

DIRECȚIA URBANISM

ARHITECT – ȘEF

Nr. 43881/18.07.2025

Ca urmare a cererii adresate de **SC Româno-Germană de Proiectare și Producție V&K SRL** în numele **Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe** cu sediul în județul Covasna, municipiul **Sfântu Gheorghe**, cod poștal **520008**, str. **1 Decembrie 1918**, nr.2, bl. -, sc.-, et. -, ap.-, telefon/fax **0267316957**, e-mail **info@sepsi.ro**, înregistrată, la nr. **35163** din **10.06.2024**,

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 18.07.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal „Zonă industrială și servicii” Câmpul Frumos, municipiul Sfântu Gheorghe;

generat de imobilele: CF nr. 37755, nr. cad. 37755, 38262, nr. cad. 38262, 38266, nr. cad. 38266, 41871, nr. cad. 41871, 42080, nr. cad. 42080; **și nr. CF 38773, 38841** (drumuri de exploatare)

Inițiator: **Municipiul Sfântu Gheorghe**

Proiectant general: Societatea Comercială Româno-Germană de Proiectare și Producție “V&K” SRL România

Nr. proiect: 1620/2024, 68759/2024

Specialist cu drept de semnătură RUR: **-Dipl.Arh. Vivianne Gheorghiu;**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

- limita nordică-teren agricol -Zsigmond Anna, Bratoșin Adrian Constantin;
- limita sudică-terenuri agricole -proprietari Halmágyi Eugen

Halmágyi Ildikó-Stefânia, László Elena, László Csaba Tibor, ;

- limita estică- drumuri de exploatare agricolă- CF 38841;
- limita vestică- drumuri de exploatare agricolă- CF 38773

-suprafață PUZ: **S= 213.522 mp;**

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior:- **extravilan, arabil, nereglementat urbanistic conform PUG în vigoare.**

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

-zonă funcțională mixtă (ZF 08): **INDUSTRIE, SERVICII ȘI BIROURI, UTR nr. 49/7 ISB**

-regim de construire: S+P+3E

-H max: -Max. 16,0 m față de cota +/- 0,00 a clădirii;

Cota +/- 0,00 a clădirilor va fi cu cel puțin 0,50 m deasupra cotei axului străzii din care se accede parcela;

-POT max: 60%

-CUT max: 1,8 **-retragere minimă față de aliniament:**

- minimum 5,00 m față de străzile propuse profil “P3”

-retragere minime față de limitele laterale:

- minimum 5,00 m față de străzile propuse profil "P3"
- **retrageri minime față de limitele posterioare:**
 - minimum 5,00 m față de străzile propuse profil "P3"
- **circulații și accese:** drumuri, platforme pietonale, parări de incintă, conform RLU și a planșei **Reglementări propuse, zonificare, circulații A-02**. Accesul la parcelele ce fac obiectul PUZ-ului se va asigura prin modernizarea drumurilor de exploatare existente, identificate prin CF 38773, 38841.
- **suprafața de spații verzi(V):** minim 20 % din suprafața parcelei și min. 25% în cazul realizării de construcții pentru turism (unități de cazare);
- echipare tehnico-edilitară: conform planșei **Reglementări echipare edilitară nr. pl. -I-03;**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.06.2025 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.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele de reglementări anexate și vizate spre neschimbare.

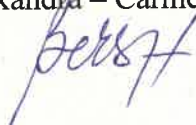
Elaboratorul și inițiatorul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

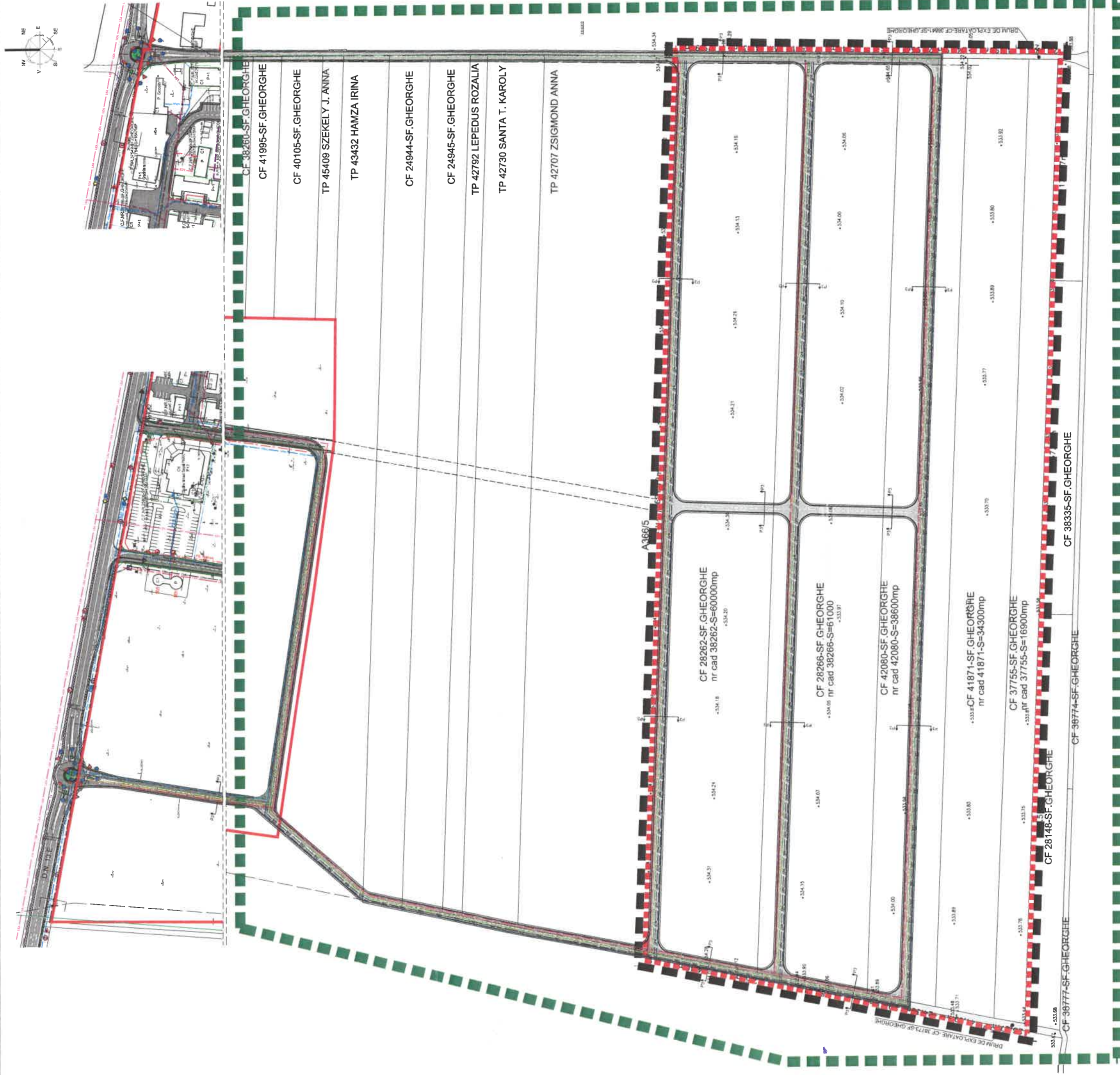
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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. 563 din 03.12.2024, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Arhitect-șef
Berszan Ruxandra – Carmen





LEGENDA

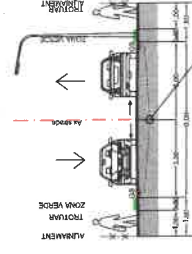
	Limita zona studiata
	Limita aferenta P.U.Z.
	Limita intravilanului constructiilor existent (conform P.U.G. aprobat + P.U.Z.-uri aprobate)
	Limita extinderii intravilanului propusa conform prezentului P.U.Z.
	Limita edificabil (limita zonei de construire) propusa
	Limita parcele existente
	Limita parcele propuse - trasee orientativ
	Drum national DN13E
	Cal de comunicatie rutiera existente modernizate/in curs de modernizare conform P.U.Z. ZONA CAMPUL FRUMOS - pr.nr.1528/2018, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L., aprobat cu H.C.L. 190/2020 si P.U.Z. "PARC INDUSTRIAL MIXT II" - pr. nr. 321/2012 Intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat H.C.L. 168/2017
	Cal de comunicatie rutiera existente - propuse pentru modernizare
	Cal de comunicatie rutiera propuse
	Dumuri de exploatare
	Cal de comunicatie de perspectiva
	Intersectie cu sens giratoriu existente conform P.U.Z. "ZONA CAMPUL FRUMOS" - pr.nr.1528/2018, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L., aprobat cu H.C.L. 190/2020

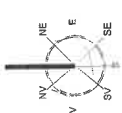
	Conducute alimentare cu apa trasate conform propunerii P.U.Z. "ZONA CAMPUL FRUMOS" - pr.nr.1528/2018, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L., aprobat cu H.C.L. 190/2020 si P.U.Z. "PARC INDUSTRIAL MIXT II" - pr. nr. 321/2012 Intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat H.C.L. 168/2017
	Conducute alimentare cu apa propuse
	Canine vane existente
	Rețea de apă pentru incendiu PE 160mm
	Linie electrica aeriana 20kV
	Linie electrica aeriana 0.4kV
	Linie electrica subterana 20kV
	Linie electrica subterana 0.4kV
	Conducute alimentare cu apă trasate conform propunerii P.U.Z. ZONA CAMPUL FRUMOS - pr.nr.1528/2018, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L., aprobat cu H.C.L. 190/2020 si P.U.Z. "PARC INDUSTRIAL MIXT II" - pr. nr. 321/2012 Intocmit de B.I.A. Florea Stela, aprobat H.C.L. 168/2017
	Linie electrica subterana propusa
	Slab electric
	Canale de distributie - lucrari de imbunatatiri funciare - zona de protectie latime 2.00m
	Canale de distributie (conducute îngropate) DN 160mm - lucrari de imbunatatiri funciare - zona de protectie latime 2.00m

Nota:

- La realizarea oricaror lucrari de constructii se vor respecta zonele de siguranta si zonele de protectie ale rețetelor si instalatiilor tehnico-edilitare conform legislatiei si normativelor in vigoare
- Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va realiza in baza unui "Studiu de solutie" de specialitate DEER Covasna
- Colectare ape pluviale pentru investitiile viitoare - in bazine de retentie cu puturi drenante
- Colectare ape pluviale de pe drumurile propuse - racordare la rețeaua de colectare ape meteorice existente Dn 315mm ce se va extinde

PROFIL CAI DE COMUNICATIE RUTIERA



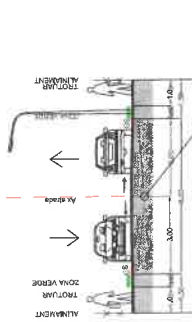


Construcții existente

- | | |
|----|---|
| BI | |
| | Suprafața de teren aferentă zonei studiate |
| | Suprafața de teren aferentă P.U.Z. |
| | Suprafața caldai de comunicație rutieră |
| | Suprafața teren agricol extravilan |
| | Suprafața zona nika - Industrie, servicii, birouri |
| | Suprafața estimată aferentă drumuri, platforme și paraje de intrare |
| | Suprafața minimă spații verzi |
| | Suprafața construită maximă |
| | Suprafața desfurată maximă |
| | Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim |
| | Coefficient de utilizare al terenului C.U.T. maxim |
| | Regim de înălțime maxim |
| | PROFIL CALD AI DE COMUNICATIE RUTIERA |

BILANT TERITORIAL		Existent	Propus
		Suprafata	Suprafata
Suprafata de teren aferenta zonei studiate		531.000,00 mp	-
Suprafata de teren aferenta P.U.Z.		213.522,00 mp	-
Suprafata cald de comunicatii rutiera		2.722,00 mp	25.382,80 mp
Suprafata teren agricol extravilan		210.800,00 mp	-
Suprafata zona nica - industrii, servicii, bucuri		-	188.139,20 mp
Suprafata destinata aferenta drumuri, platforme si paraje de intrare		-	37.627,84 mp
Suprafata infrastructura spatii verzi		-	37.627,84 mp
Suprafata constructii maxina		-	112.883,52 mp
Suprafata desfasurata maxina		-	451.534,08 mp
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim		-	60%
Coefficient de utilizare al terenului C.U.T. maxim		-	2,4
Regim de inaltime maxim		-	SPP+3

PROFIL CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

[illegible]