

ROMÂNIA  
Județul Covasna  
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe  
Arhitect – șef  
Nr. 55042/07.10.2024

Aprobat,  
Primar, Antal Árpád-András

Ca urmare a cererii adresate de Rápolti Réka cu domiciliul în județul Covasna, satul \_\_\_\_\_, sectorul -, cod poștal 520033, str.-, nr. \_\_\_\_\_, bl.-, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 44409 din 12.08.2024, 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. 4. din 07.10.2024**

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal „Zona de locuințe”-Coșeni, Municipiul Sfântu Gheorghe;

- generat de imobilul: teren cu categorie de folosință „arabil în extravilan” înscris în CF nr. 42050 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 42050;
- cu respectarea următoarelor condiții rezultate în urma dezbaterii din ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.09.2024:

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

Se va studia întreg teritoriul cuprins între:

- limita nordică –drum de exploatare agricolă-D526;
- limita sudică – Canal CN 525 și intravilanul satului Coșeni;
- limita estică – drum de exploatare agricolă-D526;
- limita vestică – drumul E578/ DN 12

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

**Funcțiunea existentă:**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General –aprobat prin HCL 93/1999 și prelungită valabilitatea prin HCL 367/2018, terenul este situat în extravilanul localității, folosința actuală teren arabil nereglementat.

**Funcțiuni propuse:**

Funcțiunea principală propusă:

- zonă de construcții cu destinație case de locuit și anexe gospodărești, foișoare, terase acoperite, construcții edilitare,

Funcțiuni complementare admise:

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

Funcțiuni admise cu condiționări:

- sedii administrative nepoluante a unor birouri sau firme, magazine sătești cu o amprentă la sol de max. 150 mp.
- ateliere meșteșugărești nepoluante sătești cu o amprentă la sol max. de 100 mp negeneratoare de zgomot

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

- reglementarea se va trata într-un singur UTR;
- zonă de locuințe:
- $POT_{max} = 30\%$ ;  $CUT_{max} = 0,9$ ;
- regim de înălțime: -max.: S(D)+P+1 pentru construcțiile principale  
-P pentru anexe
- înălțimi maxime: H max. la cornișă 6,00 m de la cota 0,00 (clădiri principale)  
H max. la coamă 12,00 m de la cota 0,00  
H max. la cornișă 3,00 m de la cota 0,00 (clădiri anexe)  
H max. la coamă 6,00 m de la cota 0,00
- alinierea construcțiilor: se va stabili prin PUZ;
- edificabilul: se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil, a normelor de însorire și zonele de protecție a rețelelor edilitare.
- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din totalul lotului.

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

- echipare tehnico-edilitară: prin racordarea la rețelele stradale existente în zona DJ103 B;
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor (beneficiar).
- se propune a se folosi și surse alternative de energie
- se va studia rezolvarea tramei stradale fără afectarea drumurilor de exploatare existente adiacent zonei.
- terenurile pe care se creează drumul vor fi dezmembrate în vederea înscrierii destinației de drum,
- se va prezenta Planul de acțiune asumat prin semnătură de inițiatori.

**5. Capacitățile de transport admise**

- pentru transportul auto, capacitatea de transport a drumului privat care asigură accesul în loturile propuse va fi analizată prin PUZ.

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

- înainte de demararea etapei de informare și consultare a publicului conform HCL 157/2011 pentru proiectul în cauză se va reveni în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism în vederea obținerii unui punct de vedere referitor la soluția propusă.

- avizele necesare se vor stabili printr-un nou Certificat de Urbanism pentru zona de studiu.

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

- se vor respecta prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului, precum și a procedurii prevăzute în Hotărârea Consiliului Local nr. 157/2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planului de urbanism și amenajare a teritoriului.

- identificarea proprietarilor direct afectați cu implementarea investiției (nume/prenume, adresă, nr. telefon/fax, e-mail).

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 335 din 04.09.2023, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.

Achitat taxa de 300 lei, conform Chitanței nr.33902 din 19.07.2024

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de . . . . . 08.10.2023

Arhitect-șef,  
Berszan Ruxandra Carmen

*Berszan*  
*Gheorghe S. Gabriel*