

**DIRECȚIA URBANISM**  
**ARHITECT – ȘEF**  
**Nr.45551/20.08.2024**

Ca urmare a cererii adresate de **Fleckhammer Otto-Oscar și alții** cu ~~sediu~~/domiciliul în județul **Covasna, loc. Sfântu Gheorghe**, cod poștal **520033**, str. Ferencváros, **nr. 5**, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **23084** din **16.04.2024**,

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

### **AVIZ**

**Nr. 2 din 20.08.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru **“Modificare Parțială P.U.Z Ciucului Grădină-UTR Nr.8”**, Municipiul Sfântu Gheorghe;

generat de imobilele: Nr. CF 43062, 28952, 41947, 41946, 40296, 41945, 42553, 42554, 43061, 43063, 42855, 42856, 42868, 42866, 42869, 42867-Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr.Top CAD : 43062; TOP:2546/1/2/1/3,2545/1; A1.1, TOP:2546/1/2/1/3; 2545/1; 41947; 41946; 40296; 41945; 42553; 42554; 43061;43063; 42855; 42856; 42868; 42866; 42869; 42867; Municipiul Sfântu Gheorghe

Inițiator: **Fleckhammer Otto-Oscar și alții**

Proiectant general: Societatea Comercială Româno-Germană de Proiectare și Producție V&K SRL România

Nr. proiect: 1604/2023

Subproiectant: -

Specialist cu drept de semnătură RUR: **-Dipl.Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu;**

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

Amplasamentul este situat în zona de nord a localității Sfântu Gheorghe, pe strada Veszprém.

Delimitarea amplasamentului:

-limita nordică – strada Veszprém, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice si juridice;

-limita sudică – strada Câmpului, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice si juridice;

-limita vestică – strada Torockai Wigand Ede, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice si juridice;

-limita estică – str. Ferencváros, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice si juridice;

Suprafață P.U.Z: S= 49.490 mp;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: - intravilan reglementat prin PUZ „Ciucului Grădină”, aprobat prin HCL nr. 79/2000- UTR: -nr. 7/1 „LC, UTR: -nr.8/1 ” LC.

**Prevederi P.U.Z R.L.U existente:**

-UTR: -nr. 7/1 „LC” -zonă funcțională locuințe și funcțiuni complementare

-UTR: -nr.8/1 ” LC” –zonă funcțională locuințe și funcțiuni complementare

**-regim de construire:** P+1, P+2

**-funcțiuni predominante:** zonă funcțională locuințe și funcțiuni complementare

**-H max:** -la streșină max. 6,0 metri la clădirile cu două nivele, respectiv 9,0 metri pentru construcțiile cu trei nivele.

-înălțimea la coamă a acoperișului clădirilor va fi de maxim 12,00 metri față de nivelul terenului natural (cota medie).

**-POT max:** 60%

**-CUT max:** 1,2

**-retragere minimă față de aliniament** –conform prevederilor Codului Civil,

-minimum 5 metri față de trotuarul străzii adiacente, pentru locuințele altele decât cele aliniate la strada principală a zonei.

- 28 de metri față de axul străzii principale a zonei studiate, adiacent unor locuințe cu parter comercial.

**-retrageri minime față de limitele laterale=** 3 metri în cazul locuințelor cuplate sau izolate

**-retrageri minime față de limitele posterioare=** 3 metri.

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

Zonificarea funcțională a terenului aferent PUZ, respectiv zonei UTR-nr.8/1 ” L” – pentru zonă funcțională locuințe și funcțiuni complementare, respectiv a zonei UTR nr. 7/1 „L” pentru zonă funcțională locuințe și funcțiuni complementare

**UTR: -nr. 7/1 „L”** -zonă funcțională locuințe și funcțiuni complementare

**UTR: -nr.8/1 ” L”** -zonă funcțională locuințe și funcțiuni complementare

**-regim de construire:** P+1+M, P+2+M

**-funcțiuni predominante:** -zonă funcțională locuințe și funcțiuni complementare

**-H max.:** -la streșină max 6,0 metri la clădirile cu două nivele, respectiv 9,0 metri pentru construcțiile cu trei nivele.

-înălțimea la coamă a acoperișului clădirilor va fi de maxim 12,00 metri față de nivelul terenului natural (cota medie).

**-POT max.:** 35%

**-CUT max.:** 1,44

**-retragere minimă față de aliniament=** 5,00 metri, respectiv 3,50 metri și 1,00 metru față de limita interioară a trotuarului străzii adiacente, conform reprezentării de pe planșa A-02 „Reglementări propuse, zonificare, circulații”

**-retrageri minime față de limitele laterale=** cel puțin 2,00 metri, respectiv 1,00 metru față de limita cea mai apropiată față de vecin (stânga sau dreapta), cu respectarea Codului Civil

**-retrageri minime față de limitele posterioare=** 3 metri distanță între clădire și limita din spate a parcelei. Față de limitele laterale sau posterioare dintre loturile vecine se pot amplasa construcții la mai puțin de 1,00 metru, 2,00 metri, respectiv 3,00 metri cu condiția respectării Codului Civil și cu obținerea acordului proprietarului vecin în formă autentică.

**-circulații și accese:** drumuri, platforme pietonale, parcări de incintă, zone verzi conform planșei Reglementări propuse, zonificare, circulații – nr. pl. A-02;

**-echipare tehnico-edilitară:** conform planșei Rețele tehnico-edilitare nr. pl. –A-03;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 09.08.2024 se avizează favorabil/~~eu~~ ~~condiții nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

*Pentru aprobare în Consiliul Local documentația se va depune în două exemplare originale, însoțite de un CD care va cuprinde documentația completă scanată (inclusiv avize) plus planșele în format DWG.*

*Realizarea rețelelor de echipare edilitară pentru alimentare cu apă, canalizare, curent, drumuri, spații verzi etc. și alte dotări de interes public, prevăzute de actele normative în vigoare, vor fi realizate prin grija și din fondurile beneficiarului.*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele de reglementări anexate și vizate 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 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. 265 din 19.07.2023, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.

Arhitect-șef  
Berszan Ruxandra – Carmen

