

ROMÂNIA  
Județul Covasna  
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe  
Nr. înreg. 6.883/06.02.2023

Aprobat,  
Primar, Antal Árpád-András



Ca urmare a cererii adresate de **arh. Nemeth Iosif Csaba pentru Iordachi Petru** domiciliul/~~sediu~~ în județul Covasna, Municipiul orașul/~~comuna~~ **Sfântu Gheorghe**, satul -, sectorul -, cod poștal **520051**, str. ' bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. **79004** din **14.12.2022**,

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

**AVIZUL DE OPORTUNITATE NEFAVORABIL**  
**Nr. 1 din 06.02.2022**

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „Locuințe lotizări Chilieni, zona str. Cantonului”, municipiul Sfântu Gheorghe; generat de imobilele: teren cu categorie de folosință “arabil” înscris în CF nr. 29428 Municipiul Sfântu Gheorghe, sub nr. cad. 29428, în suprafață de 12.400 mp;

Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a avizat **NEFAVORABIL** cererea beneficiarului conform procesului-verbal nr. 2806 din 17.01.2023, anexat prezentei, pentru reglementări:

1. Teritoriul care urma să fie reglementat prin P.U.Z.:  
Conform documentației anexate prezentului aviz, proiect 19/2022 – CAD PROJECT SRL, Sfântu Gheorghe Zona cuprinsă:  
-limita nordică – str. Cantonului;  
-limita estică, sudică și vestică - terenuri agricole proprietate particulară.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Categorie funcțională existentă – teren extravilan cu destinație agricolă, nereglementat  
Categorie funcțională propusă:  
-zonă locuințe – clădiri individuale de locuit cu spații verzi aferente;  
-zonă de circulații: - drumuri; parcări;  
-lucrări tehnico-edilitare.

3. Indicatori urbanistici propuși (limite valori minime și maxime)  
- se propune un singur UTR;  
clădiri de locuit cu regim mic de înălțime:  
-  $POT_{max} = 35\%$ ;  $CUT_{max} = 0,5$ ;  
- regim de înălțime locuință, max: S+P+1;  
- regim de înălțime garaj, max: P;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților  
Nu sunt propuse
5. Capacitățile de transport admise  
Nu e cazul
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.  
Nu e cazul
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului - Nu e cazul

Se emite **Aviz de Oportunitate nefavorabil** pentru următoarele motive:

1. Conform Art. 47 (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, „Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general”.

Proiectul prezentat propune o reglementare pe o parcelă foarte îngustă și adâncă (lățime 22 ÷ 23 m, lungime 557 ÷ 565 m), care nu reprezintă o zonă din localitate ci se constituie întrun trup separat înconjurat de teren agricol, situat la cca 200 m de limita intravilanului existent conform PUG. Dispunerea acestui trup în raport cu parcelele învecinate (neincluse în planul de reglementări) și accesele existente și propuse fac ca propunerea să nu reprezinte o dezvoltare urbană integrată, nefiind corelată nici cu propunerile de actualizare a documentației PUG.

2. Conform art. 30, alin (2): din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996: *Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:*

a) *front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;*

b) *suprafața minimă a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*

c) *adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.*

Proiectul propune parcele cu adâncime de cca 14 m și lățime de cca 35 m, neîndeplinind condițiile cumulative prevăzute pentru parcelări și nefiind o parcelare specifică zonei.

3. Având în vedere caracterul zonei, calitatea vieții locuitorilor, a mediului urban și ameliorarea fondului construit și a condițiilor de locuire, membrii Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism (C.T.A.T.U.) a mun. Sfântu Gheorghe și-au exprimat opinia cu privire la inoportunitatea investiției în soluția prezentată.

Achitat taxa de 0 lei, conform Chitanței nr. .... din .....  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

**Arhitect-șef,**  
**Berszan Ruxandra-Carmen**

