

ROMÂNIA
Județul Covasna
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe
Arhitect-șef
Nr. înregistrare:55020/07.10.2024

Aprobat
Primar, Antal Árpád-András

Ca urmare a cererii adresate de SC ARENA ZERO POINT SRL reprezentată prin Costiniuc Ionel Gheorghită cu domiciliul/sediul în județul Covasna, comuna satul, sectorul -, cod poștal 520033, str. , nr. bl. -, sc.-, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 27687 din 13.05.2024,

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. 3 din 07.10.2024

pentru elaborarea Planul urbanistic zonal –Zonă Rezidențială str. Ciucului, Municipiul Sfântu Gheorghe;

-generat de imobilul: teren cu categorie de folosință "arabil" înscris în CF nr. 41399 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 41399, în suprafață de 4667 mp;
-cu respectarea următoarelor condiții rezultate în urma dezbaterii din ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.06.2024:

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

Zona cuprinsă:

- limita nordică – teren intravilan neconstruit (arabil);
- limita sudică – teren intravilan neconstruit (arabil);
- limita estică – terenuri intravilane-curți-construcții, cu construcții de locuințe,

având acces din str. Izvorului;

- limita vestică – str. Ciucului.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Destinația zonei conform PUG –zonă rezidențială cu locuințe mici individuale cu caracter urban- P, P+1, P+2.

-Funcțiunea principală propusă:

-case de locuit individuale, anexe gospodărești, foișoare, terase acoperite, construcții edilitare.

-Funcțiuni complementare propuse:

- anexe, garaje depozite de mici dimensiuni
- rețele tehnico edilitare și construcții aferente acestora
- zone verzi amenajate, piscine, pergole

Funcțiuni propuse cu condiționări:

- sedii administrative nepoluante a unor birouri sau firme
- locuințe de serviciu cu o amprentă la sol de max.70 mp

Zona de spații verzi:

-spațiile verzi vor avea o pondere de min 30 % din teren.

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

- reglementarea se va trata într-un singur UTR;

- $POT_{max} = 35\%$; $CUT_{max} = 1,05$;

- regim de înălțime, max: P+1+M;

- înălțimea maximă admisă se va stabili prin PUZ

-**edificabilul:** se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil, a normelor de însorire și a zonelor de protecție a rețelelor edilitare.

-forma și dimensiunile minime și maxime ale parcelei se vor stabili prin PUZ;

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

- **echipare tehnico-edilitară:** construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcțiunii propuse, prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului.

-**parcările** necesare pentru funcțiunile propuse se vor asigura pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

-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.

-toate lucrările noi de infrastructură, necesare funcționării obiectivelor propuse vor fi realizate prin grija și din fondurile beneficiarului.

5. Capacitățile de transport admise

-pentru transportul auto, capacitatea de transport a străzii propuse va fi analizată prin PUZ;

-se va obține Avizul Comisiei de Circulație pentru accesul din strada Ciucului.

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

- potrivit legislației în vigoare;

-conform Certificat de Urbanism nr. 288/16.08.2022

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 toate vecinătățile parcelelor 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).

-întocmirea documentației de urbanism obligatoriu va avea la bază:

-documentație topografică vizată de OCPI Covasna;

-Aviz geotehnic preliminar

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 288 din 16.08.2022, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.

Achitat taxa de 300 lei, conform OP. nr. 2662804 din 10.05.2024

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

Arhitect-șef,
Berszan Ruxandra-Carmen



08.10.2025
Gheorghe Gabule