



Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

**HOTĂRÂREA NR 292/2021**

**privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 9/06.08.2021 pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal „Zonă Industrială și Servicii” str. Sylveszter Lajos, FN, Municipiul Sfântu Gheorghe**

**Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară:**

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 50979/2021 al arhitectului șef al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Procesul-verbal nr. 50497/04.08.2021 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, aprobarea Avizului de oportunitate nr. 9/ 06.08.2021 pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal ”Zonă Industrială și Servicii” str. Sylveszter Lajos, FN, Municipiul Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Avizele favorabile ale Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniu, economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională, Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism și Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere prevederile art. 2 și art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 139 alin. (3) lit. e și art. 196 alin. (1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**HOTĂRĂȘTE**

**ART. 1.** - Se aprobă Avizul de oportunitate favorabil nr. 9/06.08.2021, emis de arhitectul șef la propunerea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sfântu Gheorghe, pentru elaborarea documentației de Urbanism Plan Urbanistic Zonal ”Zonă Industrială și Servicii” str. Sylveszter Lajos, FN, Municipiul Sfântu Gheorghe, anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

**ART. 2.** - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul de Emitere a Autorizațiilor de Construire și Desființare din cadrul Direcției Urbanism a Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 26 august 2021.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Keresztes László**

**CONTRASEMNEAZĂ**

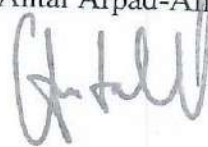
**Pentru SECRETAR GENERAL**

**Morar Edith**



ROMÂNIA  
Județul Covasna  
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe  
Arhitect - șef

Aprobat,  
Primar, Antal Árpád-András



Ca urmare a cererii adresate de **Dávid Éva și coproprietarii** cu domiciliul/~~sediu~~ în județul **Covasna**, municipiul ~~orașul/comuna~~ **Sfântu Gheorghe**, satul -, sectorul -, cod poștal **520019**, înregistrată la nr. **48809** din **27.07.2021**,

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

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 9 din 06.08.2021

pentru elaborarea Planul urbanistic zonal pentru „Zonă Industrială și servicii” str. Sylveszter Lajos, F.N., Municipiul Sfântu Gheorghe;  
generat de imobilele: teren cu categorie de folosință ”arabil” înscris în CF nr. 38815 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 38815; CF nr. 38816 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 38816; CF nr. 38817 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 38817, în suprafață de 8700 mp;  
cu respectarea următoarelor condiții:

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

Zona cuprinsă:

- limita nordică – terenuri agricole în extravilan;
- limita sudică – terenuri agricole în extravilan;
- limita estică – str. Sylveszter Lajos;
- limita vestică – terenuri agricole în extravilan.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- zonă industrială și servicii;
- zonă de circulații: - drumuri; parcuri;
- zonă spații verzi;
- lucrări tehnico-edilitare.

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

- reglementarea se va trata într-un singur UTR;

-zonă industrie și servicii:

- $POT_{max} = 50\%$ ;  $CUT_{max} = 1$ ;
- regim de înălțime, max: P+1 (+M);



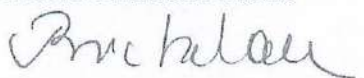
- alinierea construcțiilor: **se va stabili prin PUZ;**
  - edificabilul: **se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil, a normelor de însoțire și zonele de protecție a rețelelor edilitare.**
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
- echipare tehnico-edilitară: **se vor executa prin racordarea la rețelele stradale existente;**
  - **se va avea în vedere necesitatea instalării de rețele de comunicații electronice pentru zona reglementată, potrivit art. 24 din Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.**
5. Capacitățile de transport admise
- **pentru transportul auto, capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin PUZ, în funcție de încărcările (tonajul) estimate pentru auto de categorie medie sau grea, după caz;**
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
- potrivit legislației în vigoare;
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului
- **toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.**

**-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. 87 din 16.02.2021, emis de **Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.**

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

Arhitect-șef,  
Birtalan Erzsébet-Csilla





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

**DIRECȚIA URBANISM**  
**ARHITECT - ȘEF**

Ca urmare a cererii adresate de **Dávid Éva și coproprietarii** cu sediul/domiciliul în județul Covasna, loc. **Sfântu Gheorghe**, cod poștal **520033**, Str. \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. **4027** din **19.01.2022**,

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

**AVIZ**

**Nr. 9 din 07.06.2022**

pentru plan urbanistic zonal pentru „**Zonă Industrială și Servicii**”, str. **Sylveszter Lajos**, Municipiul Sfântu Gheorghe;

**generat de imobilele: teren cu categorie de folosință "arabil" înscris în CF nr. 38817 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 38817; CF nr. 38815 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 38815; CF nr. 38816 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 38816**

Inițiator: **Dávid Éva și coproprietarii**

Proiectant general: **B.I.A. Domahidi Ildikó – proiect nr. 2/2022**

Subproiectant: -

Specialist cu drept de semnătură RUR: **-arh. Domahidi Ildikó;**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

- limita nordică – **terenuri agricole în extravilan;**
- limita vestică – **terenuri agricole în extravilan;**
- limita sudică – **terenuri agricole în extravilan;**
- limita estică – **str. Sylveszter Lajos**
- suprafață PUZ: **S= 8700 mp;**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: - **extravilan conform PUG, aprobat prin HCL nr. 367/2018**

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- regim de înălțime max: **P+1(+M);**
- POT max = **50%;**
- CUT max = **1;**
- circulații și accese: **drumuri, platforme pietonale, parcuri de incintă, zonă verzi conform Planului de reglementări urbanistice, zonificare – nr. pl. 02;**
- echipare tehnico-edilitară: conform planșei **Reglementări echipare edilitară nr. pl. - 03;**







Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

Toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.04.2022 se avizează favorabil/~~eu—conștiință~~/~~nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

### FĂRĂ CONDIȚII

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

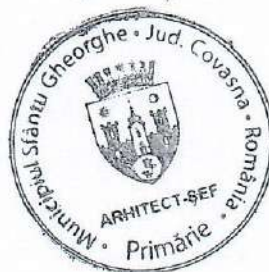
Elaboratorul și inițiatorul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 561 din 10.12.2021, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.

Pentru Arhitect-șef,  
Șef serviciu  
Berszan Ruxandra Carmen







## AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
CONSILIUL JUDEȚEAN  
Nr. 11675 din 30.09.2022.

Arhitect-șef  
Spre știință: Primăria municipiului Sf. Gheorghe

Ca urmare a cererii adresate de DÁVID ÉVA, DÁVID IZSÁK, SC DAVRAI SRL, VITÁLIS ALEXANDRU cu domiciliul/sediul în județul Covasna, , înregistrată cu nr. 11675 din 27.09.2022,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 28.09.2022 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 561 din 10.12.2021, eliberat de Primăria Municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul oportunitate nr. 9 din 06.08.2021 aprobat de primarul Municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Sf. Gheorghe nr. 9 din 07.06.2022;
- Acord nr. 848 din 31.01.2022 emis de Gospodărie Comunală SA Sf. Gheorghe;
- Decizia nr. 26 din 26.05.2022 al Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Aviz amplasament DEER Sucursala Covasna nr. 7060220203908 din 13.07.2022;
- Adresa Distrigaz Sud Rețele 2150/317.285.634 din 03.02.2022 bG;
- Aviz Stat Major al MAPN nr. DT/4100 din 29.04.2022;
- Adresa ABA Olt – SGA Covasna nr. 2178 din 05.04.2022;
- Aviz Transgaz SA nr. 21193/410 din 16.03.2022;
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 470 din 18.08.2022;
- Aviz ANIF nr. 20 din 19.04.2022
- Aviz Telekom Romania Communications SA nr. 1CV din 10.02.2022;
- Notificare ASSP – DSP Covasna nr. 2236/2059 din 24.03.2022;
- Acord TEGA SA nr. 2402 din 02.02.2022;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale – UM 0500 București nr. 13647 din 07.04.2022;
- Acord ISU "Mihai Viteazul" al județului Covasna nr 3528073 din 14.04.2022;
- Aviz de principiu IPJ Covasna – Serviciul Rutier nr. 118882 din 27.04.2022;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Covasna nr. 60/U din 16.06.2022;
- Adresa Muzeului Național al Carpaților Răsăriteni nr. 986 din 13.04.2022;
- Adresa Muzeului Național Secuiesc nr. 424 din 11.04.2022

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

### AVIZ FAVORABIL Nr. 36 din 30.09.2022

pentru Planul urbanistic zonal: ZONĂ INDUSTRIALĂ ȘI DE SERVICII (nr. proiect 2/2022)  
generat de imobilul situat în județul Covasna, municipiul Sf. Gheorghe, str. Sylveszter Lajos FN, extras CF nr. 38817, 38816, 38815 Sf. Gheorghe.

Inițiatori: DÁVID ÉVA, DÁVID IZSÁK, SC DAVRAI SRL, VITÁLIS ALEXANDRU

Proiectant general: B.I.A. Domahídi Ildikó; Subproiectant de specialitate: BIA Șerban Monica;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Șerban Monica;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află în extravilanul localității, în prelungirea bd. gen. Grigore Bălan; vecinătăți la est - strada Sylveszter Lajos, în rest terenuri agricole în extravilan. Suprafața zonei studiate: 8.700 mp.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- funcțiune principală: producție nepoluantă, depozitare, servicii funerare;





funcțiuni complementare: de deservire a funcțiunii principale, administrație/birouri, locuință de serviciu, circulații, platforme, zone verzi, lucrări tehnico edilitare, platforme, împrejurimi;

- funcțiuni interzise: construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier (pe durata existenței șantierului);

- regim de înălțime maxim: pentru construcții administrative: P+1+M; H maxim la cornișă de 8,00 m de la cota 0+00 a terenului amenajat, înălțimea maximă la coamă de 12,00 m de la cota 0+00 a terenului amenajat;

- POT max. = 50 %; - CUT max. = 1,00;

- retragere față de drumurile publice: construcțiilor vor fi retrase cu min. 3,00 m față de marginea trotuarului străzii Sylveszter Lajos, față de vecinătățile din nord și din sud distanța minimă este egală cu jumătatea înălțimii la streășină a construcțiilor, iar față de limita de proprietate din vest – minimum 5,00 m. Se va respecta edificabilul marcat pe planșa 02- Reglementări urbanistice, zonificare.

- construcțiile vor fi aliniate la limitele proprietății.

- parcaje: se vor asigura în incintă spații de parcare pentru autoturismele personalului, vizitatorilor și pentru mașinile de transport marfă; nu se admite parcare a vehiculelor pe spațiul public.

- echipare tehnico-edilitară: alimentare cu apă – din rețeaua stradală; alimentarea cu energie electrică din rețeaua existentă, suplimentată cu panouri fotovoltaice; canalizare menajeră – în prima fază - în bazine vidanjabile imprevizibile.

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. 561 din 10.12.2021, eliberat de Primăria Municipiului Sf. Gheorghe și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism /ședința de avizare a CTATU.**



ARHITECT-ȘEF,  
RIT I Oliver Raul

ÎNTOCMIT,  
BARTA Julia