

ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

Nr. 37582 din 19.06.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 268 din 03.06.2024

În scopul: ELABORARE PUD - ZONA DE LOCUINTA

Ca urmare a Cererii adresate de ANDREI MIHAI-RAUL SI ANDREI RAMONA

cu domiciliul/sediul

înregistrată la nr. 31137 din 29.05.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul , sectorul
cod poștal 520046 , str. FERMEI

nr. 6 , bl. , sc. , et. , ap.

sau identificat prin Plan de incadrare în zona vizat de O.C.P.I

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6 / 1995
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. 367 / 29.11.2018

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 42311

Nr. Top CAD: 42311, 42311-C1, 42311-C2

IMOBIL PROPRIETATE PRIVATA, SITUAT IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SFANTU
GHEORGHE, IN ZONA DE PROTECTIE A FERMEI DE PASARI.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA: CURTI CONSTRUCTII 462 MP, CASA DE LOCUIT SI ANEXA
DESTINATIA CONFORM P.U.G. APROBAT PRIN HCL 367/2018: ZONA REZIDENTIALA
CU LOCUINTE MICI - ZLM.U.12
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "D" - CONFORM H.C.L. 472/2023.

3. REGIMUL TEHNIC:

CONFORM P.U.G. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 367/2018 - Subzona UTR 12 - ZLM.u.12

- 1).Parcela se afla intr-un front preexistent in care cladirile de pe parcelele adiacente au regim de inaltime P+M, P+1+M. Pentru asigurarea conditiilor necesare in vederea construirii se va intocmi un PUD (conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).
- 2).Documentatia de urbanism PAD se va elabora conform prevederilor Ghidului de elaborare continut cadru PUD-indicativ GM-009-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PUD - ZONA DE LOCUINTA

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

- ☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- ☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I. Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe
- ☐ Verificare la toate cerințele fundamentale aplicabile (conform Legii 10/1995)
- ☐ Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- ☒ alimentare cu apă ☐ telefonizare ☐ alimentare cu energie termică
- ☒ canalizare ☐ salubritate ☐ transport urban
- ☒ alimentare cu energie electrică ☒ gaze naturale Alte avize/acorduri:

- AVIZUL COMISIEI DE CIRCULAȚIE DIN CADRUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitate la incendiu - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" Jud. Covasna
- ☐ protecția civilă - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" Jud. Covasna
- ☒ sănătatea populației - Direcția de sănătate publică județul Covasna

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- AVIZ SERVICIUL POLITIA RUTIERA

d.4) studii de specialitate (1 exemplar în original)

- ☒ Studiu Geotehnic ☒ Studiu de însorire
- ☐ Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, de producere a energiei - conf. Legea 372/2005, Art. 10, alin. 1
- ☐ Raport de expertiză tehnică ☐ Raport de audit energetic

e) ☒ Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului – A.P.M. Covasna

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- ☐ Taxă autorizație de construire/desființare
- ☐ Taxă timbru de arhitectură, conform Legii 35/1994, rep. cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

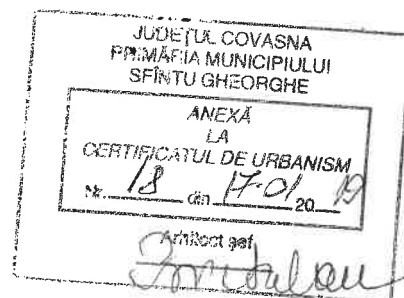
Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-șef
BERSZAN RUXANDRA CARMEN

Întocmit
Ilyés Adél

Achitat taxa de: 15,00 lei, conform Chitanței nr. 10892 din 29.05.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 20.06.2024.



IV.2. ZL - ZONA REZIDENTIALA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de locuit a municipiului Sfantu Gheorghe sunt :

- **ZLM - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI - P, P+1, P+2**

subzone - **predominant rezidentiala cu locuinte de tip urban :**

- **ZLM.u** - subzona cu locuinte existente intr-un tesut compact **traditional ardelenesc** sau **traditional pavilionar** in care se vor face completari la fondul construit numai cu locuinte de tip urban;
- **ZLM.u.p** - subzona propusa pentru locuinte de tip urban.

- **predominant rezidentiala cu locuinte de tip rural**

- **ZLM.r** - subzona cu locuinte existente **tesut rural pavilionar**, in care se vor face completari la fondul construit in special cu locuinte de tip rural;
- **ZLM.r.p** - subzona propusa pentru locuinte de tip rural.

- **locuinte de vacanta**

- **ZLM.v.p** - subzona propusa pentru locuinte de vacanta.

- **ZLI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI INALTE - CU MAI MULT DE 3 NIVELURI**

subzona - **predominant rezidentiala**

- **ZLI** - subzona locuinte existente cu mai mult de trei niveluri ;
- **ZLI.p** - subzona propusa pentru cladiri cu mai mult de 3 niveluri.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei este locuirea.

Zona este compusa din :

- * locuinte de tip urban **existente/propuse** ,cu regim de inaltime P, P+1, P+2 in cadrul subzonelor **ZLM.u / ZLM.u.p** ;
- * locuinte de tip rural **existente/propuse** , cu regim de inaltime P si P+1 in cadrul suzonelor **ZLM.r / ZLM.r.p** ;
- * locuinte de vacanta **propuse** cu regim de inaltime P si P+1 in cadrul subzonei **ZLM.v.p.**
- * locuinte de tip urban **existente/propuse** , in cladiri cu mai mult de 3 niveluri in cadrul subzonelor **ZLI si ZLI.p.**

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- institutii publice si servicii; ✓
- spatii verzi amenajate; ✓
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje; ✓
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente. ✓

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise sunt :

- locuinte individuale cu caracter urban **obligatoriu** , in subzonele ZLM din cadrul trupului principal A,
- locuinte individuale cu caracter rural predominant in subzonele ZLM.r din cadrul localitatilor componente,
- locuinte de vacanta in cadrul subzonelor ZLM.v,
- locuinte colective in zonele ZLI,
- modernizari si reparatii la cladiri existente,
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei,

cu exceptia subzonelor specificate la Art.5 si 6 .

Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru : zone construite protejate de interes national sau local, zona de protectie a infrastructurii feroviare etc :

- locuinte mici pana la 3 niveluri, sau inalte cu mai mult de trei niveluri, in toate zonele ZLM si ZLI care intra in **limitele marcate pentru zone protejate** , in interiorul cercului cu raza de 100m in cadrul trupului A - orasul Sfantu Gheorghe, sau de 200m in interiorul localitatii componente Chilieni (Ordonanta Guvernului nr.27/26 august 1992) masurata de la limita parcelei pe care sunt amplasate :

- * monumentele si ansamblurile de arhitectura,
- * monumentele si siturile arheologice,
- * monumentele de arta plastica si cu valoare memoriala,

precum si in zona delimitata pentru zone istorice urbane, **cu conditia obtinerii avizului pentru protejarea impusa** (recomandarea este valabila numai pana la elaborarea studiilor de specialitate pentru delimitarea zonelor de protectie ale monumentelor), conform art. 9 din RGU.

- locuinte mici pana la 3 niveluri, in subzonele ZLM.u.37c, ZLI.37b , ZLM.u.41 si Z(IS.s +LM.u).p.41 in conditiile respectarii prevederilor art.20 din RGU;

- locuinte inalte cu mai mult de 3 niveluri, in subzona ZLI.37b cu conditia respectarii prevederilor art.20 din RGU;

- locuinte mici sau inalte, in subzonele care intra in **zona intersectiilor** care trebuiesc modernizate -pe o suprafata circulara cu **raza de 50m** masurata din centrul actual al intersectiei, suprafata posată in planul unitatii teritoriale de referinta;

Art.6 - Interdicțiile temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică .

- se pot realiza locuințe mici până la 3 niveluri, cu condiția existenței unui PUD sau PUZ aprobat sau a studiului de specialitate privind realizarea sau lărgirea unei artere de circulație în subzonele :

- ZLM.u.2b ;
- ZLM.u.5b ;
- ZLM.u.6b (pentru parcelele cu aliniament la str. Fabricii) ;
- ZLM.u.8 și ZLM.u.9 (pentru parcelele cu aliniament la str.Părăului) ;
- ZLM.u.12b (pentru parcelele cu aliniament la str. Gheorghe Doja, în fața str. Bolyai Ianos, pe o lățime de cca 50m, pentru realizarea noii artere de circulație din cadrul subzonei ZC.r.p.12) ;
- ZLM.u.25b ;
- ZLM.u.27b , cu respectarea prevederilor pct. 5.2 din RGL ;
- ZLM.u.27c , pentru parcelele cu aliniament la DN12 spre Miercurea Ciuc (stanga și dreapta drumului) , de la limita stației PECO pe o lungime de 400m ;
- ZLM.u.31b ;
- ZLM.u.37b (pentru parcelele cu aliniament la str.Armata Romana);
- ZLM.u.31c (pentru parcelele cu aliniament la str. Nicolae Balcescu , până la aprobarea PUZ-ului din zona centrală) ;
- Z(LM.u + IS.s).p.8 ;
- Z(LM.u + IS.s).p.9 ;
- Z [LM.u + IS(i+h+c+sp) + P].p.17;
- Z(LM.u.p + P).21 - se mențin, pe cât posibil, suprafețele împadurite existente;
- Z [LM.u.p + IS(i+h).p + P].21 - se mențin, pe cât posibil, suprafețele împadurite existente;
- Z(LM.u + IS.s + P).p.25 ;
- Z(LM.u + IS.s).p.29 ;
- Z(LM.u + IS.s).p.41;
- Z[LM(v+r) + IS.s.p + P].44;
- Z(LM.v.p + IS.s.p + P).45;
- Z[LM(v+r) + IS.s.p + P].47;
- Z[LM(v+r) + IS.s.p + P].59;
- Z(IS.s + LM.r).p.62a;
- Z(IS.s + LM.r).p.62b (limitrof digului existente, pe o adâncime de circa.20m);
- Z(IS.s + LM.r).p.65.

- in toate subzonele ZLM si ZLI din UTR 1(zona centrala)aflate in partea dreapta a Str.Kos Karoly si al Pietii Libertatii, realizarea constructiilor sau modernizarea celor existente se va face numai pe baza prevederilor unui Plan urbanistic zonal ce va fi elaborat pentru zona centrala.
- in subzonele ZLI.4, ZLI.p.8 si ZLI.26 se pot realiza locuinte inalte cu mai mult de 3 niveluri, cu conditia existentei unui PUD sau PUZ aprobat;
- in subzona ZLI.1b - locuinte inalte aflate in zona in care se va face PUZ - zona centrala, se pot realiza amenajari si functiuni complementare locuintelor pe baza documentatiei de urbanism aprobate ;
- locuinte mici si inalte, cu conditia existentei unui PUD sau PUZ aprobat, in subzona Z(LI + LM.u + P).p.25.
- in subzona ZLM.u.p.2ob se vor elibera numai autorizatii de reparatii si intretineri curente pana la obtinerea fondurilor necesare pentru revitalizarea urbana a zonei pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in vederea realizarii de locuinte cu regim de inaltime max.P+2 si functiuni complementare acestora.
- **ATENTIE !** in subzonele : Z[IS(sp+c)+P].p.35 si Z(IS.s+l).p.4oa , zone in care in prezent exista locuinte individuale, se vor elibera numai autorizatii de reparatii si intretineri curente la constructii existente pana la obtinerea fondurilor necesare pentru realizarea unor schimburi de terenuri in vederea integrarii subzonei in zona industriala sau de servicii.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale - conform RGU art.17,

Art.8 - amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR - conform Art.5 al RGL - pct.VI.2 (capitolul - zona rezidentiala) , in subzonele - ZLM.u.37c , ZLM.u.41 si ZLI.37b, in conditiile respectarii prevederilor art.20 din RGU,

Art.9 - amplasarea in interiorul parcelei - conform RGU art. 24.

La cladirile de locuit din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv din zona centrala, se va tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva, respectandu-se modul de amplasare pe parcelele invecinate.

Art.10 - amplasarea fata de aliniament - conform Art.6 al RGL - pct.VI.2 (capitolul - zona rezidentiala), in conditiile respectarii prevederilor art.23 din RGU, cu exceptia subzonelor cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite si unde regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de

specialitate si documentatiilor de urbanism. La cladirile de locuit din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv din zona centrala, se va tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva, respectandu-se modul de amplasare fata de aliniament al constructiilor invecinate.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - accese carosabile - conform RGU art.25.

Art.12 - accese pietonale - conform RGU art.26 .

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.13 - racordarea la retele tehnico-edilitare existente - RGU art.27.

Art.14 - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform RGU art.28.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.15 - parcelare - conform RGU art.30 .

La cladirile de locuit din cadrul zonelor istorice urbane, iclusiv din zona centrala, parcelarea sau reparcelarea vor tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva.

Art.16 - inaltimea constructiilor - conform RGU art.31 .

Art.17 - aspectul exterior al constructiilor - conform art.32 din RGU si prevederilor Art.17 de la pct.IV.1 (capitolul - zona centrala) din prezentul RGL ;

Art.18 - procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15, cu exceptia subzonelor :

- Z(LM.u.p + P).21;
- Z(LM.u.p + IS.p + P).21;
- Z[LM(v+r).p + IS.s.p + P].44;
- Z(LM.v.p + IS.s.p + P.e).45;
- Z[LM(v+r).p + IS.s.p + P].47;
- Z[LM(v+r).p + IS.s.p + P].59,

unde POT va fi max 15%, mentinandu-se, pe cat posibil, spatiile verzi impadurite existente.

In subzonele Z(LI + LM.u + P).p.25 si Z(LM.u + IS.s + P).p.25, autorizarea constructiilor se va face in limitele unui POT max de 40% pe total subzona, pentru a se putea obtine spatii verzi amenajate care sa faca trecerea catre suprafetele impadurite existente.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaie, spatii verzi si imprejuriri

Art.19 - parcaje - conform RGU art.33 .

Art.20 - spatii verzi - conform RGU art.34.

Art.21 - imprejuriri - conform RGU art.35 .

UIR 12

JUDETUL COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SFANTU GHEORGHE
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
268 din 23.06.2014
Arhitect *[Signature]*

68

