

ROMÂNIA
Județul Covasna
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe
Arhitect – șef
Nr.16177/18.03.2025

Ca urmare a cererii adresate de SC AUTO BOGYÓ SRL cu sediul în județul Covasna, municipiul Sfântu Gheorghe, satul -, sectorul -, cod poștal, str. DN 12 KM 7+650, nr.-, bl.-, sc.-, et.-, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr.10672 din 24.02.2025,

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

AVIZ
Nr. 2 din 18.03.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal -Modificare PUZ „Extindere și modernizare salon auto și service”, sat Chilieni, Municipiul Sfântu Gheorghe;
-generat de imobilul: CF 43690, nr. cad 43690

Inițiator: SC AUTO BOGYÓ SRL
Proiectant general: Societatea Comercială Româno-Germană de Proiectare și Producție V&K SRL România
Nr. proiect: 1613/2024
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 sudică a municipiului, localitatea Chilieni cu acces direct pe DN 12.

Delimitarea amplasamentului:

- limita vestică: DN 12 Sfântu Gheorghe-Chichiș, între km 7+633 și 7+668
- limita nordică: terenuri în proprietatea Parohiei Reformate, Chilieni
- limita sudică: teren arabil aflat în proprietatea unei persoane fizice
- limita estică: drum de exploatare agricolă

Suprafața PUZ :S=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, parări 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 12.03.2025 se avizează favorabil/~~eu—concluzii 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, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, avizat de către OCPI Covasna, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, în acord cu prevederile 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).

-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.

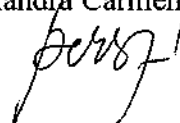
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele de reglementări anexate și vizate spre neschimbare.

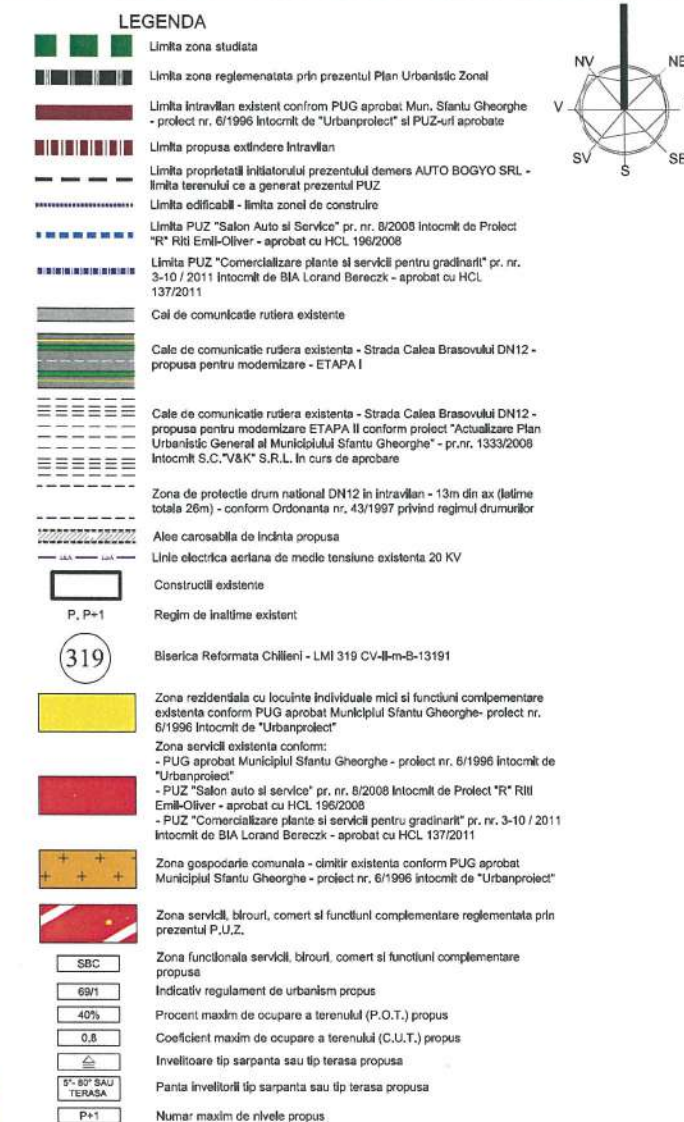
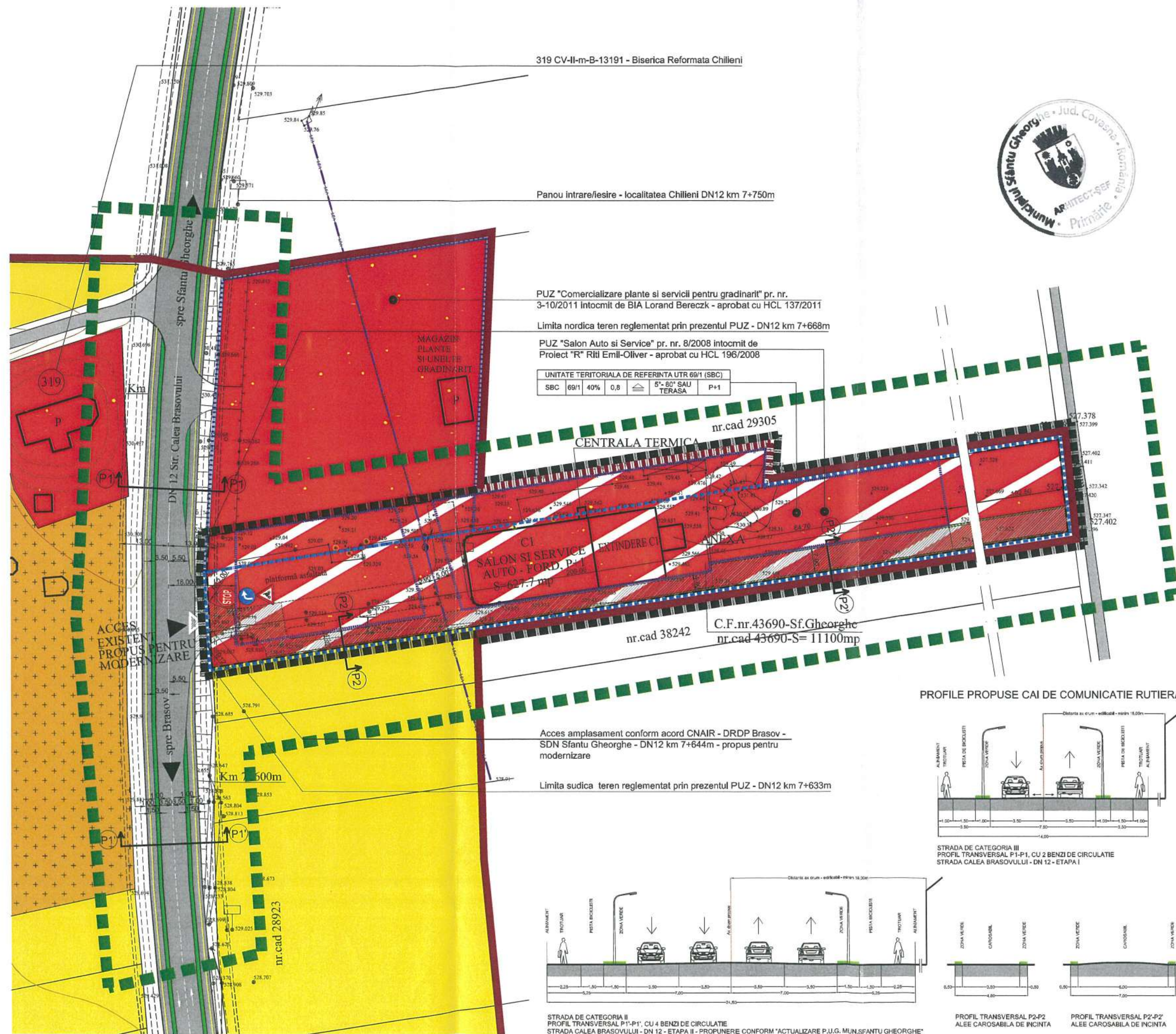
Elaboratorul și inițiatorul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările 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. 392/20.08.2024, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.

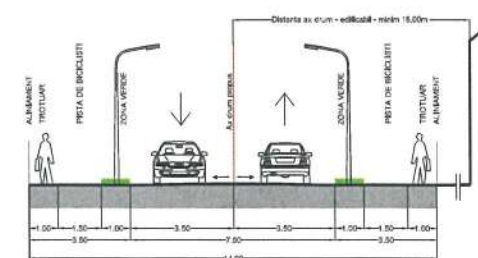
Arhitect-șef,
Berszan Ruxandra Carmen



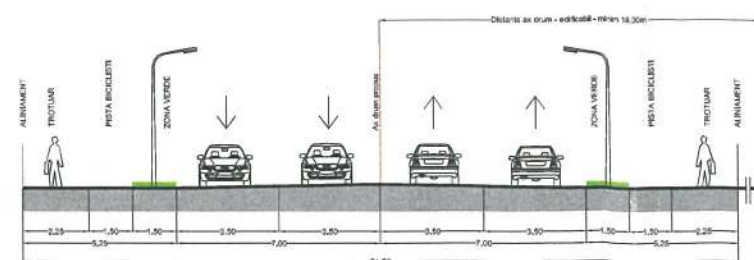


BILANT TERITORIAL - Situatia existenta si propusa			
	Situatia existenta mp	POT CUT existent	Situatia propusa mp
Suprafata de teren ferenta zonei studiate	37.030	-	37.030
Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z.	11.100	-	11.100
Suprafata teren agricol extravilan	734.00	-	-
Suprafata cai de comunicatie rutiera publice, afectate prin solutiile propuse - etapa II	-	-	50
Procent global de ocupare a terenului P.O.T. conform PUZ "Salon auto si service" pr. nr. 8/2008 Intocmit de Proiect "R" Riti Emil-Oliver - aprobat cu HCL 196/2008	-	11,88%	-
Procent global de ocupare a terenului P.O.T. PUZ "Comercializare plante si servicii pentru gradinarit" pr. nr. 3-10 / 2011 Intocmit de BIA Lorand Bereczk - aprobat cu HCL 137/2011	-	40%	-
Coefficient global de utilizare a terenului C.U.T. conform PUZ "Salon auto si service" pr. nr. 8/2008 Intocmit de Proiect "R" Riti Emil-Oliver - aprobat cu HCL 196/2008	-	0,16	-
Coefficient global de utilizare a terenului C.U.T. conform PUZ "Comercializare plante si servicii pentru gradinarit" pr. nr. 3-10 / 2011 Intocmit de BIA Lorand Bereczk - aprobat cu HCL 137/2011	-	0,80	-
Unitatea teritoriala de referinta 69/1 SBC - "ZONA FUNCTIONALA SERVICII, BIROURI, COMERT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"	10.366	100%	11.050
Suprafata construita maxima	628	5,1%	4.420
Suprafata desfasurata maxima	769	0,07	8.840
Suprafata minima spatiu verde	-	-	552,5
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si peraje de incinta	2.805	27%	6.077,5
Procent de ocupare a terenului P.O.T.	-	6,1%	-
Coefficient de utilizare a terenului C.U.T.	-	0,07	-
Regim maxim de inaltime	P+1 parter	P+1	

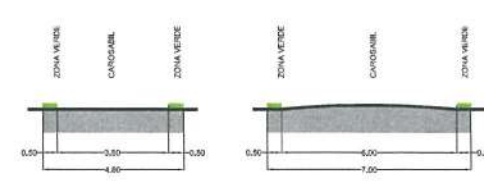
PROFILE PROPUSE CAI DE COMUNICATIE RUTIERA



STRADA DE CATEGORIA III PROFIL TRANSVERSAL P1-P1, CU 2 BENZI DE CIRCULATIE STRADA CALEA BRASOVULUI - DN 12 - ETAPA I



STRADA DE CATEGORIA III PROFIL TRANSVERSAL P2-P2 ALEE CAROSABILA DE INCINTA



STRADA DE CATEGORIA III PROFIL TRANSVERSAL P2'-P2' ALEE CAROSABILA DE INCINTA

		SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PROIECTIE "V&K" S.R.L. 230009 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA, STR. KOPRISTE CSOMAI SANDOR NR.24, TEL: +4037408577, Email: office@v&k.ro Tata: 014/783/1992		BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE INITIATOR : S.C. "AUTO BOGOY" S.R.L. TITLU PROIECT: MODIFICARE P.U.Z. "EXTINDERE SI MODERNIZARE SALON AUTO SI SERVICE" Adresa: DN 12+ loc.Ciliani, mun.Sfantu Gheorghe		PROJECT NR.: 1613/2024 FAZA: P.U.Z.	
		NUME SEMNATURA		SCALA: 1:500			
SEF DE PROIECT		ARH. IVANNE GHEORGHIU		DATA:		TITLU PLANSA:	
PROIECTAT		ARH. IVANNE GHEORGHIU		4 Iul. 2025		PLANSA NR.: A-02	
DESEINAT		ARH. MONICA TADARU					
DEPUZAREA DE AUTOR ARHIT. S.C."V&K" S.R.L., ROMANIA, DOCUMENTATA LA POSTE R COPRIATA, REPRODUSA FARA ACORDUL "V&K" PROIECTAT PRIN "MARCIA ARHITECTUR"							