

ROMÂNIA
Județul Covasna
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe
Arhitect – șef
Nr.39821/01.07.2025

Aprobat,
Primar, Antal Árpád-András



Ca urmare a cererii adresate de SC „SEPSI OSK” SA, cu sediul în județul Covasna, municipiul Sfântu Gheorghe, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. Lunca Oltului , nr. 106, biroul 1 bl.-, sc.-, et.II, ap.-, birou 7, telefon/fax -, reprezentat prin proiectant general SC V&K SRL-arh Vivianne Gheorghiu, e-mail office@vksrl.ro, înregistrată la nr. 36434 din 16.06.2025,

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

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 8 din 01.07.2025

pentru elaborarea **Planului Urbanistic Zonal Modificare Parțială UTR 1 PUZ „Zonă rezidențială și servicii nord”**, Municipiul Sfântu Gheorghe;

-generat de imobilul:

CF nr. 24007, nr. cad/top: 24007;

-**cu respectarea următoarelor condiții** rezultate în urma dezbaterii din ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 24.06.2025:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat astfel:

-limita nord-est-teren proprietate privată a lui Incze János, Barabás Lajos, Dénes Melinda;

-limita sud, sud vest-, terenuri proprietate publică a municipiului Sfântu Gheorghe;

-limita estică- dig apărare antiinundație;

-limita vestică- teren proprietate privată a lui Incze János, Barabás Lajos, Dénes Melinda;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea existentă: conform PUZ „Zonă rezidențială și servicii Nord” aprobat prin HCL 295 din 2010, funcțiunea principală a zonei este zonă cu **construcții de locuințe individuale**.

Funcțiuni conexe: dotări comerciale (numai pe bază de PUD) și lucrări sau construcții de echipare edilitară sau de infrastructură.

Indicatori urbanistici existenți: POT-30%, CUT-0,6

Funcțiuni propuse:

- **zonă spații verzi, sport și agrement-ZF 14**, în RLU vor fi detaliate 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.
Zona va putea fi detaliată în subzone, opțional sau se va trata unitar.

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

-ZF 14 - zonă spații verzi, sport și agrement:

- Regim de înălțime P+1, H= max 10 m, POT max. 20%, CUT max.0,4;

Se va propune procentul de spații verzi necesare funcțiunilor, conform prevederilor legale.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

-Echiparea tehnico-edilitară: alimentarea cu apă și canalizarea menajeră și pluvială se va face prin extinderea sistemului de distribuție a rețelei de alimentare a apei/canalizare, prin racordarea la rețelele edilitare stradale existente în zonă prin grija și pe cheltuiala investitorului. Soluțiile de alimentare cu apă/racordare la canalizare se vor alege în funcție de avizele de specialitate ce se vor obține și de capacitățile rețelelor din zonă.

-Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă în baza studiului de soluție ce se va întocmi de SC Electrica Distribuție SA.

-Se va avea în vedere necesitatea instalării de **rețele de comunicații** electronice pentru zona reglementată, potrivit art. 26 din Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelelor de comunicații electronice.

-Accesul în zonă va fi asigurat prin drumul public înscris în CF 40967, nr. cad 40967 aflat în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe (fost DE 226/2).

-Parcărilor necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul din CF 24007.

-Se va prezenta Planul de acțiune propus și asumat prin semnătură de inițiator.

5. Capacitățile de transport admise:

Pentru transportul auto, circulația pietonală, capacitatea de transport a rețelei stradale care asigură accesul în zonă va fi analizată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, în acord cu legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- potrivit legislației în vigoare;
- conform Certificat de Urbanism nr. 197/13.05.2025.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

-**informarea publicului** prin anunțarea în ziarele locale a intenției de elaborare a documentației de urbanism;

-se vor parcurge **etapele de consultare și informare a publicului**, conform Ordinului MDRT nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

-identificarea proprietarilor direct afectați cu implementarea investiției (nume/prenume, adresă, nr. telefon/fax, e-mail pentru parcelele pentru care se solicită reglementarea);

-documentația pentru publicarea pe site-ul primăriei și consultarea publicului se va depune într-un exemplar original complet, pe hârtie și în format digital. (Certificatul de urbanism, extrasele CF, avizele cu planșele aferente, studiile de fundamentare –în format *.pdf; piesele scrise în format editabil *.doc; piese desenate –în format *.dwg sau *.dxf; planșa Reglementări urbanistice-format *.dwg sau *.dxf - în sistem de coordonare STEREO 70).

Planul urbanistic zonal se va elabora în format analogic și digital (piese scrise și desenate) **pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970**, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, **avizat de către OCPI Covasna**, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, **în acord cu prevederile Anexei 5 Norme tehnice** privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, din cadrul Ordinului MDRAP nr. 233/2016 (Anexa 1 a Ordinului MDLPA nr. 904/2023).

Dovada plății tarifului de exercitare a dreptului de semnătură a specialistului va fi însoțită de factura fiscală, emisă de Registrul Urbaniștilor din România, prin care se stabilește obligația de plată.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 197/13.05.2025, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe. Conform OUG 31/2025, "Avizul de oportunitate, avizele și acordurile emise în cadrul aceleași proceduri de elaborare sau actualizare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism își mențin valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentației respective în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor".

Achitat taxa de 407,00 lei, conform Transferului bancar nr. IZV 00478895155, din 16.06.2025.

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

Arhitect-șef,
Berszan Ruxandra Carmen

