

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 319 din 14.06.2021

În scopul: **ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE PUZ "ZONA DE
LOCUINTE SI SERVICII STR. JOKAI MOR"**

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**
satul, sectorul, cod poștal **520085**, str. **1 DECEMBRIE 1918**
nr. **2** bl., sc., et., ap., telefon/fax **0267311243** /, email **info@sepsi.ro**
înregistrată la nr. **39326** din **11.06.2021**

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

nr., bl., sc., et., ap.
sau identificat prin **Plan de încadrare 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: IDENTIFICAT PRIN PLAN DE SITUATIE ANEXAT

Nr. Top

Imobile în proprietatea mai multor persoane fizice/juridice
Zona mixta intravilan partial reglementat, extravilan nereglementat si zona de protecție a fermei de pasari

Zona protejata Sit arheologic 9 "Simeria, Livada fostei CAP - Szermerja, Gyumolcsos" conform Repertoriului Arheologic National cod RAN 63401.19

2. REGIMUL ECONOMIC:

Zone rezidentiale, de servicii, agricole, industriale si de parcuri
Folosinta actuala: Curti constructii, locuinte, servicii, arabil, livada
Zona de impozitare fiscala "D".

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 367/2018, PUD modificare PUZ lotizare locuințe str. Fermei, aprobat prin HCL nr. 254/2015, PUZ și RLU aprobat prin HCL nr. 62/2015, PUZ și RLU aprobat prin HCL nr. 107/2008, PUZ și RLU aprobat prin HCL nr. 105/2005, anexat la Certificatul de Urbanism din care face parte integrantă, cu respectarea legii nr. 50/1991, cu completările și modificările ulterioare și a Codului Civil

- Subzona conform PUG - UTR 10, 11, 12; UTR 58 - TRUP A17

- Prevederi studiu de oportunitate: - Anexa 1 la Certificatul de Urbanism din care face parte integrantă

4. 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 STUDIU DE OPORTUNITATE PUZ "ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII STR. JOKAI MOR"

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

5. 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 BALAN, 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 optiunilor 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 de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism;
 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:

☐ D.T.A.C

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ securitate la incendiu

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ protecția civilă

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☐ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

☐ Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

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

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

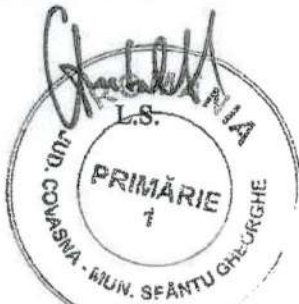
e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS



Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Intocmit
Vizi Zsolt

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr. _____ din _____
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de _____

ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 9591 din 17.02.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 56 din 14.02.2022

În scopul: **ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM "PUZ ZONA DE
LOCUINTE SI SERVICII STR. JÓKAI MÓR"**Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**
satul _____, sectorul _____, cod poștal **520085**, str. **1 DECEMBRIE 1918**
nr. **2** bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ / _____, email _____
înregistrată la nr. **9591** din **14.02.2022**

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

nr. **FN**, 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: TERENURI IDENTIFICATE PRIN PLANUL DE SITUATIE ANEXAT****Nr. Top**

**Imobile în proprietatea mai multor persoane fizice/juridice. Zona mixta intravilan partial
reglementat, extravilan nereglementat si zona de protectie a fermei de pasari. Zona protejata Sit
arheologic 9 "Simeria, Livada fostei CAP - Szermerja, Gyumolcsos" conform Repertoriului
Arheologic National cod RAN 63401.19**

2. REGIMUL ECONOMIC:

**ZONE REZIDENTIALE, DE SERVICII, AGRICOLE, INDUSTRIALE SI DE PARCURI
FOLOSINTA ACTUALA: CURTI CONSTRUCTII, LOCUINTE, SERVICII, ARABIL, LIVADA
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "D" - CONFORM HCL 350/28.11.2019**

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 367/2018, PUD modificare PUZ lotizare locuinte str. Fermei, aprobat prin HCL nr. 254/2015, PUZ si RLU aprobat prin HCL nr. 62/2015, PUZ si RLU aprobat prin HCL nr. 107/ 2008, PUZ si RLU aprobat prin HCL nr. 105/ 2005, anexat la Certificatul de Urbanism din care face parte integranta, cu respectarea legii nr 50/1991, cu completarile si modificarile ulteriere si a Codului Civil.- Subzona conform PUG - UTR 10, 11, 12; UTR 58 - TRUP A17. Intocmire PUZ : documentatia se va intocmi conform prevederilor legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare, conform avizului de oportunitate nr. 16/17.12.2021, aprobat prin HCL 471/30.12.2021 si conform continut cadru al P.U.Z - Reglementare tehnica indicativ: GM-010-2000. Elaborarea documentatiilor de urbanism va cuprinde- ilustrare urbanistica (masterplan) si PUZ - ce vor trata teme ca: POT, CUT ; Regim de inaltime; integrarea in contextul urban; accesibilitatea; zonificare; organizarea spatial-functionala; amplasarea cladirii fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei; traficul; infrastructura edilitara; sistemul de spatii publice; servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul.

4. REGIMUL DE ACTULIZARE/MODIFICARE a documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, .republicat si actualizat):

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

ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM "PUZ ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII STR. JOKAI MOR"

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

5. 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:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA 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 optiunilor 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 de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcției, 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:

☐ D.T.A.C

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☒ canalizare

☒ telefonizare

☒ securitate la incendiu

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ protecția civilă

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☒ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☐ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

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

- Agentia pentru Protectia Mediului

- Aviz Consiliul Judetean

- Aviz Servicii de Telecomunicatii Speciale, - Aviz Stat Major General MAPN

- Aviz Politia Rutiera

- Aviz Gospodarierea Apelor S.G.A.

- Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Covasna

- Avizul Comisiei de Circulatie din cadrul Municipiului Sf. Gheorghe

- Directia Agricola Judetul Covasna, Agentia Nationala pentru Imbunatatiri Funciare

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

- STUDIU GEOTEHNIC

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ


L.S.



Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA


Întocmit
Ilyés Adél

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 17.02.2022

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

***se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism***

Nr.: 56 An: 2022

de la data de 17.02.2024 pana la data de 16.02.2025

Cu Conditia:

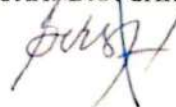
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS


L.S.

Secretar General
KULCSÁR Tünde-ILDIKÓ

Arhitect-șef
BERSZAN RUXANDRA CARMEN



Data prelungirii valabilității: 17.01.2024

Achitat taxa de _____, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poșta.

ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 4857 din 29.01.24

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 28 din 26.01.2024

În scopul: ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM "PUZ ZONA DE
LOCUINTE SI SERVICII STR. JÓKAI MÓR" ETAPA I -
CONTINUAREA PROCEDURII INCEPUTE CU C.U.56/2022

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE
satul , sectorul , cod poștal 520085 , str. 1 DECEMBRIE 1918
nr. 2 bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax / , email
înregistrată la nr. 4647 din 26.01.2024

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

nr. fn , 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
fața 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: Terenuri identificate prin planul de situație - intravilan conform PUG

Nr. Top

Imobile în proprietatea mai multor persoane fizice/juridice. Zona mixta intravilan partial
reglementat, în zona de protecție a fermei de pasari. Zona protejata Sit arheologic 9 "Simeria,
Livada fostei CAP - Szermerja, Gyumolcsos" conform Repertoriului Arheologic National cod
RAN 63401.19.

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONE REZIDENTIALE, DE SERVICII, AGRICOLE, INDUSTRIALE SI DE PARCURI
FOLOSINTA ACTUALA: CURTI CONSTRUCTII, LOCUINTE, SERVICII, ARABIL, LIVADA
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "D" - CONFORM HCL 472/2023.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 367/2018 - Subzona conform PUG - UTR 10, 11, 12.- PUD aprobat prin HCL nr. 254/2015. - Intocmire PUZ : documentatia se va intocmi conform prevederilor legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare, conform avizului de oportunitate nr. 16/17.12.2021, aprobat prin HCL 471/30.12.2021 si conform continut cadru al P.U.Z - Reglementare tehnica indicativ: GM-010-2000. Elaborarea documentatiilor de urbanism va cuprinde- ilustrare urbanistica (masterplan) si PUZ - ce vor trata teme ca: POT, CUT ; Regim de inaltime; integrarea in contextul urban; accesibilitatea; zonificare; organizarea spatial-functiionala; amplasarea cladirii fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei; traficul; infrastructura edilitara; sistemul de spatii publice; servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul.

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

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

ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM "PUZ ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII STR. JOKAI MOR" ETAPA I - CONTINUAREA PROCEDURII INCEPUTE CU C.U.56/2022

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**

5. 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 PROTECȚIA 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 emiterie 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 emiterie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării optiunilor 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 de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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:

☐ D.T.A.C

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☒ canalizare

☒ telefonizare

☒ securitate la incendiu

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ protecția civilă

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☒ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☐ Verificare la toate cerințele fundamentale aplicabile (Conf. Legii 10/1995)

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I. Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

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

ale acestora (copie) :

- Agentia pentru Protectia Mediului

- Aviz Consiliul Judetean

- Aviz Servicii de Telecomunicatii Speciale, - Aviz Stat Major General MAPN

- Aviz Politia Rutiera

- Aviz Gospodarirea Apelor S.G.A.

- Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Covasna

- Avizul Comisiei de Circulatie din cadrul Municipiului Sf. Gheorghe

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

- STUDIU GEOTEHNIC

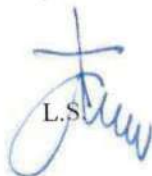
e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS


L.S.

Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-șef
BERSZAN RUXANDRA CARMEN



Întocmit
Ilyés Adél



Achitat taxa de: Scutit de taxa , conform Chitanței nr. _____

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



Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

HOTĂRÂREA NR. 467/2021

privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 12/07.12.2021 pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal „Zonă de locuințe și servicii” str. Jókai Mór, municipiul Sfântu Gheorghe

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară:

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 79064/2021 al arhitectului șef al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Procesul-verbal nr. 78140/03.12.2021 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, aprobarea Avizului de oportunitate nr. 12/07.12.2021 pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe și servicii” str. Jókai Mór, 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 administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. e și art. 196 alin. (1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

ART. 1. - Se aprobă Avizul de oportunitate favorabil nr. 12/07.12.2021, 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 de locuințe și servicii” str. Jókai Mór, 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 30 decembrie 2021.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**Kondor Ágota****CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Kulcsár Tünde-Ildikó**

ROMÂNIA
Județul Covasna
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe
Arhitect - șef

Aprobat,
Primar, Antal Árpád-András



Ca urmare a cererii adresate de **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE** cu domiciliul/sediul în județul **Covasna**, municipiul orașul/comuna **Sfântu Gheorghe**, satul -, sectorul -, cod poștal **520008**, str. **1 Decembrie 1918**, nr.2, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0267316957**, e-mail **info@sepsi.ro**, înregistrată la nr. **77552** din **07.12.2021**,

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. 12 din 07.12.2021**

pentru elaborarea Planul urbanistic zonal pentru „Zonă Locuințe și servicii” str. Jókai Mór, Municipiul Sfântu Gheorghe;
identificat prin Plan de Situație în suprafață de apox 160 ha;
cu respectarea următoarelor condiții:

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

Zona cuprinsă:

- limita nordică – **str. Fermei;**
- limita sudică – **poligon de trageri MAI și limita administrativă a Municipiului Sfântu Gheorghe;**
- limita estică – **str. Jókai Mór;**
- limita vestică – **Liziera pădurii, PUZ „Lotizare zonă cu livezi, aprobat prin HCL 107/2008 și Ferma de păsări (S.C. Banvit Foods S.R.L.).**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- zonă rezidențială de locuințe joase, zonă industrială și servicii, preponderent extravilan**
 - locuințe unifamiliale, anexe gospodărești;
- zonă de circulații:** - drumuri; parcări;
- zonă spații verzi;**
- lucrări tehnico-edilitare.**

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

- reglementarea se va trata în 5 subzone funcționale;
- **subzonă locuire individuală:**
 - $POT_{max} = 40\%$; $CUT_{max} = 1$;
 - regim de înălțime, max: **$Ds+P+1$** ;
 - **$H_{max} = 10\text{ m}$** ;

- **subzonă mixtă cu clădiri (individuale, colective, comerț):**
 - $POT_{max} = 60\%$; $CUT_{max} = 2$;
 - regim de înălțime, max: $P+2E+3Er$;
 - $H_{max} = 16\text{ m}$;
 - **zona polilor de dezvoltare urbană** – servicii publice, centre comerciale, spații publice, centre culturale și sociale:
 - $POT_{max} = 60\%$; $CUT_{max} = 2$;
 - regim de înălțime, max: $P+2E+3Er$;
 - $H_{max} = 16\text{ m}$;
 - **subzona parcurilor și grădinilor, a spațiilor verzi pentru agrement, scuarurilor și suprafețelor cu plantații înalte:**
 - $POT_{max} = 15\%$; $CUT_{max} = 0,3$;
 - regim de înălțime, max: $P+1E$;
 - $H_{max} = 10\text{ m}$;
 - **subzonă rețea circulației principale publice**
 - alinierea construcțiilor: **se va stabili prin PUZ**;
 - edificabilul: **se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil, a normelor de înșorire 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. 319 din 14.06.2021, 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-şef,
Birtalan Erzsébet-Csilla

[Handwritten signature]



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SECRETARIAT TEHNIC

Nr. înreg. 41.263/18.07.2023

PROCES VERBAL

Încheiat cu ocazia ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism
a municipiului Sfântu Gheorghe, din data de 18.07.2023

În urma convocatorului nr. 40.872 din data de 14.07.2023 sunt prezenți membrii CTATU, conform listei de semnături, anexă la prezentul proces-verbal.

D-na arhitect șef Berszan Ruxandra face prezența și, în conformitate cu art. 18 al Regulamentului de funcționare a CTATU, aprobat prin HCL nr. 9/2009, constată ședința Comisiei statutară.

D-na arhitect șef salută pe cei prezenți și supune votării ordinea de zi al ședinței, după cum urmează:

1. PUZ Zonă de locuințe și servicii, str. Jokai Mór, Municipiul Sfântu Gheorghe;
2. Reabilitare termică a blocurilor din Municipiul Sfântu Gheorghe
3. Diverse

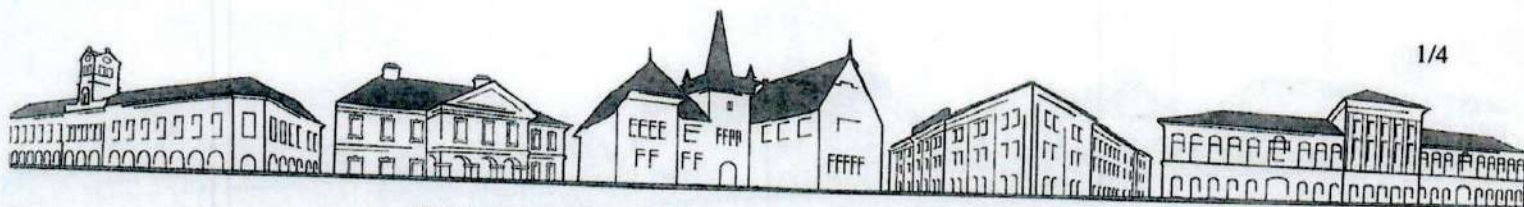
Comisia, cu unanimitate de voturi, votează ordinea de zi al ședinței.

La primul punct de pe ordinea de zi, d-na arhitect șef prezintă documentația de urbanism PUZ Zonă de locuințe și servicii, str. Jókai Mór, Municipiul Sfântu Gheorghe.

Dna arh. șef Berszan prezintă documentația care a mai fost discutată, a fost trecută și prin dezbatere publică, în urma căreia au fost primite o mulțime de sesizări prin care oamenii și-au prezentat nemulțumirea și totodată propunerile, acestea fiind transmise în totalitate proiectanților pentru a ține cont de ele și pentru a încerca redesenarea planșei de reglementări în așa fel încât să fie afectați cât mai puțin proprietari.

Dna arh. Gheorghiu spune că nu vede nimic din observațiile făcute, nu s-a ținut cont de ele. Totodată menționează că este cel mai mare PUZ din Sfântu Gheorghe care s-a făcut vreodată și nu trebuie să se strice o suprafață atât de mare. De asemenea insistă asupra modului de trasare a propunerilor de circulații în zonele caselor de vacanță propuse. Fiind o suprafață destul de mică edificabilă nu ar avea sens propunerea unor fundături.

Dna arh. șef spune că în urma dezbaterii publice au fost transmise numeroase observații, s-au formulat răspunsuri către petenți, dar nu toate observațiile au fost preluate. Unele au fost preluate, altele nu, de ex. s-a solicitat ca pâraul Toc să fie canalizat având în vedere faptul că este un pârau sec în majoritatea anului și nu aduce un aport imaginii arhitecturale, dar apare în continuare în propunere în profil deschis. De asemenea drumurile propuse trec peste niște construcții existente din intravilan, nefiind suficient justificată propunerea. Cerința municipalității exprimată și în ședințele anterioare a fost să se evite pe cât posibil exproprierile. Acest lucru fiind exprimat și în cadrul consultării publice.





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SECRETARIAT TEHNIC

D-na arh. Domahidi solicită unele explicații suplimentare deoarece nici ea nu vede care sunt schimbările față de situația prezentată la ședința anterioară.

D-na arhitect-șef prezintă planșa anterioară și modificările propuse. Nu sunt diferențe esențiale în trama stradală. Nici cu referire la centrele de cartier propuse. Nu vede de ce am avea 2 tipuri de centre de cartier (M1 și M2), mai ales că sunt solicitări depuse pentru a se extinde funcțiunile permise în M1, inclusiv pe zona deținută de primărie. Consideră că nu se poate merge mai departe cu avizarea, până nu se respectă cerințele transmise anterior și nu sunt rezolvate cât mai multe dintre propunerile formulate de cetățeni.

Cu aceste observații dna arh. șef consideră că nu sunt condiții pentru emiterea avizului tehnic și propune amânarea discuțiilor după ce se va solicita proiectantului să revină cu o soluție îmbunătățită.

Membrii comisiei sunt de acord cu aceste propuneri.

La al doilea punct de pe ordinea de zi, d-na arhitect-șef prezintă Programul transmis privind reabilitarea termică a blocurilor din municipiul Sfântu Gheorghe.

Dna arhitect-șef transmite solicitarea dlui viceprimar Toth, care a fost de părere că este bine ca această listă a blocurilor propuse a se finanța prin programul local (conform OUG 18/2009) să fie avizată și de CTATU. Prezintă cadrul legislativ care impune această avizare.

Dna arh. Birtalan se interesează de cum s-a ajuns la această listă cu blocurile ce trebuiesc reabilite termic, pe bază de înscriere de către asociațiile de proprietari?

Dna Fogas Noémi – șef serviciu la Serviciul Eficiență Energetică spune că da.

Dna arh. Birtalan se mai interesează dacă s-a făcut vreun studiu de audit energetic, deoarece pe listă sunt trecute blocuri construite după 1990 care au pereți groși de 45 cm, în comparație cu alte blocuri care sunt construite în anii 70, din panouri mari, pereți de 25-30 cm.

Dna Fogas spune că există o inventariere de la toate blocurile din oraș și că acolo există și consumurile.

Dna Gheorghiu menționează faptul că acest consum nu este un indicator obiectiv, pentru că asta înseamnă că fiecare consumă atât cât vrea să încălzească, ci ar trebuie să se ia în considerare după un studiu energetic, asta însemnând o evaluare a modului de păstrare a căldurii în apartamente.

Dna Fogas spune că se va face și un audit energetic, doar că acesta nu se poate face pentru toate blocurile din oraș, pentru că asta ar implica timp și costuri foarte mari.

Dna arh. Gheorghiu spune că este util a se solicita audit energetic, pentru că nu vede rostul izolării unui bloc care are un zid de 45 cm în comparație cu un bloc care are un zid de 25 de cm, unde este igrasie în apartamente din cauza punților termice formate. Acestea ar trebui să fie principalele criterii de alegere a blocurilor care să beneficieze de acest program.

Dna arh. Domahidi menționează că dacă se ia în considerare doar cererile asociațiilor de proprietari se poate ivi situația ca în blocuri mai bune să locuiască oameni mai înstăriți și să fie dispuși să achite costurile ce le revin, iar în blocurile mai proaste să locuiască persoane care nu își permit această investiție și care chiar ar avea nevoie.





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

**COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SECRETARIAT TEHNIC**

Dna arhitect-șef se interesează pe ce bază s-a făcut această clasificare, cum s-au determinat consumurile, pe ce perioadă

Dna Fogas spune că din inventarierea, făcută pentru toate blocurile.

Dna arhitect-șef spune că din punctul dânzei de vedere acele blocuri care arată mai bine (tencuială terasit, placat cu cărămidă aparentă) și care sunt și proiectate mai bine ar fi bine să mai aștepte și să beneficieze prioritar de program acele blocuri care arată mai rău din punct de vedere arhitectural și care nu au o eficiență energetică atât de bună. Totodată menționează că la acest moment nu există formulate criterii obiective după care să se facă o ierarhizare a acestor solicitări. Nu din punct de vedere arhitectural urbanistic. Deși avizarea în CTATU acest lucru ar trebui să vizeze. Este necesar să se coreleze cu zonele de acțiune prioritară și să se asigure coerența zonelor. Dar fiind timpul foarte scurt încă aceste criterii nu au putut fi definite, astfel se propune rediscutarea într-o ședință ulterioară.

Se aduce în discuție urgența înscrierii acestor blocuri în Program.

Dna Fogas spune că se pare că nu se mai pot înscrie deoarece vor avea nevoie de expertiză și audit energetic pentru înscriere ceea ce înseamnă o perioadă de timp mai lungă și nu se va putea respecta termenul de 31 iulie 2023.

Cu aceste observații dna arhitect-șef întreabă dacă la acest moment Comisia poate aviza această listă cu datele pe care se avem la dispoziție.

Membrii comisiei nu sunt de acord cu avizarea, solicită date suplimentare.

Se propune reîntocmirea listei de priorități după criterii obiective, - ex. după tipul de anvelopare, anul construirii, etc.

Cu aceste observații dna arhitect-șef propune reluarea discuției într-o ședință ulterioară.

Membrii comisiei sunt de acord cu aceste propuneri.

La primul punct de la secțiune diverse este prezentată cererea nr. 40.963/17.07.2023 privind emiterea avizului de oportunitate pentru PUZ Reglementarea zonei dintre străzile Eprestető și Papp Lehel, Municipiul Sfântu Gheorghe.

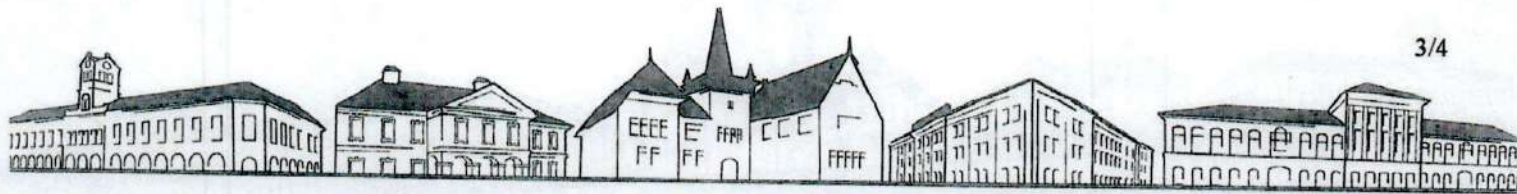
Dna arh. Berszan prezintă cererea pentru emiterea avizului de oportunitate. Terenul face parte din intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, zonă industrială.

Dna arhitect-șef dă cuvântul dnei arh. Șerban Monica pentru a prezenta documentația.

Dna arh. Șerban spune că acolo sunt mai multe societăți care își desfășoară activitatea și că zona este construită un pic haotic. Terenurile sunt o parte proprietate privată a unor persoane juridice, și o parte se află în proprietatea municipiului Sfântu Gheorghe.

Ca reglementări se propune aceleași reglementări ca și PUZ-urile aprobate anterior în zonă în special profilul stradal, iar pe terenul primăriei se propune o zonă împrejmuită de aproximativ 400 mp pentru a se instala un rezervor PSI și un drum de acces către acesta. Rezervorul va deservi întreaga zonă reglementată, terenuri private și cele din proprietatea primăriei.

Ca și profile stradale, str. Eprestető a fost reglementată prin PUZ anterior iar strada Papp Lehel urmează să preia reglementările străzii Eprestető, iar la str. Constructorilor nu se intervine.





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SECRETARIAT TEHNIC

Dna. arhitect-șef spune că în plus față de PUG, prin această documentație se stabilesc indicatorii urbanistici și principala investiție propusă acum în zonă ar fi acest rezervor de apă propus pe terenul primăriei și că a transmis mai departe această doleanță de intervenție, dar nu poate formula încă un răspuns cu privire la acest aspect. Probabil că va trebui realizat un schimb de terenuri sau găsită o modalitate de a rezolva amplasarea în teren, această investiție fiind benefică și pentru terenurile încă neconstruite ale primăriei, care astfel vor fi mai atractive dacă se va rezolva mai ușor avizarea ISU..

Dna arhitect-șef, mai menționează că sunt desenate pe planșa de reglementări două intrări în incintă dar fără legătură între ele, și din punctul dânselor de vedere s-ar impune o legătură între ele pentru a nu se bloca dacă va fi intervenție în zonă.

Dna arh. Șerban spune că există legătură, este intrare în curtea interioară și se poate intra ieși pe ambele părți doar că nu este desenat ca și drum, deoarece este un teren cu mai mulți proprietari, în indiviziune forțată.

Dna. arh. Birtalan întreabă că de ce nu s-a amplasat rezervorul la strada Constructorilor, din moment ce acel drum de acces nu are nici o continuitate.

Dna arh. Șerban spune că așa s-a gândit la momentul respectiv, dar se poate detalia la PUZ, în funcție de avizul de la ISU.

Se discută indicatorii propuși și necesitatea ca edificabilul să delimiteze căile de circulație în incintă, astfel să nu ne trezim cu construcții care să blocheze intrările.

Cu aceste observații, d-na arhitect șef supune la vot emiterea Avizului de oportunitate pentru PUZ Reglementarea zonei dintre străzile Epresteto și Papp Lehel, Municipiul Sfântu Gheorghe.

Comisia votează în unanimitate pentru acordarea avizului de oportunitate.

Nefiind alte teme de discutat, d-na arhitect-șef mulțumește participanților prezența și declară ședința închisă.

Întocmit,
Consilier Caruz Cristina



Anexă la procesul verbal nr. 41.263 din 18.07.2023 încheiat cu ocazia întrunirii
Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism

Lista de semnături ai membrilor CTATU:

- președinte, primar Antal Árpád András _____
- vicepreședinte dl. Czibalmos Csaba _____
- secretar, arh. șef. Berszan Ruxandra Carmen _____
- arh. Domahidi Ildikó _____
- cond. arh. Tusa-Illyés Attila _____
- arh. Gheorghiu Vivianne _____
- arh. Wegroszta László _____
- arh. Török Áron Lóránt _____
- arh. Vári Ferenczy Kincső _____
- arh. Ambrus-Hlavathy Zsófia _____
- arh. Papp Zoltán _____
- ing. Mátyás Ferenc (membru consultant) _____
- arh. Birtalan Csilla (membru consultant) _____
- arh. Solymossy Márta (membru consultant) _____

arh. Mocica Sorba

Benedek Ervin

Fogas Noémi



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SECRETARIAT TEHNIC
nr. înreg. 40.867/14.07.2023

BORDEROU DE ȘEDINȚĂ

privind documentațiile ce urmează a fi analizate în cadrul ședinței
Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism
din data de 18.07.2023

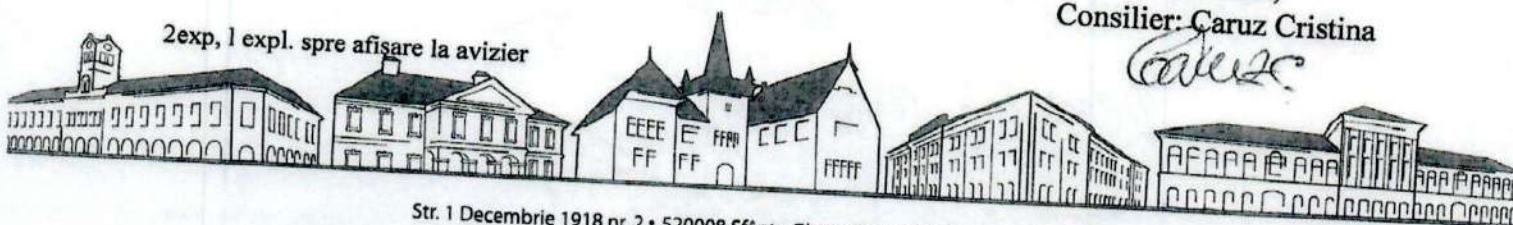
Nr. crt.	DENUMIRE LUCRARE	ADRESĂ LUCRARE	PROPRIETAR/ SOLICITANT	OBSERVAȚII
1.	PUZ Zonă de locuințe și servicii, str Jokai Mor, Municipiul Sfântu Gheorghe	str Jokai Mor, Municipiul Sfântu Gheorghe	Municipiul Sfântu Gheorghe	
2.	Reabilitare termică a blocurilor din Municipiul Sfântu Gheorghe			
3.	Diverse			

2exp, 1 expl. spre afișare la avizier

Întocmit,
Consilier: Caruz Cristina

Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 • 520008 Sfântu Gheorghe • Jud. Covasna • România
Tel.: +40 267 316 957 • Fax: +40 267 311 243

E-mail: info@sepsi.ro • www.sfantugheorgheinfo.ro / www.sepsi.ro





Înapoi

Scrie un me...

Răspunde

Răspunde

Înainte

Șterge

Mută

Listează

Marchează

Mai multe

Primite

Ciorne

Trimise

Spam

Gunoi

Convocator sedinta CTATU - MARTI - 18.07.2023, ORA 11.00

Mesajul 1 din 1441

Expeditor

Caruz Cristina

Destinatar

Czibalmos Csaba , ruxandra.berszan@sepsi.ro , Birtalan Csilla , Domahidi Ildikó ,
Tusa Attila , ferenczykincso@yahoo.com , papec2@yahoo.com , V&K ,
ambrus.hlavathy.zsofia@gmail.com , Wegroszta László , Török Áron , Mátyás Ferenc ,
marta_vasarhelyi@yahoo.com , Cc: , laszlo.veres@sepsi.ro

Data Astăzi 14:15

Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

Secretariat CTATU

Nr. înreg. 40.872/14.07.2023

CONVOCATOR

În baza art. 15 al Regulamentului de funcționare
a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism aprobat
prin HCL nr.

9/2009 prin prezenta convoc membrii CTATU pentru a participa
la ședința organizată în data de 18.07.2023 ora 11,00 la sediul
primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe, cam. 29.
Ordinea de zi a ședinței: conform Borderou de ședință nr.40.867/14.07.2023
Secretar CTATU Arhitect Șef Berszan Ruxandra Carmen
Pentru o bună organizare și desfășurare a ședinței rog
confirmarea participării.

Mulțumesc.

--
Caruz Cristina

Consilier

Direcția de Urbanism

Primăria municipiului Sfântu Gheorghe

Tel: (+40) 0267/316957

<http://www.sfantugheorgheinfo.ro>

02_Reglementare urbanisti...

Reabilitare termică.pptx (~...

Sepsiszentgyörgy tömbház...

Borderou CTATU.pdf (~261 ...

PROCES VERBAL

Încheiat cu ocazia ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism
a municipiului Sfântu Gheorghe, din data de 11.08.2023

În urma convocatorului nr. 44.821 din data de 08.08.2023 sunt prezenți membrii CTATU, conform listei de semnături, anexă la prezentul proces-verbal.

D-na arhitect șef Berszan Ruxandra face prezența și, în conformitate cu art. 18 al Regulamentului de funcționare a CTATU, aprobat prin HCL nr. 9/2009, constată ședința Comisiei statutară.

D-na arhitect șef salută pe cei prezenți și supune votării ordinea de zi al ședinței, după cum urmează:

1. PUZ Zonă de locuințe și servicii, str Jokai Mor, Municipiul Sfântu Gheorghe;
 2. Cererea nr. 44.294/03.08.2023 Aviz Tehnic PUZ Modificare parțială UTR 26, str. Arcușului, municipiul Sfântu Gheorghe;
 3. Cererea nr. 42580/25.07.2023 revenire Aviz oportunitate PUZ Modificare parțială UTR 14, str. Vasile Goldiș, municipiul Sfântu Gheorghe - rezolvarea problemelor de trafic
 4. Diverse
- Comisia, cu unanimitate de voturi, votează ordinea de zi a ședinței.

La primul punct de pe ordinea de zi, d-na arhitect șef prezintă documentația de urbanism PUZ Zonă de locuințe și servicii, str. Jókai Mór, Municipiul Sfântu Gheorghe.

Dna arh șef Berszan prezintă documentația care a mai fost discutată și într-o ședință anterioară în urma căreia au fost transmise observațiile comisiei CTATU către proiectanți și aceștia au făcut modificările conform cerințelor.

Dna arh șef menționează că aceasta este ultima variantă realizată în urma discuției cu proiectanții, s-au eliminat drumurile cu canalul pe mijloc și s-a propus canalizarea subterană a pâraului Toc, s-a mai dezvoltat rețeaua de drumuri pe zona deținută de primărie unde s-a permis și s-a evitat pe cât posibil afectarea terenurilor deținute de persoane fizice. S-au adus cele 3 zone de centru de cartier la aceeași categorie, același tip de funcțiuni, care să permită și funcțiuni de locuințe, dar și servicii și învățământ, cultură. La ieșirea pe Jókai Mór este propusă o intersecție și o restricționare până la rezolvarea circulației. Acele mici terenuri de lângă pădure cu propunere de case de vacanță nu mai sunt împărțite, rămân ca o dezvoltare ulterioară. În ceea ce privește obiecțiunile vizând mutarea liniei electrice ce traversează amplasamentul, pentru aceasta primăria ar trebui să dețină teren unde să poată fi mutată linia, astfel că a rămas propunerea cu spațiu verde sub linie și cu interdicție de construire.

Dl primar se interesează cât de mare este terenul deținut de primărie pentru care s-a făcut dezmembrarea în vederea construirii campusului universitar.

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SECRETARIAT TEHNIC

Dna arh. Birtalan spune că s-a dezmembrat deja teren atâta cât a fost solicitat pentru acest program.

În urma verificărilor efectuate rezultă că terenul este suficient pentru dezvoltarea campusului proiectat.

Dl Primar menționează că în zonă o biserică a achiziționat un teren unde vrea să construiască o școală și a solicitat ca terenul să fie reglementat în acest sens.

Dna arh. șef menționează că s-a ținut cont și de acest aspect.

Dna arh. șef supune la vot emiterea avizului tehnic PUZ Zonă de locuințe și servicii, str. Jókai Mór, Municipiul Sfântu Gheorghe în această formă.

Membrii comisiei votează în unanimitate pentru acordarea avizului tehnic.

La al doilea punct de pe ordinea de zi, d-na arhitect-șef prezintă cererea nr. 44.294/03.08.2023 Aviz Tehnic PUZ Modificare parțială UTR 26, str. Arcușului, municipiul Sfântu Gheorghe.

Dna arh. șef Berszan prezintă documentația prin care se solicită avizul tehnic, amplasamentul este la limita UAT Sfântu Gheorghe cu UAT Arcuș, terenul se află în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe zonă industrială și are interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

Prin aceeaș documentație de urbanism se dorește reglementarea terenului în vederea construirii unor ateliere de mică producție, spații administrative și funcțiuni complementare.

Dna arh. șef întreabă dacă sunt observații. Nu sunt observații.

Dna arh. șef supune la vot emiterea avizului tehnic pentru PUZ Modificare parțială UTR 26, str. Arcușului, municipiul Sfântu Gheorghe.

Comisia votează în unanimitate pentru acordarea avizului tehnic.

La al treilea punct de pe ordinea de zi este prezentată la secțiune diverse cererea nr. 42580/25.07.2023 PUZ Modificare parțială UTR 14, str. Vasile Goldiș, municipiul Sfântu Gheorghe. Se precizează că este o revenire asupra discuțiilor din anul trecut de la avizul de oportunitate. Dna arh. șef prezintă documentația de urbanism, aceasta fiind trimisă de la Comisia de circulație pentru rediscutarea unor aspecte privind rezolvarea circulației în zonă. Problema întâmpinată la avizarea acestei documentații de către Comisia de circulație a fost legată de dificultatea accesului în zonă și de lipsa parcarilor necesare atât funcțiunilor noi propuse, dar și a zonei în general. Construirea a încă unui bloc de 10 etaje ar aglomera și mai mult zona.

Dl Primar menționează că i-a scăpat în faza de aviz de oportunitate acest proiect și menționează că nu este de acord ca acolo unde se mai găsește puțin spațiu să se mai construiască un bloc și să se aglomereze și mai mult orașul. De asemenea menționează că a crezut că acel teren este teren de sport și că nu se poate construi acolo.

Dl Primar spune că nu înțelege argumentele pentru care acest proiect a trecut de comisia CTATU, cu atât mai mult cu cât acest amplasament se află în spatele unui monument istoric, iar de pe str. Spitalului se va vedea o clădire cu 10 etaje în spatele monumentului istoric.

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SECRETARIAT TEHNIC

Dna Domahidi spune că dânsa a reținut că motivația principală a fost că terenul este destul de mare și că în jur mai sunt blocuri tot atât de înalte.

D-na Berszan își amintește că discuțiile în CTATU la avizul de oportunitate s-au purtat mai mult asupra indicatorilor urbanistici (POT și CUT) și mai puțin asupra regimului de înălțime, comisia reducând CUT –ul propus de proiectant pentru a permite o volumetrie mai suplă.

Dl primar își susține punctul de vedere că nu este de acord ca acolo unde se mai găsește puțin spațiu să se mai construiască o clădire și să se aglomereze zona. Mai menționează că privit dinspre str. Vasile Goldiș nu deranjează, dar privit dinspre str. Spitalului da.

D-na Birtalan precizează că în zonă există și spații verzi cuprinse în Registrul spațiilor verzi

De asemenea dl Primar mai menționează că în Comisia de circulație părerea a fost unanimă în ceea ce privește circulația și parcarile și a fost votată restituirea documentației pentru restudiere din acest punct de vedere.

Dna Berszan menționează că în documentația prezentată acest aspect al parcarilor și al circulației în zonă este insuficient documentat și propune să se solicite completări la documentație..

Cu aceste observații, d-na arhitect șef propune amânarea emiterii avizului tehnic și solicitarea completării documentației cu prezentarea modului de asigurare a parcarilor necesare obiectivelor noi propuse, detalierea propunerilor privind modul în care se realizează circulația și accesul auto și pietonal la și pe teren, (accese pompieri, acces de aprovizionare pentru funcțiuni complementare/mixte, acces locuințe) și prezentarea unor ilustrări ale volumetriei propuse pentru clădirea de P+10 din perspectiva străzii Spitalului.

Comisia este de acord cu aceste observații.

Nefiind alte teme de discutat, d-na arhitect-șef mulțumește participanților pentru prezență și declară ședința închisă.

Întocmit,
Consilier Caruz Cristina