

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Arhitect-șef

Spre știință: Primăria municipiului Sf. Gheorghe

Ca urmare a cererii adresate de **S.C."AUTO-BOGYO" S.R.L.** cu domiciliul/sediul în județul Covasna, municipiul/orașul/comuna SF. GHEORGHE, satul CHILIENI, sectorul -, cod poștal -, str. DN 12, km 7+650, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată cu nr. 4987 din 20.03.2025,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 26.03.2025 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificat de urbanism nr. 392 din 20.08.2024, eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe;
- Aviz arhitect șef al municipiului Sf. Gheorghe nr. 2 din 18.03.2025;
- Decizia nr. 96 din 30.12.2024 al Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Notificare ASSP nr. 7430/7351 din 12.12.2024;
- Aviz CNAIR – DRDP Brașov nr. 20/96 din 13.02.2025;
- Adresă Gospodărie Comunală Sf. Gheorghe nr. 10278 din 10.10.2024;
- Aviz ISU "Mihai Viteazul" al județului Covasna nr. 3830372 din 10.01.2025;
- IPJ Covasna – Serviciul rutier nr. 142387 din 31.12.2024;
- Aviz amplasament DEER Covasna nr. 7060241002788 din 15.11.2024;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 59030/320258280 din 09.10.2024;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Covasna nr. 17/U din 07.02.2025;

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

AVIZ FAVORABIL Nr. 7 din 02.04.2025

pentru Planul urbanistic zonal modificator: **"Extindere și modernizare salon auto (nr. proiect 1613/2024)**
generat de imobilul situat în județul Covasna, municipiul Sf. Gheorghe, satul Chileni, str. DN 12, km 7+650, extras CF 43690, Sf. Gheorghe;

Inițiator: **S.C."AUTO-BOGYO" S.R.L.**

Proiectant general: SC V&K SRL Sf. Gheorghe;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vivianne Gheorghiu;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află parțial în extravilanul localității Sf. Gheorghe; vecinătăți: - limita vestică: DN 12 Sfântu Gheorghe-Chichiș, între km 7+633 și 7+668

- limita nordică: terenuri în proprietatea Parohiei Reformate, Chileni
- limita sudică: teren arabil aflat în proprietatea unei persoane fizice
- limita estică: drum de exploatare agricolă
- suprafață PUZ: 37.030 mp;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: UTR 69/1 „SBC”

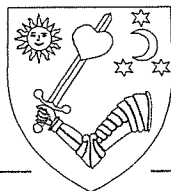
- Planul Urbanistic Zonal „Salon Auto și service”, aprobat prin HCL 196/2008

- Planul Urbanistic Zonal „Comercializarea plante și servicii pentru grădinărit” aprobat prin HCL 137/2011.

Prevederi PUZ și RLU existente: UTR69/1 „SBC”- zonă funcțională comerț și servicii.

Indicatori urbanistici aprobați:

- Planul Urbanistic Zonal „Salon Auto și service”, aprobat prin HCL 196/2008:
 - POT - 20%



- CUT - 0,28;
- Regim de înălțime: P+1.
- Regim de aliniere a construcțiilor: minim 1,8 m de limita de proprietate sudică, minim 80 de m de la axul DN

12

- Planul Urbanistic Zonal „Comercializarea plante și servicii pentru grădinărit” aprobat prin HCL 137/2011:

- POT-40%
- CUT-0,8;
- Regim de înălțime: - P+1, P+M.
- Regim de aliniere a construcțiilor: minim 22 față de axul DN 12.

Prevederi PUZ-RLU propuse:

Se va reglementa printr-o unitate teritorială de referință: UTR 69/1 (SBC) - cu funcțiunea predominantă „Zonă comerț și servicii”, conform prevederilor **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), cuprinzând:

- unități servicii, birouri, comerț și alte funcțiuni complementare;
- străzi și alei carosabile;
- spații verzi;
- rețele tehnico-edilitare.

Regim de înălțime: P+1

Înălțime maximă: H_{max.} construcții: 12 m;

H_{max.} dotărilor de publicitate: 35,00 m.

Indicatori urbanistici: - POT 40%, CUT 0,8;

Limita zonei edificabile: conform planșei Reglementări propuse, zonificare, circulații – nr. pl. A-02;

Retrageri minime: -18 m de la axul drumului DN 12

- între 4,80 și 7,00 m față de limita sudică de proprietate,
- conform Codului Civil față de limita nordică de proprietate,
- 200 m de la limita vestică de proprietate (dinspre DN 12)

Circulații și accese: drumuri, platforme pietonale, parcuri de incintă, zone verzi conform planșei Reglementări propuse, zonificare, circulații – planșa A-02;

Echipare tehnico-edilitară: conform planșei Rețele tehnico-edilitare planșa A-03;

Conform prevederilor art. 13. din HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare privind asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Conform art. 32 alin. (3) litera a) din Legea nr. 350/2017 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în proiect vor fi stabilite categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

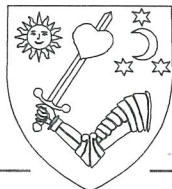
În urma analizării documentației de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic zonal.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.



Se poate promova de către primar spre aprobare în Consiliul Local doar în condițiile existenței dovezii de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați RUR, care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.

Un exemplar din prezentul aviz se va transmite la O.C.P.I.Covasna, împreună cu documentația aferentă.

Dacă investiția se încadrează în prevederile HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, în faza următoare (DTAC) se va obține aviz ISU Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 392 din 20.08.2024, eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism /ședința de avizare a CTATU.



ARHITECT-ȘEF,
RITI Olyer Raul

ÎNTOCMIT,
BARTA Júlia