

ROMÂNIA
Județul Covasna
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe
Arhitect – șef
Nr. 76177/22.12.2025

Aprobat,
Primar, Antal Árpád-András



Ca urmare a cererii adresate de COMPACT SRL cu sediul în județul Covasna, municipiul Sfântu Gheorghe, satul-, sectorul -, cod poștal -, str. Lunca Oltului, nr.26-28, bl.-, sc.-, et. -, ap.-, telefon/fax: 0267352303, e-mail -, înregistrată la nr. 67515-din 13.11.2025,

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

AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. 12 din 22.12.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare parțială UTR 6”, Municipiul Sfântu Gheorghe;

-generat de imobilul:

CF nr. 44184, nr. cad: 44184;

-cu respectarea următoarelor condiții rezultate în urma dezbaterii din ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.12.2025:

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

- limita nordică-Teren intravilan proprietatea DRDP Brașov;
- limita sud-Magazin materiale de construcții DEPO;
- limita estică- terenuri extravilane, proprietate privată SC Compact SRL
- limita vestică- Str. Lunca Oltului.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea existentă:

Zona a fost studiată și reglementată de PUZ „Parc industrial și de servicii”- aprobat prin HCL 87/2000, în UTR 6, ca „zonă comerț și depozitare” cu funcțiune dominantă comercială, funcțiuni complementare „depozitare, administrativă”.

Funcțiuni propuse :

- Zonă ZF 08- Zonă mixtă de comerț și depozitare

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

-POT 60%, CUT 1,2, Regim înălțime: P+1;

-Retragerea față de stradă de 25,5m și 48m față de axul drumului;

Se va propune un procent de minim 20% de spații verzi, conform prevederilor legale.

Se vor propune reguli pentru edificabilul admis.

Amplasarea în interiorul parcelei va ține seama de respectarea distanțelor minime obligatorii față de construcțiile existente pe parcelele învecinate și de destinația acestora, precum și de prevederile Codului Civil privind distanțele minime obligatorii.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă și canalizarea menajeră și pluvială se va propune prin extinderea sistemului de distribuție a rețelei de alimentare a apei/canalizare, prin racordarea la rețelele edilitare stradale existente în zonă prin grija și pe cheltuiala beneficiarului/investitorului în funcție de dezvoltări. Soluțiile de alimentare cu apă/racordare la canalizare se vor alege în funcție de avizele de specialitate ce se vor obține și de capacitățile rețelelor din zonă cu respectarea tuturor normelor de protecție a mediului.

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă în baza studiului de soluție ce se va întocmi de SC Electrica Distribuție SA.

Se va avea în vedere necesitatea instalării de rețele de comunicații electronice pentru zona reglementată, potrivit art. 26 din Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelelor de comunicații electronice.

Accesul în zonă va fi asigurat prin str. Lunca Oltului.

Se va prezenta Planul de acțiune propus și asumat prin semnătură de inițiatori.

5. Capacitățile de transport admise

-capacitățile pentru transportul auto, circulația pietonală, care asigură accesul pe parcelă vor fi analizate în cadrul Planului Urbanistic Zonal.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

-potrivit legislației în vigoare;

-conform Certificat de Urbanism nr. 425/25.09.2025.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

-informarea publicului prin anunțarea în ziarele locale a intenției de elaborare a documentației de urbanism;

-se vor parcurge etapele de consultare și informare a publicului, conform Ordinului MDRT nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

-identificarea proprietarilor direct afectați cu implementarea investiției (nume/prenume, adresă, nr. telefon/fax, e-mail pentru toate vecinătățile parcelelor pentru care se solicită reglementarea);

-documentația pentru publicarea pe site-ul primăriei și consultarea publicului se va depune într-un exemplar original complet, pe hârtie și în format digital. (Certificatul de urbanism, extrasele CF, avizele cu planșele aferente, studiile de fundamentare-în format *.pdf; piesele scrise în format editabil *.doc; piese desenate -în format *.dwg sau *.dxf; planșa Reglementări urbanistice-format *.dwg sau *.dxf - în sistem de coordonare STEREO 70).

Planul urbanistic zonal se va elabora în format analogic și digital (piese scrise și desenate) 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).

Dovada plății tarifului de exercitare a dreptului de semnătură a specialistului RUR va fi însoțită de factura fiscală, emisă de Registrul Urbaniștilor din România, prin care se stabilește obligația de plată.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 425/25.09.2025, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe. Conform OUG 31/2025, "Avizul de oportunitate, avizele și acordurile emise în cadrul aceleiași proceduri de elaborare sau actualizare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism își mențin valabilitatea de la momentul emiterii până la aprobarea documentației respective în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor".

Achitat taxa de 332,43 lei, conform OP nr. 9635, din 13.11.2025.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....

Arhitect-șef,
Berszan Ruxandra Carmen

