

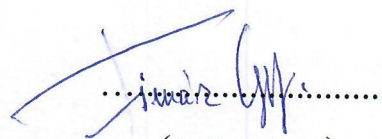
PRIMĂRIA
Municipiul Sf. Gheorghe
Nr. 3715
Ziua 04 luna 06 anul 2021

Catre
Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe

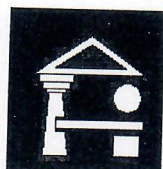
Subsemnatii Timár Győző si Timár György in nume propriu va inaintez
alaturat prezentei cereri documentatia de urbanism PUG/PUZ/PUD pentru Zona de
locuinte si functiuni complementare strada Armata Romana- in prelungirea PUZ
aprobat cu HCL 11/2012, elaborata pentru terenul situat in Sfantu Gheorghe,
str.Armata Romana f.n., judetul Covasna, in vederea aprobarii prin Hotarare al
Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe.

Data

03.06.2021


(semnatura)

[Redacted signature area]



Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

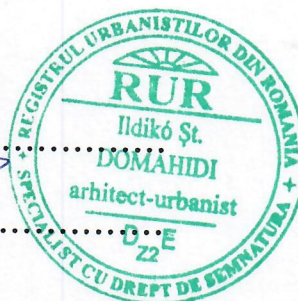
PROIECT NR.31/2020

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal-Zona de locuinte
si functiuni complementare
str.Armata Romana- in prelungirea PUZ
aprobat cu HCL 11/2012
- **Amplasament:** Sf.Gheorghe, str.Armata Romana f.n.
- **Beneficiar:** Timár Győző, Timár György
- **Proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A.-Sf.Gheorghe
- **Faza:** P.U.Z.



Lista de semnături

- **sef proiect:** arh Domahidi Ildikó.....
- **urbanism:** arh Domahidi Ildikó.....



Sf. Gheorghe

septembrie 2020

BORDEROU

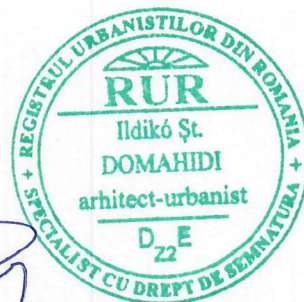
- **Piese scrise:**

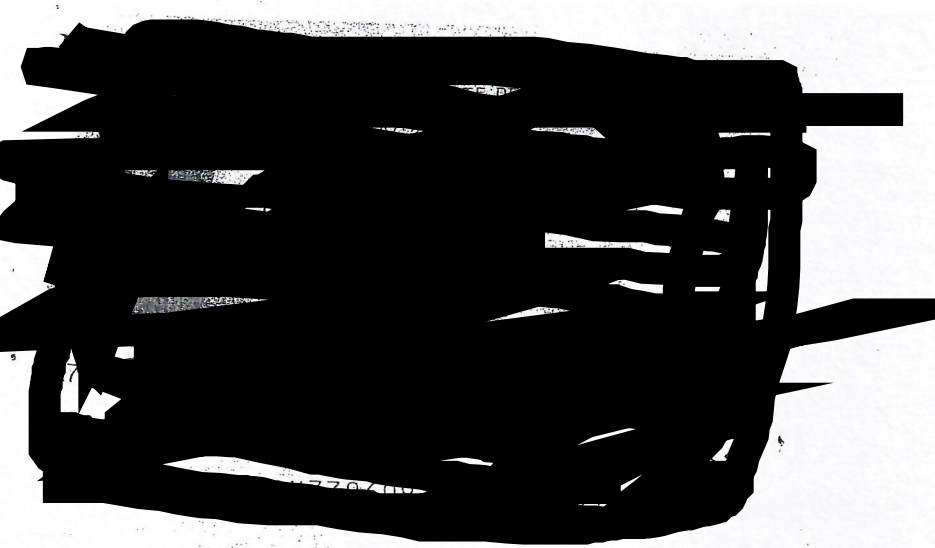
- Foaie de capat, lista de semnături
- Borderou
- Certificat de urbanism nr.221/11.06.2020
- Certificat primarie nr.2978/2020
- Extras carte funciara
- Ridicare topografica
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent PUZ
- Fisa de reglementari
- Avize si acorduri

- **Piese desenate:**

- Plan de incadrare in teritoriu 00
- Situatia existenta si prioritati 01
- Reglementari urbanistice - zonificare 02
- Reglementari echipare edilitara 03
- Proprietate asupra terenurilor 04
- Plan reglementari- extras din PUZ aprobat

Intocmit
arh. Domahidi Ildiko





ROMANIA

Județul COVASNA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 29887 din 25.06.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 221 din 11.06.2020

În scopul: **ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM " PUZ ZONA DE
LOCUINTE STR. ARMATA ROMANA - IN PRELUNGIREA PUZ
APROBAT CU HCL 11/2012"**

Ca urmare a Cererii adresate de **TIMĂR GYOZO SI TIMĂR GYÖRGY**

cu domiciliul/sediul în județul _____ municipiul/orașul/comuna _____
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. _____
_____, email _____
înregistrată la nr. _____ din _____

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul _____ **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **520072**, str. **ARMATA ROMÂNĂ**

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: 37539

Nr. Top 1454/10/1/1

IMOBIL IN PROPRIETATE PRIVATA, SITUAT IN INTRAVILAN.

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA INTRAVILN NEREGLEMENTAT

FOLOSINTA ACTUALA: ARABIL

ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "D"

- DOCUMENTATIA SE VA ÎNTOCMI CONFORM PREVEDERILOR LEGII NR.350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE, CONFORM CONTINUT -CADRU AL P.U.Z. - REGLEMENTARE TEHNICA INDICATIV: GM-010-2000.

- PREVEDERILE NOULUI PUZ REFERITOARE LA ACCESE CAROSABILE VOR RESPECTA CONTINUITATEA ACCESELOR PREVĂZUTE ÎN "PUZ STR. ARMATA ROMÂNĂ - STR. TOAMNEI" APROBAT PRIN HCL 11/2012 - CONFORM Plansa nr. A-02 anexat la C.U. 221/2020

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 DOCUMENTAȚIE DE URBANISM " PUZ ZONA DE LOCUINTE STR. ARMATA ROMÂNĂ - ÎN PRELUNGIREA PUZ APROBAT CU HCL 11/2012"

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: **AGENCIA PENTRU PROTECTIA 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 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):

- Agentia pentru Protectia Mediului ✓

- Aviz Consiliul Judetean ✓

- Aviz Servicii de Telecomunicatii Speciale ✓

- Aviz Gospodarierea Apelor S.G.A. ✓

- Aviz Serviciul Politia Rutiera ✓

- Avizul Comisiei de Circulatie din cadrul Municipiului Sf. Gheorghe ✓

d.4) studii de specialitate (1 exemplar in 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 12 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit

Ilyés Adél

Achitat taxa de: 52,10 lei, conform Chitanței nr. 27180 din 09.06.2020

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



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

DIRECȚIA URBANISM
ARHITECT - ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de dl. Timár Győző și dl. Timar György cu sediul/domiciliul în

[REDACTED ADDRESS]

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

AVIZ

Nr. 5 din 27.04.2021

pentru elaborare plan urbanistic zonal pentru „Zona de Locuințe”, str. Armata Română,
Municipiul Sfântu Gheorghe.
generat de imobilul: - CF nr. 41409 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 41409;

Inițiator: dl. Timár Győző și Timár György

Proiectant general: B.I.A. Domahidi Ildikó

Subproiectant: -

Specialist cu drept de semnătură RUR: - arh. Domahidi Ildikó;

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

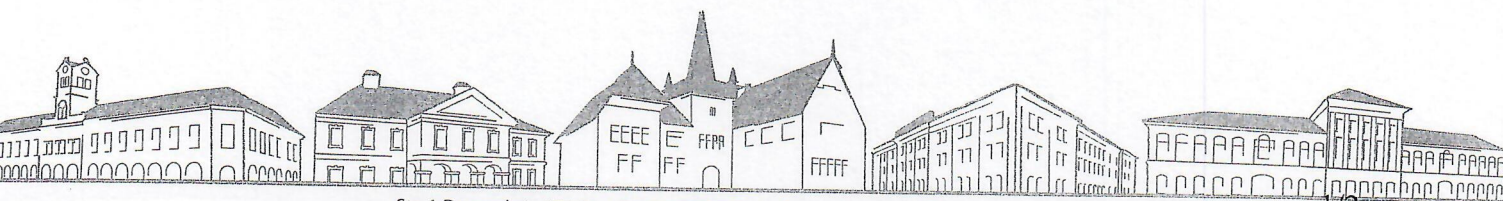
- limita nordică – **teren în folosința beneficiarilor cu S=141 mp, linie de cale ferată industrială;**
- limita vestică – **curți-construcții – zonă reglementată prin PUZ aprobat;**
- limita sudică – **str. Armata Română;**
- limita estică – **curți-construcții în intravilan, nereglementat;**
- suprafață PUZ: **S= 4510 mp;**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: -

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

- funcțiuni predominante: - **zonă locuințe(ZL):**
- **construcții: locuințe individuale;**

- regim de înălțime max = **P+2;**
- H max = **12 m;**
- POT max = **40%;**
- CUT max = **1,2;**





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

- **aliniere conform Planșei de reglementări: A – 02**
- alinierea față de str. Armata Română: 5 – 10 m
- alinierea față de străzile propuse: min. 5 m
- distanța de la limitele de proprietate dintre vecini = jumătatea înălțimii la streșină a construcțiilor și conform Codului Civil
- **circulații și accese: conform Planșei A – 02;**
- **echipare tehnico-edilitară: conform Planșei A – 03;**

Toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.03.2021 se avizează favorabil/~~cu condiții~~/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

FĂRĂ CONDIȚII

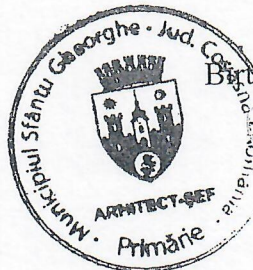
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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 (actualizată) 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.

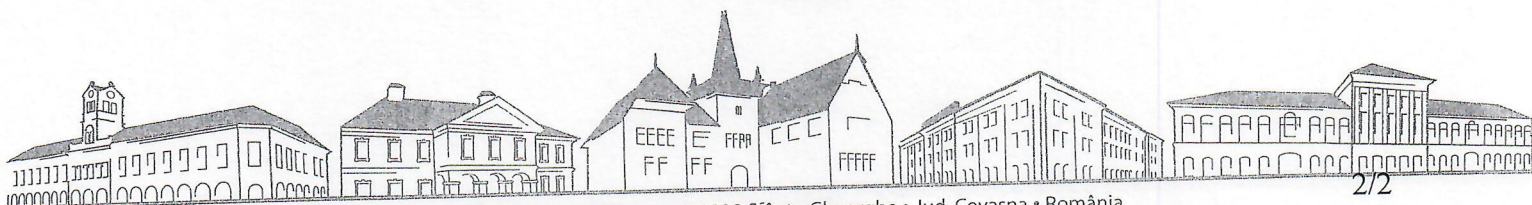
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

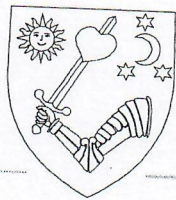
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 221 din 11.06.2020, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.



Arhitect-șef,
Birtalan Erzsébet-Csilla

[Handwritten signature]





AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 4478 din 07.05.2021.

Arhitect-șef
Spre știință: Primăria municipiului Sf. Gheorghe

Ca urmare a cererii adresate de **TÍMÁR GYŐZŐ, TÍMÁR GYÖRGY** cu domiciliul/sediul [redacted]
[redacted]
telefon/fax -, e-mail -, înregistrată cu nr. 4478 din 29.04.2021,
în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 31.03.2021 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 221 din 11.06.2020 eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Sf. Gheorghe nr. 5 din 27.04.2021;
- Aviz nr. 6905 din 29.01.2021 emis de Primăria Municipiului Sf. Gheorghe - Direcția de Gospodărire Comunală - Comisia de Circulație ;
- Aviz de amplasament Electrica SA nr. 70602009658 din 29.12.2020;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 315760543 din 17.12.2020 bG;
- Aviz TELEKOM Romania Communication SA nr. 85-CV din 15.12.2020;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale - UM 0500 București nr.13037 din 05.02.2021;
- Aviz IPJ Covasna nr. 84949 din 13.01.2021;
- Adresa ABA Olt - SGA Covasna nr. 6760/SL din 05.12.2020;
- Decizia nr. 5 din 28.01.2021 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;

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

AVIZ FAVORABIL Nr. 19 din 07.05.2021

pentru Planul urbanistic zonal: **ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - STRADA ARMATA ROMÂNĂ**
(în prelungirea PUZ aprobat cu HCL Sf. Gheorghe nr. 11/2012) - nr. proiect 31/2020

generat de imobilul situat în Județul Covasna, Municipiul Sf. Gheorghe, extras CF nr. 41409 Sf. Gheorghe.

Inițiatori: **TÍMÁR GYŐZŐ, TÍMÁR GYÖRGY**

Proiectant: B.I.A. Domahidi Ildikó;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Domahidi Ildikó;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află în intravilanul localității Sf. Gheorghe, cu categoria de folosință arabil, aflată în restricție temporară de construire până la elaborarea unui PUZ; vecinătăți la nord - linie de cale ferată industrială, la vest și la est - zonă locuințe, la sud - strada Armata Română.

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

- funcțiune principală: zonă rezidențială - construcții specifice zonei de locuințe și funcțiuni complementare ale acestora (locuințe individuale, cu regim mic de înălțime);
- funcțiuni complementare - comerț, birouri, cabinete, anexe de tip urban (garaj, CT, depozit, foisor, etc), lucrări tehnico-edilitare, circulații, parcuri, terase, etc ;
- funcțiuni interzise: construcții incompatibile cu funcția dominantă și cu cele admise, funcțiuni generatoare de zgomot, vibrații, trepidații, poluanți, noxe, substanțe toxice și periculoase pentru sănătatea publică.
- regim de construire: maxim P+2 cu sau fără spații la subsol; pentru case de locuit: înălțimea maximă la streșină va fi de 9,00 m de la cota 0±00 a construcțiilor, respectiv înălțimea maximă la coamă: 12,00 m - măsurate de la cota 0±00 a construcțiilor;
- POT max. = 40 %; - CUT max. = 1,2;
- retrageri minime față de aliniamentul: variabil, conform planșei A-02 Reglementări urbanistice și zonificare, dar minimum 5,00 m față de căile de comunicație și minimum 1/2 din înălțimea la streșină a construcției față de celelalte vecinătăți, cu respectarea prevederilor Codului civil;