ZLJD):**
- regim de construire: discontinuu
- Funcțiune predominantă: locuire
- R. h. max.: S+P+M/ER
- H max.: : -max. 6.00 m la streașină față de cota naturală a medie a terenului;
  -max. 10.00 m la coama acoperișului în cazul acoperișurilor cu șarpantă față de cota naturală medie a terenului.

-max. 7,5 m la atic în 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%
- **CUT** max.: 0,7
- **retragere minimă față de aliniament** (conform planșă de reglementări vizată spre neschimbare):
  -minim 7,50 m față de limita interioară a trotuarului străzii adiacente și 5,00 m în cazul în care există parcare în cazul străzii Dózsa György.
  -minim 5,00 m fată de limita interioară a trotuarului străzii adiacente și între 5,00 și 9,70 m în cazul parcărilor din strada Pădurii.
- **retrageri minime față de limitele laterale:** minim 2,00 m față de vecin
- **retrageri minime față de limita posterioară:** minim 2,00 m
- **Suprafața de spații verzi:** minim 20 % din suprafața parcelei.
- **Circulații și accese**: fiecare parcelă va avea acces la un drum public (str. Pădurii sau str. Dozsa Gyorgy), direct sau prin servitute în cazul în care accesul se face din drumul nou propus și acesta se află în proprietate privată. Parcările de incintă- conform RLU
- **Echipare tehnico- edilitară**: cu respectarea prevederilor din planșa Reglementări echipare edilitară -I-03.

Conform avizului Hydrokov nr. 1791/10.03.2026, a Deciziei etapei de încadrare nr. 88/14.11.2025 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 conform avizelor de racordare, branșare. Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza în direcția străzii Dózsa György, prin fâșiile-zone verzi rezervate în acest sens la limitele laterale a terenului reglementat.

2. Zonă funcțională spații verzi, sport și agrement **(ZF14):** conform planșă de reglementări vizată spre neschimbare.
Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi diminuate sau supuse schimbării de destinație, indiferent de forma de proprietate.

3. Zonă funcțională căi de comunicație și transporturi **(ZF06)** - se vor respecta prevederile planșei **Reglementări propuse, zonificare, circulații A-02**.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.06.2026 se avizează 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 planșa de reglementări anexată și vizată 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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. 488/ din 14.10.2024, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe. Conform art. 56, alin. (19) din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare *"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"*.

Arhitect-şef
Berszan Ruxandra – Carmen