

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Amenajare spații de prelucrare produse din carne", str. Borviz nr. 97, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară;

Având în vedere Expunerea de motive nr. 44228/30.08.2011 a primarului municipiului Sfântu Gheorghe, dl. Antal Árpád András;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 44397/30.08.2011 al Arhitectului Șef al Municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere procesul-verbal CTUAT nr. 15962/28.03.2011 prin care se propune avizarea P.U.Z;

Având în vedere referatele Comisiilor de specialitate ale Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe;

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

Având în vedere Avizul Unic nr. 16/2011 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism din cadrul Consiliului Județean Covasna și adresa nr. 8990/06.10.2009 a Consiliului Județean Covasna;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Raportul informării nr.38045/27.07.2011 și consultării publicului privind fundamentarea deciziei Consiliului local de adoptare sau neadoptare a documentului de urbanism Plan Urbanistic Zonal "Amenajare spații de prelucrare produse din carne", str. Borviz nr. 97, Sfântu Gheorghe, județul Covasna.

Având în vedere parcurgerea procedurii prevăzute la art.6 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrație publică;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. c și alin. (5) lit. c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art. 45 alin. (2) lit. e și art. 115 alin. (1) lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

ART. 1. - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "Amenajare spații de prelucrare produse din carne", str. Borviz nr. 97, Sfântu Gheorghe, județul Covasna, pentru imobil înscris în C.F. nr. 27764 Sfântu Gheorghe, nr. top. 2291/4/2, în suprafață de 827 mp, conform proiectului nr. 1/2011 elaborat de S.C. CAD PROJECT S.R.L., anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

ART. 2. - Cu executarea prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul de Emitere a Autorizațiilor de Construire și Desființare.

Sfântu Gheorghe, la

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

AVIZAT
PENTRU LEGĂTIMATE
SECRETAR
20.09.2011

EXPUNERE DE MOTIVE

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Amenajare spații de prelucrare produse din carne” este solicitată de către SC Kle-Mel SRL Sfântu Gheorghe, persoană juridică, în vederea schimbării ramurii de destinație existentă din zonă rezidențială cu locuințe mici, în zonă de locuințe și servicii.

Având în vedere constrângerile Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General referitor la destinația zonei și la indicii de ocupare a terenului și a regimului de înălțime au atras nevoia executării PUZ-ului de față.

Aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal este necesară și oportună, deoarece:

-din folosirea locuinței ca birouri și existența unui spațiu de prelucrare a cărnii, rezultă nevoia schimbării destinației din zonă de locuințe în zonă de locuințe și servicii;

-din nevoia modernizării activității de prelucrare a cărnii, există nevoia reamenajării și extinderii clădirii existente, nefiind spațiu suficient pentru specificul acestei activități;

-prin extinderea fondului construit existent (extindere pe plan orizontal) se schimbă indicile urbanistice prescrise de regulamentul UTR-ului pentru această zonă.

Totodată, investiția preconizată are în vedere amenajarea peisageră a incintei investiției, respectiv ridicarea nivelului serviciilor prestate la standardele europene. .

Având în vedere cele relatate anterior și Raportul de specialitate cu nr. 44226/30.08.2011, al Instituției Arhitectului Șef;

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. “c”, și alin. (5), lit. “d” din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Propun spre dezbateri și aprobare proiectul de hotărâre nr. 44227/30.08.2011.

Primar,
Antal Árpád András





DIRECȚIA URBANISM
ARHITECT ȘEF
Nr. înreg. 44226/30.08.2011

RAPORT DE SPECIALITATE

cu privire la aprobarea documentației de urbanism **Plan1 Urbanistic Zonal “Amenajare spații de prelucrare produse din carne”** **Sfântu Gheorghe, str. Borvív nr.97**

SC Kle-Mel SRL, proprietar al imobilelor situate în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Borvív nr. 97, solicită extinderea activității, prin reamenajarea unei clădiri existente, respectiv construirea unui spațiu de prelucrare a produselor din carne.

Prin “Planul Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe”, aprobat, această zonă este cuprins ca zonă rezidențială cu locuințe mici, motiv pentru care, pentru realizarea acestei investiții este necesară schimbarea ramurii de destinație în zonă de locuințe și servicii. Ca urmare, trebuie întocmită o documentație de urbanism, un Plan Urbanistic Zonal.

Planul Urbanistic Zonal “Amenajare spații de prelucrare produse din carne”, proiect nr. 1/2011, executat de SC Cad Project SRL Sfântu Gheorghe, prevede reglementarea zonei ca zonă de locuințe și servicii astfel încât să fie rezolvate atât problemele de construire cât și cele legate de circulații și utilități.

Planurile urbanistice zonale (PUZ) sunt documentații care se întocmesc pentru zonele prevăzute în PUG reglementează utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora cu construcții, precum și stabilirea indicatorilor.

Regulamentul local de urbanism întărește și detailează prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor, constituind instrumentul de bază în disciplina construcției.

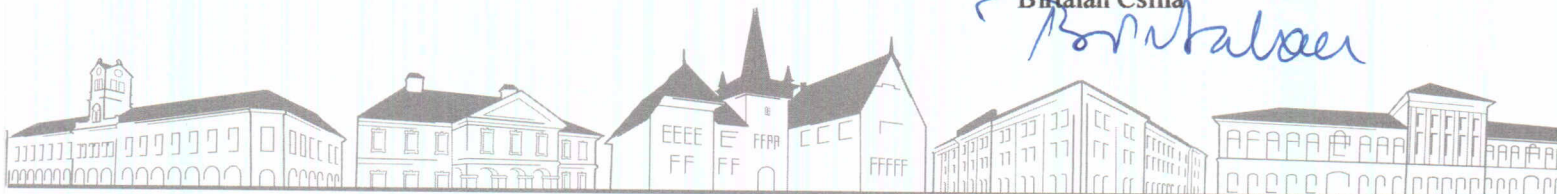
Documentația de urbanism sus amintit a fost elaborat în conformitate cu:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate completările și modificările ulterioare;
- OG nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare;
- Legea nr.50/91 republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului nr.91/1991;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al Planului Urbanistic Zonal” aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/2000

Având în vedere cele arătate mai sus, propun aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

ARHITECT ȘEF

Birtalan Csilla



Serviciul Urbanism
Nr. înreg .: 15962 / 28.03.2011

PROCES VERBAL
încheiat cu ocazia şedinţei Comisiei Tehnice de Urbanism şi
Amenajare a Teritoriului din data de 28.03.2011

Sunt prezenţi : D-na arhitect şef Birtalan Csilla
D-na arhitect Gheorghiu Vivianne
D-na arhitect Domahidi Ildikó
D-na arhitect Fekete Márta
Dl. designer Damokos Csaba
Dl. arhitect Tusa – Illyés Attila
Dl. inginer Mátyás Ferenc

La şedinţă participă membrii Comisiei de Urbanism al Consiliului Local :
Dl. viceprimar Bálint József, Dl. consilier local Mild Zoltán, Dl. consilier local Kató Béla, Dl. consilier local Bodor Lóránd, Dl. consilier local Ferencz Csaba, Dl. consilier local Şerban Valeriu; şi Dl. Erdélyi Szabolcs – Levente.

- D-na Fekete Márta formulează o propunere, în afara ordinii de zi, privind întocmirea unei broşuri informative, intitulată „Manualul Constructorilor” pentru a informa cetăţenii care doresc să înceapă o construcţie, de toate etapele de parcurs şi toate avizele necesare, pentru realizarea ei în conformitate cu legislaţia în vigoare.

Pe ordinea de zi figurează următoarele teme de discuţii:

1. Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea şi revizuirea planurilor de urbanism şi amenajarea teritoriului.

- Dl. consilier Mild Zoltán, spune că, pe baza legislaţiei în vigoare, trebuie desemnată o singură persoană din structura proprie, un consilier din cadrul Oficiului Avizări, responsabil de coordonarea întregii activităţi de implicare a publicului, deci propune modificarea în acest sens a art. 9 şi art. 12 din Regulament. Totodată consideră că trebuie puse la dispoziţia cetăţenilor toate prevederile legale, legate de subiect întrun singur

document. Deasemenea este de părere că, elaboratorii fiecărui plan urbanistic ar trebuie să fie prezenți la ședințele de avizare, pentru a prezenta lucrarea membrilor comisiei, și a răspunde eventualelor întrebări sau probleme ridicate.

- D-na arhitect șef, răspunde că sunt enumerați toți participanții la procesul privind informarea și consultarea publicului pentru planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, fiecare cu responsabilitățile ce îi revin. Iar mulți arhitecți care au elaborat documentații și planuri de urbanism, nu doresc să participe la aceste ședințe, pentru a susține lucrarea în fața comisiei.

- Dl. arhitect Tusa - Illyés Attila, propune ca persoana responsabilă desemnată pentru coordonarea implicării populației, să fie prezentă la ședințele comisiilor de avizare, pentru a fi la curent cu cele discutate și cu deciziile luate.

- Dl. consilier Mild, anunță retragerea de pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local, al acestui proiect de hotărâre, pentru clarificări și precizări suplimentare.

În consecință Comisia decide amânarea avizării Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, până următoarea ședință, termen în care se va pune la dispoziția membrilor materialul în format electronic, pentru studiere.

2. În continuare Dl. Erdélyi Szabolcs – Levente, susține cererea de emitere a certificatului de urbanism nr. 12493/07.03.2011, pentru obiectivul elaborare **PUZ „Construire atelier”, de pe Lunca Oltului FN** – Zonă de Servicii, parțial extravilan, de 6.500 mp, pe amplasamentul dintre restaurantul Palace și sediul Secției Drumuri Naționale Covasna, accesul realizându-se de pe un drum local.

Cererea a fost discutată în ședința comisiei din data 11.03.2011, și s-a decis refuzarea acordării avizului prealabil de oportunitate, pe următoarele motive:

- zona studiată este mai mică decât 10.000 mp, așa cum este solicitat în ultimele reglementări juridice intrate în vigoare
- banda de decelerare, de pe DN, nu este suficient de lată
- se solicită refacerea documentației prezentate, prin corelarea cu PUZ-ul existent și prezentarea acceptului vecinilor.
- Membrii comisiei, îi comunică d-lui Erdélyi că, chiar și în cazul aprobării cererii de bună credință de către comisia CTUAT, va întâmpina greutăți în obținerea avizelor de la

alte organe, cum ar fi Direcția Județeană de Drumuri Naționale, care după experiența profesională a D-nei arh. Gheorghiu Vivianne, nu va acorda avizul pentru intersecția planificată de către beneficiar, în acel mod, fiind solicitate amenajarea de benzi de decelerare. Deci refuzarea acordării avizului prealabil de oportunitate, îl va scuti pe beneficiarul PUZ-ului de alte cheltuieli inutile, pe planuri și documentații, care ulterior vor fi respinse, din motive enumerate în ședința anterioară a comisiei.

- Dl. Erdélyi propune, altă variantă pentru soluționarea accesului, și anume prin parcela învecinată al cărui proprietar ar acorda drept de servitute pe terenul propriu, având deja acordul verbal al său.

- D-na arh. Fekete Márta, răspunzând la propunerea d-lui Erdélyi, spune că, în orice caz, trebuie studiată toată zona, asta rezultând și din denumire – PUZ, și această zonă fiind inclusă ca intravilan al municipiului potrivit proiectului noului PUG, trebuie să fie în concordanță cu aceasta, să se încadreze ca o parte funcțională a zonei, cu racordare la rețele de utilități.

- Porțiunea de drum propusă pentru acces la terenul propriu, de 4 m lățime nu este suficientă, va trebui prezentată acceptul vecinilor pentru lărgirea drumului.

- Membrii comisiei își susțin punctul de vedere, și solicită refacerea documentației prezentate, prin corelarea cu PUZ-ul existent și prezentarea acceptului vecinilor, precum și a drumurilor de acces.

3. **PUZ Carmangerie, Str. Borviz, nr. 97** – această documentație a fost deja discutată însă, este necesară avizarea documentației de către comisie, și în această etapă.

- se acordă aviz favorabil în unanimitate.

4. Următorul subiect este amplasarea de **chioșcuri pentru vânzarea florilor, în parcul Elisabeta**, solicitare SC. Tega SA.

- D-na arhitect șef Birtalan Csilla, susține planurile inițiale ale D-nei arh. Domahidi Ildikó privind reabilitarea Parcului Elisabeta, și anume realizarea unei „insule” și nu a unei alei, pentru funcționarea chioșcurilor, astfel s-ar putea ascunde deșeurile și resturile de material produse în procesul de vânzare.

- Membrii celor două comisii consideră că, din punct de vedere economic este mai eficient, păstrarea în forma actuală, de alee a acestor chioșcuri. Ca metodă pentru

ascunderea deșeurilor, este propusă realizarea unui gard viu la limita teritoriului destinat pentru vânzarea de flori.

- Se consideră important, să se stabilească o unificare între noile chioșcuri pentru vânzarea de ziare și chioșcurile de vânzare a florilor, fiind propus ca model, chioșcul din fața blocului nr. 105, de pe B-dul Grigore Bălan.

Nefiind alte subiecte de discutat, ședința este închisă.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 27764
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 3473)

TEREN intravilan
Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 2291/ 4/ 2	Din acte:827; Masurata:-	...

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 2291/ 4/ 2-C1	Sfântu Gheorghe	casa de lemn si caramida mansardata si extinsa cu P +M compusa din 4 camere si dependente la parter si 2 camere, baie la mansarda

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 27764
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 3473)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
	10888 / 03.11.2005		
	Act contract de donatie, 859.2005, emis de NP Olariu Gyongyike		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1 , A1.1	(provenita din conversia CF 3473)
	1 NAGY MELINDA		
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1 , A1.1	(provenita din conversia CF 3473)
	1 NAGY LAVINIA - KLEMENTINA		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 27764
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 3473)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
---------------------------------	------------------------

Kovács Mihaela
asistent - registretor

10888 / 03.11.2005		
Act contract de donație, 859.2005, emis de NP Olariu Gyongyike		
1	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER	A1 , A1.1
		(provenita din conversia CF 3473)
	1 NAGY LADISLAU si sotia	
	2 NAGY IBOLYA	
1187 / 22.01.2010		
Act act notarial, contract de comodat nr. 103, 20.01.2010, emis de NP SAVU ALIN GABRIEL		
2	se noteaza existenta contractului de comodat nr. 103/2010 pe perioada 18.01.210 - 17.01.2055	A1 , A1.1
	1 S.C. KLE-MEL SRL cu sediul in Sf. Gheorghe	

Kovács Mihaela
asistent - registrator

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 27764
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 3473)

PARCELE

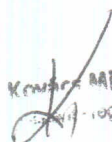
Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	altele	DA	Din acte:827; Masurata:-	-	-	-	2291/4/2	loc de casa

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Destinatia / constructie	Suprafata (mp)	Nr. de nivele	Nr. Apartament	Parti comune	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 2291/4/ 2-C1	constructii de locuinte	Din acte:-; Masurata:-	-	-	-	2291/4/2-C1	casa de lemn si caramida mansardata si extinsa cu P+M compusa din 4 camere si dependinte la parter si 2 camere, baie la mansarda

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 137318/07-02-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
MIHAELA KOVACS**


Mihaela
registrator

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

L-35-76-B-c-3-I



loc. Sf. Gheorghe

scara 1:5000



O.C.P.I. COVASNA
BIROUL DE DOCUMENTE
SECRETE
Nr. 24.13... Data 10.02.10

Pentru conformitate
cu originalul

lin

4865

1744.7

**CLADIRE EXISTENTA
REAMENAJATA AC=77,7mp.**

**CLADIRE EXISTENTA
AC=141.3MP.**

**EXTINDERE PROPUSA P+M
AC=48MP.
AD=96MP.**

**GARAJ
AC=22MP.**

FANTANA EXISTENTA
FOLOSITA PTR.UDAT GRADINA

**FOSA SEPTICA ETANSA
VIDANJABILA
EXISTENTA-FUNCTIONALA**

**LIMITA TEREN
S=827mp.**

LEGENDA

CLADIRI EXISTENTE
AC=163,3 mp.
AD=257,3 mp.

CLADIRE EXISTENTA REAMENAJATA
AC=77,7 mp.
AD=77.7 mp.

EXTINDERE PROPUSA
AC=48 mp.
AD=96 mp.

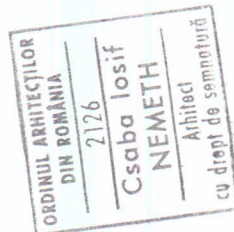
S teren = 827 mp.

AC existent = 241 mp.

AD existent = 335 mp.

POT existent = 30%

CUT existent = 0,40



SPRE SUGAS BAI

STR. BORVIZ

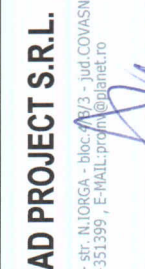
SPRE CENTRU

arh. NEMETH CSABA

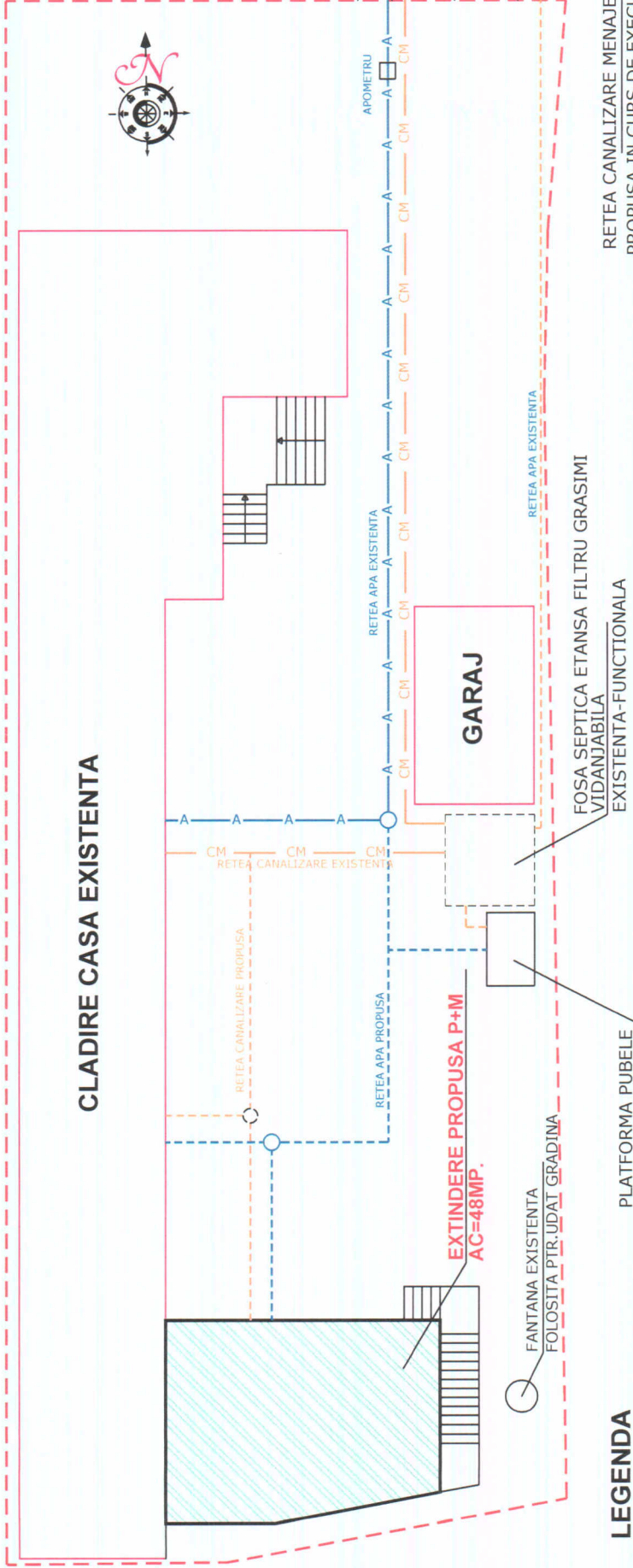
VERIFICATOR ATESTAT M.L.P.A.T. NR.294



ACEASTA DOCUMENTATIE SE SUPUNE LEGII DREPTURILOR DE AUTOR SI NU POATE FI FOLOSITA SAU UTILIZATA CA SURSA PENTRU ALTE FAZE DE PROIECTARE - NICI IN PARTE - NICI IN INTREGUL EI, FARA ACCEPTUL SCRIS AL ARH. NEMETH CSABA

	S.C. CAD PROJECT S.R.L. SF.GHEORGHE - str. N.LORGA - bloc. NR.3 - jud. COVASNA TEL.+FAX.:067-351399 , E-MAIL: proim@planet.ro		DENUMIRE: AMENAJARE SPATII DE PRELUCRARE PRODUSE DIN CARNE SF.GHEORGHE - STR. BORVIZ,NR.97	PR. NR. 1/2011
SEF PROIECT	arh. NEMETH IOSIF		BENEFICIAR SC KLE - MEL SRL -Sf.Gheorghe	FAZA PUZ
PROIECTAT	arh. NEMETH IOSIF		TITLU PLANSA PLAN DE SITUATIE EXISTENT	
			NR. PLANSA A-02	DATA FEB.2011
			SCARA SC. 1:200/A4	

CLADIRE CASA EXISTENTA



LEGENDA

LIMITA TEREN

CLADIRI EXISTENTE

EXTINDERE PROPUISA

RETEA ALIMENTARE CU APA EXISTENTA

RETEA ALIMENTARE CU APA EXTINDERE PROPUISA

RETEA CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA

RETEA CANALIZARE MENAJERA EXTINDERE PROPUISA

FOSA SEPTICA ETANSA FILTRU GRASIMI VIDANJABILA EXISTENTA-FUNCTIONALA

RETEA CANALIZARE MENAJERA PROPUSA IN CURS DE EXECUTIE

RETEA LIMENTARE CU APA EXISTENTA



arh. NEMETH CSABA

VERIFICATOR ATTESTAT M.L.P.A.T. NR.294

ACEASTA DOCUMENTATIE SE SUPUNE LEGII DREPTURILOR DE AUTOR SI NU POATE FI FOLOSITA SAU UTILIZATA CA SURSA PENTRU ALTE FAZE DE PROIECTARE, NICI IN PARTE, NICI IN INTREGUL EI, FARA ACCEPTUL SCRIS AL ARH. NEMETH CSABA

S.C. CAD PROJECT S.R.L. SF. GHEORGHE - str. N. IORGA - bloc 4/B/3 - Jud. COVASNA TEL. +FAX. : 067-351399, E-MAIL: pnv@planet.ro		DENUMIRE:	AMENAJARE SPATII DE PRELUCRARE PRODUSE DIN CARNE SF. GHEORGHE - STR. BORVIZ NR.97		PR. NR.
SEF PROIECT	arh. NEMETH IOSIF	BENEFICIAR	SC KLE - MEL SRL - Sf. Gheorghe		1/2011
PROIECTAT	arh. NEMETH IOSIF	TITLU PLANSA	PLAN DE SITUATIE REțele EDILITARE		FAZA
		NR. PLANSA	A-05		PUZ
		SCARA	SC. 1:200/A4		DATA
			FEB. 2011		