

adresa de corespondenta:

Serban Monica B. I. A.

B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 18, sc. H, ap.12

520080 Sfantu Gheorghe, jud Covasna

**PUZ – ZONA LOCUINTE II**  
municipiul Sfantu Gheorghe, zona str. Pădurii

Initiatori:

Lepedus Ioan, Nagy Arpad, Kala Sandor, Orban Judit

Sf. Gheorghe  
aprilie 2017

Denumirea lucrarii  
Amplasament

PUZ ZONA LOCUINTE II  
Sfantu Gheorghe, jud. Covasna

beneficiar  
Initiatori  
Proiectant general  
proiect nr.  
volum

Extravilan – zona str. Padurii  
Primaria municipiului Sfantu Gheorghe  
Lepedus Ioan, Nagy Arpad, Kala Sandor, Orban Judit  
B.I.A. Serban Monica  
1607/2016  
PUZ

Proiectant general

B.I.A. Monica Serban

Sef proiect

arh. Monica Serban

Proiectanti de specialitate

arhitectura

BIA Monica Serban  
arh. Monica Serban

retele edilitare

PFA Zoica Vasilescu  
sing. Zoica Vasilescu



\_\_\_\_\_



Sf. Gheorghe  
mai 2017



**opis**

- **piese scrise**

fisa proiectului

opis

Certificat de urbanism și avize actualizate  
dovada luare în evidența RUR

Certificat de urbanism și avize initiale  
anunțuri în ziar

studiu pedologic

studiu geotehnic

ridicare topografică

memoriu PUZ

regulament de urbanism

- **piese desenate**

1.1 plan încadrare

2.1 situația existentă

3.1 reglementări urbanistice

3.2 situația juridică a terenurilor, circulația terenurilor

4.1 rețele edilitare



ROMANIA

Județul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 3170 din 29.01.2018

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 24 din 18.01.2018

În scopul: ÎNTOCMIRE PUZ "ZONA LOCUINTE II - str. PADURII

Ca urmare a Cererii adresate de NAGY-GAUDI ÁRPÁD SI COPROPRIETARI

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE  
satul , sectorul , cod poștal 520060 , str. DEALULUI  
nr. 15 bl. 27 , sc. , et. , ap. 14 , telefon/fax 0722385358 / , email  
înregistrată la nr. 3170 din 17.01.2018

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA  
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul , sectorul  
cod poștal 520047 , str. PADURII

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: 30911

Nr. Top 30911

TERENURI PROPRIETATE PERSONALA, SITUAT ÎN EXTRAVILAN

2. REGIMUL ECONOMIC:

CONFORM P.U.G APROBAT TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILAN, CU FOLOSINTA  
ACTUALA PASUNE.  
ZONA IMPOZITARE FISCALA "C"

**3. REGIMUL TEHNIC:**

**ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU "ZONA LOCUINTE II-STR.PADURII"**  
**- DOCUMENTATIA SE VA ÎNTOCMII CONFORM PREVEDERILOR LEGII NR. 350/2001**  
**PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI CU MODIFICARILE SI**  
**COMPLETARILE ULTERIOARE SI CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE**  
**NR.7/13.12.2017 APROBAT CU H.C.L. 460/2017**

**4. REGIMUL DE ACTULIZARE/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 LOCUINTE II - str. PADURII**

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 optiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE 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:

- AVIZ MEDIU PRIVIND STABILIREA NECESITĂȚII EVALUĂRII EFECTELOR ASUPRA MEDIULUI

- AVIZ SERVICIUL POLITIA RUTIERA COVASNA, - AVIZ GOSPODĂRIREA APELOR S.G.A. COVASNA, AVIZ ANIF- FILIALA JUDEȚEANĂ COVASNA, AVIZ DIRECTIA AGRICOLA JUDEȚEANĂ COVASNA- STAT MAJOR GENERAL AL MAPN, SERVICIUL ROMÂN DE INFORMATII

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: 56,80 lei, conform Chitanței nr. OP din 17.01.2018

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 29.01.2018.



Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

**HOTĂRÂREA NR. 430/2017**

**privind aprobarea Avizului prealabil de oportunitate nr. 7/13.12.2017 pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe II – str. Pădurii” Municipiul Sfântu Gheorghe**

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

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 70.707/2017 întocmit de către arhitectul șef al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Procesul verbal nr. 6/13.12.2017 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe aprobarea Avizului prealabil de oportunitate nr. 7/13.12.2017;

Având în vedere avizele favorabile ale Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniu, economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională, Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism și 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 prealabil de oportunitate nr. 7/13.12.2017, emis de arhitectul șef la propunerea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sfântu Gheorghe, pentru elaborarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe II – str. Pădurii” 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 Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 21 decembrie 2017.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Tischler Ferenc

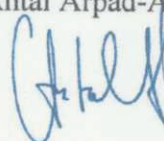
**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR**  
Kulcsár Tünde-Ildikó





ROMÂNIA  
Județul Covasna  
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe  
Arhitect - șef

Aprobat,  
Primar, Antal Árpád-András



Ca urmare a cererii adresate de **Nagy-Gaudi Árpád și coproprietarii** prin B.I.A. Șerban Monica cu domiciliul/sediul în județul Covasna, municipiul orașul/comuna **Sfântu Gheorghe**, satul -, sectorul -, cod poștal **520080**, str. **1 Decembrie 1918**, nr. -, bl. **18**, sc. **H**, et. -, ap. **12**, telefon/fax **0728320794 / 0367811530**, e-mail **monicasherban@yahoo.com**, înregistrată la nr. **69817** din **11.12.2017**,

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. 7 .din 13.12.2017**

pentru elaborarea Planul urbanistic zonal pentru „Zonă locuințe II – str. Pădurii”, Municipiul Sfântu Gheorghe;  
**generat de imobilul: teren cu categorie de folosință “pășune” înscris în CF nr. 30911 Municipiul Sfântu Gheorghe, sub nr. cad. 30911, în suprafață de 5000 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 **parcele proprietate privată în extravilan**, la sud de **zonă de locuințe**, la est de **drum de câmp**, la vest de **drum de câmp**.

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

**-zonă locuințe (ZL):**

– construcții: locuințe individuale, clădiri anexe și construcții complementare;

**-zonă de circulații:** - drumuri; parcuri;

**-zonă spații verzi;**

**-lucrări tehnico-edilitare.**

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

- reglementarea se va trata într-un singur UTR;

**-zonă locuințe (ZL):**

-  $POT_{max} = 40\%$ ;  $CUT_{max} = 0,8$ ;

- regim de înălțime, max: **P, P+1**;

- 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: - **pe parcela cu nr. cad. 30911, dealungul laturii nordice se va prevedea un drum cu un profil de min. 9 m;**
  - echipare tehnico-edilitară: **se vor executa prin racordarea la rețelele stradale existente pe str. Pădurii;**
  - **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 numărul de loturi rezultate și 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.
- **Avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (parcelele cu categoria de folosință „pășune” se află sub incidența pct. (2), art. 5 al Ordonanței de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare);**
  - **Acord APM Covasna.**
7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului
- **identificarea proprietarilor direct afectați cu implementarea investiției (nume/prenume, adresă, nr. telefon/fax, e-mail).**
8. Obligatorietatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică conform RGU art. 27, alin. 1.
- Proprietarii vor obține Autorizație de construire pentru construcții numai dacă au posibilitate de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **545** din **29.11.2017**, 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 .....

Arhitect-șef,  
Birtalan Erzsébet-Csilla

*Birtalan*





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30911 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	7806
Ziua	26
Luna	03
Anul	2018



Cod verificare  
100056475026

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Necunoscut

Nr. CF vechi:21414  
Nr. cadastral vechi:9394

**Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30911	5.000	pasune

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>16813 / 29/08/2007</b>		
Titlu Proprietate nr. 3750/24496;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de reconstituire in baza Legii nr. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 4/8 1) <b>LEPADUS IOAN</b> OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21414)	A1
<b>15362 / 03/07/2008</b>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1517/2008 emis de BNP DOMOKOS ERNO ATTILA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/8 1) <b>NAGY ARPAD</b> , necasatorit OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21414)	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8 1) <b>KALA SANDOR</b> , necasatorit OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21414)	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8 1) <b>ORBAN IUDIT</b> , necasatorita OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21414)	A1
<b>20939 / 18/08/2015</b>		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

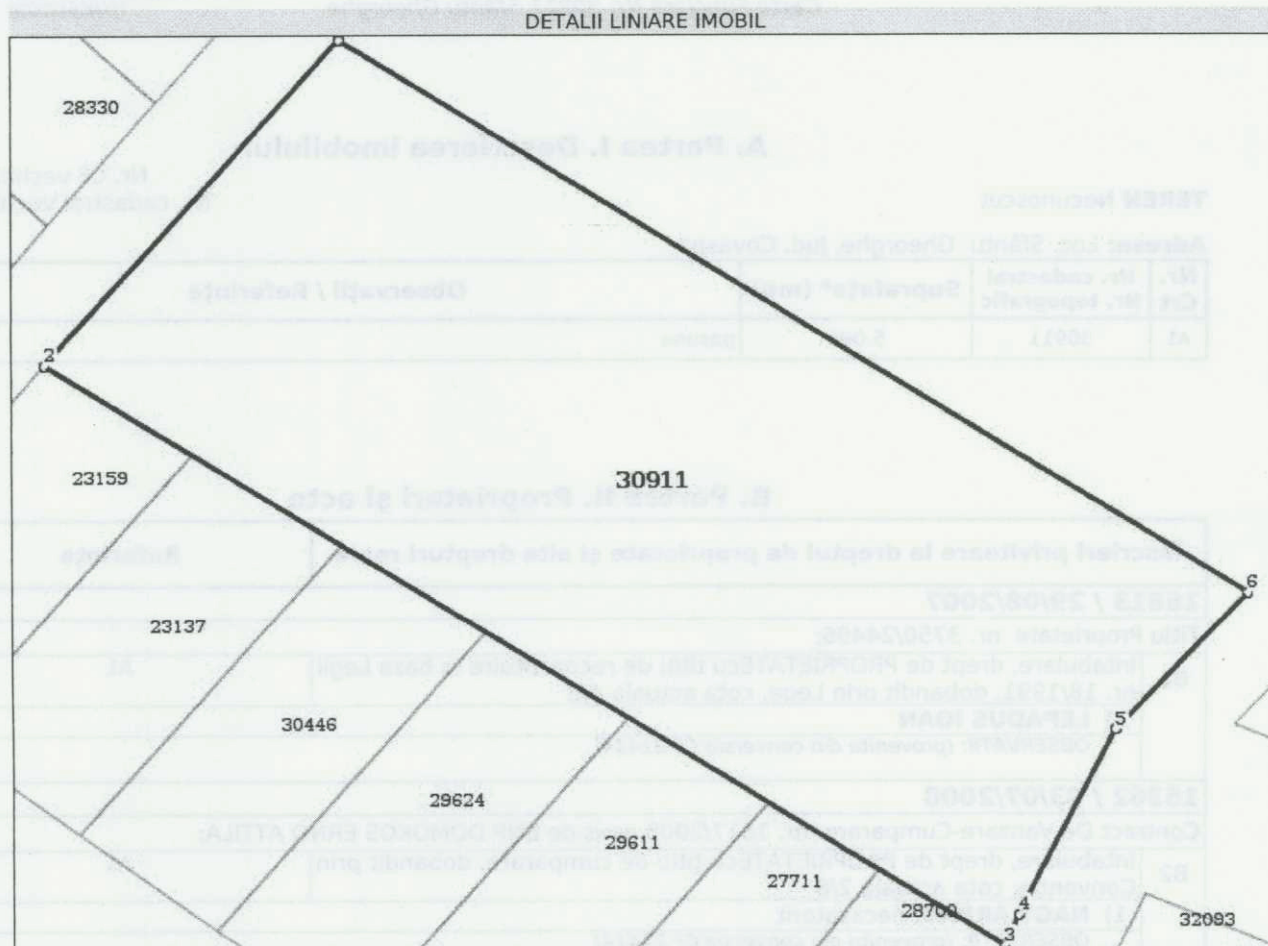




**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30911	5.000	pasune

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



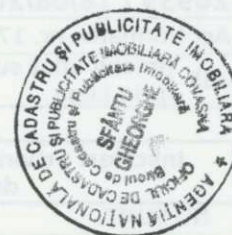
**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	-	5.000	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	45.569
2	3	116.14
3	4	3.623
4	5	21.944
5	6	19.858
6	1	110.013



**\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

**\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.85652/26-03-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

28-03-2018

Data eliberării,

28-03-2018

Asistent Registrator,  
MARIANA CORNELIA PAIC

~~pentru Mariana-Cornelia Paic~~

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

**DIRECȚIA URBANISM  
ARHITECT - ȘEF**

Ca urmare a cererii adresate de dl **Nagy-Gaudi Árpád** cu sediul/domiciliul în județul **Covasna**, Municipiul **Sfântu Gheorghe**, cod poștal **520060**, str. **Dealului**, nr. **15**, bl.27, sc., et. -, ap.14, telefon/fax **0722385358**, e-mail, înregistrată la nr. **19696** din **29.03.2018**,

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

**AVIZ  
Nr. 2 din 16.04.2018**

pentru elaborare plan urbanistic zonal pentru „**Zonă de locuințe II**” strada **Pădurii**,  
**Municipiul Sfântu Gheorghe.**

**generat de imobilul:** - CF nr. **30911** Sfântu Gheorghe, nr. cad. 30911;

**Inițiator:** **Nagy-Gaudi Árpád și coproprietarii**

**Proiectant general:** **B.I.A. Șerban Monica**

**Subproiectant:** -

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** -**arh. Șerban Monica**;

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

- limita nordică –**parcele proprietate privată în extravilan**;
- limita estică –**drum de câmp**;
- limita sud –**zonă de locuințe**;
- limita vestică – **drum de câmp**;
- suprafață PUZ: **S= 5000 mp**;

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

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

- funcțiuni predominante: - **zonă de locuințe:**

- **construcții: locuințe unifamiliale și anexe gospodărești;**

- regim de înălțime max =P, P+1

- H max = 12 m;

- POT max = **35%**;

- CUT max = **0,7**;

- retrageri minime față de limitele laterale = H streășină/2;

- retrageri minime față de limitele posterioare = H streășină/2;

- circulații și accese: **drumuri, platforme pietonale, parcări de incintă, zonă verzi conform Planului de reglementări 3.1;**

- echipare tehnico-edilitară: conform Planului de rețele edilitare 4.1;

Toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.







Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.03.2018 se avizează favorabil/~~eu—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. 24 din 18.01.2018, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.



Arhitect-şef,  
Birtalan Erzsébet-Csilla

*Birtalan*





# PUZ ZONA LOCUINTE II- zona str. Padurii, municipiul Sfantu Gheorghe, jud. Covasna

## 3.1. reglementari uranistice





## AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
CONSILIUL JUDEȚEAN  
Nr. 1908 din 16.04.2018.

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de **LEPEDUȘ IOAN, NAGY GAUDI ARPAD, KALA SANDOR, ORBAN JUDIT**, cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna SF. GHEORGHE, satul -, sectorul -, cod poștal 520060, str. DEALULUI, nr. 15, bl. 27, sc. -, et. -, ap. 14, telefon/fax 0722-385358, e-mail -, înregistrată cu nr. 1908 din 23.02.2018 în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 30.08.2017 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 388 din 12.09.2016 și nr. 24 din 18.01.2018, eliberate de Primăria municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul de oportunitate nr. 6 din 11.07.2016 aprobat de primarul municipiului Sf. Gheorghe;
- Aviz de amplasament Gospodărie Comunală SA Sf. Gheorghe nr. 8309 din 03.07.2017;
- Aviz de amplasament Electrica SA nr. 70601705833 din 21.02.2017;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 311.727.112 din 24.07.2017;
- Aviz TELEKOM Romania Communication SA nr. 74-CV din 13.07.2017;
- Aviz ISU Mihai Viteazul al Județului Covasna nr. 2229190 din 29.06.2017;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne – IPJ Covasna nr. 100976 din 16.06.2017;
- Decizia nr. 43 din 17.07.2017 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Adresa ABA Olt – SGA Covasna nr. 429/DA din 01.03.2017;
- Adeverință APIA – Centrul Județean Covasna nr. 13017 din 15.11.2016;
- Aviz Serviciul Român de Informații nr. 47796 din 15.06.2017;
- Aviz Stat Major al MAPN nr. DT/3864 din 04.07.2017;
- Notificare ASS – Direcția de Sănătate Publică Covasna nr. 3095/2848 din 05.07.2017;
- Avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale – Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Județeană Covasna nr. 7 din 13.03.2017;
- Avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 287752 din 04.04.2017;

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

### AVIZ FAVORABIL

Nr. 5 din 16.04.2018

pentru Planul urbanistic zonal: **ZONĂ LOCUINȚE II (nr. proiect 1607/2016)**

generat de imobilul situat în Județul Covasna, Municipiul Sf. Gheorghe, sat -, str. Pădurii, extras CF nr. 30911 Sf. Gheorghe.

Inițiator: **LEPEDUȘ IOAN, NAGY GAUDI ARPAD, KALA SANDOR, ORBAN JUDIT**

Proiectant: B.I.A. MONICA ȘERBAN

Specialist cu drept de semnătură RUR: Monica Șerban

- Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află în extravilanul municipiului Sf. Gheorghe; vecinătăți la est și vest – drum de legătură cu str. Pădurii, la sud – zonă locuințe individuale, la nord – teren agricol în extravilan.

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

- zonă funcțională pentru locuințe; funcțiuni propuse: locuințe unifamiliale; funcțiuni complementare admise: anexe gospodărești, accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente acestora, spații verzi.

- regim de construire: maxim P+M; înălțime maximă la streșină: 5,0 m, șarpanta cu panta de max. 60°;

- POT min 5%, POT max. = 40 %;

- CUT min 0,08, CUT max. = 0,7;

- retrageri minime față de aliniamentul: 3,0 m; față de limitele laterale și posterioare se vor respecta prevederile codului civil privind distanțele minime obligatorii;

- circulații și accese: accesul din drumurile publice vor fi amenajate în funcție de importanța traficului, asigurând securitatea circulației generale, vor fi asigurate parcaje betonate;

- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă potabilă prin racord la rețeaua publică a municipiului, prin amplasarea unei stații de ridicare a presiunii; canalizarea menajeră prin racord la rețeaua publică din zonă; alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețelele existente la limita zonei ce se reglementează.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.08.2017 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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 24 din 18.01.2018, eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe

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 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. 2206/ 23.02.2018

S.T.

Către,

**NAGY - GAUDI ÁRPÁD ȘI COPROPRIETARI**

Referitor la documentația dvs., prin care solicitați emiterea avizului de  
amplasament/traseu pentru **ÎNTOCMIRE PUZ pentru "ZONA DE LOCUINȚE II - STR.  
PĂDURII"** cu amplasamentul în mun. Sf. Gheorghe str. Pădurii, Certificat de urbanism nr.24  
din 18.01.2018,

alăturat vă restituim un ex. din plan de incadrare și planul de situație proiect nr.12 /2017  
elaborat de arh. Monica Șerban cu următoarele precizări și condiții:

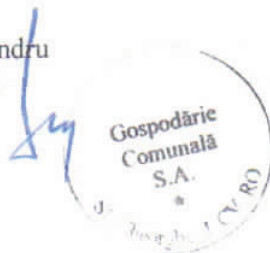
1. În amplasamentul studiat nu există rețele hidroedilitare publice de apă și canalizare.
2. Pentru racordarea la rețelele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră se va depune la Operator regional Gospodărie Comunală SA un proiect tehnic elaborat de un proiectant de specialitate autorizat pentru avizare. Amplasamentul studiat se află la o cotă mai ridicată decât cota rezervorului municipal (R1-Pacé) care este la 567 m. În cadrul proiectului tehnic solicităm prevederea unor soluții tehnice legale în vederea asigurării debitelor de apă și de incendiu în zona studiată
3. În urma analizării documentației depuse se emite:

### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL NR. 2206 / 2018**

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.

ing.Fejer Alexandru  
director general



ing.Mátyás Ferenc  
director tehnic

Anexe: plan de situație

Taxa de avizare: achitată cu chitanța nr.

/ ordinul de plată

di questo samento  
fornito al capitan  
adesso n. 830 / 1302.  
207



bilant teritorial	
destinatia terenului	existent
	mp
pasune in extravilan	5 000 100,00
zona locuinte	-
zona aferentia circulatiei nemoncalizate	897 15,21
TOTAL ZONA A STUDIATA	5 897 100,00

Projectant general - B.I.A. Monica Serban 3810/2013 NOI 7564 <a href="http://www.monica-serban.ro">www.monica-serban.ro</a>				Beneficiari: Ispasului Ioan, Nagy, Arpad Kalo Simkor, Orban Balazs	Project nr. 16/07 2015
specificatie sub proiect proiect proiect	anota	semnatura	Data	Titlu proiect:	Faza p.1 / 2
	anota Monica Serban	anota Monica Serban	dec. 2016	Amplasament: Sfintii George, jud. Covsna zona str. Padurii	
anota Monica Serban	anota Monica Serban	anota Monica Serban	anota Monica Serban	Titlu planşa: SITI ATIA EXISTENTE ZONA DE MARI ALTE CURI ATIA	Planşa nr. 2/1



Serviciul Energetic, Acces Rețea

**C Ă T R E,**

**NAGY GAUDI-ARPAĐ**  
**judet COVASNA, localitate SFANTUL GHEORGHE**  
**strada DEALULUI nr. 15 bl. 27 ap. 14 cod postal 520060**

**Referitor la cererea de aviz de amplasament-PUZ înregistrată cu nr 70601806872 / 05.02.2018, pentru obiectivul INTOCMIRE PUZ ZONA LOCUINTE II STR PADURII, amplasat în județ COVASNA, localitate SFANTUL GHEORGHE**

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

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr 70601806872/07.02.2018**

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

*Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ se va face respectandu-se urmatoarele normative si conditii:*

- ☐ **Ord ANRE nr.4 si 49/2007 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice**
- ☐ **NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice.**
- ☐ **Legea 123/2012**

**In Comisia Tehnico-Economica a SOCIETATII DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE TRANSILVANIA SUD SA-SDEE COVASNA s-a avizat documentatia nr. 1750/2017 "Studiu tehnic de coexistenta si AEE PUZ zona de locuinte II. str. Padurii" intocmita de Electroconstructia ELCO SA Sf. Gheorghe.**

- **Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu documentatia nr. 1750/2017, respectand conditiile din avizul CTE SDEE COVASNA nr. 108/2017 .**
- **Se va delimita si se va trece in domeniul public terenul care va fi ocupat de RED de mt/ j.t sau se va incheia act notarial pentru utilizarea terenului si servitute-servitute ce se va trece in CF la faza PAC (conform planului avizat in CTE)**
- **Operatorul de distributie nu detine retele electrice de distributie publica de joasa tensiune la o distanta cel mult egala cu 100 m fata de limita de proprietate a terenului pe care urmeaza sa fie construita o locuinta. Pentru alimnetarea cu energie electrica a locuintei este necesara extinderea retelei electrice de distributie, conform Anexei 2 la Ord. ANRE 59/2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public, cu completarile si modificarile ulterioare, respectiv a Ord. ANRE 75/2013 privind aprobarea Metodologiei pentru evaluarea conditiilor de finatare a investitiilor pentru electrificarea localitatilor ori pentru extinderea retelelor de distributie a energiei electrice.**

- ☐ **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.**

**La depunerea documentatiei in vederea obtinerii autorizatiei de construire a obiectivului, proiectantul general va mentiona necesitatea obtinerii autorizatiei de construire pentru instalatia de alimentare cu energie electrica (La instalatiile care se realizeaza pe Tarif de racordare autorizatia se va obtine in numele SOCIETATII DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE TRANSILVANIA SUD SA ☐ SDEE Covasna )**

- ☐ **Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.**
- ☐ **Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism si isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului.**
- ☐ **Pentru faza urmatoare (autorizatie de construire) se va prezenta o noua solicitare anexand si urmatoarele :**

**- Acordul unic emis de CJ -faza PUZ**



Societatea de Distribuție a Energiei Electrice Transilvania Sud S.A.

Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Covasna

Str. Lunca Oitului Nr. 9A, 520035, Sântu Gheorghe, Jud. Covasna

Tel: +40 267 305 999

Fax: +40 267 305 704

www.distributie-energie.ro

C.I.F. SDEE TS/C.U.I. Suc.: RO14493260 / 14531754

R.C. SDEE TS/Suc.: JO8/238/2002 / 114/56/2002

Capital Social: 423.967.400 lei

Cod operator date cu caracter personal: 21641

- **Plansa reglementari urbanistice - faza PUZ**
- **Avizul CTE nr. 108/2017**

S-a eliberat prezentul aviz în conformitate cu certificatul de urbanism nr 24 din 18.01.2018 în vederea avizării PUZ.

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

Director  
**ING. CSABA JÓZSA**



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

Întocmit  
**ING. VERESS ATTILA HUBA**



**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: Manga Gheorghe**  
**Nr 312.416.371/ 12.03.2018**

**NAGY GAUDI ARPAD si**  
**COPROPRIETARI**

Str. Dealului nr 15,  
Bl 27, ap 14,  
Judetul Covasna

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr 312.416.371 din 23.02.2018, prin care solicitati informatii privind emiterea avizului de principiu pentru elaborare **plan urbanistic zonal PUZ – „Zona de locuinte II”, str. Padurii, din loc. Sfantu Gheorghe, judetul Covasna**, va restituim planul de situatie scara 1:2000, proiect nr. - , elaborat de arh Monica Serban, completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

Conform planului de situatie prezentat, in zona in care urmeaza a se amplasa constructia societatea noastra nu detine retele sau alte instalatii de distributie a gazelor naturale.

In urma analizării documentației depuse se emite:

**AVIZ FAVORABIL**

Cu mentiunile:

1. 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 – 2008, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
2. Avand in vedere ca rețeaua de gaze este in dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise veti solicita si avizul societatii noastre.
3. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.**
4. **Avizul nu este valabil pentru obtinerea Autorizatiei de Construire si reprezinta o informare asupra rețelilor de gaze naturale existente in zona studiata.**

Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si a **Certificatului de Urbanism nr. 24 din 18.01.2018** eliberat de **Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, judetul Covasna**.

**Adrian DOBREA**  
**Sef Departament,**  
**DIRECTIA OPERATIONALA**

**DISTRIGAZSUD REȚELE SRL**  
**Directia Operațională**  
**Departament Mențință**  
**Specializată**  
**(1)**

**Manga Gheorghe**  
**Operator Cerere-Informatii**

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:500;  
Achitat cu chitanta/**ordin de plata** nr - /data 21.02.2018, factura nr 1904243723



# PLAN DE SITUAȚIE

PROVINO IMOBILIIL. SITUAT IN EXTRAVILANUL MUN. SF. GHEORGHE, INSCRIS IN CF 30911 SF. GHEORGHE,  
SUB NR CAD 30911, PROPRIETARI TABULARI FEND LEPAVUS IOAN, NAOY ARPAD, KALA SANDOR, ORBAN AJUT

SCALA 1 / 500

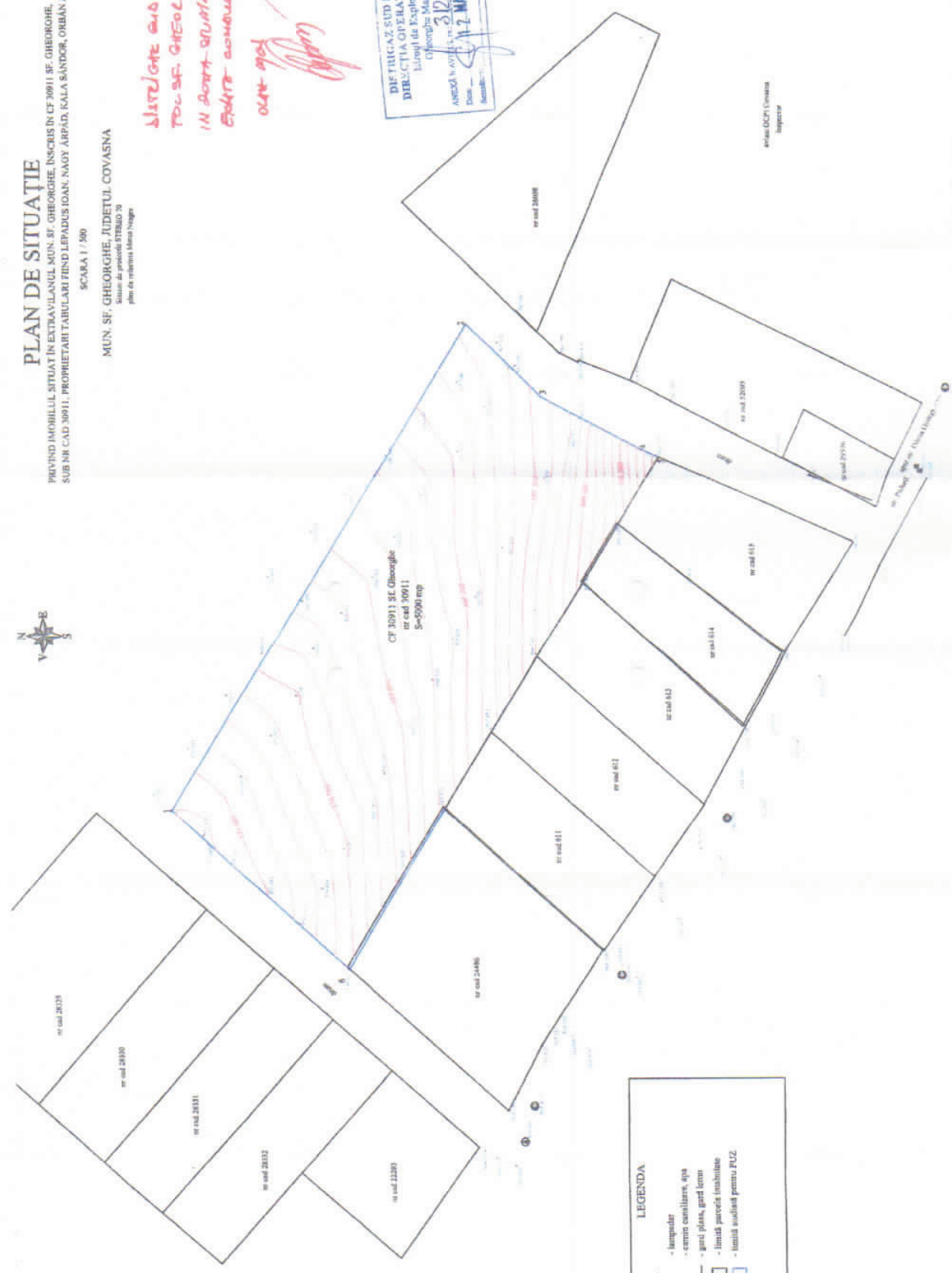
MUN. SF. GHEORGHE, JUDETUL COVASNA

Situat de protocol STERILIZ 70  
plan de referinta Maria Neaga

*STIUTIUNE SUD RETELE  
POC SF. GHEORGHE  
IN ZONA SITUATE DU  
EXISTE CONVENIT DE SCL  
OCT 1991*

*[Signature]*

DIETUGAZ SUD RETELE  
DIRECTIA OPERATIONALA  
Lungul de Explorare  
Căminul Măgă  
ANEXA 5.07.11 nr. 312.416.374  
Data: 12 MAR 2018  
Scara: 1/500



**LEGENDA**

- linie de
- centru casolare, aya
- gazi plan, gard lemn
- linia parces inchiata
- linia solida pentru PIZ

☐ nr cad

nr cad 20045  
nr cad 20046  
nr cad 20047  
nr cad 20048

scara  
Luffy Villan

## 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

Directia Executiva 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

Data: 13.07.2017

Numar de inregistrare: 74-CV

**Catre: NAGY-GAUDI ÁRPÁD SI COPROPRIETARI**

**Adresa: SFANTU GHEORGHE, STR. DEALULUI, NR.15, BL.27, ET.1, AP.14**

### AVIZ CONDIȚIONAT

Ca urmare documentației dvs. depusă la TELEKOM ROMANIA, privind lucrarea **"INTOCMIRE PUZ «ZONA LOCUINTE II – STR. PADURII»" in JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. PADURII, CU388/12.09.2016**, vă comunicăm următoarele:

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

Avand 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 rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

- *Inainte de inceperea oricarei lucrari va rugam sa reveniti cu planuri de detaliu la scara de 1 : 500 sau 1 : 1000 cu lucrarile proiectate, in vederea obtinerii unui nou aviz.*
- *In zona instalatiilor telecomunicatii, 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 in zilele lucratoare (Luni-Vineri – orele 08.30-14.00). La predare se va prezenta avizul TELEKOM.*
- *Predarea amplasamentului privind reseaua tc.existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si TELEKOM ROMANIA, la predarea amplasamentului.*
- **Avizul este valabil numai pentru faza de "INTOCMIRE P.U.Z".**
- *In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii TELEKOM ROMANIA datorita intreruperii furnizarii 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. existenta în zona.

Întocmit,  
Comp.Inventarierea Resurselor  
Gabriela CHIRILA



Pagina 1



### 3.1. reglementari uranistice



destinatia terenului	dintr-un teren total comparativ		
	existent mp	propus	
		a <sub>0</sub>	a <sub>0</sub>
pasune in extravilan	5 000	100,00	-
zona locuinte	-	-	3 960 67,15
zona aferenta circulatii auto si pietonale	897	15,21	1 937 32,82
TOTAL ZONA STUDIATA	5 897	100,00	5 897 100,00

<b>Projectant general - B.I.A. Monica Serban</b> tel 0728 320 794 e-mail monicaserban@yahoo.com				<b>Beneficiari:</b> Lepedus Ioan, Nagy Arpad, Kala Sandor, Orban Judit		<b>Project, nr.</b> 1607/2016	
				<b>Titlu proiect:</b> PUZ			
				<b>ZONA LOCUIETE II</b>			
				<b>Amplasament:</b> Sfantu Gheorghe, jud. Covasna zona str. Padurii		<b>Faza:</b> P.U.Z.	
				<b>Titlu planșă:</b> REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE SI CAI DE CIRCULATIE		<b>Planșă nr:</b> 3.1	



## Agencia Națională pentru Protecția Mediului Agencia pentru Protecția Mediului Covasna

**DECIZIE MENTINERE nr. 1 din 20.02.2018**  
**Decizia etapei de încadrare nr. 43 din 17.07.2017**

Ca urmare a **notificării** adresate de **NAGY-GAUDI ARPAD ȘI COPROPRIETARII**, cu sediul/domiciliul în județul Covasna, municipiul Sfântu Gheorghe, str. Dealului, nr. 15, bl. 27, ap. 14, înregistrată la APM Covasna cu nr. 945/19.02.2018, **privind schimbarea certificatului de urbanism pentru Întocmire PUZ "Zonă locuințe II – str. Pădurii"** propus a fi amplasat în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Pădurii, extravilan, jud. Covasna,

având în vedere că nu au apărut elemente noi cu impact semnificativ asupra mediului, necunoscute la data emiterii Deciziei etapei de încadrare nr. 43/17.07.2017 de către APM Covasna;

în baza HG. nr. 19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative, art. 8, alin. (2) din HG 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea A.N.P.M. cu modificările și completările ulterioare, art. 16, alin. (4) a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,

**Agencia pentru Protecția Mediului Covasna decide:**

**menținerea Deciziei etapei de încadrare nr. 43/17.07.2017**, emisă de APM Covasna pentru planul **Întocmire PUZ "Zonă locuințe II – str. Pădurii"** propus a fi amplasat în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Pădurii, extravilan, jud. Covasna.

Documentele care au stat la baza deciziei sunt:

- Notificare privind schimbarea certificatului de urbanism, document înregistrat la APM Covasna cu nr. 945/19.02.2018;
- Copie Certificat de Urbanism nr. 24/18.01.2018, emis de Consiliul Județean Covasna;
- Copie Decizie Etapă de Încadrare nr. 43/17.07.2017 emis de APM Covasna.

Prezenta decizie poate fi contestată conform art. 5, alin. (d) din O.M.195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare și art.1 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Prezenta decizie face parte integrantă din Decizia etapei de încadrare nr. 43/17.07.2017.**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Ing. NEAGU GHEORGHE**



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

Întocmit,  
Ing. Csáki Gabriela



**II/A/2 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA**

Adresa B-dul Grigore Bălan, nr.10 Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: [office@apmcv.anpm.ro](mailto:office@apmcv.anpm.ro); Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181





**Agenția pentru Protecția Mediului Covasna**

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE  
NR. 43 DIN DATA DE 17.07.2017**

Ca urmare a notificării adresate de **NAGY-GAUDI ARPAD ȘI COPROPRIETARI**, cu domiciliul în Municipiul Sfântu Gheorghe, strada DEALULUI, nr. 15, bl.27, et. 1, ap. 14, județul Covasna, privind **“ÎNTOCMIRE PUZ – ZONĂ LOCUINȚE II - STR. PĂDURII”**, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. PĂDURII, nr. F.N., extravilan, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 3817/20.06.2017, 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 30.06.2017 la sediul APM Covasna ( proces-verbal nr 17);
- 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 **“ÎNTOCMIRE PUZ ZONĂ LOCUINȚE II – STR. PĂDURII”**, propus a fi amplasat în Municipiul Sfântu Gheorghe, strada PĂDURII, nr. F.N., extravilan, 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 PUG aprobat terenul se află în extravilan, la nord de intravilanul aprobat, în spatele caselor de pe str. Pădurii. Acesta se învecinează cu o zonă de locuințe individuale. Terenul este prevăzut a fi introdus în intravilan ca zonă de locuințe. La vest, dincolo de drumul existent, terenul este lotizat și prevăzut a fi parțial introdus în intravilan tot ca zonă de locuințe.





Terenul este în proprietatea inițiatorilor cu folosința actuală de pășune.

Obiectivul principal prevede realizarea unei zone rezidențiale, cu regim de înălțime P+M cu sau fără demisol/subsol al clădirilor, respectiv 6 case de locuit unifamiliale, prin adaptarea PUG la situația concretă din teren, atât din punct de vedere al tipurilor de activitate cât și a structurii proprietăților. Lotul ce face obiectul studiului are o suprafață de 5000 mp și este în proprietatea inițiatorilor conform C.F. nr. 30911.

Loturile vor beneficia de amenajări de teren pentru agrementarea cadrului amenajat, parcaje publice pentru autoturisme, trotuare de acces, alei de incintă, zone verzi publice, curți și grădini private amenajate. Aliniamentul se va stabili astfel încât să se asigure o compoziție ordonată și controlată, se va determina spațiul edificabil. Spațiile libere de construcții și amenajări vor fi amenajate ca spații verzi. Se va asigura acces auto și pietonal în interiorul amplasamentului. Nu există cursuri de apă în apropiere.

Vecinătățile sunt :

- est: drum ce face legătura cu str. Pădurii;
- vest: drum ce face legătura cu str. Pădurii;
- sud: limita intravilan aprobat, zona locuințe individuale;
- nord: teren arabil în extravilan;

Indici de ocupare a terenului: POT maxim = 40,00%,

CUT maxim = 0,7;

Accesul în zona reglementată se va face de pe două drumuri paralele ce fac legătura cu str. Pădurii. Drumurile existente vor fi modernizate conform profilului stradal propus. În zona nordică se va realiza o stradă ce va lega cele două străzi existente și va asigura accesul la loturile individuale. Drumul nou creat va avea un carosabil de 7m, trotuar pe o parte și o rigolă pentru colectarea apelor pluviale. Dacă pe viitor se va realiza rețea de ape meteorice fașile alocate rigolelor vor deveni spații verzi.

Se vor asigura câte 2 spații de parcare în fiecare incintă.

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

Construcțiile propuse vor valorifica panta terenului. Se vor crea pante adecvate pentru scurgerea apelor meteorice.

#### **Asigurare utilități:**

- *alimentarea cu apă potabilă* - se va face în etapa finală prin racord la rețeaua publică de pe strada Pădurii. Având în vedere că momentan nu se poate asigura presiunea necesară, până la soluționarea problemei se admite realizarea de puțuri săpate individuale sau comune pentru mai multe case. Odată ce vor fi îndeplinite condițiile de racordare la rețeaua publică casele vor fi racordate la aceasta pe cheltuiala proprietarilor. Presiunea din rețeaua stradală existentă nu este acoperitoare pentru această zonă. Necesarul de apă numai pentru consumul menajer în zona studiată se va putea asigura prin executarea de puțuri săpate pentru un consumator sau pentru 2 consumatori;

După executarea rețelei stradale fiecare consumator se va putea racorda la rețeaua stradală.

- *canalizarea menajeră* - se va realiza prin racordare la rețeaua de canalizare menajeră stradală amplasată până în dreptul ultimului consumator, executată cu conducte din PVC-KG având Dn-250 mm;

- *asigurarea agentului termic* - în zonă nu există rețele de alimentare cu gaz;

- *energia electrică* - se va face din rețeaua de distribuție existentă în zonă pe baza soluției oferite de firma furnizoare. Racordarea la rețea nu este posibilă în mod direct, aceasta se va face pe baza unei documentații întocmite de o firmă abilitată în acest sens, cu avizul de la Electrica S.A.;

- *deșeurile menajere* - vor fi colectate în containere închise amplasate în incinte și golite periodic pe baza contractului cu unitățile specializate;

- *apele meteorice* - pe strada Pădurii nu există rețea de canalizare pluvială. Colectarea apelor meteorice de pe partea carosabilă se va putea face prin rigole deschise conduse către str. Pădurii echipată și ea tot cu rigole deschise.

Apele meteorice colectate de pe acoperișuri sunt ape convențional curate, colectate prin jgheaburi și burlane și deversate în fiecare incintă.

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;



II/A/6

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

pag. 2/ 4

B-dul Grigore Bălan, nr.10, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, Cod 520013

E-mail: office@apmex.anpm.ro; Tel. 0267/323.701; 021. Fax. 0267/324.181



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 se află în extravilan, la nord de intravilanul aprobat, în spatele caselor de pe str. Pădurii, municipiul Sfântu Gheorghe.

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 5000 m<sup>2</sup>, se află în extravilan, în spatele caselor de pe str. Pădurii, municipiul Sfântu Gheorghe, terenul fiind prevăzut a fi introdus în intravilan ca zonă de locuințe.

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:**

- solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 388/12.09.2016, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;

- în cadrul sedinței CSC al APM Covasna din data de 30.06.2017 s-a solicitat titularului obținerea de avize/puncte de vedere după caz din partea DSP Covasna și SGA Covasna;

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

- respectarea OUG 34/2013 privind pajistile permanente (pasuni și fanete);

- să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-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;

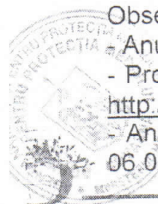
### **Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:**

- Anunțurile privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarele Observatorului de Covasna în data de 07.06.2017 și 09.06.2017;

- 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>;

- Anunțul privind decizia etapei de încadrare, publicat în ziarul Observatorului de Covasna în data de 06.07.2017;



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 Avize, Acorduri, Autorizații,  
Ing. Siminiceanu Gabriel Nicolae

Întocmit,  
ing. Ghican Oana Elena





ROMÂNIA  
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



Operator de date cu caracter personal 4392

NESECRET  
Nr. 67617/09.03.2018  
Ex. nr. 1/2

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN COVASNA  
SERVICIUL RUTIER

Către,

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MONICA ȘERBAN  
Municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, bl. 18, sc. H, ap.2, județul  
Covasna

Urmare a cererii dumneavoastră de prelungire a avizului nostru nr. 100976/16.06.2017 pentru proiectul *Plan Urbanistic Zonal "Zonă locuințe"* în municipiul *Sfântu Gheorghe, str. Pădurii, jud. Covasna*, vă comunicăm că suntem de acord cu prelungirea acestuia până la data de 18.01.2019, dată la care expiră perioada de valabilitate a certificatului de urbanism eliberat în acest scop.

Facem precizarea că avizul unității noastre nu înlocuiește avizul Ministerului Afacerilor Interne, pentru obținerea/prelungirea acestuia urmând a vă adresa acestei instituții.

Cu stimă,

Î. ȘEF AL INSPECTORATULUI

Comisar-șef de poliție  
PALADE EUGEN



Î. ȘEF AL SERVICIULUI

Comisar-șef de poliție  
NIȚU SEBASTIAN



R O M Â N I A  
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



NESECRET  
Nr. 100976/16.06.2017  
Ex. nr. 1/2

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN COVASNA  
SERVICIUL RUTIER

Operator de date cu caracter personal 4392

Către,

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MONICA SERBAN  
Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, bl.18, sc. H, ap. 2,  
județul Covasna

Urmare a cererii dumneavoastră de eliberare a avizului pentru proiectul **Plan Urbanistic Zonal „Zonă locuințe”** – în municipiul Sfântu Gheorghe, str. **Padurii, județul Covasna**, înregistrată la această unitate de poliție cu numărul de mai sus, vă comunicăm **avizul favorabil** al poliției rutiere.

Orice modificare a conținutului documentației de urbanism și amenajarea teritoriului prezentată spre avizare atrage anularea de drept a avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 de luni de la data emiterii acestuia, fiind eliberat în baza certificatului de urbanism nr. 388/12.09.2016, eliberat de Consiliul Județean Covasna.

Cu stimă,

Î. ȘEF AL INSPECTORATULUI

*Comisar-șef de poliție*

Eugen PALADE



Î. ȘEF AL SERVICIULUI

*Comisar-șef de poliție*

Sebastian NIȚU





<http://www.rowater.ro/dao/sgacovasna>

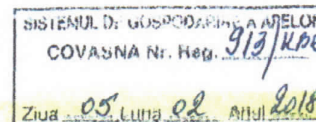
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ "APELE ROMÂNE"  
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT  
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR COVASNA

Str. Lunca Oltului, nr.41, cod 520036, Sfântu Gheorghe, Covasna, ROMÂNIA,  
Tel: 0267/310833, 317512; Fax: 0267 310046, e-mail: dispecerat.cv@dao.rowater.ro  
CIF SGA CV: 18271240 COD IBAN: RO37 TREZ 2565 0170 1X00 6548



nr. 51/KBE/05.02.2018, Comp A.A.  
e-mail: eniko.bartha@dao.rowater.ro

CĂTRE: B.I.A. Monica Serban  
Tel. 0728 320 794



Referitor: "PUZ Zona de locuințe Sf.Gheorghe, Str. Pădurii, jud. Covasna"

În urma analizării cererii, planului de încadrare, a planului de situație și Certificatului de urbanism nr. 24/ 18.03.2018, pentru investiția "PUZ Zona de locuințe Sf.Gheorghe, Str. Pădurii, jud. Covasna", conform prevederilor Ordinului nr. 662/28.06.2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor, considerăm că nu este necesară solicitarea și obținerea avizului de gospodărire a apelor.

Sunt interzise evacuările de ape uzate în ape de suprafață sau în subteran.

Cu respect,

DIRECTOR,  
dr. ing. Ioan ILAS



INGINER ȘEF,  
ing. László SÁNDOR

COMP A.A.  
ing. Eniko KELEMEN BARTHA

*bartha*



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE  
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare  
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare  
MUREȘ-OLTUL SUPERIOR  
UNITATEA DE ADMINISTRARE COVASNA

Str. MORII, nr.5, cod 520071, ROMÂNIA  
Sf. Gheorghe, jud. Covasna  
CIF 29497260

Tel: 0267 317.435  
Fax: 0267 318.891  
E-mail: [covasna@anif.ro](mailto:covasna@anif.ro)



Sfântu Gheorghe,  
Nr. 7 / 21.02.2018

Către,  
NAGY-GAUDI ARPAD

Ref. : Prelungire Aviz A.N.I.F. pentru P.U.Z.

În urma analizării cererii depuse de d-voastră și înregistrată cu nr. 228/20.02.2018 la A.N.I.F. Unitatea de Administrare Covasna, în vederea **prelungerii Avizului A.N.I.F. pentru P.U.Z. nr. 7/13.03.2017** pentru realizarea investiției "Zonă de locuințe", pentru terenul cu o suprafață totală de **5.000 mp**, situat în teritoriul administrativ al localității Sf. Gheorghe, cuprins în CF nr. 30911, nr. cadastral 30911, vă comunicăm că terenul respectiv **se află în afara suprafețelor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare.**

**Prelungirea Avizului A.N.I.F. pentru P.U.Z.** se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale și este valabilă 12 luni începând cu data de 21.02.2018.

Director Adjunct  
Jurist Mariana Aurora GĂUREANU

NAGY-GAUDI ARPAD  
str. Dealului, nr. 15, bl. 27, ap. 14, Sf. Gheorghe, jud. Covasna

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare  
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Mureș-Oltul Superior  
Unitatea de Administrare Covasna  
Str. Morii, nr. 5, loc. Sf. Gheorghe, jud. Covasna  
Tel: 0267.317.435  
Fax: 0267.318.891  
E-mail: [covasna@anif.ro](mailto:covasna@anif.ro)





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE  
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare  
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare  
MUREȘ-OLTUL SUPERIOR  
UNITATEA DE ADMINISTRARE COVASNA

Str. MORII, nr.5, cod 520071, ROMÂNIA  
Sf. Gheorghe, jud. Covasna  
CIF 29497260

Tel:0267 317.435  
Fax:0267 318.891  
E-mail: [covasna@anif.ro](mailto:covasna@anif.ro)



Sfântu Gheorghe,  
Nr. 7 / 13.03.2017

Către,  
**NAGY-GAUDI ARPAD**

Ref. : **Aviz ANIF pentru PUZ**

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF - Unitatea de Administrare Covasna, cu nr. 235 din 10.03.2017, în vederea obținerii **Avizului ANIF pentru PUZ** în scopul realizării investiției "Zonă de locuințe", pentru terenul cu o suprafață totală de **5.000 mp**, situat în teritoriul administrativ al localității Sf. Gheorghe, cuprins în CF nr. 30911, nr. cadastral 30911, vă comunicăm că terenul respectiv **se află în afara suprafețelor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare.**

Prezentul **Aviz ANIF pentru PUZ** se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.  
Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.

Director Adjunct  
**Jurist Mariana Aurora GAUREANU**



NAGY-GAUDI ARPAD  
str. Dealului, nr. 15, bl. 27, ap. 14, Sf. Gheorghe, jud. Covasna

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare  
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Mureș-Oltul Superior  
Unitatea de Administrare Covasna  
Str. Morii, nr. 5, loc. Sf. Gheorghe, jud. Covasna  
Tel: 0267.317.435  
Fax: 0267.318.891  
E-mail: [covasna@anif.ro](mailto:covasna@anif.ro)



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale  
Agenția de Plăți și Intervenție pentru Agricultură  
Centrul Județean COVASNA

Str. Lt. Păiș David nr. 7, cod 520077, Sfântu Gheorghe  
tel. / fax 0267.311.075 apia.covasna@apia.org.ro



## ADEVERINȚĂ



Prin prezenta adeverim faptul, că pe suprafața aferentă blocului fizic  
63394-85 din Municipiul Sfântu Gheorghe nu s-a solicitat subvenție pentru  
Campania 2017.

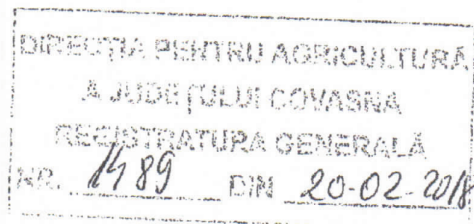
Cu stimă,  
Director Executiv  
Popica Marius





Către DADR Covasna

**Notificare**



**1. Date generale si localizarea proiectului/modificarii**

1.1. Denumirea proiectului: *Întocmire PUZ – Zonă locuințe II – str. Pădurii*

1.2. Amplasamentul proiectului, inclusiv vecinatatile si adresa obiectivului: *Mun. Sf. Gheorghe, str. Pădurii FN, extravilan*

1.3. Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului/modificarii:

a) denumirea titularului: *Nagy-Gaudi Árpád și coproprietarii*

b) adresa titularului, telefon, fax, adresa de e-mail: *mun. Sf. Gheorghe, str. Dealului nr 15, bl 27, et 1, ap 14, 0722385358, nagyizee@gmail.com*

**2. Descrierea sumara a proiectului**

*Vă notificăm asupra modificării Certificatului de Urbanism nr. 388/12.09.2016 si al Avizului de Oportunitate nr. 6/11.07.2016 aferent proiectului mai înainte amintit, pentru care s-a eliberat Avizul DADR pentru PUZ nr.287752 din data de 04.04.2017. Vă solicităm introducerea în acest aviz a noului Certificat de Urbanism cu nr. 24/18.01.2018 si a noului Aviz de Oportunitate cu nr. 7/13.12.2017, pe care o anexăm în copie prezentei.*

Subsemnatul *Nagy-Gaudi Árpád* vă declar pe propria răspundere că nu s-au făcut modificări la planul de la proiectul *PUZ – Zonă locuințe II – str. Pădurii* sus menționat.

Vă mulțumim, cu stimă

Semnatura titularului

*Nagy*

Sf. Gheorghe,  
19.02.2018

*Au luat la cunostinta &  
sunt de acord.*





MINISTERUL AGRICULTURII  
ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

*Ben*  
*07.04.2017*  
*Intre*

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ  
A JUDEȚULUI COVASNA  
REGISTRATURA GENERALĂ  
Nr. 3013 DIN 06.04.2017

Nr. 287752/164 .04.2017

Către: Domnul Director Executiv Csaba KONCZEI  
Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna  
Str. Recoltei, nr. 1, Sfântu Gheorghe, Județul Covasna  
Tel 0267/351.829, fax 0267/312.077

Ref: Avizarea documentației în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal - Introducerea în intravilan a terenului cu suprafața totală de 5.000,00 mp, categoria de folosință pajiști permanente, clasa a III a de calitate, pentru realizarea obiectivului de investiție - "zonă locuințe", înscris în CF nr. 30911, număr cadastral 30911, situat în extravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, beneficiari : LEPEDUS IOAN, KALA SANDOR, ORBAN IUDIT, NAGY GAUDI ARPAD,

Stimate Domnule Director Executiv,

Urmare analizei documentației depusă de dumneavoastră cu adresa nr. 2774/23.03.2017, înregistrată la Direcția Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 287752/30.03.2017,

în temeiul prevederilor art. 91 alin (1) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 47<sup>1</sup> alin (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 5 alin (9) din Ordonanța de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014,

având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 388/12.09.2016, eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Județul Covasna,

având în vedere Avizul de Oportunitate nr. 6/11.07.2016, eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Județul Covasna,

având în vedere memoriul general PUZ, care face parte integrantă din documentația depusă la MADR,

având în vedere Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, care face parte integrantă din documentația depusă la MADR,

în baza documentației pedologice de încadrare în clase de calitate nr. 643/08.11.2016, întocmită de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Brașov,

în baza avizului nr. 7/13.03.2017 al Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Mureș-Oltul Superior, Unitatea de Administrare Covasna,

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite avizul prealabil privind clasa de calitate pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal - Introducerea în intravilan a terenului cu suprafața totală de 5.000,00 mp, categoria de folosință pajiști permanente, clasa a III a de calitate, pentru realizarea obiectivului de investiție - "zonă locuințe", înscris în CF nr. 30911, număr cadastral 30911, situat în extravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, beneficiari : LEPEDUS IOAN, KALA SANDOR, ORBAN IUDIT, NAGY GAUDI ARPAD, în condițiile precizate în documentele menționate mai sus.

Avizul prealabil privind clasa de calitate se emite cu recomandarea ca la elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, să se respecte prevederile:

**art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**



Precizăm că în conformitate cu prevederile art. 19 alin (1) lit. b) din *Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative*:

“Scoaterea definitivă și temporară din circuitul agricol a imobilelor situate în intravilanul aprobat potrivit legii se face prin autorizația de construire. Conținutul documentațiilor de scoatere definitivă/temporară din circuitul agricol, precum și schimbarea categoriei de folosință a imobilelor situate în intravilan se stabilesc prin regulament aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I”.

Totodată, precizăm că:

1. Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

3. Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

4. La scoaterea din circuitul agricol a suprafețelor ocupate de pajiști permanente, se vor respecta prevederile art. II, litera e) din Legea 86/2014 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare.

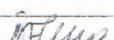
5. Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna va comunica Agenției de Plăți și Intervenție pentru Agricultură Covasna, că a fost emis avizul prealabil privind clasa de calitate pentru introducerea în intravilan a terenului cu suprafața totală de 5.000,00 mp, categoria de folosință pajiști permanente, înscris în CF nr. 30911, număr cadastral 30911, pentru beneficiari: LEPEDUS IOAN, KALA SANDOR, ORBAN IUDIT, NAGY GAUDI ARPAD.

6. În situația în care, se constată că nu au fost respectate condițiile precizate mai sus, prin actul de constatare, emis de Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna se dispune suportarea pagubelor de către beneficiarul obiectivului de investiție precum și restabilirea situației anterioare pe cheltuiala acestuia.

7. Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

Cu stimă,

Daniel VELICU  
DIRECTOR

Numele și prenumele	Funcția persoanei avizatoare și a celei care a întocmit documentul	Data	Semnătura
Întocmit, Mirela Elena BUCUR	Consilier	03.04.2017	

Către,

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
ȘERBAN MONICA  
AVIZ nr. DT-1043**

La Certificatul de Urbanism nr. 24 din 18.01.2018;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, **Statul Major General avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în extravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, str. Pădurii FN, cu nr. top. 30911, conform extras CF nr. 30911, județul Covasna, în vederea realizării obiectivului „**Zonă locuințe II-str. Pădurii**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiari: Nagy-Gaudi Árpád și coproprietarii.

**Avizul este condiționat de:**

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

**Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.**

**Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarilor.**

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții ce urmează a se realiza în zona studiată, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și a H.G. nr. 62/07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*

**ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI**





ROMÂNIA  
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII  
U.M. 0362 BUCUREȘTI  
Nr. 53.341 din 22.02.2018

Ex. nr. \_\_\_\_

Către

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ  
- ȘERBAN MONICA-  
- Sfântu Gheorghe, B-dul 1 Decembrie 1918, bl. 18,  
sc. H, ap. 12, județul Covasna -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 1.202.609 din 13.02.2018, privind **"Planul Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Zonă locuințe" în amplasamentul din extravilanul municipiului SFÂNTU GHEORGHE, str. Pădurii, C.F. nr. 30.911, nr. top. 30.911, județul COVASNA, beneficiari NAGY-GAUDI ARPAD și coproprietarii, vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

**Orice modificare ulterioară a conținutului documentației de amenajare a teritoriului/de urbanism prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.**

**Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.**

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 24 din 18.01.2018 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,

ȘEFUL UNITĂȚII





ROMÂNIA  
MINISTERUL SĂNĂTĂȚII  
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ COVASNA

✉ 520023 Sf. Gheorghe  
Str. Gődri 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.inreg: 3095/ 2848  
Data: 05.07.2017.

## **NOTIFICARE**

### **Asistență de specialitate de sănătate publică**

Către ,

#### **NAGY GAUDI ÁRPÁD ȘI COPROPRIETARIII**

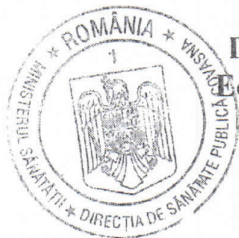
Minicipiul Sfântu Gheorghe, Stada Dealului, Nr. 15, Bl. 27, Et. 1, Ap. 14  
Județul Covasna

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a județului Covasna cu nr. 2848 din 22.06.2017, privind asistența de specialitate de sănătate publică pentru proiectul: **“PUZ-ZONĂ LOCUINȚE II-SRT. PĂDURII”** în Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Pădurii, C.F. Nr. 30911, Județul Covasna, vă comunicăm următoarele:

Proiectul nr. 1607 din 2016 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.

La faza D.T.A.C. se va respecta legislația în vigoare care se referă la insorirea locuințelor.

Conformitățile la reglementările sanitare în vigoare sunt menționate în referatul de evaluare pentru asistență de specialitate a condițiilor igienico-sanitare nr. 671/ 28.06.2017. întocmit de d-na Dr. Bârzan Alina, medic primar igienă.



Director executiv  
**Ec. Ágoston László**

Întocmit de:  
Imreh Eniko-Veronka



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



NESECRET

Nr. 2229190 din 29.06.2017  
Exemplar nr.1  
*Sfântu Gheorghe*

Către,

**DOMNUL NAGY ARPAD**  
**Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Dealului, nr. 15, județul Covasna**

Urmare la cererea dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna cu nr. 2229190 din 20.06.2017, pentru PLAN URBANISITC ZONAL – ZONA LOCUINȚE II, amplasat în localitatea Sfântu Gheorghe, strada Pădurii-extravilan, jud. Covasna, 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.

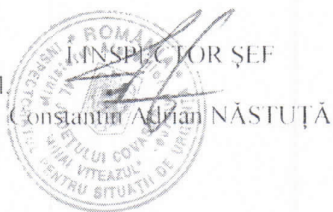
La extinderea rețelei de alimentare cu apă se va avea în vedere dimensionarea, realizarea și echiparea corespunzătoare pentru asigurarea intervenției de stingere a incendiilor cu hidranți exteriori în noile zone lotizate.

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,

Lt. col.



Constantin Adrian NĂSTUȚĂ

NESECRET

## MEMORIU GENERAL

### 1.Introducere

#### 1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PUZ ZONA LOCUINTE II
Amplasament	Sfantu Gheorghe, jud. Covasna
	Extravilan – zona str. Padurii
beneficiar	Primaria municipiului Sfantu Gheorghe
Initiatori	Lepedus Ioan, Nagy Arpad, Kala Sandor, Orban Judit
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	1607/2016
volum	PUZ

#### 1.2.Obiectul lucrarii

##### 1.2.1.Solicitari ale temei-program

Aceasta documentatie a fost elaborata în vederea extinderii zonei rezidentiale din zona str. Pădurii Sfantu Gheorghe, jud. Covasna

Obiectivul principal urmarit a fost cel de a crea conditii pentru realizarea unei zone rezidentiale, respectiv 6 case de locuit unifamiliale, prin adaptarea PUG la situatia concreta din teren, atat din punct de vedere al tipurilor de activitate cat si a structurii proprietatilor.

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.388/12.09.2016 și a avizului prealabil de oportunitate nr.6/11.072016 eliberate de Primaria Sfantu Gheorghe.

Lotul ce face obiectul studiului are o suprafata de 5000mp si este in proprietatea initiatorilor studiului conform extrasului de carte funciara anexat în copie prezentei documentatii.

Proprietarii doresc sa delimiteze loturi construibile pentru cinci locuinte individuale.

**În acest scop se propune introducerea in intravilan a lotului de 5000mp și a strazilor adiacente.**

##### 1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este in extravilan, la limita intravilanului aprobat.

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

În vederea elaborarii acestui studiu au fost consultate urmatoarele surse de documentare:

-Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Sfantu Gheorghe

-Planul Urbanistic General reactualizat al municipiului Sfantu Gheorghe, proiect in faza de avizare





MINISTERUL AGRICULTURII  
ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

*Beșe*  
*07.04.2017*  
*[Signature]*

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ  
A JUDEȚULUI COVASNA  
REGISTRATURA GENERALĂ  
Nr. 3013 DIN 06.04.2017

Nr. 287752/04.04.2017

Către: Domnul Director Executiv Csaba KONCZEI  
Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna  
Str. Recoltei, nr. 1, Sfântu Gheorghe, Județul Covasna  
Tel 0267/351.829, fax 0267/312.077

Ref: Avizarea documentației în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal - Introducerea în intravilan a terenului cu suprafața totală de 5.000,00 mp, categoria de folosință pajiști permanente, clasa a III a de calitate, pentru realizarea obiectivului de investiție - "zonă locuințe", înscris în CF nr. 30911, număr cadastral 30911, situat în extravilanul Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, beneficiari : LEPEDUS IOAN, KALA SANDOR, ORBAN IUDIT, NAGY GAUDI ARPAD,

Stimate Domnule Director Executiv,

Urmare analizei documentației depusă de dumneavoastră cu adresa nr. 2774/23.03.2017, înregistrată la Direcția Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 287752/30.03.2017,

în temeiul prevederilor art. 91 alin (1) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 47<sup>1</sup> alin (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 5 alin (9) din Ordonanța de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014,

având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 388/12.09.2016, eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Județul Covasna,

având în vedere Avizul de Oportunitate nr. 6/11.07.2016, eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Județul Covasna,

având în vedere memoriul general PUZ, care face parte integrantă din documentația depusă la MADR,

având în vedere Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, care face parte integrantă din documentația depusă la MADR,

în baza documentației pedologice de încadrare în clase de calitate nr. 643/08.11.2016, întocmită de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Brasov,

în baza avizului nr. 7/13.03.2017 al Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Mureș-Oltul Superior, Unitatea de Administrare Covasna,

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite avizul prealabil privind clasa de calitate pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal - Introducerea în intravilan a terenului cu suprafața totală de 5.000,00 mp, categoria de folosință pajiști permanente, clasa a III a de calitate, pentru realizarea obiectivului de investiție - "zonă locuințe", înscris în CF nr. 30911, număr cadastral 30911, situat în extravilanul Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, beneficiari : LEPEDUS IOAN, KALA SANDOR, ORBAN IUDIT, NAGY GAUDI ARPAD, în condițiile precizate în documentele menționate mai sus.

Avizul prealabil privind clasa de calitate se emite cu recomandarea ca la elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, să se respecte prevederile:

**art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

-Planul topografic al zonei a fost redactat în anul 2015, la scara 1:500, de către o firmă de specialitate în baza comenzii emise de initiatorii lucrării.

Documentația s-a întocmit în conformitate cu prevederile legislative, principalele acte normative avute în vedere sunt:

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificări și completările ulterioare.
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată
- Ordinul nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Codul Civil
- Reglementarea tehnică - ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ G.M.010-2000 aprobat cu ORD.nr.176/N/08.16.2000

## **2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice**

### **2.1. Evoluția zonei**

Conform PUG aprobat terenul este în extravilan și este situat la nord de intravilanul aprobat. Acesta se învecinează cu o zonă de locuințe individuale.

Conform PUG reactualizat, proiect în faza de avizare, terenul este prevăzut a fi introdus în intravilan ca zonă de locuințe. La vest, dincolo de drumul existent terenul este lotizat și prevăzut a fi parțial introdus în intravilan tot ca zonă de locuințe.

### **2.2. Incadrarea în localitate**

Terenul este situat în extravilan, la limita intravilanului aprobat, în spatele caselor de pe str. Pădurii. Cimitirul existent pe str. Dozsa Gyorgy este situat la o distanță de aprox. 500m.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul are o pantă de aprox. 10% pe direcția vest – est. Nu există cursuri de apă în apropiere.

#### Vecinatati:

- est: drum ce face legătura cu str. Pădurii
- vest: drum ce face legătura cu str. Pădurii
- sud: limita intravilan aprobat, zonă locuințe individuale
- nord: teren în extravilan

### **2.3.2. Analiza geotehnică**

Studiul geotehnic a fost elaborat în 2017 de către SC Geminex SRL

#### Extrase din studiul geotehnic:

Zona investigată se situează pe marginea vestică a depresiunii Sf. Gheorghe, în zona de contact a depresiunii cu rama muntoasă, reprezentată în această parte de Munții Baraolt.



Precizăm că în conformitate cu prevederile art. 19 alin (1) lit. b) din *Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative*:

“Scoaterea definitivă și temporară din circuitul agricol a imobilelor situate în intravilanul aprobat potrivit legii se face prin autorizația de construire. Conținutul documentațiilor de scoatere definitivă/temporară din circuitul agricol, precum și schimbarea categoriei de folosință a imobilelor situate în intravilan se stabilesc prin regulament aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I”.

Totodată, precizăm că:

1. Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

3. Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

4. La scoaterea din circuitul agricol a suprafețelor ocupate de pajiști permanente, se vor respecta prevederile art. II, litera e) din Legea 86/2014 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare.


5. Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna va comunica Agenției de Plăți și Intervenție pentru Agricultură Covasna, că a fost emis avizul prealabil privind clasa de calitate pentru introducerea în intravilan a terenului cu suprafața totală de 5.000,00 mp, categoria de folosință pajiști permanente, înscris în CF nr. 30911, număr cadastral 30911, pentru beneficiari: LEPEDUS IOAN, KALA SANDOR, ORBAN IUDIT, NAGY GAUDI ARPAD.

6. În situația în care, se constată că nu au fost respectate condițiile precizate mai sus, prin actul de constatare, emis de Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna se dispune suportarea pagubelor de către beneficiarul obiectivului de investiție precum și restabilirea situației anterioare pe cheltuiala acestuia.

7. Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

Cu stimă,

Daniel VELICU  
DIRECTOR

Numele și prenumele	Funcția persoanei avizatoare și a celei care a întocmit documentul	Data	Semnătura
Întocmit, Mirela Elena BUCUR	Consilier	03.04.2017	

Din punct de vedere geomorfologic zona aparține terasei înalte a Râului Olt, podul terasei situându-se între cotele de 560 – 570 m.

Suprafața terenului prezintă o înclinare medie de 3-5° către sud-est. Nivelul hidrostatic în zonă se situează la adâncimi cuprinse între 15 – 20 m.

#### CONDIȚII DE FUNDARE ȘI RECOMANDĂRI

Din cele prezentate mai sus rezultă că în incinta investigată terenul este bun pentru fundații continue sau izolate.

Fundațiile construcțiilor pot fi incastrate sub adâncimea de îngheț în orizontul argilos nisipos brun, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă spre tare. Pentru dimensionarea fundației în acest orizont se poate lua în considerare valoarea de bază a presiunii convenționale de 350 kPa.

Valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde pentru fundația având lățimea tălpii  $B = 1,0$  și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat  $D_f = 2,0$  m. Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează aplicând corecțiile prezentate în STAS 3300/2-85, anexa B.

Executarea săpăturilor pentru realizarea fundațiilor se vor face cu respectarea măsurilor prevăzute în Normativul cu indicativ C 169 – 1988. Conform acestui normativ în astfel de pământuri lucrările de săpătură pot fi executate cu pereți verticali neprijiniți până la adâncimea de 2 m.

Cu lucrarea de săpătură a fundației se va opri cu cca 20 cm deasupra cotei proiectate pentru prevenirea modificării proprietăților terenului de fundare față de cele naturale. Acest strat de 20 cm va fi îndepărtat numai în ziua în care se toarnă betonul de fundație.

Înainte de executarea săpăturilor stratul de sol vegetal va fi îndepărtat și nu va fi folosit ca material de umplutură la construcție. După terminarea lucrărilor solul depozitat separat se poate împrăști pe suprafețele afectate de lucrări, destinate ca zone verzi.

Deși terenul de fundare prezintă activitate redusă, având în vedere că pământurile argiloase în general prezintă anumite modificări de volum în funcție de variația umidității și cu creșterea umidității proprietățile lor geomecanice se degradează, se recomandă realizarea unui trotuar de gardă etanș, respectiv îndepărtarea apelor meteorice din jurul construcției, cu scopul prevenirii infiltrațiilor la fundație prin spațiul fundație-teren.

Nu se recomandă plantarea arborilor la o distanță mai mică de fundație decât  $0,5 + 1,0 \times$  înălțimea lor matură.

Adâncimea de îngheț din zonă conform STAS 6054-77 este 100...110 cm.

Conform Normativului P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului a

$g$  este 0.20  $g$  iar perioada de control (colț)  $T_c$  este 0.7 s.

Incadrarea formațiunilor în categorii după modul de comportare la săpat, conform indicatorului "Ts – 1981", este prezentată pe fișa geotehnică a forajului.

Înainte de turnarea betonului în groapa de fundare, se va solicita asistență geotehnică pentru verificarea terenului de fundare.

#### 2.3.3. Analiza fondului construit existent

Nu exista construcții pe terenul studiat.

#### 2.4. Circulații

Terenul este accesibil de pe două drumuri paralele ce fac legătura cu str. Padurii



## 2.5. Ocuparea terenurilor

Parcela care a generat acest PUZ are o suprafață de 0.50 ha având următorul bilanț teritorial:

Bilanț teritorial - zona reglementată

Destinația terenului	mp	%
pasune în extravilan	5 000	87.89
Zona aferentă drumuri	897	15.21
TOTAL	5 897	100,00

POT= 0.00%

CUT= 0.00

## 2.6. Echiparea edilitară

### Alimentare cu apă și canalizare

Există rețele de alimentare cu apă și canalizare pe str. Padurii, strada situată la o distanță de aprox. 55m la sud de lotul studiat.

### Alimentarea cu apă

Strada Padurii este echipată cu rețea de apă din polietilenă de înaltă densitate având Dn-110mm pe care sunt montate hidranți subterani, ultimul hidrant este amplasat conform planului de situație AC -01.

Ultimul consumator (un imobil) din str. Padurii este amplasat la cota 565,94.

Debitul de apă și presiunea necesară în rețea sunt asigurate din rezervorul de apă din zona Pace amplasat la cota 567,00.

### Canalizarea menajeră

Strada Padurii este echipată și cu rețea de canalizare menajeră amplasată până în dreptul ultimului consumator, executată cu conducte din PVC-KG având Dn-250mm.

### Canalizare pluvială

Pe str. Padurii nu există rețea de canalizare pluvială.

### Alimentarea cu energie electrică.

Pe strada Padurii există rețea de alimentare cu energie electrică, distanță față de rețeaua de distribuție nu permite racordarea directă. Extinderea rețelei existente se va face pe baza soluției oferite printr-un studiu de soluție întocmit de o firmă abilitată cu avizul Electrica SA

### Alimentare cu gaz

În zona nu există rețele de alimentare cu gaz.

## 2.7. Probleme de mediu

În urma analizei situației existente a rezultat că nu există probleme de mediu.

## 2.8. Opțiuni ale populației

În urma discuțiilor avute cu proprietarii terenului și cu reprezentanții administrației publice locale s-a stabilit că acest proiect este oportun a fi realizat pe acest amplasament, răspunde cerințelor populației de a construi case de vacanță în zona.

Pentru lucrare s-a emis avizul prealabil de oportunitate nr.6/11.07.2016 eliberat de Primăria Sfântu Gheorghe.

## **SITUATIA PROPUSA**

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

Avand in vedere simplitatea functiunilor si importanta locala a zonei, nu sunt necesare studii de fundamentare a solutiilor sau a temei. Comanda elaborata de beneficiar se incadreaza in specificul zonei, in elaborarea acestui plan urbanistic zonal se vor respecta normativele in vigoare

Pe zona s-a făcut un studiu pedologic care arata ca terenul este pasune clasa a III-a de calitate. S-a obținut avizul DADR pentru introducerea terenului în intravilan

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform Planului Urbanistic General aprobat al localitatii terenul este pasune în extravilan.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Acesta va pus in valoare prin sistematizare, plantatii decorative si de aliniament.

Un rol important in zona il va avea sistematizarea circulatiei din incinta si amenajarea cu imbracaminti definitive a carosabilelor, protejand astfel prin delimitari clare mediul natural existent. Constructiile nu vor produce o interventie brutala in peisaj. Acestea vor fi realizate din materiale durabile. Constructiile vor fi adaptate la panta terenului.

#### **3.3.1 Spatii verzi**

Nu sunt prevazute spatii verzi in domeniul public.

Spatiile verzi vor fi realizate in incinte, ele vor reprezenta min. 30% din totalul fiecarui lot.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Drumurile existente vor fi modernizate conform profilului stradal propus

În zona nordica se va realiza o strada ce va lega cele doua străzi existente și va asigura accesul la loturile individuale.

În interiorul incintelor se vor realiza alei carosabile, locuri de parcare.

#### **3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie**

- Drumurile existente vor fi mentinute,
- Drumul nou creat va avea un carosabil de 7m, trotuar pe o parte si o rigola pentru colectarea apelor pluviale. Dacă se va realiza pe viitor rețea de ape meteorice fasiile alocate rigolelor vor deveni spatii verzi.

#### **3.4.2. Parcaje**

Se vor asigura câte 2 spatii de parcare în fiecare incinta

Nu se admite stationarea vehiculelor în spațiul public.

#### **3.4.3. Sistematizarea verticala**

Constructiile propuse vor valorifica panta terenului.

Se vor crea pante adecvate pentru scurgea apelor meteorice.



### 3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial

Bilant teritorial comparativ – zona reglementata

Destinatia terenului	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Pasune in extravilan	5 000	84.79	-	-
Zona locuinte	-	-	3950	66.99
Zona echipare edilitara	-	-	10	0.17
Zona aferenta circulatii	897	15.21	1937	32.84
TOTAL	5 897	100,00	5 897	100,00

Constructii propuse:

Case de locuit individuale, anexe gospodaresti.

### 3.6. Regimul de înaltime

Regimul maxim de înaltime al cladirilor:

P.+M, cu sau fără demisol/subsol pentru locuinte,

P pentru anexe

#### 3.6.1 Regimul de aliniere al constructiilor

Aliniamentul (delimitarea dintre spatiul public si cel privat) este stabilit la limita proprietatii.

Cladirile vor fi retrase cu minimum 9m fata de aliniamentul din partea nordica si la 5m fata de aliniamentele dinspre strazile din est si vest.

La amplasarea constructiilor se vor respecta prevederile codului civil.

### 3.7. Modul de utilizare al terenului

În vederea folosirii în mod eficient a suprafeței de teren existente în zona s-au stabilit valori maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) si a procentului de ocupare a terenului (POT) in zona studiata si care sunt indicate în fisa de reglementari existente în cadrul Regulamentului urbanistic zonal.

zona locuinte:

POTmin = 5%

CUTmin=0.08

POT max. 35 %

CUTmax=0.7

zona circulatii

POT = 0.00% CUT=0.0

zona echipare edilitara

POT = 0.00% CUT=0.0

### 3.6. Echiparea edilitara

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa

Zona studiata "Zona de locuinte II -str.Padurii" se afla amplasata la cota ( 571,20) cu 5,26 m mai sus de cat ultimul consumator (565,94) din str.Padurii.

Debitul de apa si presiunea necesara pentru strada Padurii este asigurat din rezervorul de apa existent din zona Pace amplasat la cota 567,00.

Conform breviarului de calcul necesarul de apa pentru consumul menajer al zonei studiate este  $Q_{maxh} = 0,29 \text{ mc/h} = 0,10 \text{ l/s}$ .

Pentru a asigura debitul si presiune necesara zonei studiate inclusiv debitul de apa pentru combaterea incendiului exterior este necesara executarea unei statii de ridicare a apresiunii S.P.

Statia de ridicare a presiunii va fi alimentata cu o conducta din polietilena de inalta densitate avand Dn -110mm , din statie va pleca o conducta din polietilena de inalta densitate avand Dn-110mm, pe care se vor monta si hidranti exteriori.

Dupa executarea statiei de ridicare a apresiunii si a retelei stradale fiecare consumator se va putea racorda la noua retea stradala.

### **3.6.2. Canalizarea menajera**

Canalizarea menajera se va face prin racord la reseaua publica din zona, conform plansei de retele edilitare.

Debitul apelor uzate pentru toate cele 6 imobile conform breviarului de calcul este  $Q_{uz} \max h = 0,29 \text{ mc/h} = 0,10 \text{ l/s}$ .

Pentru colectarea apelor uzate din zona studiata se va extinde reseaua stradala de canalizare menajera cu conducte din PVC -KG avand Dn -200mm.

Fiecare imobil va fi racordat la reseaua stradala de canalizare cu conducte din PVC -KG avand Dn-160mm.

### **3.6.3. Apele meteorice**

Colectarea apelor meteorice de pe partea carosabila se va putea face prin rigole deschise conduse catre str.Padurii echipata si ea tot cu rigole deschise.

Conform breviarului de calcul debitul apelor meteorice pentru fiecare imobil va fi  $Q_{plc} = 2,0 \text{ l/s}$

Apele meteorice colectate de pe acoperisuri sunt ape conventional curate, vor fi colectate, prin jgheaburi si burlane si deversate in fiecare incinta.

### **Protectia lucrarilor edilitare**

Realizarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare menajera se va face tinand cont de toate Normativele si STAS-rile in vigoare existente la data elaborarii etapelor urmatoare de proiectare.

### **3.6..4. Alimentarea cu energie electrica**

Se va face din reseaua de distributie existenta in zona pe baza solutiei oferite de firma furnizoare. Conform raspunsului de la Electrica SA racordarea la retea nu este posibila in mod direct, aceasta se va face pe baza unei documentatii intocmite de o firma abilitata in acest sens, cu avizul de la Electrica S.A.

### **3.7. Protectia mediului**

Funciunile propuse nu sunt un factor de poluare.

Canalizarea se rezolva prin racord la reseaua publica existenta.

Spatiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 30% din fiecare lot

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

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

strazi

- retele edilitare
- strazi



**3.8. 2. Tipul de proprietate a terenurilor**

Incinta este in proprietate privata. Strazile existente sunt in domeniul public.

**3.9.3. Circulatia terenurilor**

Zona aferenta locuintelor va ramane in proprietate privata.

Zon aferenta strazii propuse și a statiei de ridicare a presiunii vor fi trecute în domeniul public.

Suprafața reglementata prin PUZ va fi trecută în intravilan ca zona de locuinte și circulatii.

**4. Concluzii – masuri in continuare**

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei, respectiv:

- se stabilesc functiunile zonei cu subzonele aferente.
- Se stabileste profilul stradal
- se stabileste delimitarea spațiului public și cel privat
- Se stabileste regulamentul de urbanism al incintei și se fac fise de reglementari pentru fiecare subzona
- PUZ-ul respecta legislatia în vigoare
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente
- Amplasamentul este potrivit functiunii propuse
- în cazul în care în zona se vor face comasari de loturi zona edificabila va fi corelata cu prezenta documentatie pentru a obtine un caracter unitar al întregii zone

intocmit,  
arh. Monica Serban



**Fisa de reglementari - zona circulatii**

Functiuni propuse – circulatii auto și pietonale,

Functiuni complementare admise  
rigole și spatii verzi de aliniament

Regim de înălțime: nu este cazul

Profil stradal: carosabil 7m, rigole și trotuar pe o parte a srtazii, cf. profilului stradal propus

Indici de utilizarea terenului:  
Procentul de ocupare a terenului: 0.00%  
Coeficientul de utilizare a terenului: 0.00

Parcaje  
Nu se admite parcare autoturismelor pe strada.

**Fisa de reglementari - zona echipare edilitara**

Functiuni propuse – stație de ridicare a presiunii (apa)

Regim de înălțime: P

Indici de utilizarea terenului:  
Procentul de ocupare a terenului: 100.00%  
Coeficientul de utilizare a terenului: 1.0

intocmit,  
arh. Monica Serban





## BREVIAR DE CALCUL

S-a intocmit conform STAS 1478 /90 ;1343 -1/ -1991; SR 1343-1-/2006 ;STAS 3051- 91; STAS 2308 – 81 si STAS 1846-1/2006

### 1.Necesarul de apa rece

#### Necesarul de apa rece pentru 6 familii

Nr. familii – 6 se considera 4 pers / familie

qsp = 170/om si zi : Kzi = 1,35 : Ko = 2,5

Qmed zi =  $24 \times 170 / 1000 = 4,08$  mc/zi

Qmax zi =  $1,35 \times 4,08 = 5,51$  mc/zi

Qmax h =  $1,25 \times 5,51/24h = 0,29$  mc/h = 0,10l/s

Debitul de apa necesar se va asigura prin executarea unei statii de ridicare a presiunii si extinderea retelei stradale cu o conducta din polietilena de inalta densitate avand Dn – 110mm care va asigura si necesarul de apa pentru combaterea incendiului exterior.

### 2. Ape uzate menajere :

#### Ape uzate menajere provenite de la 6 familii

Q uz med zi =  $1 \times 4,08 = 4,08$  mc/zi

Quz max zi =  $1 \times 5,51 = 5,51$  mc/zi

Quz max h =  $1 \times 0,29 = 0,29$  mc/h = 0,10l/s

Ape uzate menajere provenite de la fiecare imobil vor fi racordate la sistemul centralizat de canalizare menajera din str.Padurii prin extinderea retelelor existente cu conducte din PVC -KG avand Dn -200mm.

### 3. Canalizare pluviala

$Q_{plc} = m \times S \times \Phi \times I$

m – coeficient adimensional – 0,8

S – aria suprafetei bazinului

$\Phi$  – coeficient de scurgere

I -- intensitatea normata a ploi in functie de frecventa f si durata ploi de calcul

Categoria – 3

Clasa de imortanta – IV

f – 2/1

Scon. pt.un imobil = 100,0mp

I = 250 l/s si ha

$Q_{plc} = 0,0001 \times 0,8 \times 100,0 \times 0,95 \times 250 = 1,9$  l/ s

$Q_{plc} = 2,0$  l/s

Apele meteorice provenite de pe acoperisul fiecarui imobil vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si deversate in incinta.

Intocmit  
sing. Vasilescu Z.



## REGULAMENT DE URBANISM aferent PUZ

Acest regulament urbanistic local cuprinde recomandari si prescriptii la nivelul zonelor functionale stabilite prin Planul urbanistic zonal.

În vederea identificarii acestor zone se va utiliza plansa "Reglementari, zonificarea teritoriului si cai de comunicatii", existenta în cadrul prezentului P.U.Z.

### 1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate:

În activitatea de construire în zona se va tine cont de urmatoarele:

- realizarea unor delimitari clare a posibilitatilor si stabilirea competentelor fiecarui proprietar din zona, în vederea realizarii unei functionari corecte în ansamblu a întregii zone;
- respectarea indicatorilor si indicilor valorici si cantitativi prevazuti în P.U.Z.
- Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei
- Pentru a realiza o organizare spatiala si functionala optima a zonei se impune luarea unor masuri de promovare a urmatoarelor lucrari si operatiuni urbanistice :
- respectarea amplasamentelor prevazute în P.U.Z.;
- organizarea spatiilor construite în asa fel încât sa se armonizeze cu cele din zona si vecinatate si sa îmbunatateasca aspectul mediului natural si construit din zona;
- Recomandari privind organizarea circulatiei în zona
- La executarea lucrarilor de drumuri si trotuare se va tine seama de standardele în vigoare (STAS nr.10.144/1-6).
- Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face cu respectarea retatragerilor propuse în P.U.Z.
- Executia drumurilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectându-se prevederile tehnice în vigoare.

În cadrul teritoriului studiat s-a delimitat o zona functionala, pentru care s-a întocmit fisa de reglementari.

**Denumirea zonei:**        **zona locuinte**

Funciuni propuse – locuinte unifamiliale

Funciuni complementare admise

Anexe gospodărești, accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje, retele tehnico-edilitare constructii aferente acestora, spatii verzi.

Constructii existente:

-terenul este liber, nu exista constructii pe amplasament

Constructii noi (propuse):

- case de locuit unifamiliale și anexe gospodaresti

Aliniamente propuse

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul public si cel privat.

Aliniamentul se stabileste la:

- limita proprietatii pe laturile est și vest
- 9m fata de latura nordica



### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

#### Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi retrase cu minimum 3m fata de aliniament

#### Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- Pentru realizarea de anexe gospodărești pentru creșterea animalelor se va solicita acceptul vecinilor, ele vor fi amplasate la o distanta de min.3m fata de vecinatati

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile si pietonale

Accesele carosabile se vor face de pe strazi in domeniul public, cf. Plasei de reglementari.

#### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrică.

Apele meteorice de pe acoperisuri si suprafetele din incinta se vor colecta prin rigole si santuri deschise si se vor conduce spre spatiile verzi .

#### Realizarea de retele edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Alimentarea cu energie electrica se va face in acord cu raspunsul de la electrica S.A pe baza unei documentatii intocmite de o firma abilitata si cu avizul Electrica S.A.

### Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

#### Parcelarea

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.  
Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile anterioare

#### Inaltimea constructiilor

Regimul max de inaltime permis: P+M cu sau fara subsol/ demisol

#### Dimensiunea constructiilor

Dimensiunea constructiilor se va stabili in functie de necesitati, cu respectarea procentului maxim de ocupare a terenului si a coeficientului maxim de utilizare al terenului.

#### Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile vor avea un caracter urban.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se vor evita culorile stridente. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

- Categoriile de materiale de constructii:

Zidarie din caramida sau bca, piatra si lemn, acoperis sarpanta, invelitoare din tigle, tamplarii din lemn sau pvc.

#### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93

#### Plantatii

Zonele plantate, reprezentate de plantatii decorative, gazon, gradini, etc. vor reprezenta min 30% din suprafata totala a incintei. De-a lungul strazii se prevede o fasie verde cu o latime de 1m, zona in care se vor amplasa retele edilitare.

#### Imprejuriri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejuriri:

- imprejuriri opace, sau transparente necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea proprietatilor. Inaltimea maxima 2m
- catre strazi: imprejuriri transparente sau opace, realizate din lemn sau metal in combinatie cu zidarie sau beton, sau gard viu, inaltimea max. 2.00m

Pentru ambele categorii, aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.



## **2. Prescriptii si recomandari specifice la nivelul zonelor functionale componente**

În cadrul teritoriului studiat s-a delimitat o singura zona functionala

### **Fisa de reglementari - zona locuinte**

Functiuni propuse – case unifamiliale (maximum 6buc) , anexe, imprejuriri

Functiuni complementare admise

anexe, garaje, retele tehnico-edilitare si constructii aferente acestora, foisoare

Regim de înălțime: P + M, cu sau fără subsol/demisol

Înălțimea maxima la streasina: 5.00m fata de cota +/- 0.00, sarpanta va avea o panta de max. 60°

Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului: maxim 35%;

Coeficientul de utilizare a terenului: maxim 0.7

Amplasare în cadrul parcelei

Retragere de min.3m fata de aliniament

În cazul alipirii de doua sau mai multe loturi se mențin acealeasi reguli de amplasare în cadrul parcelei, luand în considerare noile limite ale acesteia.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

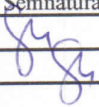
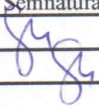
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu
- conditiile de insorire

Parcaje

Se vor asigura în fiecare incinta spatii de parcare pentru autoturisme pentru locuitori și vizitatori, nu se admite parcare autoturismelor în spațiul public.

PUZ ZONA LOCUINTE II zona str. Padurii,  
municipiul Sfantu Gheorghe, jud. Covasna  
1.1. plan incadrare in localitate



Proiectant general - B.I.A. Monica Serban tel 0728 320 794 e-mail: monicasherban@yahoo.com				Beneficiari: Lepedus Ioan, Nagy Arpad, Kala Sandor, Orban Judit	Proiect. nr 1607/2016
				Titlu proiect: PUZ ZONA LOCUINTE II	Faza: P.U.Z.
Specificatie	Nume	Semnatura	Data	Amplasament: Sfantu Gheorghe, jud. Covasna zona str. Padurii	
Sef proiect	arh. Monica Serban		dec, 2016	Titlu plansa: PLAN INCADRARE IN LOCALITATE	Plansa nr. 1.1
Proiectat	arh. Monica Serban		SCARA		
	carh Szaraz Gabriela				





# PLAN DE SITUAȚIE

PRIVIND IMOBILUL SITUAT ÎN EXTRAVILANIUL MUN. SF. GHEORGHE, ÎNSCRIS ÎN CF. 30911 SF. GHEORGHE SUB NR. CAD. 30911, PROPRIETĂRI TABULARI FINI LEPĂDUS IOAN, NAGY ÁRPÁD, KALASÁNDOR, ORBÁI

MUN. SF. GHEORGHE, JUDEȚUL COVASNA

plan de proiectare STRED 70  
plan de referință Mărea Neagru

SCARA 1 / 500

## PUZ ZONA LOCUINTE II- zona str. Padurii, St. Gheorghe, jud. Covasna 2.1. situația existentă



zona studiată

suprafața reglementată prin PUZ

pasune în extravilan

în proprietatea inițiatorilor PUZ

limita intravilan aprobat

extindere intravilan cf. PUG

reactualizat (în curs de avizare)

drumuri existente

limita loturi

ZONIFICARE

pasune în proprietate privată

zona circulați în soimenii public

POT=0.00%

CUT=0.00

### bilant teritorial

destinația terenului	existent	
pasune în extravilan	5 000	100.00
zona locuințe	-	-
zona circulații neamenajate	897	15.21
TOTAL ZONA STUDIATĂ	5 897	100.00

Nr. Pct.	Coordonate punct de comut		Lungimi lați D(4+1)
	X [m]	Y [m]	
1	484675.3700	559666.3700	110.01
2	484617.2700	559759.7900	19.86
3	484602.8810	559746.1040	21.94
4	484583.3500	559736.1000	3.62
5	484580.0500	559734.6500	116.14
6	484641.3700	559636.0300	45.57

CALCULUL SUPRAFEȚII ȘI INVENTARIUL DE COORDONATE ALE PUNCTELOR DE COMUT

arhitect OCTI Căstănu  
inspector  
executant  
Lutis Vilmos

Proiectant general - B.I.A. Monica Serban tel 0728 320 754 e-mail: monicaserban@yahoo.com				Beneficiar: Lepedus Ioan, Nagy Árpád, Kálásándor, Orbai Rădăuș, județul Covasna				Proiect nr. 1607/2015			
Specificatie		Nume		Semnatura		Data		Titlu proiect: ZONA LOCUINTE II			
Sd proiect		arh. Monica Serban				dec. 2016		P.U.Z.			
Proiectant		arh. Monica Serban				scara		Amplasament: St. Gheorghe, jud. Covasna			
		cadr. Sarmă Gheorghe				1:500		Titlu planșă: SITUATIA EXISTENTA			
						ZONIFICARE ȘI CALE DE CIRCULAȚIE					
								Faza: P.U.Z.			
								Planșă nr. 2.1			



## PLAN DE SITUAȚIE

PRIVIND IMOBILIUL SITUAT ÎN EXTRAVILANUL MUN. SF. GHEORGHE, ÎNSCRIS ÎN CT 309/11 SF. GHEORGHE,  
SUB NR CAD 309/11, PROPRIETĂRI TABULARI FINDER LEAPADUS IOAN, NAGY ARPAD, KALA SANDOR, ORBAN JUDIT  
SCALA 1 / 500

MUN. SF. GHEORGHE, JUDEȚUL COVASNA  
Sistem de proiectare STEREO 70  
plan de referință Marea Neagră

## PUZ ZONA LOCUINTE II

zona str. Padurii,

St. Gheorghe, jud. Covasna

### 3.1. reglementări urbanistice

— zona studiata

— suprafața reglementată prîn PUZ

— limita intravilan propus

— edificabili (3m fața de aliniament)

— codul civil fața de vecinătăți

— străzi modernizate

— limite loturi existente

— limite loturi propuse

— zona case de locuit unifamiliale

— zona construcții edificare

— circulații carosabile

— zona verde

— canal reține rețele edificare

— carosabil

— trotuar

— zona de locuit

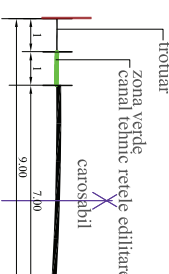
#### LEGENDA

#### ZONIFICARE

#### INDICI URBANISTICI ZONA LOCUINTE

P.O.T. max. 40%  
C.U.T. max 0.7  
regim de înălțime:  
locuința: P+M, cu sau fara demisol  
anexe: P

#### PROFIL STRADAL PROPUS



CALCULUL SUPRAFEȚII ȘI ÎNVIȘTĂRIUL  
DE COORDONATE ALE PUNCTELOR DE CONȚUR

Nr.	Coordonate puncte de conțur		Lungimi laterale D(i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	484675.3700	559666.3700	110.01
2	484617.2700	559759.7900	19.86
3	484602.8810	559746.1040	21.94
4	484583.3300	559736.1000	3.62
5	484580.0300	559734.6300	116.14
6	484641.3700	559636.0300	45.57
S(U)=9000.45mp			P=317.15m

— limită studiată pentru PUZ

— limită parcele înabulitate

— gard plasa, gard lemn

— cană canalizare, apă

— limită studiată pentru PUZ

— limită studiată pentru PUZ

— limită parcele înabulitate

— gard plasa, gard lemn

— cană canalizare, apă

— limită studiată pentru PUZ

bilant teritorial comparativ		destinația terenului	
		existenț	propus
		mp	%
pasune în extravilan		5 000	84.79
zona locuințe		-	-
zona ecilipare edificare		-	-
zona aiferența circulații auto și peticionale		897	15.21
TOTAL ZONA REGLEMENTĂTA		5 897	100.00

Proiectant general - B.I.A. Monica Serban		Beneficiari: Leapsaș bari Nagy Arpad	
Tel: 0728 520 794		Răd Sandor, Nagy Arpad	
Email: monica.serban@biaroman.ro		Răd Sandor, Nagy Arpad	
Specificare		Titlu proiect: ZONA LOCUINTE II	
Sed proiect: arh. Monica Serban		Amplasament: Stăniș Gheorghe, jud. Covasna	
Proiectat: arh. Monica Serban		Reglementări urbanistice: zona str. Padurii	
Cărb. Ștefan Gabriel		Zonificare și cald de circulație	
Data: dec. 2016		Faza: P.U.Z.	
SCALA: 1:500		Planșă nr. 3.1	



PUZ ZONA LOCUINTE II

zona str. Padurii,

St. Gheorghe, jud. Covasna

3.2. situatia terenurilor



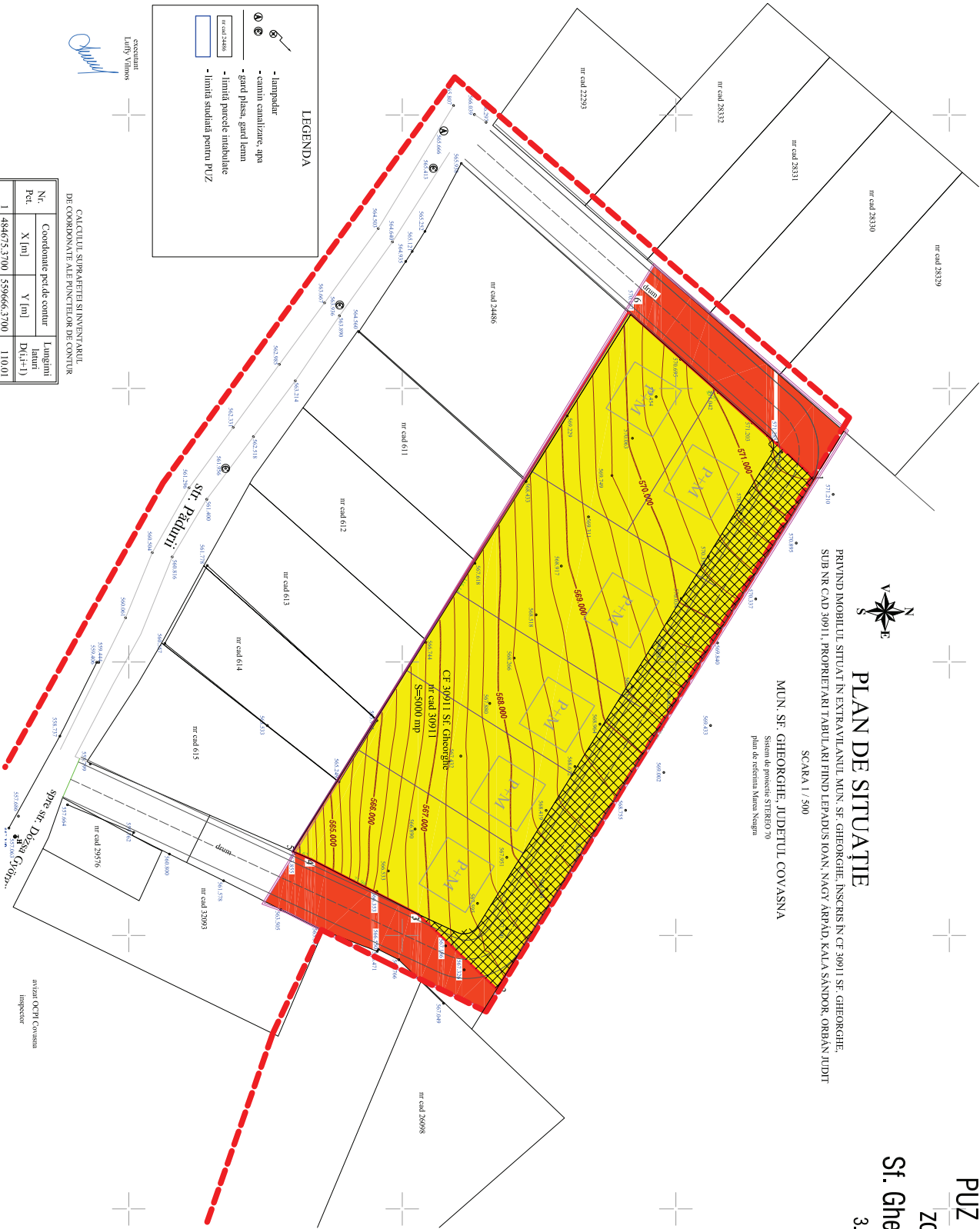
PLAN DE SITUAȚIE

PRIVIND IMOBILIUL SITUAT ÎN EXTRAVILANUL MUN. SF. GHEORGHE, ÎNSCRIS ÎN CF. 309/11 SF. GHEORGHE,  
SUB NR. CAD. 309/11, PROPRIETĂRI TABULARI FIIND LEOPOLD ȘOAN, NAGY ÁRPÁD, KÁLA SÁNDOR, ORBÁN JUDIT

SCARA 1 / 500

MUN. SF. GHEORGHE, JUDEȚUL COVASNA

Sistem de proiecție: SITERO '70  
plan de referință: Marea Neagră



LEGENDA

- lanțier
- cană canalizare, apă
- gard plasa, gard lemn
- limită parcele imobile
- limită studiată pentru PUZ

CALCULUL SUPĂRII ȘI INVENTARIUL  
DE COORDONATE ALE PUNCTELOR DE CONȚUR

Nr. Pct.	Coordonate pct. de conțur	Lungimi launți D(Δ+1)
1	484675.3700 559666.3700	110.01
2	484617.2700 559759.7900	19.86
3	484602.8810 559746.1040	21.94
4	484585.3500 559726.1000	3.62
5	484580.0300 559724.6500	116.14
6	484641.3700 559636.0300	45.57

Proiectant general - B.I.A. Monica Serban tel: 0728 320 754 e-mail: monicaserban@proiect.com				Beneficiar: Leopold Șoan, Nagy Árpád, Kála Sándor, Orbán Judit		Proiect nr. 1607/2016	
Specificatie	Nume	Semnatura	Data	Amplasament:	St. Gheorghe, jud. Covasna	Faza	P.U.Z.
Sd proiect	arb. Monica Serban		april 2017	scara	zona str. Padurii		
Proiectant	arb. Monica Serban		15.00	Titlu planșă:	SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR	Planșă nr. 3.2	
	arb. Stancu Gabriela				CIRCULAȚIA TERENURILOR		

LEGENDA

- zona studiată
- suprafața reglementată prin PUZ
- limita intravilan propus

SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR

- teren în proprietate privată
- teren în domeniul public

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- teren propus pentru învecinarea în domeniul public

INDICI URBANISTICI ZONA LOCUINTE

- P.O.T. max. 40%
- C.U.T. max 0.7
- regim de înălțime: P+M, cu sau fara demisol

arhitect OCPI Covasna

Inspector