



*Au primit*  
*[Signature]*

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

**HOTĂRÂREA NR. 328/2016**

**privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 13/14.11.2016 pentru  
întocmirea planului urbanistic zonal „Zonă de locuințe și servicii –str. Pârâului”  
Municipiul Sfântu Gheorghe**

**Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară:**

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 67.778/14.11.2016, întocmit de către  
Arhitectul șef al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Procesul verbal nr. 13/25.10.2016 al Comisiei Tehnice de Amenajare a  
Teritoriului și Urbanism prin care se propune Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe,  
aprobarea Avizul de oportunitate nr. 13/14.11.2016;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism,  
protecția mediului și turism și al Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică,  
drepturile omului, legislația muncii și disciplină ale Consiliului local al municipiului Sfântu  
Gheorghe;

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

Având în vedere prevederile art. 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului  
și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

**HOTĂRĂȘTE**

**ART. 1.** - Se aprobă Avizul de oportunitate nr. 13/14.11.2016, emis de arhitectul șef la  
propunerea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sfântu  
Gheorghe, pentru elaborarea planului urbanistic zonal „Zonă de locuințe și servicii –str.  
Pârâului” Municipiul Sfântu Gheorghe, anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

**ART. 2.** - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul  
Avizări și Emitere a Certificatelor de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism a Primăriei  
municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 24 noiembrie 2016.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Csatlos László**

*[Signature]*



**CONTRASEMNEAZĂ**

**SECRETAR**

**Kulcsár Tünde-Ildikó**

*[Signature]*





ROMÂNIA  
Județul Covasna  
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe  
Arhitect - șef

Aprobat,  
Primar, Antal Árpád-András



Ca urmare a cererii adresate de dl./d-na **Wenzl-Bogyó Attila** și alți proprietari, cu domiciliul/sediul în județul Covasna, municipiul orașul/comuna Sfântu Gheorghe, satul -, sectorul -, cod poștal **520038**, str. **Romulus Cioflec**, nr. 5, bl. 10, sc. C, et. 2, ap. 18, telefon/fax **0740334414**, e-mail -, înregistrată la nr. **62977** din **24.10.2016**,

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

### **AVIZ DE OPOPRTUNITATE**

**Nr. 13 .din 14.11.2016**

pentru elaborare Plan urbanistic zonal pentru „Zonă de locuințe și servicii –str. Pârâului” Municipiul Sfântu Gheorghe;  
generat de imobilul: terenurile cu categoria de folosință „arabil” înscrise în CF nr. 26764 Municipiul Sfântu Gheorghe, sub nr. cad. 26764; CF nr. 38945 Municipiul Sfântu Gheorghe, sub nr. cad. 38945; CF nr. 37779 Municipiul Sfântu Gheorghe, sub nr. cad. 37779, în suprafață totală de **15100 mp**;  
cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de drum de exploatare agricolă, la sud de teren cu categoria de folosință „arabil” înscris în CF nr. 38414 Municipiul Sfântu Gheorghe, sub nr. cad. 38414, la est de drum de exploatare agricolă, la vest de dig pârâul Sâmbrezii.

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți**

**-zonă locuințe și servicii (anexe gospodărești de tip urban):**

-locuințe individuale mici;

-clădiri pentru servicii, comerț, birouri, cabinete etc.;

**-funcțiuni complementare:**

-anexe gospodărești de tip urban;

-zonă de circulații;

-zonă spații verzi;

-lucrări tehnico-edilitare;



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

- reglementarea se va trata într-un singur UTR;

- **UTR - zonă locuințe și servicii:**

-  $POT_{max} = 45\%$ ;  $CUT_{max} = 1,35$ ;

- regim de înălțime max:  $(S)+P+2(M)$ ;

- alinierea construcțiilor: se va stabili prin PUZ;

- edificabilul: se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil și a normelor de însorire;

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

- **accese: drum de acces din str. Țigaretii; se vor menține traseele și profilele străzilor propuse prin proiectul nr. 1465/2015 elaborat de SC V&K SRL, în curs de aprobare, respectiv propunerea de strada de cat. a II-a cu 4 benzi de circulație –propus conform proiect nr. 1333/2008 „Actualizare PUG Municipiul Sfântu Gheorghe”, elaborat de SC V&K SRL.**

- echipare tehnico-edilitară: se va executa prin extinderea rețelelor propuse prin proiectul nr. 1465/2015 elaborat de SC V&K SRL, în curs de aprobare;

- 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.

-se va stabili ulterior, la emiterea certificatului de urbanism, potrivit legislației în vigoare;

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;

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 487 din 02.12.2015, 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 **19.12.2016**

Arhitect-șef,  
Birtalan Erzsébet-Csilla





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

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

Nr.: 44 An: 2017

de la data de 09.02.2018 pana la data de 08.02.2019

Cu Condiția:

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



Secretar  
KULCSÁR Tünde-ILDIKÓ

Arhitect-sef  
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Data prelungirii valabilității: 17.01.2018

Achitat taxa de 47,34 lei, conform Chitanței nr. 3535 din 16.01.2018

Transmis solicitantului la data de direct/prin poșta.

An primit 2 exemplare

Klára Borsos Attila



ROMANIA  
Judetul COVASNA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE  
Nr. 44 din 09.02.2017

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 44 din 09.02.2017

În scopul: **ÎNTOCMIRE PUZ - ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII -  
STR.PÂRÂULUI**

Ca urmare a Cererii adresate de **WENZL-BOGYÓ ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZUCS  
TIBOR ATTILA**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal **520038**, str. **ROMULUS CIOFLEC**

nr. **5** bl. **10**, sc. **C**, et. **2**, ap. **18**, telefon/fax **0740334414** / \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_

înregistrată la nr. **5958** din **02.02.2017**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**  
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_  
cod poștal **520033**, str. **PÂRÂULUI**

nr. \_\_\_\_\_, 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. **27** / **01.02.2016**

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

## S E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: **37779, 38945, 26764**

Nr. Top **37779, 38945, 26764**

**IMOBIL PROPRIETATE PERSONALA, SITUAT ÎN INTRAVILAN NEREGLEMENTAT**

2. REGIMUL ECONOMIC:

**ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII  
FOLOSINTA ACTUALA TEREN ARABIL**



## 3. REGIMUL TEHNIC:

**INTOCMIRE PUZ PENTRU „ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII - STR. PÂRÂULUI”  
DOCUMENTATIA SE VA ÎNTOCMII CONFORM PREVEDERILOR LEGII NR. 350/2001  
PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI CU MODIFICĂRILE SI  
COMPLETĂRILE ULTERIOARE SI CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR.  
13/14.11.2016 APROBAT CU H.C.L. 328/24.11.2016.**

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:

**ÎNTOCMIRE PUZ - ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII - STR.PÂRÂULUI**

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  
opțiunilor 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:**

☐ P.A.C.

☐ P.O.E.

☐ P.O.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:

**-AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI**

**-AVIZ GOSPODARIREA APELOR S.G.A. COVASNA**

d.4) **studii de specialitate**

**-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 12 luni de la data emiterii.

Primar

ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar

KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ



Arhitect-sef

BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit

Rákosi Ildikó

Achitat taxa de: 157,80 lei, conform Chitanței nr. 8827 din 02.02.2017

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

*[Handwritten signature]*





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

**DIRECȚIA URBANISM  
ARHITECT - ȘEF**

Ca urmare a cererii adresate de d-na **Domahidi Ildikó** cu sediul/domiciliul în județul **Covasna**, Municipiul **Sfântu Gheorghe**, cod poștal **520023**, str. **Pescarilor**, nr. **1**, bl., sc., et. - , ap. , telefon/fax **0740020144**, e-mail, înregistrată la nr. **8702** din **13.02.2018**,

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

**AVIZ**

**Nr. 1 din 02.03.2018**

pentru elaborare plan urbanistic zonal pentru „**Zonă de locuințe și servicii**” strada **Pârâului**,  
**Municipiul Sfântu Gheorghe.**

**generat de imobilul:** - CF nr. **26764** Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. cad. 26764;  
- CF nr. **38945** Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. cad. 38945;  
- CF nr. **37779** Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. cad. 37779

Inițiator: **Wenzl-Bogyó Attila și proprietarii**

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 –**drum reglementat prin PUZ aprobat;**
- limita estică –**drum de exploatare agricolă;**
- limita sud –**teren cu categoria de folosință “arabil”, înscris în CF nr.38414 Municipiul Sfântu Gheorghe;**
- limita vestică –**dig pârâul Sâmbrezii;**
- suprafață PUZ: **S= 16000 mp;**

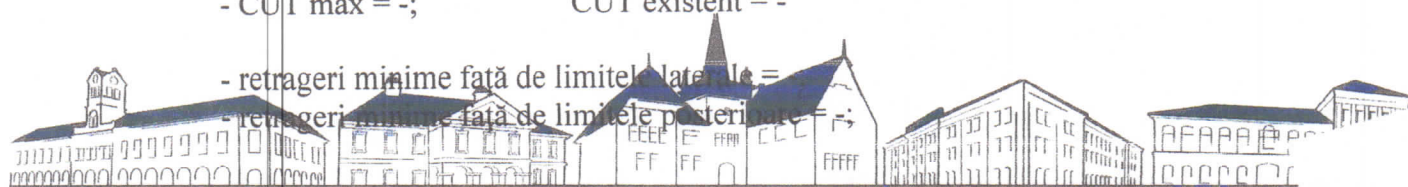
Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- funcțiuni predominante: - **industrie și servicii nereglementat, cu restricție de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism.**

- H max = - ; H existent = -
- POT max = - ; POT existent = -
- CUT max = - ; CUT existent = -
- retrageri minime față de limitele laterale = -;
- retrageri minime față de limitele posterioare = -;

- funcțiuni complementare: -;
- H max = -; H existent = -
- POT max = -; POT existent = -
- CUT max = -; CUT existent = -

- retrageri minime față de limitele laterale = -;
- retrageri minime față de limitele posterioare = -;







Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

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

- funcțiuni predominante: - **zonă de locuințe și servicii;**
- **construcții: locuințe individuale mici;**
- regim de înălțime max = S+P+2
- H max = 12 m;
- POT max = **40%**;
- CUT max = **1,35**;
- retrageri minime față de limitele laterale = H streășină/2;
- retrageri minime față de limitele posterioare = H streășină/2;
- circulații și accese: **drumuri, platforme pietonale, parări de incintă, zonă verzi conform Planului de reglementări A-02;**
- echipare tehnico-edilitară: conform Planului de rețele edilitare A-03;

Toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 15.02.2018 se avizează favorabil/~~cu condiții nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

### FĂRĂ CONDIȚII

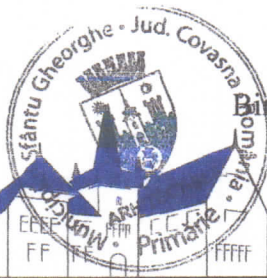
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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.

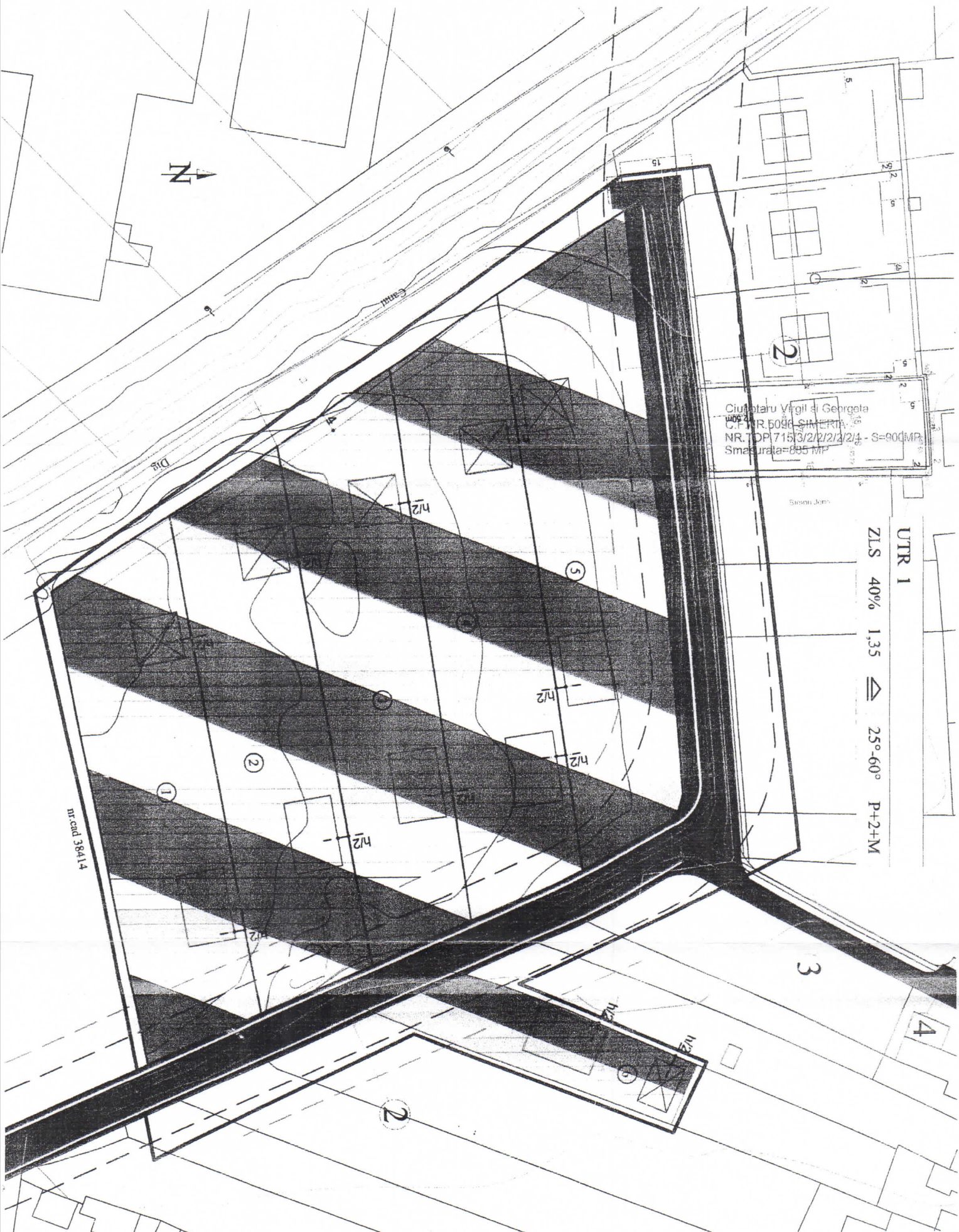
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 44 din 09.02.2017, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.



Arhitect-șef,  
Birtalan Erzsébet-Csilla







UTR 1  
ZLS 40% 1,35  $\triangle$  25°-60° P+2+M

# PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR. PARAULUI

## 2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONALE

### Legenda

- limita zona studiată
- limite parcele propuse
- ▨ zona de locuințe și servicii
- ▨ drumuri existente propuse pentru modernizare
- limite drumuri propuse prin actualizare PUG Sifanu
- Ghicorghe, elaborat de S.C. V&K SRL
- aliniere propusă
- contur indicativ al construcțiilor propuse
- edificabil propus
- h- înaltime stressina

### BILANT TERITORIAL COMPARATIV

ZONE FUNCTIONALE	mp	%	mp	%
1. ZONA DE INDUSTRIE SI PREST. SERVICII	15700	83	—	—
2. ZONA LOCUINTE MICI	300	2	—	—
3. ZONA CAI DE COMUNICATIE STRAZI	2900	15	4000	21
4. ZONA DE LOCUINTE SI PREST. SERVICII			14900	79
TOTAL ZONA STUDIATA	18900	100	18900	100

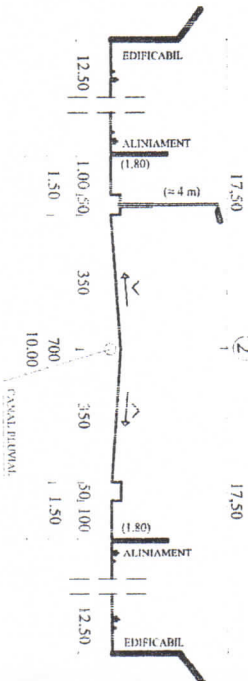
S PARCELE BENEFICIARI ( EPECTIV SISTEMATIZATE )=14900 mp  
DIN CARE:

- SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ MAXIMA 5960 mp (40%)
- SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ MAXIMA 20119 mp
- SUPRAFAȚA CIRCULAȚII INTERIOARE, PARCARI PLATFORME 4470 mp (30%)
- SUPRAFAȚA SPĂȚII VERZI 4470 mp (30%)

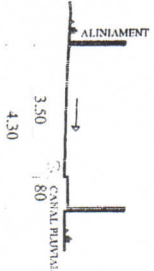
POT max. = 40% CUT max. = 1,35

SCARA 1:1000

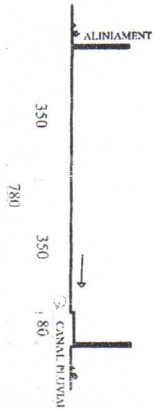
PROFIL TRANSVERSAL 2



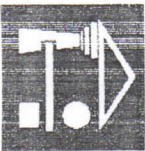
PROFIL TRANSVERSAL 3



PROFIL TRANSVERSAL 4



VERIFICATOR  
/EXPERT



Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR.  
37/2003, CIF 21071675  
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA  
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

Lucrarea: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE LOCUINTE  
SI SERVICII - STR PARAULUI

LOCALITATEA: JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE,  
STR. PARAULUI - TIGARETEI  
BENEFICIAR: WENZL-BOGYO ATTILA, POPA C. SAROLTA  
SZUCS TIBOR, DAN TUNDE

REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

PR. NR.  
21/2017

F.A.Z.A:  
PUZ

SEF PROIECT

PROIECTAT

DESENAT

Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ

Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ

Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ

SCARA:

1:1000

1:200

2017

REGLEMENTARI URBANISTICE

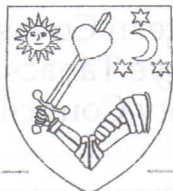
-ZONIFICARE

NR. PL.

A - 02



Arhitect șef  
Főépítész  
Chief Architect



Consiliul Județean Covasna  
Kovászna Megye Tanácsa  
Covasna County Council

PRIMĂRIA  
Municipiul Sf. Gheorghe  
Nr. 15586  
Zilă 27 luna 07 anul 2018

## AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
CONSILIUL JUDEȚEAN  
Nr. 2451 din 25.04.2018.

Arhitect-șef

Spre știință: Primăria Municipiului Sf. Gheorghe

Ca urmare a cererii adresate de **WENZL-BOGYÓ ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZÜCS TIBOR ATTILA ȘI DÂN TÜNDE**, cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE, satul -, sectorul -, cod poștal 520038, str. ROMULUS CIOFLEC, nr. 5, bl. 10, sc. C, et. 2, ap.18, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată cu nr. 2451 din 14.03.2018,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 28.03.2018 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 44 din 09.02.2017, eliberat de Primăria Municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul de oportunitate nr. 13 din 14.11.2016 aprobat de primarul Municipiului Sf. Gheorghe;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sf. Gheorghe nr. 328/2016, privind aprobarea avizului de oportunitate nr. 13/14.11.2016;
- Aviz nr. 1 din 02.03.2018 emis de primăria municipiului Sf. Gheorghe, Direcția Urbanism;
- Decizia etapei de încadrare nr. 39 din 19.06.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Avizul de gospodărire a apelor emis de ABA Olt – SGA Covasna cu nr. 27 din 16.06.2017;
- Avizul de amplasament favorabil nr. 70601706093 din 02.10.2017 eliberat de SC ELECTRICA S.A.;
- Notificarea ASSP - Direcția de Sănătate Publică Covasna nr. 2188/2134 din 15.05.2017;
- Avizul S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 50-CV din 25.05.2017;
- Avizul DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 311565792 din 05.06.2017;
- Avizul Gospodărie Comunală S.A. Sf. Gheorghe nr. 6642 din 23.05.2017;
- Avizul Ministerului Afacerilor Interne – ISU Mihai Viteazul al Județului Covasna nr. 2229154 din 20.05.2017;

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

### AVIZ FAVORABIL

Nr. 10 din 25.04.2018

pentru Planul urbanistic zonal: **ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII (nr. proiect 21/2017)**

generat de imobilul situat în județul Covasna, orașul Sf. Gheorghe, extras CF nr. 37779, 38945, 26764 și 34082

Sf. Gheorghe.

Inițiator: **WENZL-BOGYÓ ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZÜCS TIBOR ATTILA, DAN TÜNDE**

Proiectant general B.I.A. Domahidi Ildikó;

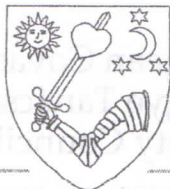
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Domahidi Ildikó;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află intravilanul municipiului Sf. Gheorghe, cu următoarele vecinătăți: nord – drum reglementat prin PUZ avizat, est – drum propus pentru modernizare, sud – parcelă în extravilan și vest – digul pârâului Sâmbrezii. Suprafață studiată – 16.000 mp.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse conform aviz de oportunitate și certificat de urbanism, asumate de proiectant:

- funcțiune principală propusă: zonă de locuințe și servicii (locuințe individuale mici, clădiri pentru servicii, comerț, birouri, cabinete); funcțiuni complementare: anexe gospodărești de tip urban, zonă de circulații, zonă spații verzi, lucrări tehnico-edilitare;
- regim de construire: maxim P+2+M, cu subsol dacă natura terenului permite; înălțime maximă a construcțiilor la cornișă: 9 m de la cota terenului amenajat, înălțime maximă a coamei 15 m;
- POT max. = 40 %; - CUT max. = 1,35;
- retrageri minime față de limitele parcelei: minim 17,5 m din axul străzilor propuse spre modernizare, minim 4 m de la limita de proprietate spre digul pârâului Sâmbrezii, respectarea Codului civil, a distanțelor de intervenție și a criteriilor de însorire;





- circulații, accese, parcaje: drum de acces din str. Țigaretelor de 3,5 m lățime, cu trotuar de 0,8 m, cu o supralărgire de 3,5 m; străzile din nordul și estul amplasamentului, propuse pentru modernizare, cu 2 benzi de circulație, zone verzi și trotuare pe ambele părți (total 10 m lățime); se vor menține traseele și profilele străzilor propuse prin proiectul nr. 1465/2015 elaborat de S.C. V&K S.R.L., respectiv propunerea realizării străzii de categoria a II-a cu 4 benzi de circulație, conform proiect nr. 1333/2008 "Actualizare PUG municipiul Sf. Gheorghe" elaborat de S.C. V&K S.R.L., în vederea căreia edificabilul va fi retras cu 17,5 m față de axul străzii; se prevăd garaje pentru 1-2 autoturisme incluse în volumetria casei sau în clădire anexă separată; se propun 2 parcaje, din care 1-2 pot fi acoperite;

- echipare tehnico-edilitară: utilitățile se vor asigura prin extinderea rețelelor propuse prin proiectul nr. 1465/2015 elaborat de S.C. V&K S.R.L.;

Conform prevederilor art. 13. din HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare privind asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Conform art. 32 alin. (3) litera a) din Legea nr. 350/2017 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în proiect vor fi stabilite categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.03.2018 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul 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.

Se poate promova de către primar spre aprobare în Consiliul Local doar în condițiile existenței dovezii de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați RUR, care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.

Un exemplar din prezentul aviz se va transmite la O.C.P.I. Covasna, împreună cu documentația aferentă.

Dacă investiția se încadrează în prevederile HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, în faza următoare (DTAC) se va obține aviz ISU Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 44 din 09.02.2017, eliberat de Primăria Municipiului Sf. Gheorghe.

ARHITECT-ȘEF,  
NISTE Gabriel Nicolae

ÎNTOCMIT  
BARTA Júlia





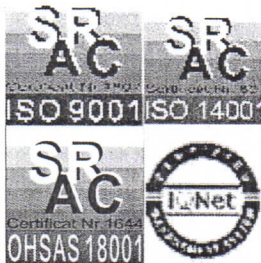
OPERATOR REGIONAL

JUD. COVASNA

GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA  
SFÂNTU GHEORGHE

Sediu: RO 520031 Sfântu Gheorghe

Str. Bánki Donát, Nr.27



Nr. J14/284/1996; CUI RÔ 8574327

Capital social: 7.090.000 lei

COD IBAN: RO62BTRL01501202K16637

Tel: 0267 – 351 390

Fax: 0267 – 351 739

e-mail: [secretariat@apacov.ro](mailto:secretariat@apacov.ro)

[www.apacov.ro](http://www.apacov.ro)

Nr. 4003 / 02. 07. 2018

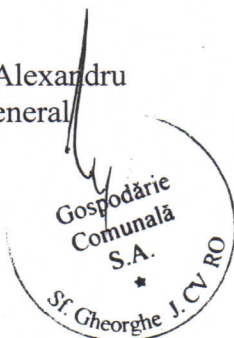
S.T.

Către,

**WENZL-BOGYÓ ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZÚCS TIBOR ATTILA**

Referitor la cererea dvs., prin care solicitați prelungirea valabilității avizului de amplasament/traseu Nr. 6642 / 23. 05. 2017, eliberat pentru „**ÎNTOCMIRE PUZ- ZONA DE LOCUINȚE ȘI SERVICII STR. PÂRÂULUI**” situat în Sfântu Gheorghe înscris în C.F. Nr.37779, 38945, 26764-Sf. Gheorghe nr. top.37779, 38945, 26764, până la 08. 02. 2019- data valabilității Certificatului de urbanism prin prezenta vă comunicăm acordul nostru.

ing.Fejer Alexandru  
director general



ing.Mátyás Ferenc  
director tehnic



OPERATOR REGIONAL

JUD. COVASNA

GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA  
SFÂNTU GHEORGHE

Sediu: RO 520031 Sfântu Gheorghe  
Str. Bánki Donát, Nr.27



Nr. J14/284/1996; CUI RO 8574327

Capital social: 7.090.000 lei

COD IBAN: RO62BTRL01501202K16637

Tel: 0267 – 351 390

Fax: 0267 – 351 739

e-mail: [secretariat@apacov.ro](mailto:secretariat@apacov.ro)

[www.apacov.ro](http://www.apacov.ro)

Nr. 6642 / 23.05.2017 14.06.

S.T.

Către,

**WENZL-BOGYÓ ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZUCS TIBOR-ATTILA**

Referitor la documentația dvs., prin care solicitați emiterea avizului de amplasament/traseu pentru **ÎNTOCMIREA PUZ- ZONA DE LOCUINȚE ȘI SERVICII- STR. PÂRÂULUI** cu amplasamentul în mun. Sf. Gheorghe str. Pârâului, înscris în C.F. Nr.37779, 38945, 26764, 38338, Certificat de urbanism nr.44 din 09. 02. 2017, alăturat vă restituim un ex. din plan de incadrare și planul de situație proiect nr.21 /2017 elaborat de arh. Domahidi Ildikó cu următoarele precizări și condiții:

1. În amplasamentul studiat nu există rețele hidroedilitare publice de apă și canalizare. Pe planul de situație am trasat conductele publice de apă potabilă existente în apropierea amplasamentului studiat, aflate în exploatarea operatorului regional Gospodărie Comunală.
2. Pentru racordarea la rețelele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră și pluvială se va depune la Operator regional Gospodărie Comunală SA o documentație tehnică pentru avizare. Documentația va conține proiect tehnic elaborat de un proiectant de specialitate autorizat, memoriu tehnic, breviar de calcul al debitului de apă potabilă și apă uzată necesar pentru activitatea ce urmează a fi desfășurată, plan de situație, detaliu de racordare, detaliu cămin menajer și profil longitudinal.
3. În urma analizării documentației depuse se emite:

#### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL NR. 6642 / 2017**

Utilizarea amplasamentului propus pentru obiectivul d-voastră, se va face cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare.

Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

**PREZENTUL AVIZ NU DĂ DREPTUL DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR DE RACORDARE A IMOBILELOR LA REȚEAUA PUBLICĂ DE APĂ.**

ing.Fejer Alexandru  
director general

ing.Mátyás, Ferenc  
director tehnic



Anexe: plan de situație

Taxa de avizare: achitată cu chitanța nr.

/ ordinul de plată

Elaborat: Bács-Benke Erika-Eszter

e-mail: [bacs.eszter@apacov.ro](mailto:bacs.eszter@apacov.ro)



scara 1:1000

Sistem de protecție Stereo '70  
Adresa : extr.loc.Sf.Gheorghe, jud.Covasna.  
Supr.totala= 15100 mp

Numele beneficiarilor:  
WENZL-BOGO ATTILA  
Adresa: mun.SF.Gheorghe, str.Romulus Cioclec,  
nr.5, bl.10, sc.C, ap.18, jud.Covasna.

POPA SAROLTA  
Adresa: mun.SF.Gheorghe, str.Dorzea Gyorgy,  
nr.17, jud.Covasna.

SZUCS TIBOR-ATTILA  
Adresa: mun.SF.Gheorghe, str.Vitiorului,nr.5,  
bl.2, sc.C, ap.10, jud.Covasna.

Prezentul document receptionat este  
valabil însoțit de procesul verbal de  
recepție nr.: 302 / data: 16 MAI 2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Nume și prenume STĂNESCU ALINA IOANA  
Funcția : Consilier cadastru

S.C.G.C.S.A.  
\* AVIZ TEHNIC \*  
S.F.GHEORGHE

de amplasament  
favorabil conform  
adresei nr. 7993/2018

LEGENDA :  Cladiri existente

imprejmuire gard

limita imobil

EXECUTANT, 0145  
S.S.C. EUROTOPOL S.R.L.  
Ing. IAKAB ANDOR



Serviciul Energetic, Acces Rețea

**CĂTRE,**

**WENZL-BOGYO ATTILA**  
**județ COVASNA, localitate SFANTUL GHEORGHE**  
**strada ROMULUS CIOFLEC nr. 5 bl. 10 sc. C ap. 18**

**Referitor la cererea de aviz de amplasament-PUZ înregistrată cu nr 70601706093 / 11.05.2017, pentru obiectivul INTOCMIRE PUZ-ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR.PARAULUI, amplasat în județ COVASNA, localitate SFANTUL GHEORGHE**

**În urma analizării documentației faza PUZ, se emite:**

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr 70601706093/02.10.2017**

Utilizarea amplasamentului propus, se va face respectându-se următoarele condiții :

**CONSTRUCTIA PROIECTATA NU AFECTEAZA INSTALATIILE ELECTRICE PROPRIETATEA SDEE COVASNA**

**AVIZUL DE AMPLASAMENT ESTE VALABIL NUMAI PENTRU AMPLASAMENTUL PENTRU CARE A FOST EMIS; REALIZAREA CONSTRUCTIEI PE UN ALT AMPLASAMENT NU POATE FI FACUTA DECAT DUPA OBTINEREA UNUI AVIZ PENTRU NOUL AMPLASAMENT.**

**Conform Ordinului ANRE 25/2016:**

**Art. 25 - (1) Termenul de valabilitate a avizului de amplasament reprezinta intervalul de timp de la data emiterii avizului pana la data la care expira certificatul de urbanism in baza caruia a fost emis.**

**- (2) Operatorul de retea prelungeste termenul de valabilitate a avizului de amplasament gratuit, la cererea adresata de titular cu cel putin 15 zile inaintea expirarii acestuia, daca anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a certificatului de urbanism in baza caruia a fost emis, si restul conditiilor nu s-au modificat fata de momentul emiterii avizului.**

**Art. 26 Avizul de amplasament favorabil isi inceteaza valabilitatea in urmatoarele situatii:**

**a) expira termenul de valabilitate ;**

**b) se modifica datele obiectivului (caracteristici tehnice, suprafata ocupata, inaltime etc.) care au stat la baza emiterii avizului.**

**Art. 27 Prin exceptie de la prevederile art. 26 lit. a), daca in perioada de valabilitate a avizului de amplasament se emite autorizatia de construire/desfiintare pentru obiectivul respectiv, valabilitatea avizului de amplasament se extinde pe durata valabilitatii autorizatiei de construire/desfiintare, inclusiv pe durata de executie a lucrarilor inscrisa in autorizatie.**

S-a eliberat prezentul aviz în conformitate cu certificatul de urbanism nr 44 din 09.02.2017 în vederea avizării PUZ .

Tariful de emiterie a avizului de amplasament, în valoare de 113.05 (inclusiv TVA) s-a achitat cu chitanța nr. / .

Director  
**ING. CSABA IOZSA**

Serviciul S.E.A.R.  
**ING. VERESS ATTILA HUBA**

Întocmit  
**ING. VERESS ATTILA HUBA**





# STRATEGIA DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

**Numele beneficiarilor:**

<b>WENZL-BOGYO ATTILA</b> Adresa: mun.SF.Gheorghe, str.Romulus Cioflec, nr.5, bl.10, sc.C, ap.18, jud.Covasna.	<b>POPA SAROLTA</b> Adresa: mun.SF.Gheorghe, str.Doza Gyorey, nr.77, jud.Covasna.
<b>SZUCS TIBOR-ATTILA</b> Adresa: mun.SF.Gheorghe, str.Vitotului, nr.5, bl.2, sc.C, ap.10, jud.Covasna.	

scara 1:1000  
Sistem de proiectie Stereo 70  
Adresa : extr.loc.Sf.Gheorghe, jud.Covasna.  
Supr.totala= 15100 mp



Prezentul document recepționat este  
valabil însoțit de procesul verbal de  
recepție nr.: 322 / data: 16 MAI 2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Nume și prenume STĂNESCU ALINA IOANA  
Funcția : Consilier cadastru I

DEWANT, L. SP. Glycerol  
 LEANT Kieffer  
 DEWANT

CERTIFICAT ÎN PRIVINȚA REALITĂȚII  
REGULARITĂȚII ȘI LEGALITĂȚII  
DATA 22.10.2012 SEF COMP. BRB  
NUME VERIN ALITA  
SEMNĂTURA 1/1

LEGENDA :

\_\_\_\_\_ limita imobil

**EXECUTANT: 0145**  
**S.C. EUROTOP S.R.L.**  
**Ing. IAKABONDOR**



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR.PARAULUI

2.1. REGLENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

Legenda

- limita zona studiată
- limita parcele beneficiar propuse
- zona de locuințe și servicii
- drumuri existente propuse pentru modernizare
- limita drumuri propuse prin actualizare PUG
- Sfântu Gheorghe, elaborat de S.C. V&K SRL
- aliniere propusă
- contur indicativ al construcțiilor propuse

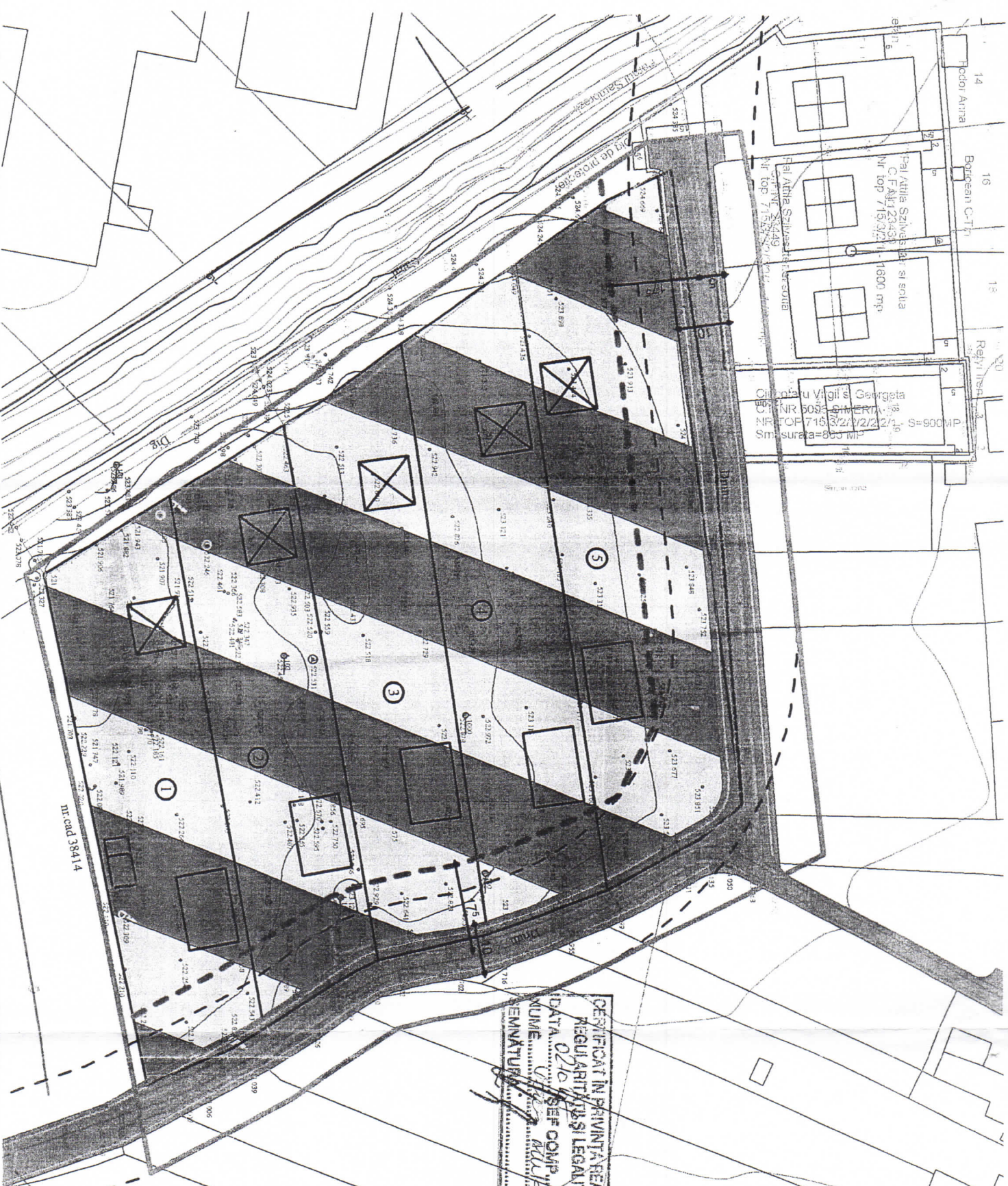
TERITORIAL COMPARATIV

Zone funcționale:	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Zona de locuințe mici cu restricție de construire până la elaborare PUZ	15100	84		
Zona cai de comunicație - străzi	2900	16	4000	22
Zona de locuințe și servicii			14000	78
Total zona studiată	18000	100	18000	100

S PARCELE BENEFICIAR(EFECTIV SISTEMATIZATE) = 14 000 MP  
DIN CARE:

- SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA 6300mp(45%)
- SUPRAFATA DEFSASURATA MAXIMA 18900mp
- SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE, PARCARI,PLATFORME 4200mp(30%)
- SUPRAFATA SPATII VERZI(30%) 3500mp(25%)

POT min. = 5% CUT min. = 0,05  
POT max.= 45% CUT max. = 1,35



CEHAȘIU. Șt. Ghiorghie  
LEA HT Ghiorghie

ORDINUL ARHITECTURII DIN ROMANIA 3099 DOMAHIDI Idiko Arhitect cu drept de semnătură		REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:	
VERIFICATOR EXPERT			
Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37 SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144		PR. NR. 21/2017 FAZA: PUZ	
SUF. PROIECT PROIECTAT DESENAT		TITLUL PLANSEI: REGLENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE	
Arh.DOMAHIDI ILDIKO Arh.DOMAHIDI ILDIKO		NR. PL: 02	



**DISTRIGAZ SUD  
REȚELE**

ENGIE

**Directia Operationala**  
**Departament Mentenanta Specializata**  
**B-dul. Marasesti, nr. 4-6**  
**Sect. 4, Bucuresti**  
**Cod postal: 040254**  
**Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)**  
Interlocutor: Adrian Pavelescu  
Nr/data: 312970693/20.08.2018

**WENZL-BOGYO ATTILA**  
**POPA C. SAROLTA**  
**SZUCS TIBOR ATTILA**  
Str. Romulus Cioflec, Nr 5,  
Bloc. 10, Sc. C, Ap. 18  
Jud. Covasna, Loc. Sfantu Gheorghe

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr **312970693** din **02.08.2018** prin care solicitati informatii privind emiterea avizului de principiu pentru elaborare **DOCUMENTATIE PUZ PENTRU ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII STR PARAULUI , LOC. SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASANA :cf 37779,38945,26764**, va restituim planul de situatie scara 1:1000 proiect nr. -, elaborat de -, completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

Conform planului de situatie prezentat, in zona analizata societatea noastra nu detine retele de distributie sau alte instalatii de gaze naturale.

In urma analizării documentației depuse se emite:

**AVIZ FAVORABIL**

Cu mentiunile:

1. Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin ordinul ANRE 32/2017
2. Amplasarea de obiective noi, constructii noi și lucrări de orice natură in zona de protectie a rețelilor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
3. Avand in vedere ca rețeaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii noastre.
4. Viitoarele constructii si/sau instalatiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de securitate). Distanțele de securitate, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalatiile subterane proiectate si sunt prezentate în tabelul 1 si 2 din NTPEE-2018.

**5. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**

6. Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si Certificatului de Urbanism nr. 44 din 09.02.2018 eliberat de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe.

**Adrian DOBREA**  
**Sef Departament**  
**DIRECTIA OPERATIONALA**  
**Departament Mentenanta Specializata**  
(1)

**Adrian PAVELESCU**  
**SUPERVIZOR EXPLOATARE**

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:1000; Tabelul 1 si 2 din NTPEE-2018

Achitat cu chitanta/ordin de plata nr/data; 420545/02.08.2018, factura:1904289611









24.05.2018

**S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**

Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997

CIF : RO427320

Sediu social: Bucuresti, Sector 1, P-ta Presei Libere, Nr. 3-5, Cladirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord

Direcția Executivă Tehnologie si Informatie Romania

Divizia IT Systems Romania

Departament Back-End Systems Romania

Departament Data Management Inventariere Retea

Brasov, str. Mihail Sadoveanu, nr.9, tel.0268404171

Prezentul aviz se  
prelungeste până la  
data expirării valabilității  
CU. Nr. 44 / 09.02.2017,  
în aceleași condiții  
Intocmit,

CHIRILĂ GABRIELA

Catre: **WENZL-BOGYÓ ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZUCS TIBOR ATTILA**

Adresa: **SFANTU GHEORGHE, STR. ROMULUS CIOFLEC, NR.5, BL.10, SC.C ET2  
AP.18**



**AVIZ CONDIȚIONAT**

Ca urmare a documentației dvs. depusă la TELEKOM ROMANIA, privind lucrarea **"INTOCMIRE PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII – STR. PARAULUI" in JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. PARAULUI, CU44/09.02.2017**, vă comunicăm următoarele:

**În zona, TELEKOM ROMANIA are amplasate instalatii/echipamente de telecomunicatii.**

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea TELEKOM ROMANIA, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, TELEKOM ROMANIA este de acord cu aceasta lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelilor telefonice subterane și/sau aeriene:

- În zona instalațiilor de telecomunicații, executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul se va face numai sub asistenta tehnica a TELEKOM ROMANIA. Pentru aceasta, cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica la telefon - **0267 / 341411, fax. 0267 / 304124; AVIZE TEHNICE 0268 / 404171**. Programarea se face în zilele lucratoare (Luni-Vineri – orele 08.30-14.00). La predare se va prezenta avizul TELEKOM ROMANIA.
- Predarea amplasamentului privind rețeaua tc.existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor și TELEKOM ROMANIA, la predarea amplasamentului.
- **Avizul este valabil numai pentru faza de "INTOCMIRE P.U.Z."**
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clientii TELEKOM ROMANIA datorita intreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

**Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.**

Anexam prezentului aviz un exemplar al documentației în care a fost inserată orientativ, infrastructura Tc. existentă în zona.

Întocmit,  
Comp.Inventarierea Resurselor  
Gabriela CHIRILA



PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR.PARAUULUI

2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

Legenda

- limita zona studiata
- limita parcele beneficiari propuse
- zona de locuinte si servicii
- drumuri existente propuse pentru modernizare
- limita drumuri propuse prin actualizare PUG
- Sfantu Gheorghe, elaborat de S.C. V&K SRL
- aliniere propusa
- contur indicativ al constructiilor propuse

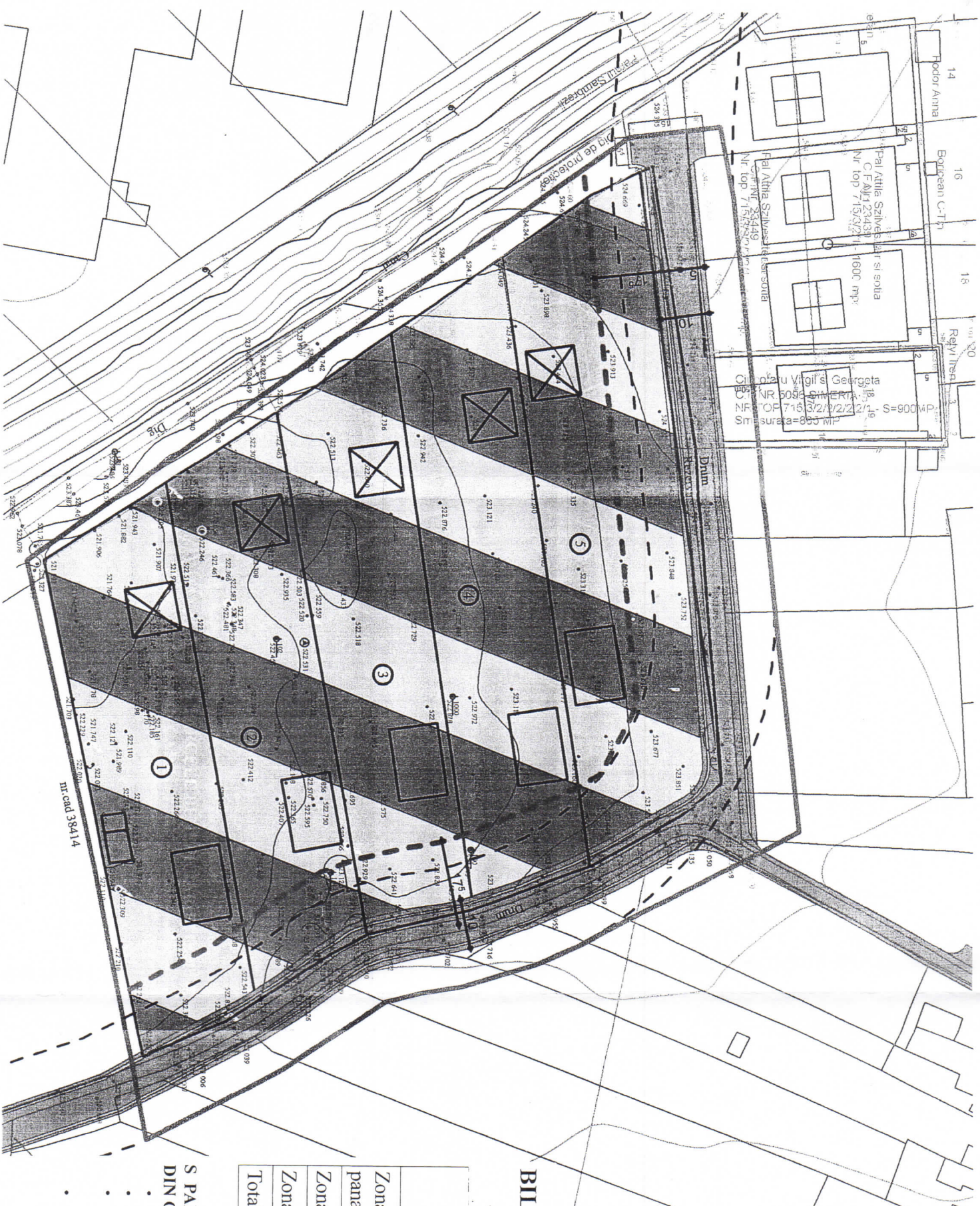
BILANT TERITORIAL COMPARATIV

Zone functionale:	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte mici cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ	15100	84		
Zona cai de comunicatie - strazi	2900	16	4000	22
Zona de locuinte si servicii			14000	78
Total zona studiata	18000	100	18000	100

S PARCELE BENEFICIAR(EFECTIV SISTEMATIZATE) = 14 000 MP  
DIN CARE:

- SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA 6300mp(45%)
- SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA 18900mp
- SUPRAFATA CIRCULATII INTERIOARE, PARCARI,PLATFORME 4200mp(30%)
- SUPRAFATA SPATII VERZI(30%) 3500mp(25%)

POT min. = 5%  
POT max.= 45%  
CUT min. = 0,05  
CUT max. = 1,35



VERIFICATOR EXPERT	ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 3099 DOMAHIDI ILDIKO Arhitect cu drept de semnatura	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:	PR.NR. 21/2017 FAZA: PUZ
SEF PROIECT PROIECTAT	Arh.DOMAHIDI ILDIKO	LOCUIRE:PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR.PARAUULUI	
DESENAT	Arh.DOMAHIDI ILDIKO	LOCALITATEA:JUD. COVASNA, SF. GHEORGHE,STR.PARAUULUI-TIGARETEI F.N. BENEFICIAR:WENZL-BOGYO ATTILA,POPA C. SCARA: 1:1000 TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE	NR.PL: 02



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
Departamentul pentru Situații de Urgență  
Inspectoratul General pentru Situații de Urgență  
Inspectoratul pentru Situații de Urgență  
„Mihai Viteazul” al Județului Covasna

Nr. 2229153 din 20.05.2017  
Exemplar nr.1  
Sfântu Gheorghe



**Către,  
DOMNUL WENZL ATILA  
Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Romulus Cioflec, nr. 5, bl 10, ap. 18,  
județul Covasna**

Urmare la cererea dumneavoastră înregistrată cu nr. 2229153 din 15.05.2017 pentru PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII, amplasat în localitatea Sfântu Gheorghe, strada Pârâului, jud. Covasna, solicitat conform Certificatului de Urbanism nr. 44 din 09.02.2017, vă comunicăm că suntem de acord cu planurile prezentate.

De asemenea, se va solicita aviz/autorizație de protecție civilă la investițiile ce se realizează și intră sub incidența HGR 862/2016 *pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă* în baza documentelor prevăzute în OMAI 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecția civilă.

***Prezenta adresă nu constituie aviz/autorizație de protecție civilă.***

Cu respect,

Colonel  
Constantin Adrian NĂSTUȚĂ  
INSPECTOR ȘEF  
Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al Județului Covasna



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
Departamentul pentru Situații de Urgență  
Inspectoratul General pentru Situații de Urgență  
Inspectoratul pentru Situații de Urgență  
„Mihai Viteazul” al Județului Covasna

Nr. 2229154 din 20.05.2017  
Exemplar nr.1  
Sfântu Gheorghe



**Către,  
DOMNUL WENZL ATTILA  
Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Romulus Cioflec, nr. 5, bl 10, ap. 18,  
județul Covasna**

Urmare la cererea dumneavoastră înregistrată cu nr. 2229154 din 15.05.2017 pentru PLAN URBANISITC ZONAL – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII, amplasat în localitatea Sfântu Gheorghe, strada Pârâului, jud. Covasna, solicitat conform Certificatului de Urbanism nr. 44 din 09.02.2017, vă comunicăm că suntem de acord cu planurile prezentate, cu condiția respectării prevederilor Regulamentului general de urbanism nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare, cu privire la accesele carosabile.

La extinderea rețelei de alimentare cu apă se va avea în vedere dimensionarea, realizarea și echiparea corespunzătoare pentru asigurarea intervenției de stingere a incendiilor cu hidranți exteriori în noile zone lotizate.

De asemenea, se va solicita aviz/autorizație de securitate a incendiu la investițiile ce se realizează și intră sub incidența HGR 571/2016 *pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu*, în baza documentelor prevăzute în OMAI 129/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecția civilă.

***Prezenta adresă nu constituie aviz/ autorizație de securitate la incendiu.***

Cu respect,

(Î) INSPECTOR ȘEF  
Colonel  
Constantin Adrian NASTUȚĂ





ROMÂNIA  
MINISTERUL SĂNĂTĂȚII  
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ COVASNA

✉ 520023 Sf. Gheorghe  
Str. Gödri Ferenc nr. 12

☎ 0267.351.398  
☎ 0267.351.459

E-mail: [dsp@dspcovasna.ro](mailto:dsp@dspcovasna.ro)  
Web: [www.dspcovasna.ro](http://www.dspcovasna.ro)

Nr.înreg: 2188/ 2134  
Data: 15.05.2017.

## NOTIFICARE

### *Asistență de specialitate de sănătate publică*

Către ,

### **WENZL-BOGYÓ ATTILA**

Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Romulus Cioflec, Nr. 5, Bl. 10, Sc. C, Ap. 18  
Județul Covasna

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a județului Covasna cu nr. 2134 din 10.05.2017, privind asistența de specialitate de sănătate publică pentru proiectul: **“ÎNTOCMIRE P.U.Z.-ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII- STR. PÂRÂULUI”** în Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Pârâului, C.F. Nr. 37779, 38945, 26764 , Județul Covasna, vă comunicăm următoarele:

Proiectul nr. 21 din 2017 se conformează la normele de igienă și sănătate publică și/sau alte reglementări legale: Ord. M.S. 1030/2009 modificat și completat prin Ord. M.S. 251/2012 și Ord. M.S. 1185/2012 și Ord. M.S. 119/2014.

Se va respecta documentația depusă, la faza DTAC se vor depune la DSP Covasna proiectele obiectivelor construite pe acest P.U.Z.

Conformitățile la reglementările sanitare în vigoare sunt menționate în referatul de evaluare pentru asistență de specialitate a condițiilor igienico-sanitare nr. 483/ 12.05.2017. întocmit de d-na Dr. Bârzan Alina, medic primar igienă.



Director executiv  
Ec. Ágoston László

Întocmit de:  
Imreh Irilko-Veronka





## Agenția pentru Protecția Mediului Covasna

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE NR. 39 DIN DATA DE 19.06.2017

Ca urmare a notificării adresate de **WENZL - BOGYO ATTILA, POPA C. SAROLTA, SZUCS TIBOR ATTILA**, cu domiciliul în Municipiul Sfântu Gheorghe, strada ROMULUS CIOFLEC, nr. 5, bl.10, sc. C, et. 2, ap. 18, județul Covasna, privind “**ÎNTOCMIRE PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII – STR. PÂRÂULUI**”, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Pârâului, nr. F.N., intravilan, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 3167/22.05.2017, în baza:

- Art. 14 din OUG nr. 1/2017, privind înființarea Ministerului Mediului prin reorganizarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- HG nr. 19 din 12 ianuarie 2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative;
- H.G. nr. 1000/2012, privind reorganizarea și funcționarea A.N.P.M. și a instituțiilor aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (\*actualizată\*);

#### Agenția pentru Protecția Mediului Covasna

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 30.05.2017 la sediul APM Covasna ( proces-verbal nr. 14 );
- având în vedere că planul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, fiind situat în afara perimetrelor siturilor Natura 2000 din județ;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin (3) pct. a). corelat cu art. 1, pct. a) și c) al anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

#### Decide:

Planul urbanistic zonal “ **ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII – STR. PÂRÂULUI** ”, propus a fi amplasat în Municipiul Sfântu Gheorghe, strada Pârâului, nr. F.N., intravilan, județul Covasna, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Decizia APM Covasna de emitere a avizului de mediu se bazează pe respectarea cerințelor legislative privind integrarea în plan a considerațiilor de mediu, identificarea problemelor de mediu rezultate ca efect a implementării planului, consultarea autorităților și cetățenilor posibil a fi afectați de implementarea acestuia.

#### 1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:*

– conform C.U. nr. 44 din 09.02.2017 terenul se află în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, la sud de străzile Pârâului și Țigaretiei, ca zonă de locuințe nereglementată adică cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unor documentații de urbanism. Terenul este proprietate personală fiind considerat zonă agricolă.

Obiectivul planului prevede reglementarea zonei din intravilan ca zonă de locuințe individuale, cu





regim mic de înălțime (max. S+P+2+M) amplasate pe loturi individuale și prestări servicii (birouri, cabinete, mic comerț, amplasate la parterul clădirilor sau în clădiri separate); repararea parcelor existente pentru parcele accesibile de pe străzile existente; posibilitatea de realizare a unor construcții de locuințe individuale mici, construcții pentru servicii și anexe gospodărești de tip urban, delimitarea zonelor pentru circulații carosabile și pietonale adecvate noii funcțiuni; stabilirea indicilor urbanistici, regimul de aliniere, etc.; rezolvarea utilităților tehnico edilitare necesare. Nu se va extinde extravilanul, nu se impun reglementări de servituți. Suprafața totală a parcelor studiate este de 15100 m<sup>2</sup>. Zona studiată se compune din 3 parcele și anume: CF nr. 26764 – proprietar Wenzl Attila, (cu S1=5500 mp), CF nr. 37779 – proprietar Popa C (cu S2=5800 mp), CF nr. 38945 – proprietar Szucs Tibor Attila (cu S3=3800 mp). Cele 3 parcele în discuție se află în zona Simeria, la sud de locuințele din străzile Pârâului și a Țigăretei, cuprinse prin PUG în intravilan ca zonă de locuințe cu restricție de construire până la elaborarea unor documentații de urbanism. Pe parcela 1 se află construcții provizorii aferente grădinaritului (magazie, sere, pavilion grădină cu A<sub>c</sub> = aprox. 250 mp) iar parcelele 2 și 3 sunt fără construcții și împrejmuite parțial. La nord se află construcții de locuințe individuale. Distanța de stația de epurare a orașului este de 420 m.

Parcelele vor beneficia de amenajări de teren pentru agrementarea cadrului amenajat; parcaje publice pentru autoturisme (2 bucăți din care 1-2 pot fi acoperite) cu strat de uzură asfaltică, garaje pentru 1-2 autoturisme incluse în volumetria casei sau în clădirea anexă separată. Materialele de construcții ale clădirii propuse vor fi de cele durabile cu finisaje de tip naturale (cărămidă, piatră, lemn, acoperiș sarpantă cu învelitoare țiglă tablă sau șindrilă). Se va face amenajarea parcelor cu trotuare de acces, alei pietonale realizate din lespezi de piatră sau beton, zone verzi publice, curți și grădini private amenajate.

Regimul de aliniere a construcțiilor va fi min. 17,5 m din axul străzilor propuse spre modernizare. Se va respecta codul civil, distanțele de intervenție și normele de însorire.

Spațiile libere de construcții și amenajări vor fi amenajate ca spații verzi.

Circulația în zonă se va rezolva din str. Țigăretei prin:

- strada de acces din str. Țigăretei de 3,5 m lățime cu trotuar de 0,8 m, cu o supralărgire de 3,5 m;
- străzile din nordul și estul amplasamentului, propuse pentru modernizare: cu 2 benzi de circulație, zone verzi și trotuare pe ambele părți (total 10 m lățime);
- pentru realizarea străzii de cat a II-a cu 4 benzi de circulație propus prin actualizarea PUG-ului, edificabilul va fi retras cu 17,5 m față de axul străzii.

Se va asigura posibilitatea de acces pentru autoutilitare salvări, poliție, pompieri, altele.

Indici de ocupare a terenului:

POT min. = 5%      POT maxim = 45%  
CUT min. = 0,05      CUT maxim = 1,35

Vecinătățile sunt: la nord – drum reglementat prin PUZ în curs de elaborare; la est – drum propus pentru modernizare; la sud – parcela în extravilan – proprietar Andorko S; la vest – digul pârâului Sâmbrezii.

#### Asigurare utilități:

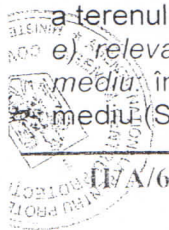
- *alimentarea cu apă potabilă* - bransamente propuse din rețeaua stradală, str. Țigăretei;
- *canalizarea menajeră* - bransamente propuse din rețeaua stradală, str. Țigăretei;
- *asigurarea agentului termic*: va fi în sistem local, cu centrală termică proprie, utilizând combustibil solid, lichid, energii alternative;
- *energia electrică* se va asigura prin bransament la rețeaua stradală subterană existentă în strada din estul amplasamentului, prin bransamente subterane;
- alimentarea cu gaze naturale în zonă se realizează prin extinderea rețelei din strada Țigăretei;
- racordurile telefonice posibile pot fi realizate din rețeaua stradală existentă;
- deșeurile menajere vor fi colectate în containere închise amplasate în incinte și golite periodic pe baza contractului cu unitățile specializate;

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele*: nu este cazul.

c) *relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile*: planul va contribui la modernizarea și dezvoltarea zonei;

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program*: organizarea circulației, echiparea edilitară a terenului;

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu*: încadrarea planului a fost efectuată în baza etapelor procedurale din evaluarea strategică de mediu (SEA);





## 2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu vor fi efecte semnificative;
- b) natura cumulativă a efectelor: terenul este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, ca zonă de locuințe nereglementată până la elaborarea unei documentații de urbanism;
- c) natura transfrontieră a efectelor: nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu este cazul;
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): Planul propus, cu o suprafață totală de 15100 m<sup>2</sup>, se află situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, ca zonă de locuințe nereglementată până la elaborarea unei documentații de urbanism dorindu-se reglementarea zonei ca zonă de locuințe și servicii.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul;
- (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: în faza de implementare se vor respecta standardele și normativele în vigoare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv : nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Amplasamentul se situează în afara siturilor Natura 2000 din județ. Pe amplasament nu există dotări turistice.

### Obligațiile titularului:

- se va solicita punct de vedere sau aviz din partea Sistemului de Gospodărire al Apelor Covasna;

- solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 44/09.02.2017, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentație;

- să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform art. 100 din Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 (\*actualizată\*) Legea fondului funciar;

- în perioada de execuție a lucrărilor se va pune accent pe: limitarea la minim a suprafețelor ocupate de organizările de șantier, utilizarea unor tehnologii noi performante din punct de vedere a mediului ( instalații de reținere a poluanților la sursă ), diminuarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații;

- respectarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

- respectarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (\*actualizată\*);

- respectarea prevederilor Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- respectarea prevederilor HG nr. 188/2002, modificată și completată prin HG nr. 352/2005 și HG nr. 210/2007 pentru aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;

- respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor cu modificările și completările ulterioare; Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice fel în afara amplasamentului;

- respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările și completările ulterioare;

### Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- Anunțurile privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarul Observatorul de Covasna în data de 11.05.2017 și 15.05.2017;

- Anunț public privind decizia etapei de încadrare afișat pe site-ul APM Covasna <http://apmcv.anpm.ro>;

- Proiectul Deciziei etapei de încadrare se va publica pe pagina proprie de internet a APM Covasna <http://apmcv.anpm.ro>;

- Anunț public privind decizia etapei de încadrare , publicat în ziarul Observatorul de Covasna în data de 07-06.2017;

Autoritatea competentă pentru protecția mediului a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziei în activitatea de definitivare și avizare din punct de



vedere al protecției mediului a planului. Documentația care a stat la baza emiterii avizului de mediu a fost accesibilă publicului la sediul APM Covasna pe durata derulării procedurii.

**Avizul de mediu nu ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Titularul are obligația de a supune acest plan procedurii de adoptare numai în forma avizată de autoritatea competentă de mediu – APM Covasna.**

**Înaintea demarării investiției privind lucrările propuse în prezentul PUZ se va depune la APM Covasna documentația tehnică necesară în vederea obținerii acordului de mediu.**

**Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM Covasna și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.**

**În cazul în care planul suferă modificări, titularul este obligat să notifice în scris Agenția pentru Protecția Mediului Covasna.**

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia. Nerespectarea condițiilor prezentului aviz constituie contravenție și se pedepsește conform prevederilor legale în vigoare.**

**Conform prevederilor HG 1076/2004 aveți obligația de a informa publicul în mass media asupra deciziei privind etapa de încadrare a planului în termen de 3 zile de la primirea acesteia. Dovada publicării în mass – media va fi înaintată la APM Covasna. Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ (\*actualizată\*).**



**DIRECTOR EXECUTIV,  
Ing. NEAGU GHEORGHE**

**Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,  
Ing. Siminiceanu Gabriel Nicolae**

**Întocmit,  
ing. Ghican Oana Elena**



F-AA-1

## AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 27 / 16.06.2017

privind:

### **Plan Urbanistic Zonal pentru „Zonă de locuințe și servicii – str. Pârâului”, mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna**

#### **Date generale:**

**Solicitantul avizului:** Wenzl-Bogyo Attila, Popa C Sarolta și Szucs Tibor Attila solicită aviz de gospodărire a apelor pentru P.U.Z. „Zonă de locuințe și servicii– str. Pârâului”, mun. Sfântu Gheorghe, prin depunerea documentației tehnice la SGA Covasna cu număr de înregistrare 3472 / 14.06.2017.

**Beneficiarul investiției:** Wenzl-Bogyo Attila cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Romulus Cioflec, nr. 5, bl. 10, ap.18, jud. Covasna, având CNP 1701229141049.

**Denumirea investiției:** „Zonă de locuințe și servicii– str. Pârâului”, mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, faza Plan Urbanistic Zonal.

**Din punct de vedere hidrografic:** terenul se află în bazinul hidrografic Olt, cursul da apă pr. Sâmbrezii, mal drept al R. Olt, cod cadastral VIII - 01.042, județul Covasna.

**Proiectant general:** Birou Individual de Arhitectură Domahidi Ildiko – Sf. Gheorghe.

**Proiectant de specialitate** S.C. ORION-CRUX S.R.L., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului al județului Covasna cu nr. J14/230/2013, având C.U.I. 32398384, cu sediul în Mun. Sfântu Gheorghe, Str. Vasile Goldiș, nr. 2, camera 67, et. 1, jud. Covasna, beneficiar al Certificatului de atestare nr. 290 emis de M.M.A.P. la data de 08.12.2016 având valabilitatea de trei ani.

**Caracterizarea zonei de amplasare:** zona studiată este situată în extravilanul și în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe.

Zona studiată este mărginită: la nord: drum de exploatare  
la est: drum de exploatare  
la sud: parcelă în extravilan  
la vest: digul pârâului Sâmbrezii

Suprafata totală de teren aflat în proprietatea beneficiarilor este de 15.100 mp, din care se propune reglementarea și introducerea în intravilan a suprafeței de 15.100 mp.

Accesul în zona studiată este posibil de pe drumul de legătură cu str. Țigaretei, propus pentru modernizare.

#### **Alte acte emise anterior:**

- Extras de C. F. nr. 26764, nr. cadastral 26764, S = 5500 mp, proprietar Wenzl-Bogyo Attila.
- Extras de C. F. nr. 37779, nr. cadastral 37779, S = 5800 mp, proprietar Popa C Sarolta.
- Extras de C. F. nr. 38945, nr. cadastral 38945, S = 3800 mp, proprietar Szucs Tibor Attila.
- Certificat de urbanism nr. 44 din 09.02.2017 emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.

#### **Regimul juridic al terenurilor:**

Terenul cu suprafața totală de 15100 mp se afla în extravilanul localității Sfântu Gheorghe și este în proprietatea beneficiarilor Wenzl-Bogyo Attila, Popa C Sarolta, Szucs Tibor Attila, conform Extraselor de C.F. nr. 26764, 37779, 38945.

Folosință actuală a terenurilor este arabil.



Urmare solicitării și documentației tehnice înregistrate la S.G.A. Covasna sub nr. 3472 / 14.06.2017, ținând seama de prevederile Schemei de amenajare a Bazinului Hidrografic Olt, în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, a O. U. G. nr. 107/2002 privind înființarea A.N. " Apele Române " cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului nr. 662/2006 al Ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind procedura și competențele de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor, se emite:

## **AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR**

privind:

### **Plan Urbanistic Zonal – „Zonă de locuințe și servicii – str. Pârâului”, mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna**

conform documentației, în care se prevede:

- realizarea unei zone de locuințe și servicii – str. Pârâului, mun. Sfântu Gheorghe.

Obiectivele principale propuse sunt: locuințe individuale, prestări servicii de tipul mic comerț, birouri, cabinet și anexe gospodărești de tip urban. În cadrul ansamblului se va asigura utilitățile necesare: încălzire, alimentare cu energie electrică, alimentarea cu apă, canalizare menajeră și canalizare pluvială prin rigole deschise către spațiile verzi.

Prin realizarea amenajărilor propuse se stabilesc următorii indici maximi de ocupare și utilizare a terenului:

Prin realizarea obiectivelor preconizate se vor realiza următorii indici de ocupare a terenului:

- Procent de ocupare a terenului propus POT maxim = 45 %.
- Procent de ocupare a terenului propus POT minim = 5 %.
- Coeficient de utilizare a terenului propus CUT maxim = 1,35
- Coeficient de utilizare a terenului propus CUT minim = 0,05

Ansamblul de lucrări pentru dotarea urbanistică a spațiului analizat se vor încadra în clasele de importanță corespunzătoare STAS 4273/ 83, clasa IV de importanță, categoria 4.

#### **Dotările hidroedilitare:**

##### **Alimentarea cu apă:**

Alimentarea cu apă potabilă se va asigura prin extinderea rețelei de apă existente din str.Țigaretei.

Necesarul de apă potabilă conform breviarului de calcul este:

$$Q_{zi\ med} = 4,80\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max} = 6,72\ mc/zi$$

$$Q_{h\ max} = 0,23\ mc/h$$

##### **Canalizare menajeră:**

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare – vor fi colectate printr-o rețea de canalizare menajeră, și se va racorda la canalizarea existentă din str.Țigaretei.

##### **Evacuarea apelor pluviale:**

Apele meteorice vor fi colectate în rigole și șanțuri, și transportate spre zone verzi respectiv terenuri agricole.



**Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu:**

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor de tip menajer, în containere și se vor depozita în depozitele agrementate din zonă. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, hârtie, metal și stlică se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija proprietarului.

**Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:**

1. Beneficiarul este obligat să obțină toate acordurile și avizele legale necesare promovării lucrărilor de investiție.
2. În cazul în care apar noi elemente, neprevăzute în documentația tehnică de fundamentare, beneficiarul va anunța autoritatea teritorială de gospodărire a apelor (S.G.A. Covasna).
3. Se va respecta lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor: - 4 m spre interiorul incintei.

*Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage răspunderea administrativă după caz, precum și răspunderea civilă sau penală conform prevederilor Legii Apelor nr. 107 / 1996 cu completările și modificările ulterioare.*

**DIRECTOR**  
Dr. ing. Ioan II



**INGINER ȘEF**  
ing. Sándor LÁSZLÓ

**INTOCMIT Compart. A. A.,**  
ing. Enikő KELEMEN-BARTHA





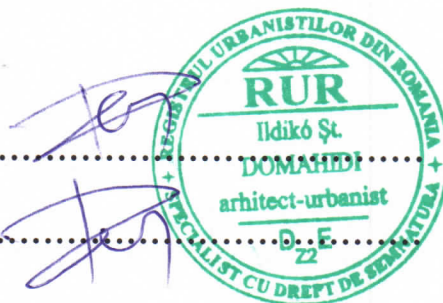
Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37  
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA  
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

## PROIECT NR. 21/2017

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal- Zona de locuinte si servicii – str.Pârâului
- **Amplasament:** jud.Covasna, mun.Sf.Gheorghe, str.Pârâului-Tigaretei f.n.
- **Beneficiar:** Wenzl-Bogyó Attila, Popa C. Sarolta, Szűcs Tibor
- **Proiectant general:** Domahidi Ildikó-BIA-Sf.Gheorghe
- **Faza:** P.U.Z.

### Lista de semnături

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



Sf. Gheorghe

aprilie 2017



## BORDEROU

- **Piese scrise:**


- Foaie de garda
- Borderou
- Certificat de urbanism nr.44/2017
- Hotararea nr.328/2016
- Aviz de oportunitate nr.13/2016
- Extrase carte funciara
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent PUZ
- Fisa de reglementari

- **Piese desenate:**

- |  |    |
|--|----|
| ➤ Plan de incadrare in teritoriu                 | 00 |
| ➤ Plan ridicare topografica                      |    |
| ➤ Plan de incadrare in PUG aprobat si PUG propus |    |
| ➤ Situatia existenta si prioritati               | 01 |
| ➤ Reglementari urbanistice-zonificare            | 02 |
| ➤ Reglementari – echipare edilitara              | 03 |
| ➤ Proprietate asupra terenurilor                 | 04 |

Intocmit

arh. Domahidi Ildiko





# **MEMORIU DE PREZENTARE**

## **1.INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

**Denumirea lucrarii:** Plan urbanistic zonal – Zona de locuinte si servicii str.Paraului

**Localitatea:** jud.Covasna,mun.Sf.Gheorghe, str. Paraului -Tigaretei

**Beneficiar:** Wenzl B.Attila, Popa C. Sarolta, Szucs Tibor

**Proiectant general:** Domahidi Ildiko – BIA -Sf.Gheorghe

**Data elaborarii:** aprilie 2017

### **1.2 Obiectul lucrarii:**

- Terenul care cuprinde parcelele beneficiarilor se afla in intravilanul mun.Sf.Gheorghe, ca zona de industrie si servicii si o portiune mica ca zona rezidentiala cu locuinte mici
- Beneficiarii doresc sa reglementeze zona ca zona de locuinte si servicii
- Din aceste considerente rezulta obiectivul principal al lucrarii de fata, si anume:
  - reglementarea zonei din intravilan ca zona de locuinte mici si servicii
  - reparcelarea parcelelor existente pentru parcele accesibile de pe strazile existente
  - posibilitatea de realizare a unor constructii de locuinte individuale mici(max.P+2+M) constructii pentru servicii si anexe gospodaresti de tip urban
  - delimitarea zonelor pentru circulatii carosabile si pietonale adecvate noii functiuni
  - stabilirea indicilor urbanistici, regimul de aliniere, etc.
  - rezolvarea utilitatilor tehnico edilitare necesare
  - nu se va extinde extravilanul, nu se impun reglementari de servituti



### **1.3 Surse de documentare-baza topografica**

In vederea elaborarii PUZ-ului de fata au fost consultate urmatoarele documentatii:

- ridicarea topografica a parcelelor, executata prin grija beneficiarilor
- Planul urbanistic general a orasului Sf.Gheorghe avizat si aprobat conform legii
- Plan urbanistic zonal- "Strada Paraului-pr.nr.1465/2015- elaborat de SC V&K SRL-avizat
- Actualizare PUG Mun.Sf.Gheorghe-pr.nr.1333/2008 -elaborat de SC V&K SRL
- Studiu geotehnic- executat prin grija beneficiarilor
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1 Evolutia zonei**

La sud de strazile Paraului si Tigaretei aproape de limita sudica a intravilanului s-a dezvoltat o zona mixta , alternand zonele de locuinte, industrie, prestari servicii-industrie.

Prin PUG-ul in curs de avizare s-a propus atat uniformizarea zonei: prin transformarea zonelor de locuinte in zone de locuinte + servicii, cat si rezolvarea circulatiilor prin modernizarea , latirea si legarea acestora la strazile principale ale orasului.

### **2.2 Incadrarea in localitate**

- Cele 3 parcele in discutie se afla in zona Simeria, la sud de zona de locuinte din strazile Paraului si a Tigaretei, cuprins prin PUG in intravilan ca zona de industrie si prestari servicii
- Zona studiata se compune din 3 parcele si anume:
  1. CF nr.26764 – nr.cad 26764, arabil cu  $S_1 = 5500\text{mp}$ - proprietar Wenzl Attila
  2. CF nr.37779 – nr.cad 37779, arabil cu  $S_2 = 5800\text{mp}$ - proprietar Popa C. Sarolta
  3. CF nr.38945 – nr.cad 38945, arabil cu  $S_3 = 3800\text{mp}$ - proprietar Szucs Tibor Attila $S_{\text{total}} = 15100\text{mp}$



## **2.3 Elemente ale cadrului natural , construit**

- Zona studiata este marginita:
  - la nord : drum reglementat prin PUZ avizat
  - la est: drum propus pentru modernizare
  - la sud: parcela in extravilan- proprietar Andorko S
  - la vest: digul paraului Sambrezii
- Pe parcela 1 se afla constructii provizorii aferente gradinaritului,iar parcelele 2 si 3 sunt fara constructii si imprejmuite partial
- La nord se afla constructii de locuinte individuale
- Distanța de statia de epurare a orasului este de 420m

## **2.4 Circulatia**

Circulatia carosabila in zona este asigurata de :

- drumul de legatura cu str.Tigaretei de 3,50m latime, propus pentru modernizare
- drumuri de exploatare in nordul si estul zonei, propuse pentru modernizare

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

Pe terenul studiat se afla urmatoarele constructii:

- pe parcela proprietarului Wenzl Attila: constructii provizorii de tip agricol: magazie, sere, pavilion gradina cu  $A_c \approx 250\text{mp}$
  - pe parcelele 2 si 3 nu se afla constructii
- POT = 1,6%    CUT = 0,016

## **2.6 Echipare tehnico-edilitara**

- Cladirile existente de pe parcela 1 sunt alimentate cu energie electrica din str.Tigaretei. Restul parcelelor sunt fara utilitati

## **2.7 Probleme de mediu**

Principalele aspecte ale problemelor de mediu ar fi:

- aspectul arhitectural-urbanistic al zonei
- lipsa unei parcelari controlate si a acceselor carosabile modernizate

## **2.8 Optiuni ale populatiei**

In urma constatarii situatiei existente, a estimarii posibilitatilor de dezvoltare (solicitarea beneficiarilor de a realiza locuinte individuale + prestari servicii ) si a



punctului de vedere al administratiei publice locale asupra politicii de dezvoltare urbanistice a zonei (enuntat in Certificatul de Urbanism si Aviz de oportunitate) s-au concluzionat urmatoarele necesitati si optiuni :

- transformarea zonei in zona de locuinte si servicii
- reparcelarea zonei fara noi trasee de strazi
- delimitarea zonelor pentru circulatiile modernizate, adecvate
- asigurarea utilitatilor tehnico- edilitare
- realizarea unor constructii si amenajari care sa imbunatateasca aspectul arhitectural urbanistic al zonei

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

In urma sintetizarii concluziilor studiilor de fundamentare anterioare, concomitent cu PUZ-ul de fata se trag urmatoarele concluzii :

- realizarea unor constructii si dotari care sa imbunatateasca aspectul arhitectural-urbanistic al zonei
- rezolvarea circulatiei carosabile, pietonale cat si echiparea tehnico-edilitare a zonei
- delimitarea loturilor pentru locuinte si servicii de tip urban

#### **3.2 Prevederi ale Avizului de oportunitate**

##### **3.2.1.Prevederi aviz de oportunitate**

Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

- zona de locuinte si servicii
  - locuinte individuale mici
  - cladiri pentru servicii, comert, birouri, cabinete etc.
- functiuni complementare:
  - anexe gospodaresti de tip urban
  - zona de circulatii
  - zona spatii verzi
  - lucrari tehnico edilitare
- indici urbanistici obligatorii(limite valori minime si maxime)



- reglementarea se va trata intr-un singur UTR
  - UTR- zona de locuinta si servicii:
    - POT max. = 45%; CUT max. = 1,35
    - regim de inaltime max.(S)+P+2(+M)
- alinierea constructiilor: se va stabili prin PUZ
- edificabilul: se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil si a normelor de insorire
- accese: drum de acces din str.Tigaretei, se vor mentine traseele si profilele strazilor propuse prin proiectul nr.1465/2015 elaborat de SC V&K SRL, in curs de aprobare, respectiv propunerea de strada de cat.a II-a cu 4 benzi de circulatie- propus conform proiect nr.1333/2008”Actualizare PUG Municipiul Sf.Gheorghe” elaborat de SC V&K SRL
- echipare tehnico edilitara se va executa prin extinderea retelelor propuse prin proiectul nr. 1465/2015 elaborat de SC V&K SRL, in curs de aprobare
- se va avea in vedere necesitatea instalarii de retele de comunicatii electronice pentru zona reglementata

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural actual al zonei este sub influenta constructiilor de tip rezidential : constructii de locuinte si curti amenajate Prin amenajarile incintelor propuse si al zonelor din jur (plantatiile, zone verzi de protectie) acesta se va imbunatati considerabil.

### **3.4 Modernizarea circulatiei**

- Circulatia in zona se va rezolva din str.Tigaretei prin:
  - strada de acces din str.Tigaretei de 3,5m latime cu trotuar de 0,8m ,cu o supralargire de 3,5m
  - strazile din nordul si estul amplasamentului, propuse pentru modernizare: cu 2 benzi de circulatie, zone verzi si trotuare pe ambele parti(total 10m latime)



- pentru realizarea strazii de cat a II-a cu 4 benzi de circulatie propus prin actualizarea PUG-ului, edificabilul va fi retras cu 17,5m fata de axul strazii

### **3.5 Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

#### **3.5.1 Organizarea arhitectural-urbanistica**

Criteriile principale ale organizarii arhitectural-urbanistice a zonei au fost urmatoarele :

- Beneficiarii parcelelor vor sa reglementeze zona , ca **zona de locuinte si servicii**, prin reparcelarea acestora, numai in parcele accesibile de pe drumurile existente(fara crearea unor noi strazi
- Reglementarea zonei se doreste in asa fel, incat sa faca posibila construirea in zona si anume:
- locuinte individuale max.(S)+P+2(+M)
- prestari servicii de tipul mic comert, birouri, cabinete, etc. amplasate in locuinte sau separat
- anexe gospodaresti de tip urban
- delimitarea zonelor pentru circulatii carosabile si pietonale adecvate noii functiuni
- stabilirea indicilor urbanistici, regimul de aliniere, etc.
- rezolvarea utilitatilor tehnico edilitare necesare
- nu se va extinde extravilanul, nu se impun reglementari de servituti

#### **3.5.2 Zonificarea teritoriului**

Pentru realizarea criteriilor de mai sus corelate cu tema de proiectare, in zona studiata se delimiteaza o singura zona functionala tratata intr-un singur UTR: **zona de locuinte si servicii** cu locuinte individuale mici: max.P+2(+M) si servicii , comert, birouri, cabinete cat si functiuni complementare: anexe gospodaresti, circulatii, spatii verzi, utilitati(ZLS)

$$S_{ZLS}(\text{zona efectiv sistematizata}) = 15100\text{mp}$$

$$S_{PUZ} = S_{ZLS} + \text{drumuri in vecinatatea amplasamentului} = 18000\text{mp}$$



### Bilant teritorial comparativ

Zone funcționale:	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Zona de industrie si prestari servicii	15100	84	-	-
Zona cai de comunicatie - strazi	2900	16	4000	22
Zona de locuinte si servicii			14000	78
Total zona studiata	18000	100	18000	100

#### 3.5.3 Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime a constructiilor s-a stabilit in functie de:

- necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirilor
- necesitati compozitionale
- reglementari obligatorii din Avizul de Oportunitate

Regimul de inaltime maxim propus :P+2+M, cu subsol daca natura terenului permite

#### 3.5.4 Regimul de aliniere

Criteriile care su stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost :

- distanțele de siguranta a constructiilor aflate in adiacenta drumurilor publice
- distanțe normate din punct de vedere a normelor de prevenire a incendiilor
- asigurarea vizibilitatii in intersectii
- efecte compozitionale de ansamblu
- orientarea terenurilor
- regimul de inaltime a constructiilor

Regimul de aliniere a constructiilor va fi :

- min 17,5m din axul strazilor propuse spre modernizare
- min.4m de la limita de proprietate catre digul paraului
- respectarea Codului Civil si a distantelor de interventie
- respectarea criteriilor de insorire



### **3.5.5 Indici urbanistici**

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

Pentru fiecare parcela in partea zonei studiate valorile maxime se prezinta astfel

Existent	Propus
POT = 1,6%	Max.40%
CUT = 0,016	CUT = 1,35

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

- alimentarea cu energie electrica de la reseaua stradala subterana existenta in strada din estul amplasamentului, prin bransamente subterane
- alimentarea cu apa: bransamente propuse din reseaua stradala, str.Tigaretei
- canalizarea menajera :bransamente propuse din reseaua stradala, str.Tigaretei
- incalzirea si prepararea apei calde cu centrale termice proprii pe baza de combustibil solid, lichid, energii alternative
- telefonizarea din retea stradala existenta
- alimentarea cu gaz metan: prin extinderea retelei din str.Tigaretei
- gospodăria comunală :deșeurile menajere vor fi colectate în containere închise amplasate în incinte și golite periodic pe baza contractului cu gospodăria comunală.

### **3.7. Protecția mediului**

Ca concluzie a studiului de fundamentare privind problemele de mediu se propun următoarele:

- activitatea de locuire nu este generator de deseuri și substanțe toxice
- refacerea peisagistică după terminarea lucrarilor, amenajari de spatii verzi de protecție prin plantații de arbori, arbusti și gazon verde.

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

#### **3.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publica**



- circulații carosabile, pietonale ale drumurilor de acces
- racordurile rețelilor tehnico-edilitare

### **3.8.2 Tipul de proprietate a terenurilor este marcat pe planșa de reglementări nr. 04**

### **3.8.3 Circulația terenurilor**

Prin soluția propusă se vor face treceri de terenuri din proprietatea privată a beneficiarilor în domeniu public, conform planșei 04

## **4. Concluzii**

Anterior stabilirii categoriilor de intervenții a reglementărilor, restricțiilor ce se impun au fost făcute analize și propuneri și anume:

- analiza situației existente, a prevederilor PUG avizat și în curs de elaborare, a propunerilor specialiștilor și adecvarea temei de proiectare la acestea;
- analiza circulației existente și posibilitatea de dezvoltare a acesteia;
- analiza echipării tehnico-edilitare din zonă;
- compatibilitatea funcțiunii propuse în cadrul construit și natural existent;
- înscrierea ansamblului în dezvoltarea funcțiunii de locuințe și servicii a municipiului Sf.Gheorghe

Măsurile necesare și lucrările de executat în perioada următoare sunt:

- restricție de construire până la avizarea PUZ-ului de față, prin care se schimbă funcțiunea zonei
- delimitarea arterelor de circulație ce vor fi trecute în domeniu public și a parcelelor construibile
- elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate pentru construcțiile și amenajările propuse.

Detalii tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate în regulamentul aferent PUZ, care se utilizează corelat și completat cu prevederile pieselor scrise și desenate ale lucrării de față.

Întocmit,  
arh. Domahidi Ildiko





# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

## **I. Dispozitii generale**

### **1. Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica si detalia sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea aplicarii acesteia. Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru intreaga zona, prescriptii si recomandari specifice pentru fiecare zona in parte.

### **2. Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.
- Reglementari cuprinse in PUG si PUZ anterior pentru zona ce face obiectul PUZ .Odata aprobat impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

### **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul RLU se aplica pentru PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII – STR.PARAULUI, MUN.SF.GHEORGHE, JUD.COVASNA

## **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

- Lucrarile propuse vor avea in vedere protejarea cadrului natural si cel construit, marirea calitatii acestora
- In cadrul functiunii stabilite prin PUZ se vor dezvolta numai activitati ce pot coexista in parametrii optimi de protectia mediului: apa, aer, sol, subsol, asezari umane, in conditiile descrise in memoriul de prezentare PUZ
- Zona studiata nu se afla in nici o arie protejata



## **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:**

Toate lucrarile de amenajare si construire se vor desfasura cu respectarea legilor si normelor tehnice in vigoare

Reparcelarile de tip urban vor respecta RGU cu respectarea traectoriilor drumurilor publice cat si zona de protectie a digurilor paraului Sambezii

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT:**

Se vor respecta amplasamentele si indicii urbanistici cuprinse in planşa de reglementari- zonificare PUZ, si detailat in fisa de reglementari

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor:**

Lucrarile legate de caile de comunicatie in zona vor respecta prevederile PUG si PUZ corelat cu programul de constructii si amenajari in zona, respectand normele tehnice cuprinse in standardele si normative:

- realizarea arterelor carosabile pe traseul si gabaritele preconizate (latimi, raze de racordare, etc.)
- rezolvarea celorlalte componente ale arterelor pentru functionare corecta (rigole, trotuare, sistematizare verticala, etc.)
- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale in incinta in mod fluent si nederanjant circulatiei din zona
- in afara unui garaj se propune amenajarea a min. 1-2 locuri de parcare in interiorul incintei, din care macar unu poate fi acoperit

Toate parcelele vor avea accese carosabile si pietonale din drumurile publice, conform plansei reglementari- zonificare si descrierii din memoriul de prezentare. Parcarile si circulatiile in interiorul parcelelor vor fi definitive la faza AC

## **8. Reguli cu privire la echipare edilitara:**

Lucrarile de echipare edilitara vor respecta amplasamentele din planşele de reglementari pe baza unor proiecte de specialitate cu respectarea normelor si prescriptiilor in vigoare

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:**

Se vor respecta regulile cuprinse in planşele desenate si memoriu de prezentare,



detailate in fisa reglementari

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi:** sunt cuprinse in fisa de reglementari anexata

### **III. Zonificare functionala**

#### **11. Unitati si subunitati functionale**

In cadrul zonei studiate s-a stabilit o singura zona functionala: ZLS-zona de locuinte mici si servicii cu functiunile complementare :anexe negospodaresti, circulatiei, retele tehnico-edilitare, zone verzi, etc.

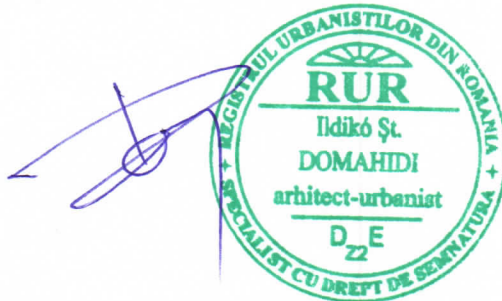
$S_{ZLS}(\text{efectiv sistematizata}) = 15100 \text{ mp}$

$S_{PUZ} = S_{ZLS} + \text{drumuri din vecinatatea amplasamentului} = 18000 \text{ mp}$

Zona functionala va fi tratata in detaliu in fisa de reglementari alaturat.

Intocmit

arh. Domahidi Ildiko





## FISA DE REGLEMENTARI

### **1.Denumirea zonei:**

**Zona functionala de locuinte mici si servicii** ZLS alcatuit din:

- functiunea principala: constructii de locuinte individuale, cu regim mic de inaltime, max. (S)+P+2+M amplasate pe loturi individuale si prestari servicii: birouri, cabinete, mic comert amplasate la parterul cladirilor sau in cladiri separate
- functiuni complementare: anexe de tip urban, circulatii, zone verzi, lucrari tehnico - edilitare

### **2.Date de recunoastere**

Suprafata terenului (parcele beneficiari) efectiv sistematizata: 15100mp

Tipul de proprietate: proprietate privata a persoanelor fizice :

1. CF nr.26764 – nr.cad 26764, arabil cu S1 = 5500mp- proprietar Wenzl Attila
2. CF nr.37779 – nr.cad 37779, arabil cu S2 = 5800mp- proprietar Popa C. Sarolta
3. CF nr.38945 – nr.cad 38945, arabil cu S3 = 3800mp- proprietar Szucs Tibor Attila

Delimitare a zonei:

- Zona studiata este marginita:
  - la nord : drum reglementat prin PUZ in curs de elaborare
  - la est: drum propus pentru modernizare
  - la sud: parcela in extravilan- proprietar Andorko S
  - la vest: digul paraului Sambrezii

**3Constructii existente:** Pe terenul studiat se afla urmatoarele constructii:

- pe parcela nr.1 proprietar Wenzl Attila se afla 3 constructii provizorii, aferente gradinaritului cu  $A_c = 250\text{mp}$
- parcelele 2 si 3 sunt fara constructii, imprejmuite partial
- indici urbanistici existenti:

POT = 1,6%    CUT = 0,016



## **4.Propuneri**

### **4.1. Constructii si amenajari propuse**

- reparcelarea zonei pentru asigurarea amplasamentelor necesare functiunilor propuse. Parcelele vor fi de forma si dimensiuni aprox. egale, dar nu mai mici de 500mp si cu front stradal de min 15m
- delimitarea circulatiilor necesare acceselor pe fiecare parcela construibila
- locuinte individuale de max.(S+)P+2(+M)
- prestari servicii: birouri, cabinete, mic comert etc., amplasate la parterul locuintelor sau separat
- anexe gospodaresti de tip urban
- amenajarea parcelelor cu circulatii , parcare, zone verzi, mobilier de gradina, imprejmui
- asigurarea utilitatilor tehnico- edilitare

### **4.2. Regimul de inaltime al constructiilor** maxim (S+)P+2(+M), propus P+1; P+M

- inaltimea maxima la cornisa: 9m
- inaltimea maxima a coamei: 15 m

### **4.3Reglementari ale zonei:aliniamente,alinieri,distante**

Alinierea constructiilor si a amenajarilor au fost stabilite pe plansa 02,si anume:

- min 17,5m din axul strazilor propuse spre modernizare
- min.4m de la limita de proprietate spre digul paraului Sambezii
- respectarea Codului Civil, a distantelor de interventie si normelor de insorire

### **4.4Indici de utilizare a terenului** la nivelul incintei construibile

POT maxim =40%

CUT maxim =1,35

### **4.5Materiale folosite**

- Materialele de constructii ale cladirii propuse vor fi de cele durabile cu finisaje de tip naturale:caramida, piatra,lemn,acoperis sarpanta cu invelitoare tigla,tigla sau sindrila , cu unghiuri de 25-60° sau acoperis terasa



- Arterele de circulatie rutiera,parcagele vor avea strat de uzura  
asfaltica.Aleile pietonale vor fi realizate din lespezi din piatra sau beton

**4.6 Parcaje** se propun in interiorul incintei:2 bucati,din care 1-2 pot fi acoperite

**4.7. Garaje:** se prevad garaje pentru 1-2 autoturisme incluse in volumetria casei  
sau in cladire anexa separata

#### **4.8 Delimitari incinta**

Se doreste delimitarea incintelor spre arterele de circulatie,care va fi de maxim  
1,80 m inaltime de la cota amenajata a trotuarului ,preferabil din materiale  
naturale:piatra,caramida,lemn,fier forjat sau gard viu

Delimitarea incintei spre vecini , se va face gard de lemn,sarma de 2 m inaltime

#### **4.9 Plantatii,zone verzi**

Plantatiile de tip arbori sau arbusti nu vor crea obturari la caile de circulatie

Curtile se pot amenaja cu plantatii de arbori,arbusti,covoare florale,iarba,iar  
gradinile cu pomi fructiferi si altele

#### **5.Restrictii**

Nu se admite:

- construirea in zona pana la elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate
- constructii sau amenajari straine programului general al zonei
- depozitarea rezidurilor si deseurilor in incinte decat in locuri special  
amenajate(platforme inconjurate,containere inchise)
- constructii care nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le  
asigure functionarea normala
- derogari de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri bine  
justificate cu avizul compartimentului de specialitate al Consiliul Local

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



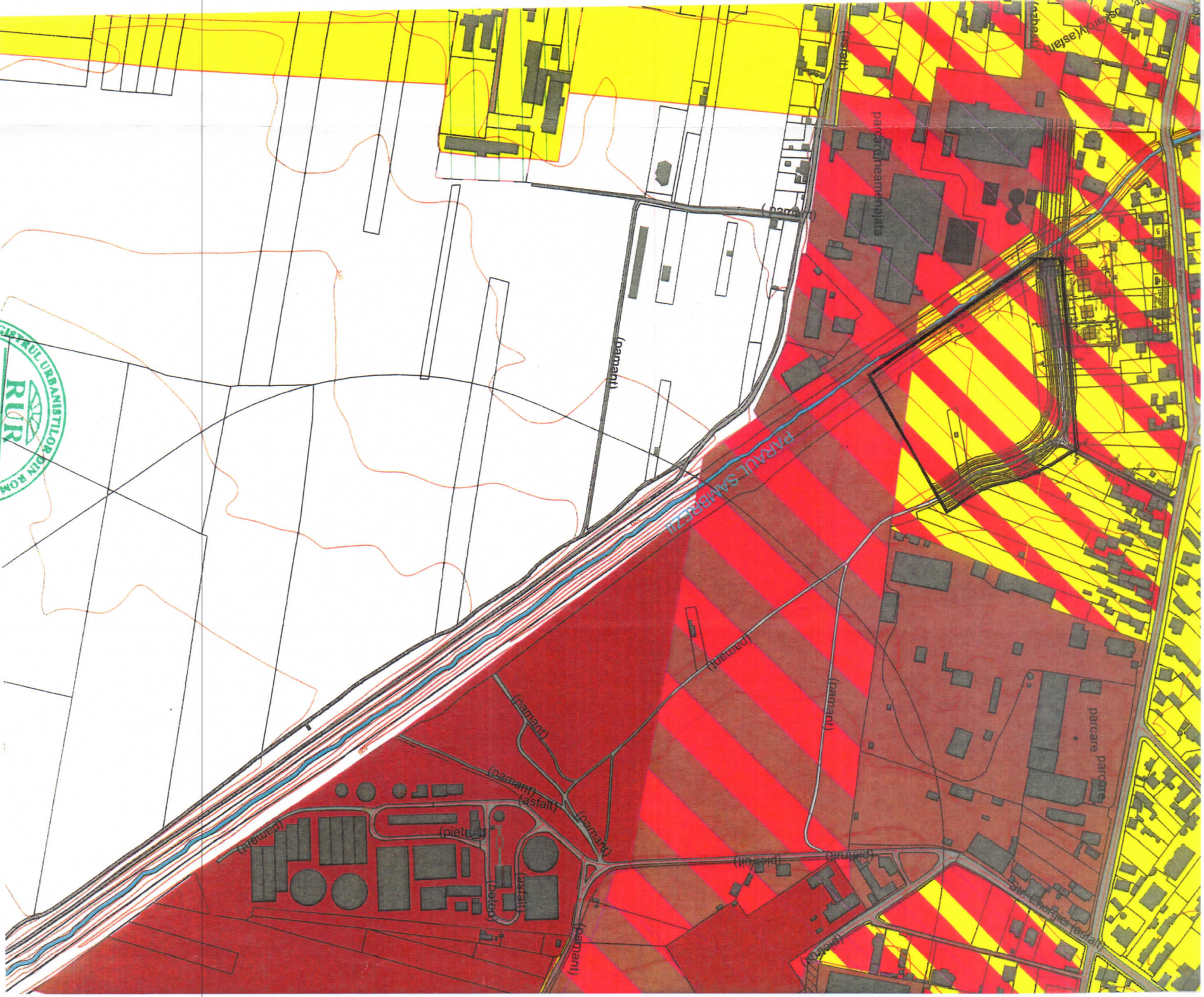








EXTRAS DIN PUG EXISTENT



EXTRAS DIN PUG PROPUȘ





**PUZ** PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR. PARAULUI

1.1. SITUATIA EXISTENTA SI PRIORITATI



- Legenda**
- limita zona studiată
  - limite parcele beneficiari
  - zonă industrie si servicii
  - construcții existente
  - drumuri
  - zona dig de protecție pârâu

**BILANT TERITORIAL**

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	%
1. ZONA INDUSTRIE SI SERVICII	15.100	84
2. ZONA CAI DE COMUNICATIE STRAZI ADIACENTE	2900	16
TOTAL ZONA STUDIATA	18000	100

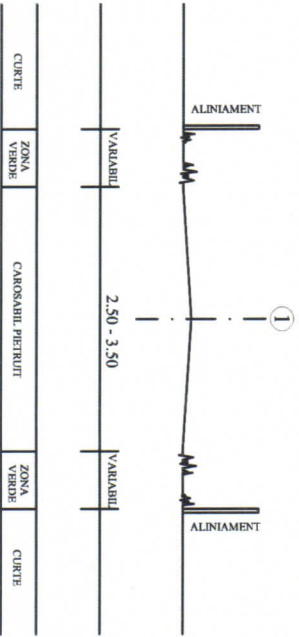
S PARCELE BENEFICIARI ( Efectiv sistematizate )=15100 mp  
DIN CARE:

- : S CONSTRUCȚII 250 mp
- : S CURȚI - TEREN NEAMENAJAT 14850 mp

POT = 1,6% CUT = 0,016

SCARA 1:1000

PROFIL TRANSVERSAL 1



SCARA 1:100



**ARH. DOMAHIDI ILDIKÓ**  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR.  
37/2003, CIF 21071675  
SFÂNTU GHEORGHE, JUD COVASNA  
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144



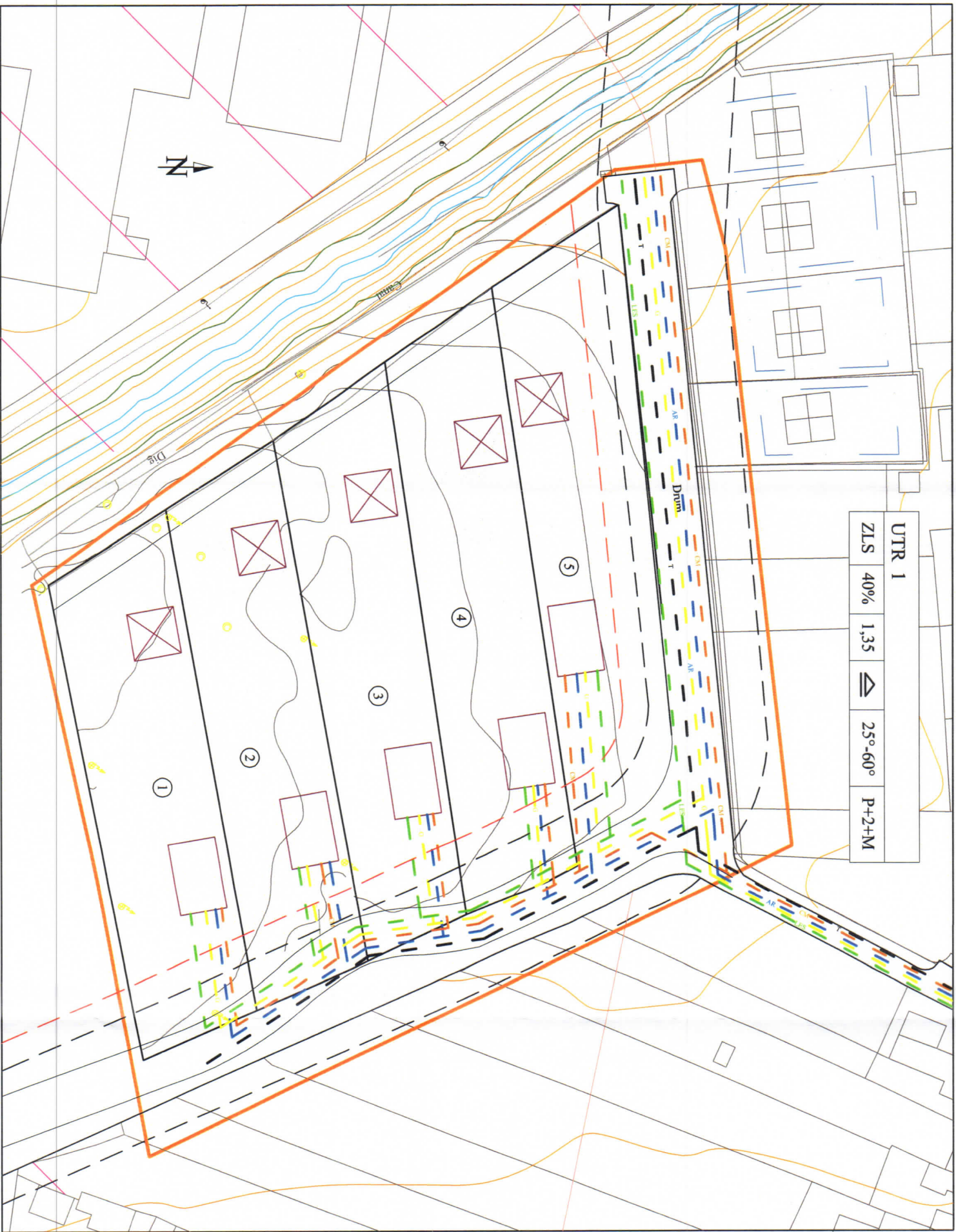
REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA

VERIFICATOR /EXPERT					
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA: 1:1000	TITLUL PLANȘEI:	NR. PL.	
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	1:100	SITUATIA EXISTENTA SI PRIORITATI	01	
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	2017			









SCARA 1:1000

UTR 1			
ZLS	40%	1,35	25°-60° P+2+M

# PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR. PARAULUI

## 3.1. REGLEMENTARI ECHIPARE - EDILITARA

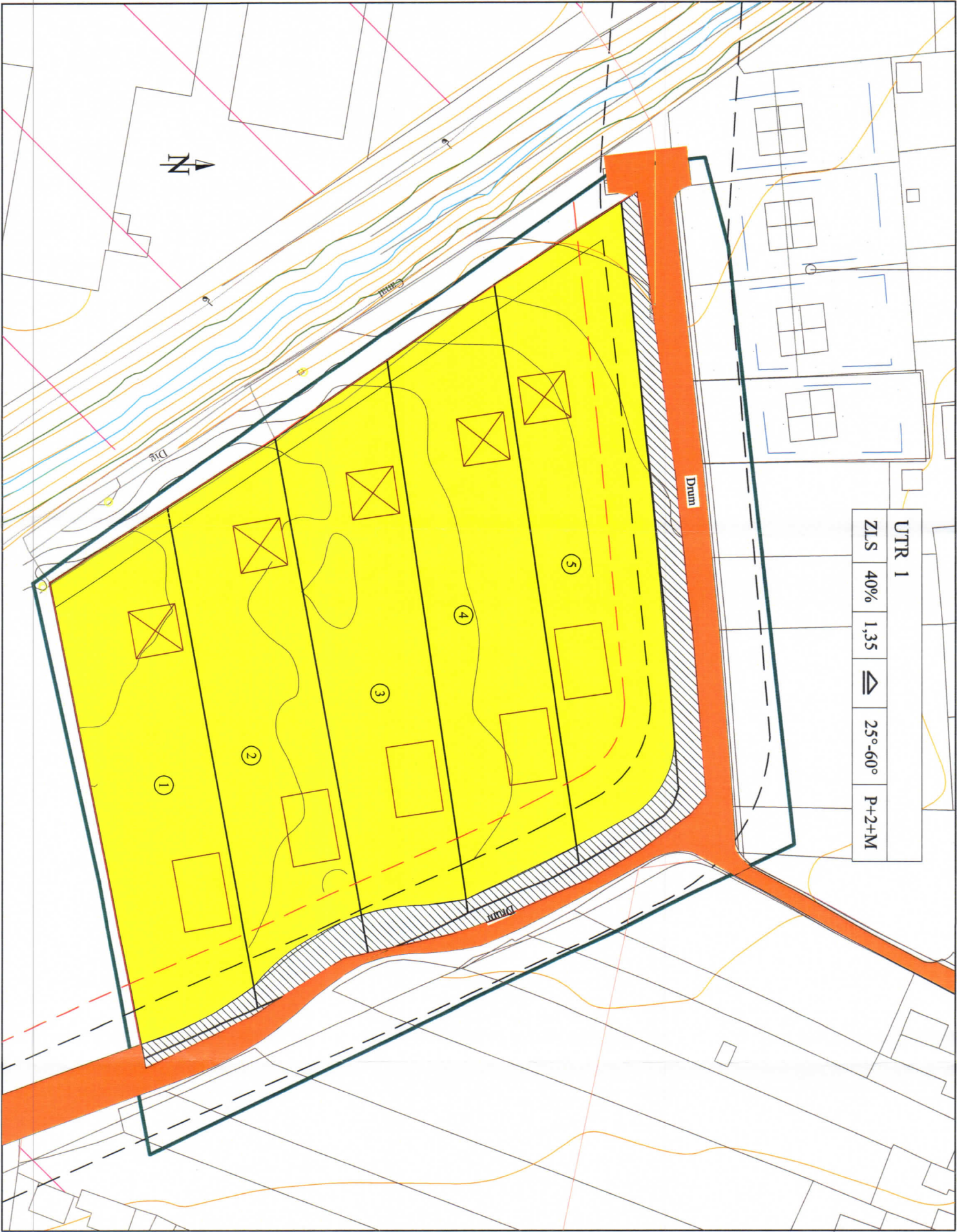
### Legenda

- limita zona studiată
- limite parcele propuse
- LES — linie electrica subterana existenta
- AR — conducta apa rece propusa
- CM — canalizare menajera propusa
- G — conducta gaz metan propus
- T — linie de telecomunicatie subterana propusa



VERIFICATOR /EXPERT		REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
SEF PROIECT		SCARA:	
PROIECTAT		1:1000	
DESENAT		2017	
Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ		TITLUL PLANSEI:	
BROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675		REGLEMENTARI ECHIPARE-EDILITARE	
SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA		03	
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144			
arh. DOMAHIDI ILDIKÓ			
arh. DOMAHIDI ILDIKÓ			
arh. DOMAHIDI ILDIKÓ			
LUCRAREA:		PR. NR.	
SI SERVICII - STR. PARAULUI		21/2017	
LOCALITATEA:		FAZA:	
JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE,		PUZ	
STR. PARAULUI - TIGARETEI			
BENEFICIAR:			
WENZL-BOGYO ATTILA, POPA C. SAROLTA			
SZUCS TIBOR			





SCARA 1:1000

**PUZ** PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII-STR. PARAULUI  
4.1. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

**Legenda**

- limita zona studiată
- limite parcele propuse

**TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR**

- DOMENIU PUBLIC AL STATULUI SAU A UNITATII ADMINISTRATIV TERITORIALE
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE (BENEFICIARIU)

**CIRCULATIA TERENURILOR**

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIU PUBLIC

**OBIECTIVE DE UTILTATE PUBLICA**

- DRUMURI
- UTILITATI TEHNICO - EDILITARE

VERIFICATOR /EXPERT		REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ		PR. NR. 21/2017	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675		FAZA: PUZ	
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA			
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144			
SCARA: 1:1000		TITLUL PLANSET: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
DESENAT		NR. PL. 04	