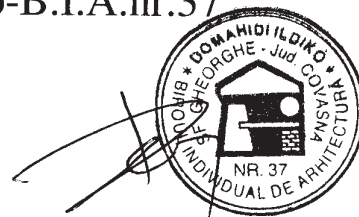




Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

PROIECT NR.36/2019

- **Denumirea lucrării:** Plan Urbanistic de Detaliu pentru modificare PUZ aprobat cu HCL 39/1997
- **Amplasament:** Sf. Gheorghe, str. Cserey Janosne nr. 23A
- **Beneficiar:** Onofrei Alin, Onofrei Monica
- **Proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A. nr. 37
- **Faza:** PUD



Sf. Gheorghe
septembrie 2019

CUPRINS

- **Piese scrise:**

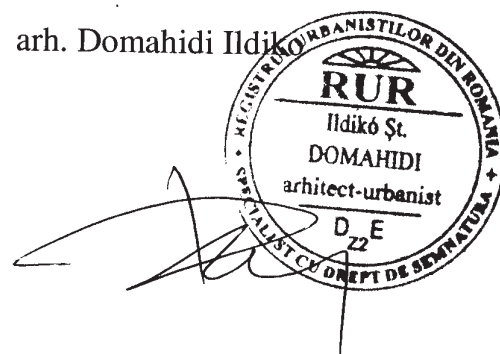
- Foaie de capăt
- Cuprins
- Certificat de urbanism
- Extras carte funciara
- Memoriu justificativ
- Studiu geotehnic
- Documentatie topografica

- **Piese desenate:**

- Plan de încadrare in zona 01
- Plan de incadrare in PUZ aprobat
- Plan topografic
- Situație existentă 02
- Reglementari urbanistice 03
- Reglementari edilitare 04
- Proprietate asupra terenurilor 05
- Propunere de mobilare parcela 06

Întocmit

arh. Domahidi Ildikó



ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 48951 din 23.07.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 385 din 24.07.2019

În scopul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU PUZ**
APROBAT CU HCL 39/1997

Ca urmare a Cererii adresate de **ONOFREI ALIN SI ONOFREI MONICA**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**
satul _____, sectorul _____, cod poștal **520046**, str. _____
nr. **8** bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, email _____
înregistrată la nr. **48951** din **23.07.2019**

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

nr. **FN**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____

sau identificat prin **Plan de încadrare în zona vizat de O.C.P.I**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **7** / **1995**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **39** / **25.07.1997**

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

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: **40701**

Nr. Top CAD: **40701**

IMOBILÎN PROPRIETATE PRIVATA SI SE AFLA ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
SFÂNTU GHEORGHE

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA LOCUINTE

FOLOSINTA ACTUALA ARABIL

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:

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

d.4) studii de specialitate

-STUDIUL 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 TUNDE-ILDIKÓ

Arhitect-sef

BIRTALAN-ERZSÉBET CSILLA

L.S.

Întocmit

Caruz Cristina

Achitat taxa de: 15,00 lei, conform Chitanței nr. 38197 din 23.07.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 23.07.2019

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

CU: 385 / 2019

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

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale

☒ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

☐ securitate la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☐ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

d.4) studii de specialitate

-STUDIUL 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

L.S.

Arhitect-sef
BIRTALAN-ERZSÉBET CSILLA

Întocmit

Caruz Cristina

Achitat taxa de: 15,00 lei, conform Chitanței nr. 38197 din 23.07.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 23.07.2019



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40701 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere **1236**
Ziua **20**
Luna **01**
Anul **2020**



Cod verificare
100078359163

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40701	750	neimprejmuit la est

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20464 / 12/06/2019		
Act Notarial nr. act de dezlipire și contract de vânzare-cumpărare nr. 579, din 12/06/2019 emis de NP Filipanits Alpar;		
B1	Se înființează cartea funciara 40701 a imobilului cu numărul cadastral 40701/Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 37649 înscris în cartea funciara 37649;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare în regimul comunitatii legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) ONOFREI ALIN , căsătorit cu 2) ONOFREI MONICA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

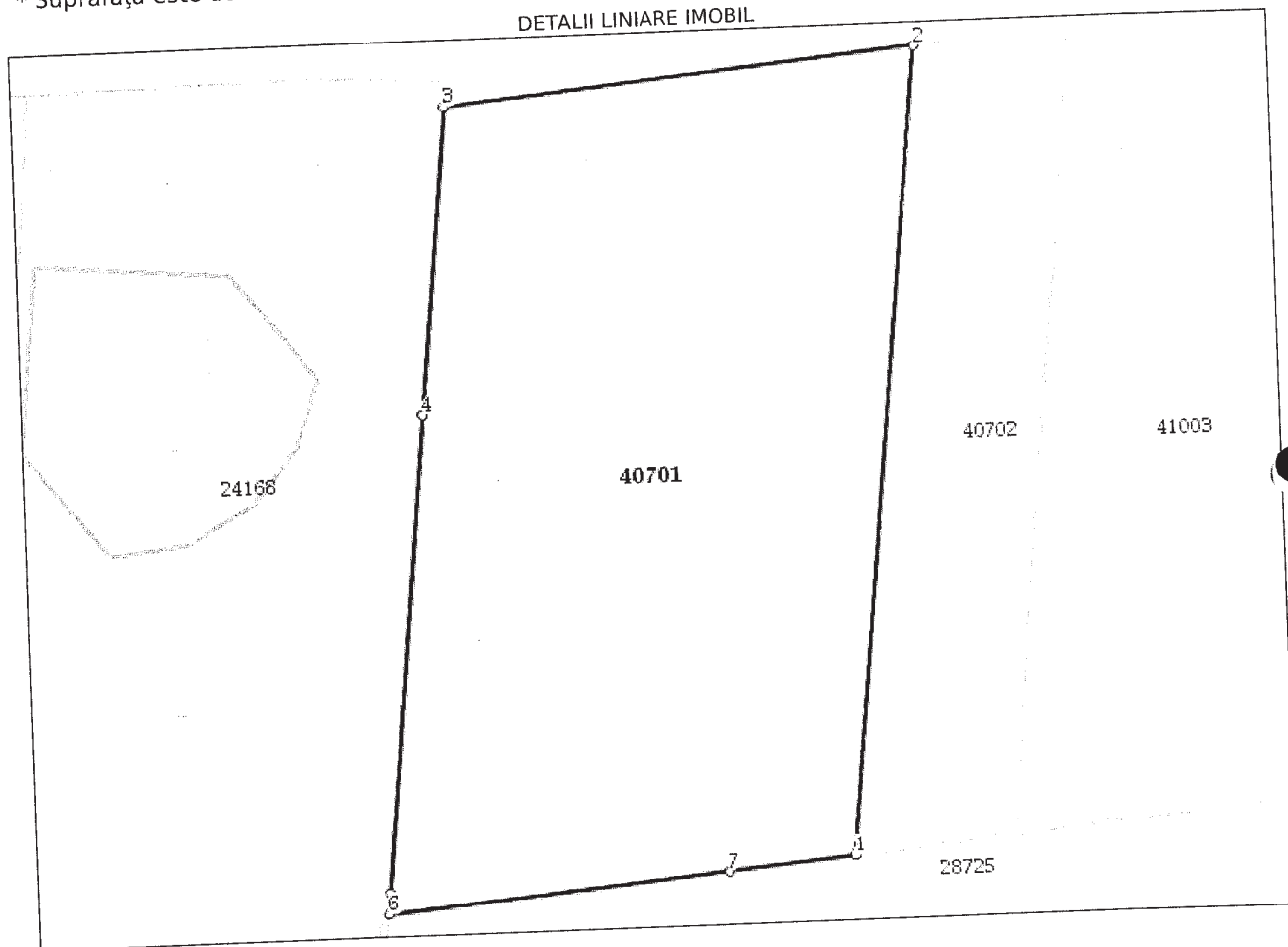
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40701	750	neimprejmuit la est

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	750	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.528
2	3	21.089
3	4	13.9
4	5	21.621
5	6	0.927
6	7	15.183

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	5.632

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

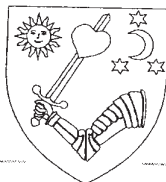
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/01/2020, 10:25



AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 6332 din 06.07.2020.

Arhitect-șef

Spre știință: Primăria Mun. Sf. Gheorghe

Ca urmare a cererii adresate de **ONOFREI ALIN, ONOFREI MONICA**, cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna SF. GHEORGHE, satul -, sectorul -, cod poștal -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată cu nr. 6332 din 02.06.2020,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 15.06.2020 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 385 din 24.07.2019, eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Sf. Gheorghe nr. 4 din 22.05.2020 ;
- Decizia etapei de încadrare nr. 54 din 16.02.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Notificare ASSP nr. 6125/6066 din 29.11.2019 emisă de Direcția de Sănătate Publică Covasna;
- Acord Gospodărie Comunală SA Sf. Gheorghe nr. 3381 din 19.09.2019;
- Aviz amplasament SDEE Transilvania Sud nr. 70601908466 din 13.09.2019;
- Aviz Telecom Romania Communications SA nr. 73 CV din 29.08.2019;
- Aviz Distrigaz Sud nr. 314596252 din 02.12.2019;

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

AVIZ FAVORABIL

Nr. 15 din 06.07.2020

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru modificare PUZ aprobat cu HCL Sf. Gheorghe nr. 39/1997 – Simeria Vest – subzona 6 (nr. proiect 36/2019)

generat de imobilul situat în județul Covasna, municipiul Sf. Gheorghe, str. Cserey Jánosné, nr. 23A, extras CF nr. 40701 Sf. Gheorghe;

Inițiatori: **ONOFREI ALIN, ONOFREI MONICA**

Proiectant general: B.I.A. Domahidi Ildikó;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Domahidi Ildikó;

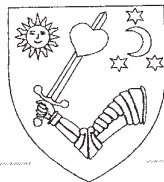
Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.D.: zona studiată se află intravilanul municipiului Sf. Gheorghe, cu următoarele vecinătăți: la vest, est și sud: zonă locuințe și funcțiuni complementare, aflate în proprietate privată, iar la nord: strada Cserey Jánosné;

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

- funcțiune dominantă: locuire; funcțiuni admise: funcțiuni complementare
- înălțimea maximă a construcțiilor măsurată de la cota terenului amenajat până la cornișă: 7,0 m pentru clădirile P+1 nivele și 10,0 m pentru P+2 nivele. Regim de construire: maxim P+2
- indici urbanistici: POT max. 50%, CUT max. 0,74

Prevederi P.U.D. propuse conform certificat de urbanism, asumate de proiectant:

- regim de construire: maxim P+2;
- modificarea pantei acoperișului de la 37-60° la 5°;
- aliniere: conform planșei Reglementări – A 03;
- circulații, accese, parcaje: acces în incintă direct din drumul public (str. Cserey Jánosné). Un loc de parcare în curte și 2 locuri în garajul din corpul clădirii e locuit;
- echipare tehnico-edilitara: utilitățile se vor asigura din rețelele stradale existente pe str. Cserey Jánosné.



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

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

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

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

În urma analizării documentației de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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 R.U.R., care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.

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

Dacă investiția se încadrează în prevederile H.G. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, în faza următoare (D.T.A.C.) se va obține aviz I.S.U. Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 385 din 24.07.2019, eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism/avizul de oportunitate/ședința de avizare a C.T.A.T.U.



ARHITECT-ȘEF,
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT
BARTA Júlia



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala
DIRECȚIA URBANISM
ARHITECT - ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de Onofrei Alin și Onofrei Monica cu sediul/domiciliul în județul **Covasna**, Municipiul **Sfântu Gheorghe**, str. [redacted] telefon/fax [redacted] înregistrată la nr. **3338** din **20.01.2020**,

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

AVIZ

Nr. 4 din 22.05.2020

pentru Plan Urbanistic de Detaliu pentru „Modificare PUZ aprobat cu HCL 39/1997”, str. Cserey Jánosné, nr. 23A, Municipiul Sfântu Gheorghe
generat de imobilele:

- CF nr. **40701** Sfântu Gheorghe, nr. cad. 40701;

Inițiator: **Onofrei Alin și Onofrei Monica**

Proiectant general: **BIA Domahidi Ildikó**

Subproiectant: -

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

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

- limita nordică – **str. Cserey Janosne**
- limita vestică – **teren de construcție –proprietar Szentes Adam**
- limita estică – **teren liber nr. cad.40702**
- limita sudică – **teren de construcție –proprietar Koos Andor**
- suprafață PUD: **S= 750 mp;**

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

- intravilan, reglementat conform PUZ aprobat cu HCL 39/1997
- regim de construire: P, P+1, P+2;
- funcțiuni predominante: construcții de locuințe individuale
- H max = 7 m pt P+1, și 10 m pt P+2;
- POT max = 50%
- CUT max = 0,74
- retragerea minimă față de aliniament: **construcțiile vor fi amplasate în mod obligatoriu la min. 5-10 m;**
- retrageri față de limitele laterale: **implantarea noilor construcții se va face la o distanță mai mică de 2/3 din înălțimea la cornișăa clădirii celei mai înalte;**
- retrageri față de limitele posterioare: **se recomandă o distanță minimă de 5 m;**

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

- aliniere conform Planșei de reglementări – **A03;**
- modificarea pantei acoperișului de la 37-60° la 5°





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

- circulații și accese: **acces în incintă direct din drumul public: str. Cserey Janosne;**
- **parcare 1 loc în curte și 2 locuri în garajul la nivel, în corp cu locuința;**

- echipare tehnico-edilitară: **extindere de la rețelele stradale existente din strada Cserey Janosne;**

Toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.03.2020 se avizează favorabil/~~eu condiții nefavorabil~~ Planul urbanistic de Detaliu și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

FĂRĂ CONDIȚII

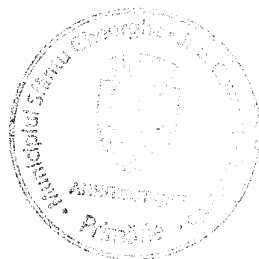
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și inițiatorul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 385 din 24.07.2019, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.



Arhitect-șef,
Birtalan Erzsébet-Csilla



ORDIN DE PLATĂ

Nr.

DATA EMITERII:

BANCA
TRANSILVANIA*



PLĂTIȚI (suma în cifre):

287.00 RON

ADICĂ (suma în litere):

douasute optzeci și șapte lei, 00 bani RON

PLĂTITOR:

DOMATIDI IJ DIKO-B.T.A.

C.U.I/ C.F:

21071675

IBAN PLĂTITOR:

RO 06 BTRL 0150 120245 3567XX DE LA: BANCA TRANSILVANIA

BENEFICIAR:

REGISTRUL VERBANISTI LOR DIN ROMANIA

C.U.I/ C.F:

17244352

AN BENEFICIAR:

RO 12 TRE 270 020730 5000 XXXX

LA BANCA:

TREZORERIA SUCURSA BIC (optional) RO

Nr. DE EVIDENȚĂ A PLĂȚII:

*Se va completa numai pentru plăți către TREZORERIE

REPREZENTÂND:

TARIF PUD-MODIFICARE PUZ APP CU
HCL 39/1997 - ST. GHEORGHE, STR. CSELEY J. NR. 23A

TIP TRANSFER:

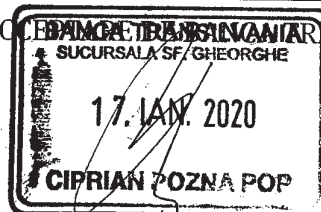
NORMAL URGENT

750 MUR (60 €)

PLĂTITOR

SEMNĂTURĂ

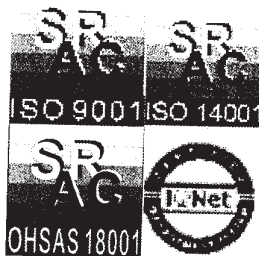
PRIMIRE/ACCEPTANȚA BANCA TRANSILVANIA



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: RO62BTRL01501202K166

Tel: 0267 – 351 390
Fax: 0267 – 351 739
e-mail: secretariat@apacov.ro
www.apacov.ro

Nr. 333 / 19.09.2019

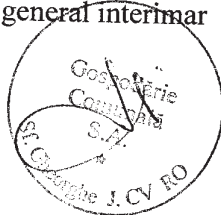
S.T.

Către,

ONOFREI ALIN, ONOFREI MONICA

Referitor la documentația dvs., prin care solicitați emiterea avizului nostru pentru
“**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU PUZ APROBAT CU HCL 39/1997**” situat în mun. Sf. Gheorghe str.. Cserey Jánosné F.N., jud. Covasna înscris în C.F. Nr. 40701, Nr. Top CAD 40701; Certificat de urbanism Nr. 385/ 24. 07. 2019, prin prezenta vă comunicăm acordul nostru favorabil pentru realizare P.U.D.

ec. Kozsokár Attila
director general interimar



ing. Mátyás Ferenc
director tehnic

Anexe: plan de situație
Taxa de avizare: achitată cu chitanța nr.

/ ordinul de plată



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE

Nr. 54 din 16.12.2019

Ca urmare a notificării adresate de **ONOFREI ALIN ȘI ONOFREI MONICA** cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. [REDACTED] județul Covasna, privind Planul Urbanistic de Detaliu „**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU PUZ APROBAT CU HCL 39/1997**”, amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Cserey Janosne, nr. FN, jud. Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 7495/15.11.2019,

În baza:

- O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 68/2019, Art. 6. - (1) privind înființarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor prin reorganizarea Ministerului Mediului și prin comasarea cu Ministerul Apelor și Pădurilor, prin preluarea activităților și structurilor acestuia, precum și a unităților aflate în subordinea, coordonarea și sub autoritatea celor două ministere,
- Hotărârii Guvernului nr. 19/17.01.2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O.U.G. nr. 57/2007 (*actualizată*) privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- decizia luată în urma ședinței CSC din data de 21.11.2019;

Agenția de Protecție a Mediului Covasna

- ca urmare a consultării autorităților participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 21.11.2019 la APM Covasna;
- Adresei nr. 7606/22.11.2019, privind necesitatea depunerii documentației la DSP Covasna;



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; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

pag. 1 / 7

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- Notificării Asistență de specialitate de sănătate publică nr. 6125/6066 din data de 29.11.2019, înregistrat la APM Covasna cu nr. 7873/04.12.2019 privind conformitățile la regulamente sanitare;
- în conformitate cu prevederile art. 5. alin (3) pct. a) și a 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 de Detaliu „**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU PUZ APROBAT CU HCL 39/1997**”, amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Cserey Janosne nr. FN, jud. Covasna, titular **ONOFREI ALIN ȘI ONOFREI MONICA** cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. [redacted] județul Covasna, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

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:

Descrierea planului:

Importanța elaborării acestui Planului Urbanistic de Detaliu constă în corelarea parcelei efective a beneficiarului (cu drept legitim înscris în CF) cu reglementările PUZ-ului aprobat (care este lege)

Necesitatea întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu a rezultat din următoarele considerente:

- terenul studiat este cuprins în Planul Urbanistic Zonal – Zona Simeria Vest – proiect nr.7/1995 – elaborator S.C. Proinvest SRL, Sf.Gheorghe, aprobat de HCL nr.39/1997
- tema de proiectare formulat de beneficiar referitor la construirea unei locuințe cu un grad ridicat de izolare termică, hidrofuga și fonică, a condus la necesitatea modificării unora din reglementările PUZ-ului avizat, mai ales cu privire la aspectul exterior al construcțiilor
- deoarece nu se schimbă indici urbanistici și reglementări de bază, s-a optat pentru executarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru parcela beneficiarului, opțiune enunțată prin Certificatul de Urbanism nr.385 din 24.07.2019, eliberat de Mun.Sf.Gheorghe

Situația existentă: Zona studiată se afla în partea de sud a subzonei 6 din PUZ-ul aprobat, cu următoarele caracteristici:

- parcela este accesibilă din str. Cserey Janosne, în curs de modernizare, cu un front de 21m la strada
- tipul de proprietate: proprietate privată a beneficiarilor Onofrei Alin și soția Onofrei Monica



II/A/2 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

E-mail: office@apmcy.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax: 0267/324181

pag. 2 / 7

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- terenul are o panta de cca. 7,5% pe directia vest-est
- concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:
 - cota de fundare : min.1,10 m de la cota terenului natural
 - stratul de fundare este nisip variat argilos
 - nu sunt conditii de alunecare
 - nivel hidrostatic:15-17m
 - $P_{ef} < P_{conv} = 250\text{KPa}$ la adancimea de -2mm
 - se propune sistem de fundare direct si continuu pe sub intreaga lungime a zidurilor,sau fundatii izolate sub stalpi
 - adancimea de inghet:-1,00m
 - categoria geotehnica: I,cu risc geotehnic redus
 - accidente de teren: nu este cazul
 - parametrii seismici: zona seismica :D cu $a_g = 0,20g$; $T_c = 0,7s$

Tema program formulat de beneficiar prevede construirea unei case de locuit unifamiliala, cu regim de inaltime parter cu urmatoarele caracteristici principale:

Funcțiunea,amplasarea

- Casa cu regim de inaltime parter,cu planimetrie dreptunghi alungit pe directia nord-sud cuprinde urmatoarele functiuni:hol acces, camera de zi , bucatarie, 4 dormitoare, 2bai, coridor, spalator, centrala termica, garaj pentru 2 autoturisme, cu o suprafata utila de 190 mp si o terasa acoperita
- Amplasarea constructiei va tine cont atat de insorirea necesara prin orientarea corecta fata de punctele cardinale, cat si de distantele impuse de reglementarile PUZ-ului,de Codul Civil si siguranta in exploatare,si anume:
 - la 5m distanta de aliniamentul stazii Cserey Janosne(min.5-10m-impus de PUZ)
 - la 5,15m distanta de limita de proprietate vestica
 - la 3m distanta de limita de proprietate estica
 - la 5m distanta de limita posterioara- sudica

Capacitate, suprafețe

- Suprafata terenului = 750mp
- Suprafata desfasurata constructie = 244mp
- Suprafata pavata:carosabil pietonal,terase = 206mp
- Suprafata zone verzi amenajate = 300mp
- Locuri de parcare: 2 buc.

Rezolvarea circulației

Racordarea la drumul public si circulatia in incinta se conformeaza cu reglementarile PUZ-ului,si anume:

- parcela are acces direct la drumul public:str. Cserey Janosne
- accesul satisface regulile minimale de acces al pompierilor,masinilor de salvare,evacuare a gunoiului etc.
- se vor asigura 1 loc de parcare in curte si 2 locuri in garajul la nivel in corp comun cu locuinta

Principii compoziționale, aspect exterior al construcțiilor

- Constructia parter va fi amplasat pe un teren relativ plat,cu o inclinatie de cca. 1m in latimea csei,pe directia vest-est,care va fi anihilat cu lucrari de sistematizare



II/A/2 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

E-mail:office@apmenv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

pag. 3 /7

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- verticală, înălțime soclu maxim 50cm. Soclurile vor fi finisate cu materiale hidrozistente
- Se folosesc materiale și sisteme constructive durabile tradiționale și permise prin PUZ: caramida, beton, beton armat, planșeu autoportant, culori naturale deschise
 - Acoperișul tip terasă cu o pantă de 5° se execută pe planșeu autoportant din tablă cutată de oțel, cu straturile izolatoare care îndeplinesc cerințele higrotermice ale caselor pasive, pe care se vor monta panouri solare.
 - Prin PUZ -ul aprobat se prevăd acoperișuri pe șarpanta de lemn, cu pantă între 37-60°, cu învelițoare din țiglă, modificarea acestei reglementări fiind obiectul principal al prezentului PUD
 - Se consideră ca aspectul exterior al construcției propuse armonizează cu cele existente, deși nu este tradițională. Prin modernismul elegant și mai ales funcțional (și economic) se încadrează în mediul natural și construit din zonă
 - Împrejmuirea străzii se va executa din materiale tradiționale: soclu-stâlpi beton tencuit impermeabil, platbande metalice montate orizontal de 1,50m înălțime
 - Împrejmuirea spre vecinul din est va fi de max. 1,80m înălțime și va armoniza cu împrejuririle din zonă

Sistematizare verticală

Prin lucrările minime de mișcare a pământului (strat piatră de râu), înclinatia suprafețelor pavate și zonele verzi din jur se va asigura scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără acumulări.

Alinierea, înălțimea construcțiilor

- Alinierea:
- 5m de la aliniamentul străzii Cserey Janosne
- Înălțimea maximă : 4m

Indici urbanistici propuși

POT = 33% CUT = 0,33

Asigurarea utilitatilor

- Alimentarea cu apă potabilă și canalizarea menajeră prin racord la sistemul centralizat din str. Cserey Janosne
- Alimentare cu energie electrică : bransament subteran din rețeaua străzii existentă
- Agentul termic va fi asigurat de CT proprie pe baza de gaz metan și din surse alternative: solar (cu panouri solare montate pe acoperiș)
- Telecomunicații: racord la rețeaua străzii

Bilant teritorial

Denumire zona	Suprafața (mp)		%	
	existent	propus	existent	propus
1. Arabil în intravilan	750	-	100	-
2. Suprafață construită	-	244	-	33
3. Suprafață pavată: circulații carosabile, pietonale, terase	-	206	-	27
4. Suprafețe verzi amenajate	-	300	-	40



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; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

pag. 4 / 7

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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

Suprafata parcelei proprietarului cu adresa str.Cserey Janosne nr. FN este de 750 mp, inscrisa in CF nr. 40701, nr.cad. 40701, cu folosinta arabil in intravilan si are urmatoarele vecinatati:

- la nord:str.Cserey Janosne
- la est:str.teren liber nr.cad. 40702
- la sud:teren cu constructie -proprietar Koos Andor
- la vest:teren cu constructie -proprietar Szentes Adam
- terenul studiat este liber de constructii ,caracterul zonei in curs de formare a unui „oras gradina” cu constructii de locuinte mici (P,P+M,P+1), pe loturi independente,de obicei mai mari de 500 mp (min.propus prin PUZ), cu aspect arhitectural foarte variat ca volumetrie si colorit, cu strazi in curs de modernizare;

c) relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Planul propune reglementarea terenului astfel încât să se poată construi casă cu regim de înălțime parter. Toate spatiile libere ramase neconstruite vor fi amenajate cu spatii verzi de tip gazon decorativ, flori, plantatii de arbori si arbusti. Se va planta obligatoriu minim un arbore cu tulpina mai mare de 4m, pentru fiecare 150 mp de spatiu verde.(min.2 arbori)

- nu se schimba reglementarile de baza ale PUZ-ului: functiunea zonei, regim de inaltime, alinierea, indici urbanistici , etc.
- PUD-ul de față reglementează doar aspectul exterior al construcției, si anume tipul acoperișului: propune acoperiș terasă in loc de acoperiș pe șarpanta de lemn la 37-60°, cu invelitoare din țigle (reglementarea PUZ-ului aprobat)

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Obiectul propus prin prezentul plan este un ansamblu omogen de amenajări și construcții funcționale al căror specific de activitate este neagresiv față de factorii de mediu apă, aer, sol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte.

În cadrul ansamblului nu se vor manipula și depozita materiale periculoase. Este o zonă cu locuințe individuale, cu amenajări specifice acestei funcțiuni.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvare utilităților de așa manieră încât să nu afecteze asupra integrității factorilor de mediu, folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, precum și la corectă exploatare a construcțiilor și amenajărilor exterioare.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Nu este cazul.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: Efecte nesemnificative.

După terminarea lucrărilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrări.

b) natura cumulativă a efectelor: Nu este cazul



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; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

pag. 5 /7

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

c) natura transfrontieră a efectelor: Nu este cazul.
 d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): Construcțiile prevăzute vor respecta reglementările propuse prin plan.
 e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): Planul propus se referă la o zonă aflată în intravilanul localității, pe suprafață de 750 mp. Planul propune un grad maxim de ocupare a terenului de 33%, coeficient maxim de ocupare a terenului 0,33.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: distanța față de obiectivele de interes cultural sunt mari, nu pot fi afectate.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Atât în faza de construcție, cât și în faza de funcționare a obiectivelor propuse se vor respecta standardele și normativele în vigoare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv: Prin grija beneficiarilor se va asigura o bună gospodărire și folosire a incintei.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: planul în sine nu are un efect asupra acestor zone.

Obligațiile titularului:

- Solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 385 din 24.07.2019, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acesta;
- Respectarea legislației de mediu în vigoare.
- Să respecte în integralitate prevederile următoarelor acte normative:
 - O.U.G. 195/2005 (*actualizată*) privind protecția mediului;
 - O.U.G. nr. 57/2007 (*actualizată*) privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
 - Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
 - Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 211 din 15 noiembrie 2011 privind regimul deșeurilor
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
 - se vor respecta prevederile HG nr. 188 / 2002, modificată prin HG 352 / 2005, privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
 - Legea nr. 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- 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; Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase și nocive;
- În cadrul ședinței CSC din data de 21.11.2019 care a avut loc la sediul APM Covasna, s-a stabilit necesitatea depunerii documentației la Direcția de Sănătate Publică Covasna în vederea obținerii Punct de Vedere/Aviz. S-a eliberat Notificarea Asistență de specialitate de sănătate publică nr. 6125/6066 din data de 29.11.2019, înregistrat la



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; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

pag. 6 / 7

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

APM Covasna cu nr. 7873/04.12.2019 privind conformitățile la regulamente sanitare și prevede respectarea condițiilor igienico-sanitare prevăzute în referat nr. 921/28.11.2019;

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

- Anunțurile privind inițierea PUD, publicate în ziarul Observatorul de Covasna în data de 12.11.2019 și 15.11.2019;
- Convocatorul transmis către membrii CSC privind participarea la ședința din data de 19.11.2019;
- Procesul verbal al ședinței CSC nr. 30/21.11.2019;
- Anunț public privind decizia etapei de încadrare și proiectul deciziei afișat pe site-ul APM Covasna (<http://apmcv.anpm.ro>) din data de 21.11.2019;
- Anunț public al titularului privind luarea deciziei de încadrare al planului fără evaluare, publicat în ziarul Observatorul de Covasna în data de 04.12.2019;

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 a fost accesibilă publicului la sediul APM Covasna pe durata derulării procedurii.

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 sau este revizuit, 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.

Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. NEAGU Gheorghe**

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

**Întocmit,
Ing. FARKAS Berta**



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; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

pag. 7 / 7

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



ROMÂNIA
MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ COVASNA

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

☎ 0267.351.398
☎ 0267.351.459

E-mail: dsp@dspcovasna.ro
Web: www.dspcovasna.ro

Nr.înreg: 6125 / 6066
Data: 29. 11. 2019

NOTIFICARE

Asistență de specialitate de sănătate publică

Către ,

ONOFREI ALIN ȘI ONOFREI MONICA

Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. [REDACTED]
Județul Covasna

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a județului Covasna cu nr. 6066 din 27.11.2019, privind asistența de specialitate de sănătate publică pentru proiectul: **"EABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU PUZ APROBAT CU HCL 39/1997"** în Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Cserey Janosne, C.F. Nr. 40701, Județul Covasna, vă comunicăm următoarele:

Proiectul nr. 36 din 2019 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, Ord. M.S. 119/2014, Ord. M.S. 994/2018.

Conformitățile la reglementările sanitare în vigoare sunt menționate în referatele de evaluare pentru asistență de specialitate a condițiilor igienico-sanitare nr. 921/28.11.2019, întocmit de d-na Dr. Bârzan Alina, medic primar igienă.

Director executiv
Ec. Ágoston László

Întocmit de
Imreh Eniko Veronka



Birou Acces la rețea

C Ă T R E,

ONOFREI MONICA
judet COVASNA, localitate SFANTUL GHEORGHE
strada BOLYAI JANOS nr. 8 cod postal 520046

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 70601908466 / 21.08.2019, pentru obiectivul ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU PUZ APROBAT CU HCL 39/1997 amplasat în Judet COVASNA, loc. SFANTUL GHEORGHE, strada CSEREY JANOSNE., nr. FN

În urma analizei documentației, pentru construcția obiectivului menționat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 70601908466 / 13.09.2019
pentru faza PAC

Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastră, se va face respectându-se condițiile impuse de legislația în vigoare :

CONSTRUCTIA PROIECTATA NU AFECTEAZA INSTALATIILE ELECTRICE PROPRIETATEA SR COVASNA

AVIZUL DE AMPLASAMENT NU CONSTITUIE AVIZ TEHNIC DE RACORDARE. PENTRU ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA A OBIECTIVULUI CONSUMATORUL VA SOLICITA LA SDEE COVASNA AVIZ TEHNIC DE RACORDARE.

SOLUTIA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA A OBIECTIVULUI SE VA STABILI DUPA DEPUNEREA DE CATRE UTILIZATOR A CERERII PENTRU AVIZ TEHNIC DE RACORDARE.

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

Conform Ordinului ANRE 25/2016:

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

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

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

a) expira termenul de valabilitate ;

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

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

S-a eliberat prezentul aviz în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 385 din 24.07.2019

Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de 113.05 RON s-a achitat cu chitanța nr. /

Director
ING. CSABA JÓZSA

Birou Acces la rețea
ING. VERESS ATTILA HUBA

Întocmit
ING. VERESS ATTILA HUBA

RIDICARE TOPOGRAFICA PT. OBTINEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM

scara 1 :500

Sistem de proiectie Stereo '70

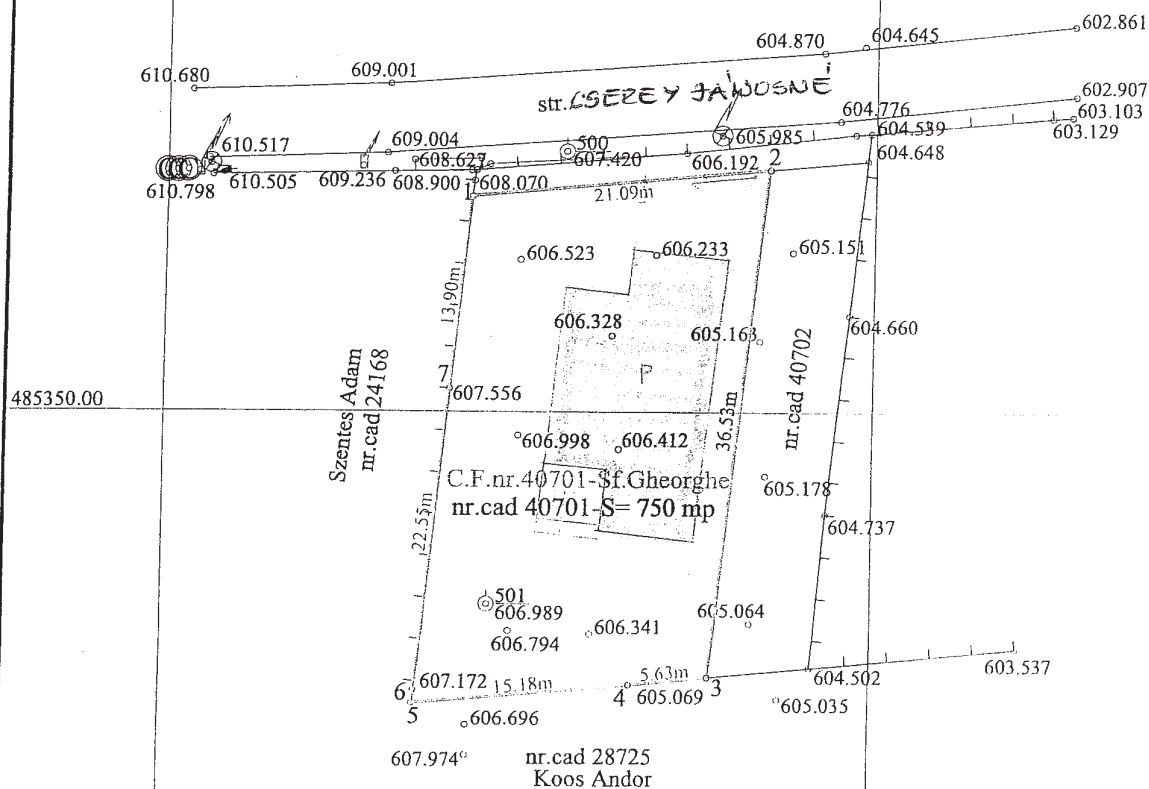
Adresa: intr.loc.Sf.Gheorghe, str.Andrad Samuel, jud.Covasna.

485400.00

Numele beneficiarului :

ONOFREI ALIN

Adresa: mun.Sf.Gheorghe, str.Bolyai Janos,
nr.8, jud.Covasna.



485350.00

□ CASA DE LOCUIT PROPUASA
— IMPREJMUIRE PROPUASA

EXECUTANT
S.C EURO-TOPO S.R.L.
Ing.Jakab Sandor

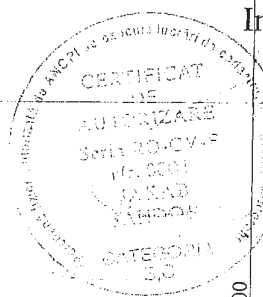
485300.00

LEGENDA :

..... limita imobil
===== imprejmuire gard lemn

559550.00

559600.00



S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

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

CIF :RO427320

Sediul 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 Acces si Transport Romania

Departament Proiectare & Inventar Retea Pasiva

Compartiment Proiectare Retea Pasiva Sud

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

Data: 29.08.2019

Numar de inregistrare: 73 CV

Catre: **ONOFREI ALIN si ONOFREI MONICA**

Adresa: **JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. [REDACTED]**

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentatiei prezentata la TELEKOM ROMANIA, privind lucrarea:

**“OBTINERE A.C. PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU PUZ APROBAT CU HCL 39/1997” in JUD. COVASNA, SFANTU
GHEORGHE, STR. CSEREY JANOSNE, FN, CF 40701, CU385/24.07.2019,**
va comunicam urmatoarele:

In zona in care urmeaza sa se deruleze lucrarile mentionate, TELEKOM ROMANIA nu are amplasate retele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate.

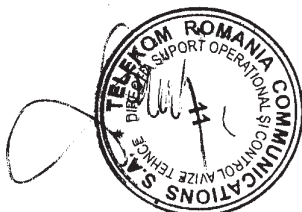
Avand in vedere aceasta situatie, TELEKOM ROMANIA este de acord cu executia lucrarilor proiectate conform documentatiei prezentate.

Pentru retelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate in afara perimetrului studiat - beneficiarul va reveni pentru obtinerea avizului TELEKOM ROMANIA, in baza unei documentatii tehnice de specialitate.

Se interzice folosirea informatiilor referitoare la instalatiile telefonice din prezentul aviz, in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberarii.

Intocmit,
Comp. Proiectare Retea Pasiva Sud
Gabriela CHIRILA



RIDICARE TOPOGRAFICA PT. OBTINEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM

scara 1 :500

Sistem de proiectie Stereo '70

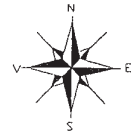
Adresa: intr.loc.Sf.Gheorghe, str.Andrad Samuel, jud.Covasna.

485400.00

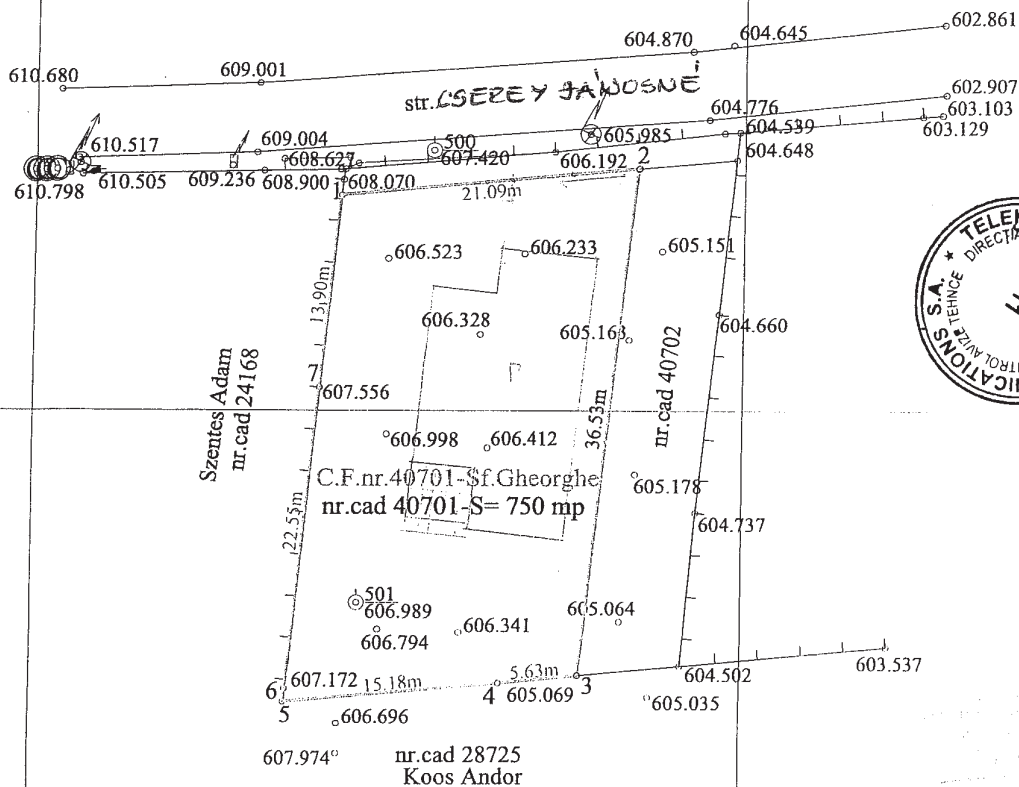
Numele beneficiarului :

ONOFREI ALIN

Adresa: mun.Sf.Gheorghe, str.Bolyai Janos,
nr.8, jud.Covasna.



485350.00



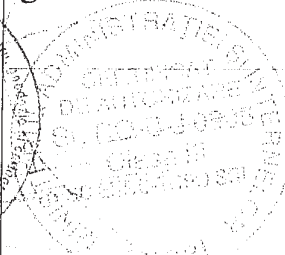
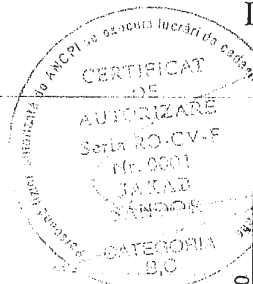
CASA DE LOCUIT PROPUȘA
ÎMPREJMUIRE PROPUȘA

485300.00

LEGENDA :

— limita imobil
— — — — — imprejmuire gard lemn

EXECUTANT
S.C EURO-TOPO S.R.L.
Ing.Jakab Sador



559550.00

559600.00

Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Luminita Dobrea

ONOFREI ALIN
Str. Bolyai Janos, nr. 8
Loc. Sf. Gheorghe
Jud. Covasna

Nr/data: .314596252 / 02.12.2019 RT

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. .314596252 din **26.11.2019**, prin care solicitati emiterea avizului de principiu pentru intocmire si elaborare plan urbanistic de detaliu - PUD – **pentru PUZ aprobat cu HCL 39/1997 - in loc. Sfantu Gheorghe, str. Cserey Jánosné, nr. fn, (C.F./nr.cad.: 40701 Sfantu Gheorghe) jud. Covasna**, in urma analizei documentelor depuse, va restituim planul de situatie scara 1:500, vizat de societatea noastra, proiect nr.36/2019, elaborat de Biroul Individual de Arhitectura Nr. 37, Arh. Domahidi Ildiko, completat cu datele solicitate si va comunicam urmatoarele:

Pe planul de situatie, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societății noastre.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distributie gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție si siguranța respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Lucrarile viitoare propuse prin PUD **pot afecta** structura sistemului de distributie gaze naturale alcatuit din conducte, racorduri, statii/posturi de reglare, rasuflatori, casete GN si camine vana precum si din elemente subterane/ supraterrane ce compun instalatiile de protectie catodica aferente conductelor de otel (in functie de situatia din teren).

In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mentiunile:

1. Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017 publicat in M.O.344/2018, cu modificarile ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat in M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat in M.O. 769/6.10.2018.
2. In zona de protecție se interzice executarea lucrarilor de orice natura fără aprobarea prealabilă a operatorului de distributie gaze naturale.
3. Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:



- a. sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care, in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b. sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale;
 - d. sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale."
4. Viitoarele constructii si/sau instalatiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate si sunt prezentate în Tabelul 1 si 2 din NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.
 5. Amplasarea de obiective noi, constructii noi și/sau lucrări de orice natură in zona de protectie a rețelelor de distributie a gazelor naturale, a racordurilor sau instalatiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
 6. Avand in vedere ca sistemul de distributie gaze naturale este un sistem dinamic, intr-o continua modificare, prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii noastre.
 7. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUD.**
 8. Avizul este emis in conformitate cu prevederile Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si Certificatului de Urbanism nr. 385 din 24.07.2019 eliberat de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe

Adrian DOBREA
Sef Departament,
DIRECTIA OPERATIONALA

DISTRIGAZSUD REȚELE SRL
Direcția Operațională
Departament Mentenanță
Specializată
(1)

Luminița Dobrea
Operator Cerere Informatii

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:500;
Tabelul 1 si 2 din NTPEE

Achitat cu chitanta FV nr. 131462 din data 25.11.2019, factura nr. 1904414588

RIDICARE TOPOGRAFICA PT. PUD SI OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

scara 1 :500

Sistem de proiectie Stereo '70

Adresa: intr.loc.Sf.Gheorghe, str.Cserey Janosne, Fn, jud.Covasna.

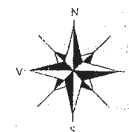
Oficiul de Cadastru si Planificari Imobiliară COVASNA
Piața și Proiectia: COVASNA
Funcția: Consilier tehnic

485400.00

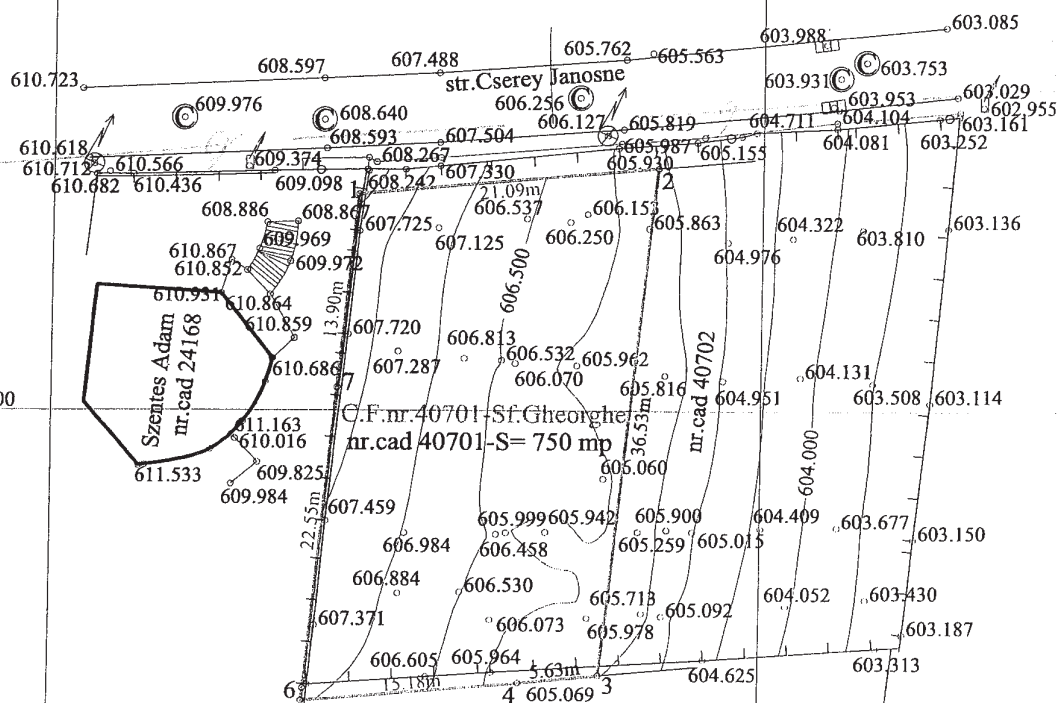
Numele beneficiarului :

ONOFREI ALIN

Adresa: mun.Sf.Gheorghe, str.Bolyai Janos,
nr.8, jud.Covasna.



485350.00



nr.cad 28725
Koos Andor

DISTRICTUL SUD-EST
DIRECTIA OPERATIUNILOR
Bucuresti
Administ. Municipality District

314596252
02 12 2019

485300.00

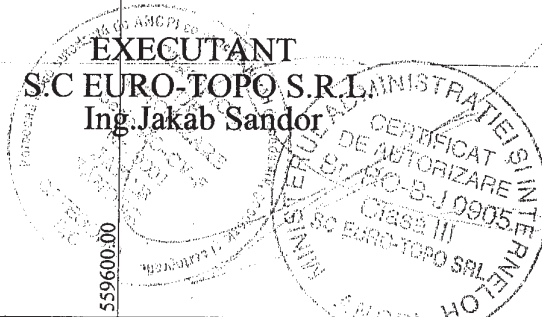
LEGENDA :

— limita imobil

— imprejmuire gard lemn

559550.00

EXECUTANT
S.C EURO-TOPO S.R.L.
Ing.Jakab Sandor



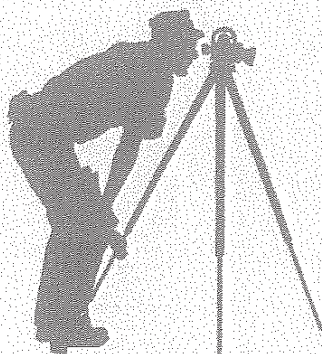
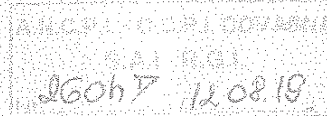
S.C. EURO-TOPO S.R.L.

mun.Sf.Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre Nr.4, Bl.1, Sc.A, Ap 4, jud. Covasna.

NR. REGISTRUL COMERȚULUI J14 /315/2005

Cod unic de înregistrare: RO 17754637

Mobil: Orange-0740966607; Vodafone-0720547907



DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

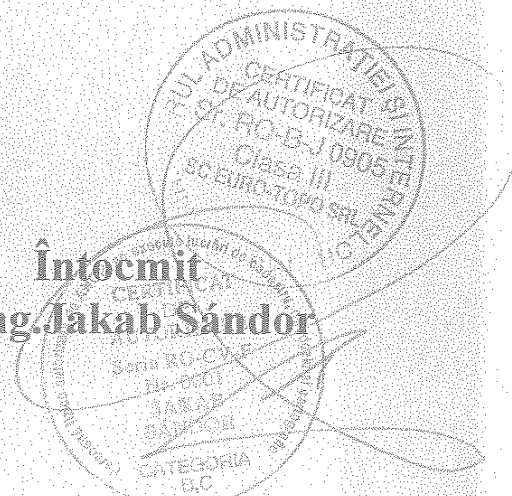
**Ridicarea topografică al imobilului din intravilan
loc.Sf.Gheorghe, str.Cserey Jánosné, Fn.**

Intravilan Sf.Gheorghe

Beneficiar:- Onofrei Alin

Executant: S.C. EURO-TOPO S.R.L.,mun.Sf.Gheorghe

**Întocmit
Ing. Iakab Sándor**



LEGAREA LA SISTEM STEREO 70 CU GPS RTK STONEX

JB,NMONO,DT07-31-2019,TM13:53:02
MO,ADO,UN1,SF1.00000000,ECO,E00.0,AU0
--Stonex SurvCE Version 5.07
--CRD: Alphanumeric
--Definit de utilizator: ROMANIA/Stereographic 1970 TransDatRo Source Code 1.02
--Equipment: Stonex, S10, SN:S1021611010027, FW:0.22.171123(STONEX)
--Antenna Type: [STXS10SX017A
NONE],RA0.0700m,SHMP0.1050m,L10.1343m,L20.1269m,--Integrated GPS L1/L2+L2C/L5,
GLONASS, Ga
--Fisierul de localizare: Nici unul
--Fisierul de separare al geoidului: \Program Files\SurvCE\Data\Romanian.gsf
N43°25'18.0" E019°56'44.0" N48°31'58.0" E030°03'24.0"
--Grid Adjustment File: Nici unul
--Scara GPS: 1.00000000
--Scale Point not used
--RTK Method: RTCM V3.1, Device: GSM intern, Network: NTRIP RO_VRS_3.1
BP,PN58,LA45.515908793976,LN25.471778812620,EL580.5677,AG0.0000,PA0.1068,ATAPC,S
RROVER,--
--Entered Rover HR: 2.0000 m, Vertical
LS,HR2.1343

INVENTAR DE COORDONATE

Judetul Covasna

Denumirea unitatii administrativ-teritoriale: Sf.Gheorghe

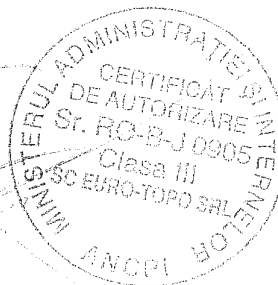
Nrp.	X	Y	Z	COD
1,	485373.000,	559551.907,	610.723,	3
2,	485368.032,	559552.407,	610.618,	3
3,	485367.637,	559552.735,	610.712,	7
4,	485366.873,	559552.939,	610.682,	11
5,	485367.047,	559553.836,	610.566,	99
6,	485366.875,	559555.504,	610.436,	14
7,	485370.934,	559559.046,	609.976,	67
8,	485367.474,	559563.680,	609.374,	7
9,	485367.139,	559565.506,	609.098,	12
10,	485373.754,	559568.957,	608.597,	3
11,	485370.798,	559569.004,	608.640,	67
12,	485368.750,	559569.184,	608.593,	3
13,	485367.267,	559572.069,	608.427,	12
14,	485368.104,	559572.163,	608.304,	25
15,	485367.811,	559572.723,	608.267,	25
16,	485367.170,	559572.175,	608.242,	11
17,	485367.264,	559574.790,	607.745,	24
18,	485367.529,	559577.223,	607.330,	24
19,	485368.136,	559577.253,	607.629,	25
20,	485369.200,	559577.165,	607.504,	3
21,	485374.165,	559577.095,	607.488,	3
22,	485372.339,	559586.697,	606.256,	67
23,	485369.715,	559588.824,	606.127,	67
24,	485368.820,	559589.627,	605.930,	24
25,	485369.151,	559589.839,	605.987,	25
26,	485370.149,	559589.964,	605.819,	3
27,	485375.138,	559590.116,	605.762,	3
29,	485369.258,	559595.254,	605.155,	24
30,	485369.608,	559595.796,	605.125,	25
31,	485369.683,	559598.413,	604.825,	12
32,	485369.968,	559599.471,	604.711,	12
33,	485370.252,	559605.249,	604.081,	24
34,	485370.666,	559605.229,	604.104,	25
35,	485371.590,	559605.346,	603.953,	3
36,	485371.803,	559604.959,	603.978,	68
37,	485373.837,	559605.486,	603.931,	67
38,	485376.258,	559604.437,	603.988,	68
39,	485374.984,	559607.291,	603.753,	67
40,	485370.966,	559612.469,	603.252,	12
41,	485371.118,	559613.867,	603.161,	11

42,485371.452,559613.938,603.118,25
43,485372.531,559613.744,603.029,3
44,485377.530,559612.910,603.085,3
45,485371.799,559615.590,602.955,7
46,485363.100,559613.182,603.136,24
47,485362.983,559607.162,603.810,86
48,485362.368,559602.168,604.322,86
49,485362.090,559597.501,604.976,86
50,485363.042,559591.896,605.863,86
51,485364.061,559587.501,606.153,86
52,485363.489,559586.297,606.250,86
53,485363.726,559583.243,606.537,86
54,485363.075,559577.162,607.125,86
55,485362.842,559571.602,607.725,1424
56,485355.407,559570.869,607.720,1424
57,485354.206,559574.408,607.287,6
58,485353.715,559579.046,606.813,6
59,485353.587,559581.611,606.532,6
60,485353.365,559582.568,606.070,6
61,485353.209,559586.874,605.962,6
62,485352.526,559593.151,605.816,6
63,485352.161,559597.275,604.951,6
64,485352.392,559602.816,604.131,6
65,485351.964,559607.965,603.508,6
66,485350.581,559612.029,603.114,24
67,485340.821,559610.925,603.150,24
68,485341.654,559605.541,603.677,86
69,485341.572,559600.070,604.409,86
70,485341.345,559595.229,605.015,86
71,485341.477,559593.385,605.259,86
72,485341.322,559591.323,605.900,86
73,485341.298,559584.788,605.942,86
74,485341.251,559582.068,605.999,86
75,485341.141,559581.377,606.458,86
76,485341.246,559575.010,606.984,86
77,485342.063,559569.443,607.459,1424
78,485334.581,559568.730,607.371,1424
79,485336.895,559574.582,606.884,86
80,485336.994,559578.903,606.530,86
81,485330.969,559576.667,606.605,24
82,485331.282,559581.153,605.964,24
83,485335.008,559581.001,606.073,86
84,485335.141,559587.783,605.978,86
85,485335.485,559591.634,605.713,86
86,485335.278,559593.081,605.092,86
87,485336.008,559601.902,604.052,86
88,485336.489,559607.567,603.430,86
89,485333.045,559608.335,603.313,24
90,485334.024,559610.180,603.187,24
91,485332.217,559596.101,604.625,24
92,485294.321,559564.325,604.414,24
93,485294.624,559571.406,604.103,24
94,485294.798,559575.703,604.105,24
95,485295.683,559605.617,601.970,24
96,485295.472,559594.208,602.496,24
500,485375.599,559592.040,605.563,222
1000,485345.084,559588.827,606.060,86

SUPRAFAȚA IMOBILULUI ÎNSCRIS ÎN C.F.NR.40701-SF.GHEORGHE,
SUB NR.CAD 40701

Y=559693.1163	X=485333.0420
Y=559687.5096	X=485332.5088
Y=559672.3845	X=485331.1815
Y=559672.4766	X=485332.1038
Y=559674.6346	X=485353.6168
Y=559675.9977	X=485367.4498
Y=559696.9995	X=485369.3634

Suprafata mas.= 750.3259 mp



S.C. EURO-TOPO S.R.L.

Mun.SF. GHEORGHE, Str. GROF MIKO IMRE, NR.4, Bl.1, Sc.A, Ap.4,jud.COVASNA.

Cod unic de inregistrare: RO 17754637

Mobil. Orange-0740966607; Vodafone-0720547907



MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobil:** intr.loc.Sf.Gheorghe, str.Cserey Jánosné, Fn, jud.Covasna.
2. **Tipul lucrării:** Ridicare topografică în scopul: elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru PUZ aprobat cu HCL.39/1997 și construire Casă de locuit cu regim de înălțime: P, împrejmuire teren și branșament la utilități publice.
3. **Scurtă prezentare a situației din teren:**

Imobilul este situat în intr.loc.Sf.Gheorghe, str.Cserey Jánosné, Fn, jud.Covasna având următoarele vecinătăți: str.Cserei Jánosné la Nord, nr.cad 40702 la Est, Koos Andor - nr.cad 28725 la Sud iar nr.cad Szentes Ádám - nr.cad 24168 la Vest.

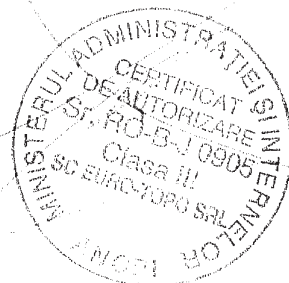
Imobilul din intr.loc.Sf.Gheorghe, str.Cserey Jánosné, Fn, jud.Covasna este înscris în C.F.nr.40701-Sf.Gheorghe, sub nr.cad 40701-S=750 mp care se află în proprietatea lui Onofrei Alin și Onofrei Monica.

4. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

Măsurătorile s-au făcut cu ajutorul GPS RTK Stonex reper fiind NTRIP RO_VRS_3.1 care face parte din rețeaua ROMPOS cu ajutorul a 96 puncte radiate, cu care s-a realizat planul de situație.Executarea calculelor s-a făcut pe PC PENTIUM IV, cu sistemul de programe CMS IntelliCAD 6.1 realizată de firma intelliTECH; TopoSys versiunea 4.4 și MapSys versiunea 5.5 realizat de firma GEOTOP S.R.L - Odorheiu Secuiesc, editat prin printer Xerox WorkCentre 5021.

Data întocmirii: August 2019.

**Semnătura și ștampila
S.C.EURO-TOPO S.R.L.**



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Sc. 1:5000

12.15h 11.26.16

L-35-



ENTRADA COMUNICATIE
IN COMUNA

7-

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1228 / 2019

Întocmit astăzi, **21/08/2019**, privind cererea **26047** din **12/08/2019**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: ONOFREI ALIN

2. Executant: Jakab Sandor

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Ridicare topografică a imobilului din intr.loc.Sf. Gheorghe, str.Cserey Jánosné, Fn, jud.Covasna este înscris în C.F.nr.40701-Sf.Gheorghe, sub nr.cad 40701 având ca scop: elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru PUZ aprobat cu HCL.39/1997 și construire Casă de locuit cu regim de înălțime: P, împrejmuire teren și bransament la utilități publice.

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
23557	16.07.2019	act administrativ	OCPI
384	24.07.2019	act administrativ	PRIMARIA MUN.SF.
385	24.07.2019	act administrativ	PRIMARIA MUN.SF.

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1228 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
---------------	------------	-------------------

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inginer Șef



Inspector
IOANA STANESCU



RIDICARE TOPOGRAFICA PT. PUD SI OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

scara 1 :500

Sistem de proiectie Stereo '70

Adresa: intr.loc.Sf.Gheorghe, str.Cserey Janosne, Fn, jud.Covasna.

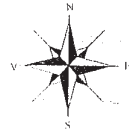
Orasul de Covasna, str. Bolyai Janos, nr. 8, jud. Covasna
Numele beneficiarului : ONOFREI ALIN
Adresa: intr.loc.Sf.Gheorghe, str.Cserey Janosne, Fn, jud.Covasna.

485400.00

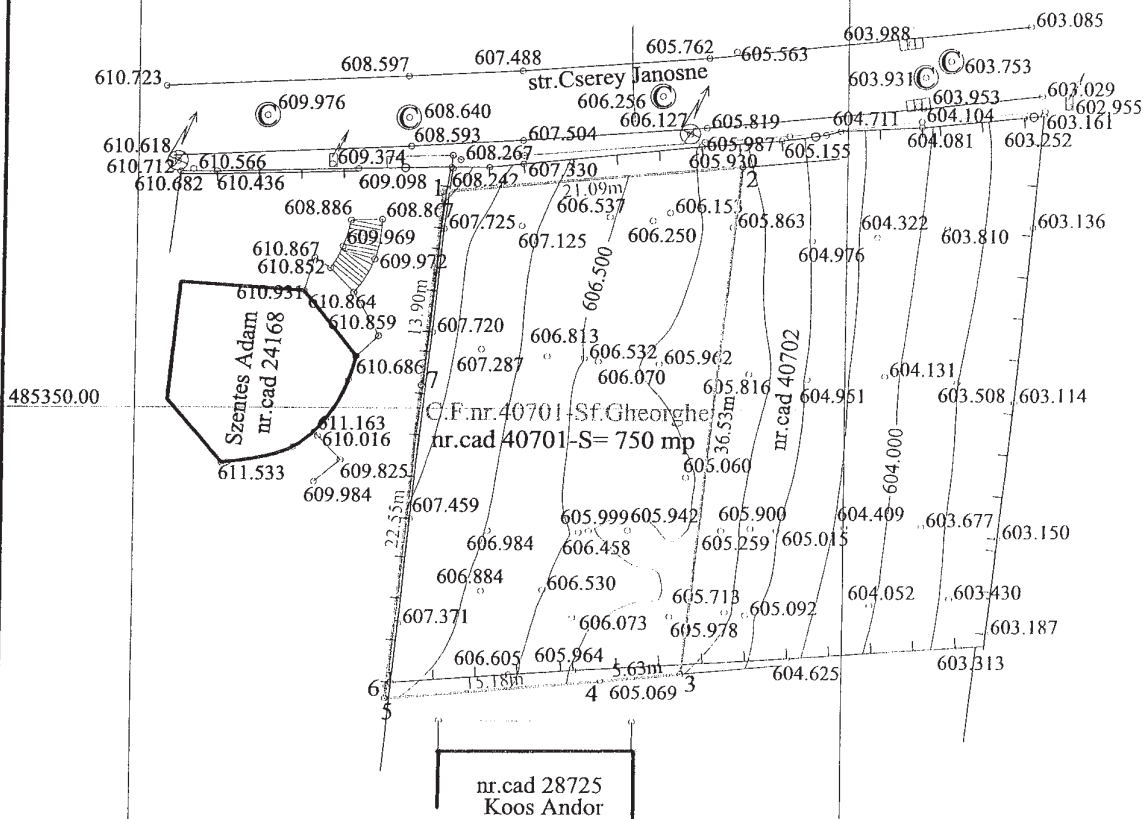
Numele beneficiarului :

ONOFREI ALIN

Adresa: mun.Sf.Gheorghe, str.Bolyai Janos,
nr.8, jud.Covasna.



1228



485350.00

485300.00

LEGENDA :

— — — — — limita imobil

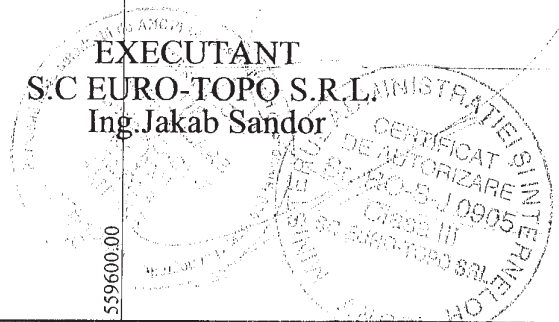
— — — — — imprejmuire gard lemn

559550.00

EXECUTANT

S.C EURO-TOPO S.R.L.

Ing. Jakab Sandor





20195943749CV

NOTĂ DE ÎNREGISTRARE

Cod de înregistrare: 20195943749CV

Numărul din Registrul General de Intrare:

Data înregistrării:

Termen de eliberare:

Obiectul cererii: Avize si receptii

Nr. anexe: 16

Deponent: Jakab Sandor

Solicitant: ONOFREI ALIN

CNP/CUI Solicitant: 1800625375222

Identificatori imobile:

CF: -

CAD: -

TOPO: -

IE: -

UAT: Sfântu Gheorghe

Judet: COVASNA

Localitatea:

Servicii solicitate:

Nr. Crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	Valoarea
1	Recepție tehnică pentru lucrări de masurători terestre	250 lei
	TOTAL Taxă Urgentă VALOARE TOTALĂ	250 lei 0 lei 250 lei

Acte:

Nr. Crt.	Tip document	Număr	Data	Emitent	Descriere
1	act administrativ	23557	16.07.2019	OCPI	
2	act administrativ	384	24.07.2019	PRIMARIA MUN.SF. GHEORGHE	
3	act administrativ	385	24.07.2019	PRIMARIA MUN.SF. GHEORGHE	

PROIECTANT : S.C. DAVICONIN S.R.L.

**B-DUL BRAȘOVULUI ,NR.253 ,MUN. SACELE , JUD. BRASOV
TEL/FAX : 0268/271555;0723285169; 0745983253;0730378515**

**BENEFICIAR :
ONOFREI ALIN SI ONOFREI MONICA**

STUDIU GEOTEHNIC

**LOC.SFANTU GHEORGHE; STR.CSEREY
JANOSNE, NR.F.N.
CAD.40701 ; JUD. COVASNA**

**PROIECT
OBTINERE A.C. PENTRU CONSTRUIRE CASA
DE LOCUIT CU REGIM DE INALTIME P,
IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENT
UTILITATI PUBLICE**

**FAZA
D.T.A.C+P.T.**

- 2019 -

S.C. DAVICONIN S.R.L.
PROIECTANT SPECIALITATE
Geotehnica - Construcții
Ing. Adrian-Cristian David
0730378515

St.geo.nr.: 155/2019

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect: Obținere A.C. pentru construire casa de locuit cu regim de înaltă P împrejurare tren și bransament la utilități publice

Amplasament Loc.Sfântu Gheorghe, Str.Cserey Janosne, Nr. F.N.
Identificat cu CF 40701
Județul. Covasna

Beneficiar: ONOFREI ALIN SI ONOFREI MONICA

Faza: Studiu geotehnic – D.T.A.C+P.T.

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Întocmit
S.C.DAVICONIN S.R.L.
PROIECTANT SPECIALITATE,
Geotehnica - Construcții,
Ing. Adrian-Cristian David
0730378515



Săcele - Brașov
06.09.2019

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foie de Prezentaie
2. Borderou
3. Studiu geotehnic
4. Lista forajelor

B. PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in zona
2. Plan releveu
3. Plan foraje

STUDIU GEOTEHNIC

I. DATE GENERALE

1. TEMA DE PROIECTARE

Prezentul studiu geotehnic s-a întocmit pentru stabilirea condițiilor de fundare în vederea obținerii autorizației de construire pentru construirea casei de locuit cu regim de înălțime P, împrejmuire teren și bransament utilități publice.

2. AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat este proprietatea Onofrei Alin și Onofrei Monica și este situat în Loc. Sfântu Gheorghe, Strada Cserey Janosne, Numarul. F.N. identificat conform documentației cadastrale cu CF 40701.

3. BENEFICIAR

Onofrei Alin și Onofrei Monica
Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Cserey Janosne, Nr. F.N.
Id. cu CF 40701
Jud. Covasna

4. FAZA DE PROIECTARE

Studiu GEOTEHNIC faza D.T.A.C+P.T.

5. STUDII EFECTUATE

Studiu Geotehnic nr: 155/2019

În vederea întocmirii prezentului studiu geotehnic, în amplasamentul propus s-au executat 2 foraje geotehnice la adâncimea de 6,00 m de la cota terenului natural. Au fost prelevate probe tulburate și au fost consultate studiile geotehnice realizate anterior în zona pentru determinarea caracteristicilor cerute prin temă.

II. CONDITII NATURALE

1. Date geomorfologice și geologice

Zona amplasamentului in studiu se afla in partea estica a municipiului Sfantul Gheorghe, judetul Covasna, iar din punct de vedere morfologic pe treapta inalta a Depresiunii Brasov. Formele de relief sunt reprezentate prin sesuri acumulative, uscate cu aspect de campie. In succesiunea litologica intra depozite aluvial - proluvial cu structura incrucisata simpla din pietris, nisip, prafuri, argile.

Mai exact amplasamentul se afla pe terasa superioara a Oltului, care pe vremuri era periodic inundata. Dupa indiguire si regularizarea Oltului si a zonei, a ramas multa umezeala, apa subterana cu nivel oscilant.

Terenul natural este relativ plat.

S-au executat doua sondaje geotehnice in care s-au identificat urmatoarele

S1

- 0,00 - 0,50 m, umplutura;
- 0,50 - 1,00 m, nisip fin slab argilos;
- 1,00 - 3.60 m, nisip variat argilos;
- 3,60 - 6.00 m, argila nisipoasa;

S2

- 0,00 - 0,40 m, umplutura;
- 0,40 - 0,90 m, praf nisipos;
- 0,90 - 3,20 m, nisip variat argilos;
- 3,20 - 6,00 m, argila nisipoasa;

2. Date hidrologice, hidrogeologice

Pe treapta inalta a Depresiunii Brasov, suprafetele uscate altereaza cu zone de exces de umiditate (balti, garle, meandre parasite).

In foraje nu a fost identificat nivelul hidrostatic al zonei pe adancimea investigata.

3. Conditii climatice

Clima Loc. Sfantu Gheorghe, in care este amplasat obiectivul studiat, este temperat-continentala, cu influențe excesive, uneori pe perioada anotimpului rece și cu precadere in luna Ianuarie.

Media multianuala a precipitatiilor se situeaza în jurul valorii de 600 de mm , iar temperatura medie multianuala este de aproximativ 8 grade Celsius.

4. Adancimea de înghet

Conform STAS 6054-77 adancimea maxima de inghet a zonei este de -1,00 m de la cota terenului natural.

5. Intensitatea seismică

Din punct de vedere al intensității seismice, amplasamentul investigat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației $a_g=0.20\text{ g}$, și perioada de colt $T_c = 0,7$ secunde Conform codului de proiectare P100-1/2013 specific României.

6. Încadrarea studiului geotehnic

Încadrarea în categoriile geotehnice se face conform NP074/2014 :
« Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții »

Criteriu	Tip	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinatati	Fără riscuri	1
Zona seismică	$a_g=0.20\text{ g}$	2
	Total	9

Conform punctajului, studiul geotehnic se încadrează în grupa 1 de risc geotehnic, risc geotehnic redus.

III. CONDITII TEHNICE DE FUNDARE, CONCLUZII

Ținând cont de condițiile naturale la proiectarea și executia fundațiilor se vor respecta următoarele:

1) Cota de fundare va fi de minim $-1,10\text{ m}$ de la cota terenului natural.

2) Stratul de fundare este :
- Nisip variat argilos

3) Presiunea convențională de calcul, conform NP 112 - 2014 Anexa A, pentru $B = 1,00\text{ m}$ și $D_f = -2,00\text{ m}$ C.T.N. este:
- $p_{\text{conv.}} = 250\text{ kPa}$;

Pentru alte lățimi de talpi (B) și alte adâncimi de fundare (D_f) presiunea convențională se corectează conform N.P112-2014 Anexa A1 punctele: 2.1 ; 2.2, iar la construcțiile cu subsol, presiunea convențională se corectează conform punctului 2.3. pentru D_f corespunzător adâncimii celei mai mici valori. Astfel :

- $D_f = -1,10\text{ m}$ $B = 0,50\text{ m}$ P corectată = 181 kPa ;

4) La calculul terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să respecte condițiile :

- la încărcări centrice :
in gruparea fundamentală :
 $P_{\text{ef.}} < p_{\text{conv.}}$
in gruparea specială :
 $P'_{\text{ef.}} < 1,2 p_{\text{conv.}}$

- la încărcări excentrice după o direcție în gruparea fundamentală :

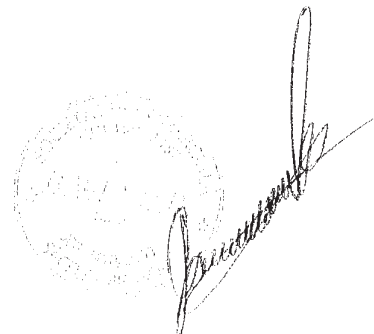
- P ef.max. < 1,2 p conv.
in gruparea speciala :
P' ef.max. < 1,4 p conv
- la incarcari excentrice dupa ambele directii :
in gruparea fundamentala
P ef.max. < 1,4 p conv.
in gruparea speciala
P' ef. max.< 1,6 p conv.

B.Concluzii si recomandari

- 1) Cladirea ce urmeaza a fi construita se va funda in orizontul de nisip variat argilos.
- 2) Sapaturile pentru executarea fundatiilor au conform indicatorului Ts din 1974, pamantul care se va sapa are categoria pentru sapat manual cat.I, usor cu $\gamma_a = 1650-1850\text{kg/m}^3$.
Sapaturile pentru realizarea fundatiilor se vor face cu respectarea masurilor indicate in Normativul C. 169-89. Gropile sapate pentru realizarea fundatiilor nu vor fi lasate deschise o perioada mai indelungata de timp, iar daca betonul nu se toarna imediat, ultimii 20 cm se vor sapa manual cu putin inainte de turnarea betonului. Infiltratiile de apa ce pot aparea in sapatura in timpul excavatiilor vor fi dirijate catre baza executata la unul din capetele sapaturilor de unde vor fi evacuate manual sau prin pompare.
- 3) Fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda, iar la marginea acestora de rigole pereate pentru captarea si indepartarea apelor provenite din precipitatii si de pe acoperis pentru a nu ajunge la fundatii.

NOTA: Inainte de turnarea betonului, la terminarea sapaturilor, se va chema proiectantul geotehnician intocmitor pe teren pentru verificarea terenului de fundare. Asistenta tehnica si deplasarile la teren, pe parcursul executiei fundatiilor vor fi suportate de beneficiar sau constructor.

Întocmit
S.C.DAVICONIN S.R.L.
PROIECTANT SPECIALITATE
Geotehnica - Construcții
Ing. Adrian-Cristian David
0730378515



ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 48952 din 29.07.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 384 din 24.07.2019

În scopul: **CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME: P.
IMPREJMUIRE TEREN SI BRANSAMENT LA UTILITATI PUBLICE.**

Ca urmare a Cererii adresate de **ONOFREI ALIN SI ONOFREI MONICA**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**
satul _____, sectorul _____, cod poștal **520046**, str. _____
nr. **8** bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/ _____, email _____
înregistrată la nr. **48952** din **23.07.2019**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **0**, str. **CSEREY JÁNOSNÉ**

nr. **FN**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
sau identificat prin **Plan de încadrare în zona vizat de O.C.P.I**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **7** / **1995**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **39** / **25.07.1997**

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

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 40701

Nr. Top CAD: 40701

IMOBIL IN PROPRIETATE PRIVATA, SITUAT IN INTRAVILAN.

2. REGIMUL ECONOMIC:

**ZONA DE LOCUINTE
FOLOSINTA ACTUALA TEREN CURTI CONSTRUCTII
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "B"**

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.Z. si R.L.U. aprobat prin H.C.L. Nr. 39/1997, anexa la certificat de urbanism din care face parte integranta, cu respectarea Legii nr. 50/1991, cu completarile si modificarile ulterioare si a Codului Civil. - SUBZONA CONFORM P.U.Z. - U.T.R.6,
 - P.O.T - 50%, - C.U.T. - 0,74 , - Constructia proiectata se va marca pe PUZ aprobat.
 - Se va respecta prevederile Regulamentului privind conditiile minime obligatorii pentru ca parcela sa fie construibila, utilizari permise, conditiile de amplasare, echipare si conformare a constructiilor, aspectul exterior al constructiilor, precum si categoria de materiale de constructii folosite, reglementarile privind constructiile anexe si imprejmuirea terenului.
 - Lucrari de bransament la utilitati publice in strada Cserey Janosne sunt permise conform H.C.L. 26/2019 Art.1.- Pentru obtinerea autorizatiei de construire sa va prezenta identificarea topografica a parcelelor afectate de lucrarea de extindere/bransament/racordare la utilitati publice, pe care se va marca amprenta retelelor de utilitati proiectate . Se solicita acordul autenticat a proprietarilor afectati de amprenta retelei (daca este cazul).

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT CU REGIM DE INALTIME: P, IMPREJMUIRE TEREN SI
BRANSAMENT LA UTILITATI PUBLICE**

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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☒ P.A.C.

☒ P.O.E.

☐ P.O.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☒ canalizare

☐ telefonizare

☐ securitate la incendiu

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ protecția civilă

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☒ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.J. Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

- ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA

- DECLARAȚIA AUTENTIFICATA A VECINILOR PRIVIND AMPLASAREA ÎMPREJMUIRII

- ACORDUL AUTENTIFICAT A VECINILOR - în cazul în care amplasarea casei de locuit se va realiza la o distanță mai mică de 60 cm de la limita proprietății.

d.4) studii de specialitate

- STUDIU GEOTEHNIC

- Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată de producere a energiei - conf. Legea 372/2005, Art. 9, alin. 1

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

L.S.

Secretar

KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-sef

BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit

Ilyés Adél

Achitat taxa de: 15,00 lei, conform Chitanței nr. 38198 din 23.07.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 23.07.2019



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40701 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere 23557
Ziua 16
Luna 07
Anul 2019

Cod verificare



100071487597

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40701	750	neimprejmuit la est

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20464 / 12/06/2019		
Act Notarial nr. act de dezlipire și contract de vânzare-cumpărare nr. 579, din 12/06/2019 emis de NP Filipanits Alpar;		
B1	Se înființează cartea funciară 40701 a imobilului cu numărul cadastral 40701/Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 37649 înscris în cartea funciară 37649;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare în regimul comunității legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) ONOFREI ALIN, căsătorit cu 2) ONOFREI MONICA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

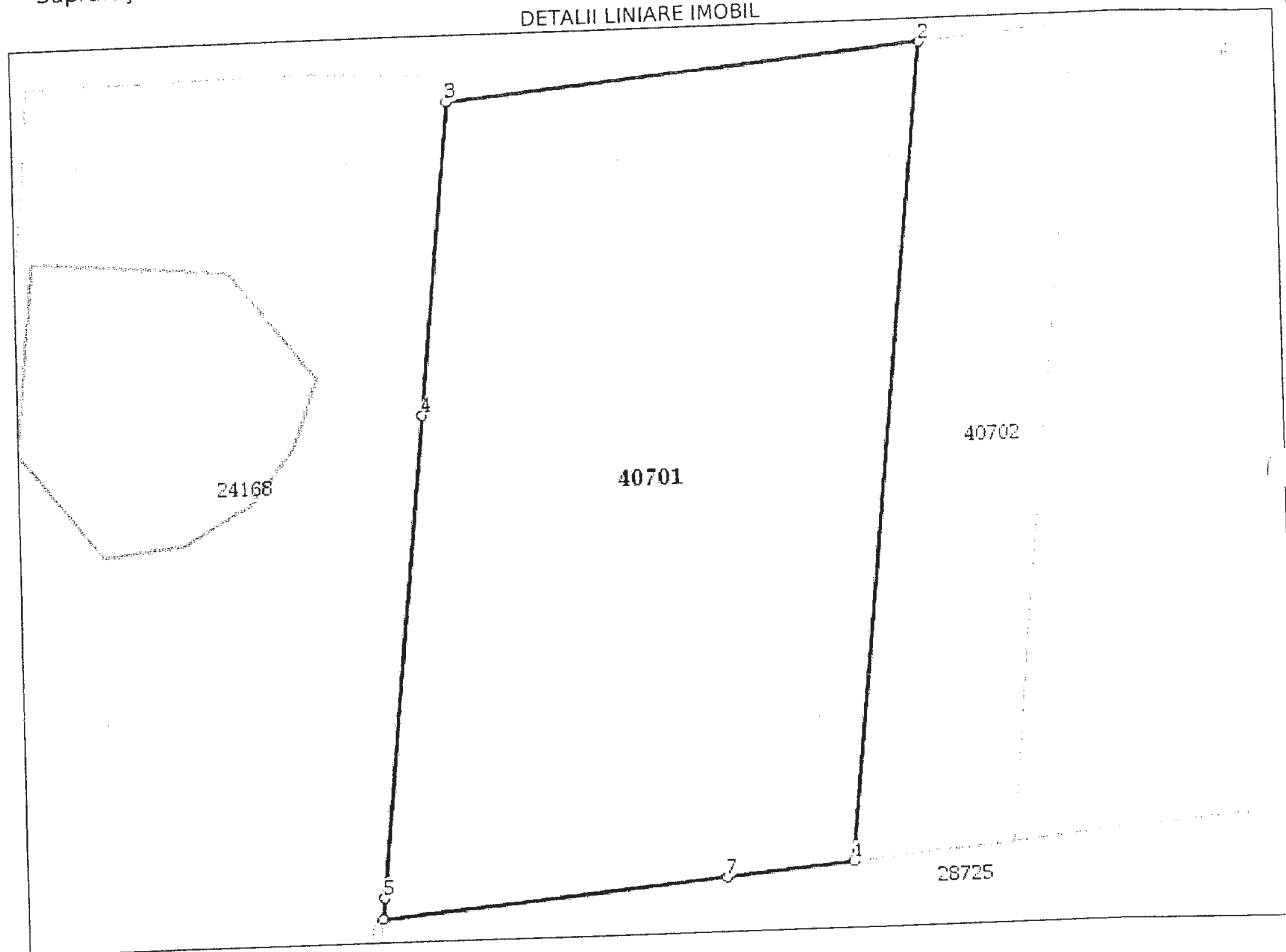
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40701	750	neimprejmuit la est

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	750	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.528
2	3	21.089
3	4	13.9
4	5	21.621
5	6	0.927
6	7	15.183

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	5.632

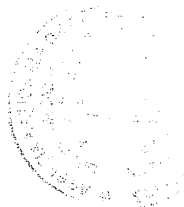
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/07/2019, 10:44



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Sc. 1:5000

ANEXA SCRIERII
S.11-R.31
1015h 11 ch 16

L-35-



PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

[Handwritten signature]

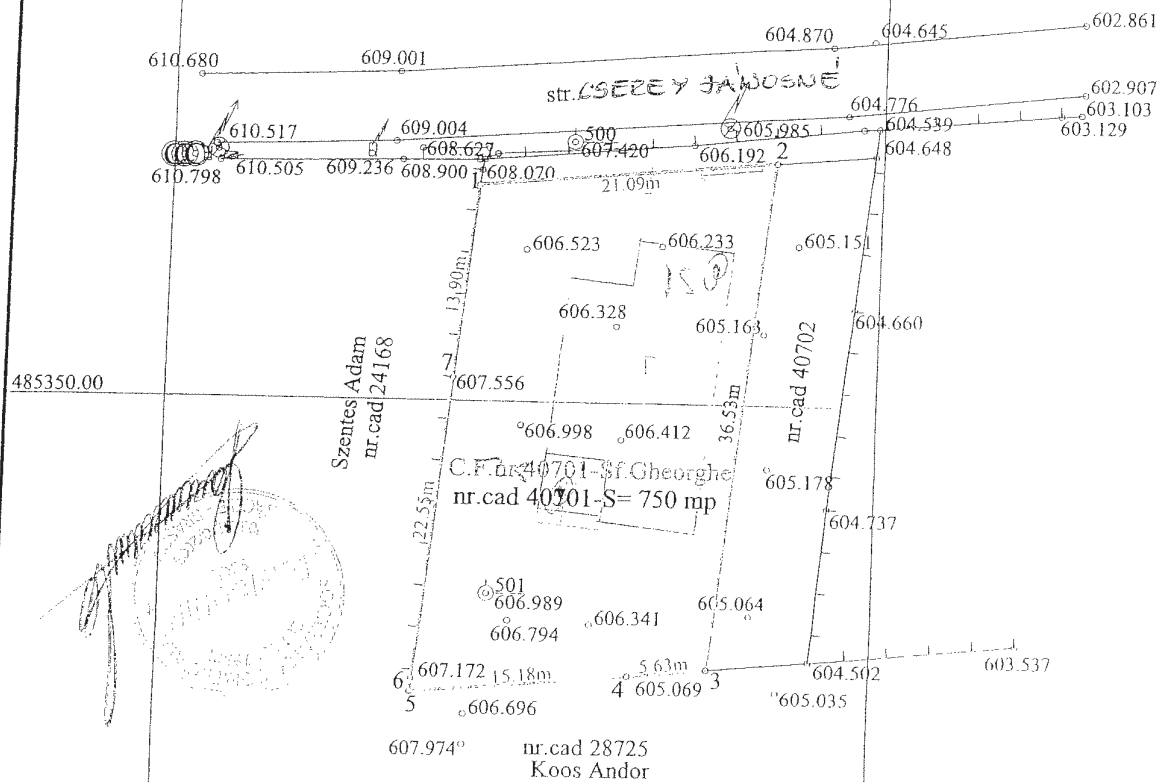
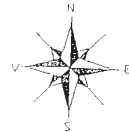
DE URBANISM

Sistem de proiectie Stereo '70

Adresa: intr.loc.Sf.Gheorghe, str.Andrad Samuel, jud.Covasna.

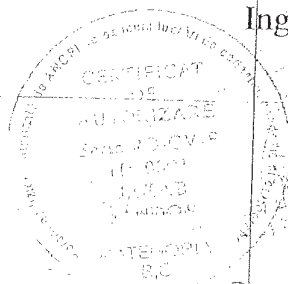
Numele beneficiarului :

Adresa: mun.Sf.Gheorghe, str.Bolyai Janos,
nr.8, jud.Covasna.



CASĂ DE LOCUIT PROPUȘĂ
ÎMPREMUIRE PROPUȘĂ

EXECUTANT
S.C EURO-TOPO S.R.L.
Ing. Jakab Sandor



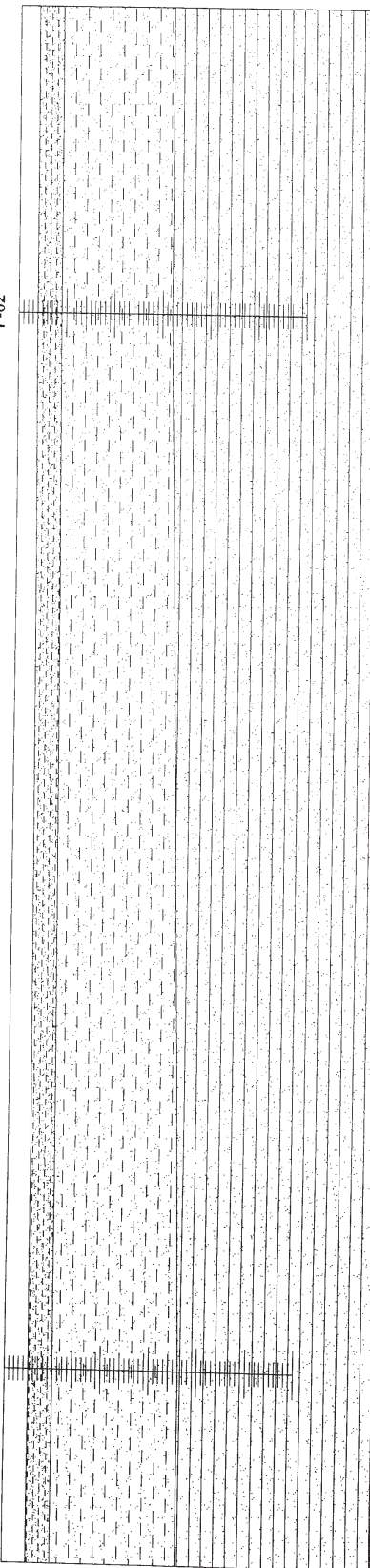
limita imobil

impredmure gard lemn

Profile Geotehnice prin sondaj

F-01

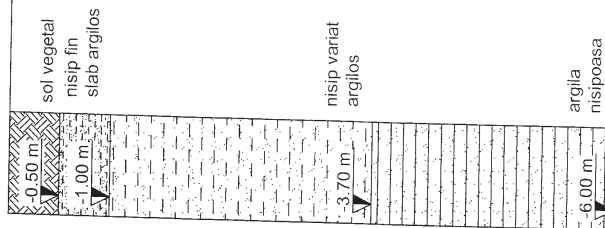
-1.00 m
-2.00 m
-3.00 m
-4.00 m
-5.00 m
-6.00 m



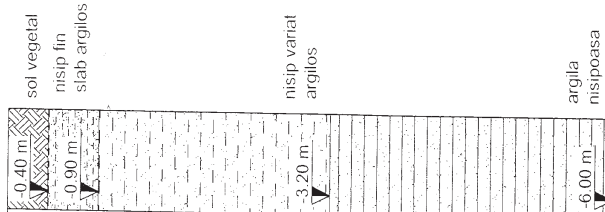
F-02

-1.00 m
-2.00 m
-3.00 m
-4.00 m
-5.00 m
-6.00 m


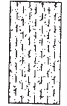
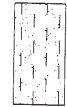
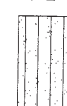
SONDAJ-01



SONDAJ-02



Legenda

			
sol vegetal	nisip fin slab argilos	nisip variat argilos	argila nisipoasa

S.C. DAVICORP S.R.L. J 0824102003 SACELE, JUD. BRAȘOV		TEL 0730 / 378515	BENEFICIAR: Onofrei Alin si Onofrei Monica Loc. Slatina, Gheorghe, Jud. Covasna, Str. Csereny Janosine, Nr. P.N. CF. 40701	SG-155
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	TITLUL PROIECTULUI: Constructie locuinta P	Faza:
CARTAT	ing. DAVID ADRIAN C.	1:100-1:50	impregnare teren si bransare utilitati	DTAC-P.T.
		DATA:	TITLUL DI ANGEI:	PROIECT GEOTEHNICE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

- **Denumirea proiectului:** Plan Urbanistic de Detaliu – pentru modificare PUZ aprobat cu HCL 39/1997
- **Amplasament:** Sf.Gheorghe, str. Cserey Janosne nr.23A
- **Beneficiar:** Onofrei Alin, Onofrei Monica
- **Proiectant:** Domahidi Ildiko-B.I.A.
- **Data elaborarii :** septembrie 2019

1.2.Obiectul lucrarii:

Necesitatea intocmirii Planului Urbanistic de Detaliu in cauza a rezultat din urmatoarele considerente:

- terenul studiat este cuprins in Planul Urbanistic Zonal – Zona Simeria Vest – proiect nr.7/1995 – elaborator S.C. Proinvest SRL ,Sf.Gheorghe,aprobat cu HCL nr.39/1997
- tema de proiectare formulat de beneficiar referitor la construirea unei locuinte cu un grad ridicat de izolare termica,hidrofuga si fonica,a condus la necesitatea modificarii unora din reglementarile PUZ-ului avizat,mai ales cu privire la aspectul exterior al constructiilor
- deoarece nu se schimba indici urbanistici si reglementari de baza,s-a optat pentru executarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru

parcels beneficiary, options enunciated by the Certificate of Urbanism nr.385 din 24.07.2019, issued by Mun.Sf.Gheorghe

1.3.Surse de documentare:

- Documentatia topografica executata de SC Euro-Topo SRL – pusa la dispozitie de catre beneficiari
- Studiu geotehnic executat de (SC Daviconin SRL) -primit de la beneficiar
- ca tema de proiectare:proiect casa de locuit parter, proiectant arhitecture: arh.Domahidi Ildiko
- PUZ – Zona Simeria Vest Sf.Gheorghe,elaborat de SC Proinvest SRL si aprobat cu HCL 39/25.07.1997

2.Incadrare in zona:

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate:

- Terenul studiat cu S = 750mp,proprietate a beneficiarilor se afla in zona vestica a orasului , reglementat si introdus in intravilan prin „PUZ – Simeria Vest” - subzona 6
- Planul Urbanistic Zonal – Simeria Vest din Mun.Sf.Gheorghe,consta in analiza aprofundata si rezolvarea complexa a problemelor functionale,tehnice si estetice din zona vestica a Municipiului Sf.Gheorghe
- Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor preconizate a se realiza in viitorul apropiat,intr-o solutie de ansamblu pentru intrega zona,corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii
- Avand in vedere politica de dezvoltare urbana a municipiului , prin intermediul administratiei locale,politica urbana in care consultarea

populatiei joaca un rol important,s-a considerat necesar a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal a urmatoarelor obiective principale:

- parcelarea suprafetei in loturi de cca.500mp
 - organizarea circulatiei carosabile
 - stabilirea unor aliniamente construibile
 - stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii
 - realizarea de noi strazi carosabile
 - completarea infrastructurii tehnico-edilitare
 - stabilirea limitelor de extindere a intravilanului existent pentru a fi parcelate pentru construirea de locuinte individuale
 - stabilirea modului de utilizare a terenurilor,respectiv POT si CUT zonal
- Caracteristicile geologice,morfologice si hidrometeorologice ale amplasamentului sunt descrise in studiul geotehnic anexat
 - Prescriptii si reglementari principale si caracteristice PUZ aprobat

Subzona 6:

- situat la vest de str.Ghiocilor,avand ca limite,la sud,vest si nord,limita noului intravilan propus
- tipul de proprietate:teren proprietate privata a persoanelor fizice, juridice
- caracteristica dominanta:terenul natural se afla in panta ,cu pante de 5-10%
- functiunea principala:constructii de locuinte individuale,cu regim de inaltime P,P+1,2,amplasate pe loturi individuale(parcele)
- functiuni complementare: activitati comerciale si de servicii private pentru public,cu conditia ca aceste activitati sa nu fie

producatoare de factori poluanti,sau generatoare de trafic intens auto

- pentru a fi construibila,o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii:
 - sa aiba o suprafata minima de 250mp
 - sa aiba un front stradal de min.15m,in cazul locuintelor izolate
- pentru a fi construibila ,o parcela trebuie sa aiba acces la drum public sau privat
- caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind paza contra incendiilor,accesul masinilor de salvare,evacuarea gunoiului menajer,etc
- fata de aliniament constructiile vor fi amplasate in mod obligatoriu retrase de la aliniament,conform plansa de reglementari,min.5-10m
- fata de la limitele laterale ale parcelei,implantarea noilor constructii se va face in conformitate cu cele prevazute in plansa A-10 – reglementari ,nu se permit intreruperi de front construit la o distanta mai mare de 10m,intre diferitele corpuri de cladiri situate pe aceasi parcela,si nu se permit apropieri intre doua corpuri de cladire,la o distanta mai mica decat 2/3 din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte
- amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor nu este restrictiva,dar se recomanda o distanta minima de 5m

- in toate cazurile ,amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil
- se vor asigura cate doua locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele ,din care un garaj
- procentul de ocupe a terenurilor POT max.=50% si coeficientul de utilizare a terenurilor CUT max.=0,74
- inaltimea maxima a constructiilor ,masurata de la cota terenului amenajat(pe latura fatadei dinspre strada principala)pana la cornisa acoperisului ,va fi de 7m pentru cladirile P+1,si 10m pentru cladirile P+2
- aspectul exterior al constructiilor-categorii de materiale de constructie folosite:
 - soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factori de mediu natural
 - toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate,se va tine seama in mod deosebit de latura estetica a acestora
 - se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile,din zidarie de caramida,beton armat,interzicandu-se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos(cu exceptia sarpantei)
 - ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite,iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise,de preferinta culoare alba

- pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 37-60 grade,cu invelitori din tigla.Se interzice folosirea acoperisurilor de tip terasa
- garajele vor fi inglobate in corpul cladirii de locuit,sau alipite de aceasta
- imprejmuirile catre strada nu vor depasii 1,50m inaltime,si vor fi realizate din materiale traditionale de tip piatra cu lemn sau metal
- sunt interzise imprejmuirile opace intre fatada cladirii si aliniamentul strazii
- intre liniile de separative a parcelelor,imprejmuirile nu vor depasi 1,80m
- toate spatiile libere,ramase neconstruite,se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ,plante floricole de vara
- se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazii,fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4m,pentru fiecare 150mp
- intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei,revine integral proprietarilor

2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

- Studii elaborate pentru parcela studiata:
 - ridicarea topografica a imobilului proprietate a beneficiarilor, dobandit prin cumparare,conform parcelarii realizate de OCOT,care nu corespunde cu parcare propusa prin PUZ

- studiul geotehnic al parcelei studiate
- elaborarea proiectului tehnic al locuintei, parter cu acoperis terasa care se doreste a fi amplasata pe parcela studiată
- case de locuit deja construite sau in faza de proiectare din subzona 6-in care se afla si parcela in discutie

3.Situatia existenta

Zona studiată se afla in partea de sud a subzonei 6 din PUZ-ul aprobat,cu reglementarile descrise in punctul 2.2.,conform planului de reglementari A-08,extras din PUZ,cu urmatoarele caracteristici:

- parcela este accesibila din str.Cserey Janosne,in curs de modernizata,cu un front de 21m la strada
- suprafata parcelei proprietarului cu adresa str.Cserey Janosne nr.23A este de 750mp,inscrisa in CF nr.40701, nr.cad.40701,cu folosinta arabil in intravilan si are urmatoarele vecinatati:
 - la nord:str.Cserey Janosne
 - la est:str.teren liber nr.cad. 40702
 - la sud:teren cu constructie -proprietar Koos Andor
 - la vest:teren cu constructie -proprietar Szentes Adam
- terenul studiat este liber de constructii ,caracterul zonei in curs de formare a unui „oras gradina” cu constructii de locuinte mici(P,P+M,P+1),pe loturi independente,de obicei mai mari de 500mp(min.propus prin PUZ),cu aspect arhitectural foarte variat ca volumetrie si colorit,cu strazi in curs de modernizare
- destinatia cladirilor:nu este cazul
- tipul de proprietate:proprietate privata a beneficiarilor Onofrei Alin si sotia Onofrei Monica

- terenul are o panta de cca. 7,5% pe directia vest-est
- concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:
 - cota de fundare : min.1,10m de la cota terenului natural
 - stratul de fundare este nisip variat argilos
 - nu sunt conditii de alunecare
 - nivel hidrostatic:15-17m
 - $P_{ef} < P_{conv} = 250\text{KPa}$ la adancimea de -2mm
 - se propune sistem de fundare direct si continuu pe sub intreaga lungime a zidurilor,sau fundatii izolate sub stalpi
 - adancimea de inghet:-1,00m
 - categoria geotehnica: I,cu risc geotehnic redus
 - accidente de teren: nu este cazul
 - parametrii seismici:zona seismica :D cu $a_g = 0,20g$; $T_c = 0,7s$
 - fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda
- echipare existenta:imobilul nu are bransamente tehnico edilitare la retelele publice de energie electrica,apa potabila , canalizare, gaze naturale si telefonie(in curs de avizare bransamentele de apa, canalizare si electricitate)

4.Reglementari

4.1.Tema program formulat de beneficiar prevede construirea unei case de locuit unifamiliala, cu regim de inaltime parter cu urmatoarele caracteristici principale:

- functiune: locuinta unifamiliala
- dimensiuni maxime in plan: 12,35 x 21,35m
- regim de inaltime: parter

- suprafețe: $A_c = A_d = 244\text{mp}$ $A_u = 190\text{mp}$
- structura și materiale: fundații continue sub ziduri din beton, socluri de beton armat, pereți portanți din zidărie de cărămidă, întărite cu șanburi și centuri de beton armat, planșeu autoportant din tablă oțel cutată, acoperiș terasă, compartimentări cu pereți din cărămidă, hidroizolație și termoizolație pentru un confort ridicat, materiale de finisaj tradiționale cu calitate ridicată

4.2. Funcțiunea, amplasarea

- Casa cu regim de înălțime parter, cu planimetrie dreptunghi alungită pe direcția nord-sud cuprinde următoarele funcțiuni: hol acces, camera de zi, bucatărie, 4 dormitoare, 2 băi, coridor, spălător, centrală termică, garaj pentru 2 autoturisme, cu o suprafață utilă de 190mp și o terasă acoperită
- Amplasarea construcției va ține cont atât de însorirea necesară prin orientarea corectă față de punctele cardinale, cât și de distanțele impuse de reglementările PUZ-ului, de Codul Civil și siguranța în exploatare, și anume:
 - la 5m distanță de aliniamentul stației Cserey János (min. 5-10m - impus de PUZ)
 - la 5,15m distanță de limita de proprietate vestică
 - la 3m distanță de limita de proprietate estică
 - la 5m distanță de limita posterioară - sudică

4.3. Capacitate, suprafețe

- Suprafața terenului = 750mp
- Suprafața desfasurată construcție = 244mp
- Suprafața pavată: carosabil pietonal, terase = 206mp

- Suprafata zone verzi amenajate = 300mp
- Locuri de parcare: 2 buc. In garaj, 1 buc. In curte

4.4. Rezolvarea circulatiei

Racordarea la drumul public si circulatia in incinta se conformeaza cu reglementarile PUZ-ului, si anume:

- parcela are acces direct la drumul public: str. Cserey Janosne
- accesul satisface regulile minimale de acces al pompierilor, masinilor de salvare, evacuare a gunoiului etc.
- se vor asigura 1 loc de parcare in curte si 2 locuri in garajul la nivel in corp comun cu locuinta

4.5. Principii compositionale, aspect exterior al constructiilor

- Constructia parter va fi amplasat pe un teren relativ plat, cu o inclinatie de cca. 1m in latimea csei, pe directia vest-est, care va fi anihilat cu lucrari de sistematizare verticala, inaltime soclu maxim 50cm. Soclurile vor fi finisate cu materiale hidrozistente
- Se folosesc materiale si sisteme constructive durabile traditionale si permise prin PUZ: caramida, beton, beton armat, planseu autoportant, culori naturale deschise
- **Acoperisul tip terasa cu o panta de 5° se executa pe planseul autoportant din tabla cutata de otel, cu straturile izolatoare care indeplinesc cerintele higrotermice ale caselor pasive, pe care se vor monta panouri solare.**

Prin PUZ -ul aprobat se prevad acoperisuri pe sarpanta de lemn, cu pante intre 37-60°, cu invelitoare din tigla; modificarea acestei reglementari fiind obiectul principal al prezentului PUD

- Consideram ca aspectul exterior al constructiei propuse armonizeaza cu cele existente, desi nu este traditionala. Prin modernismul elegant si mai ales functional (si economic) se incadreaza in mediul natural si construit din zona
- Imprejmuirea stradala se va executa din materiale traditionale: soclu-stalpi beton tencuit impermeabil, platbande metalice montate orizontal de 1,50m inaltime
- Imprejmuirea spre vecinul din est va fi de max. 1,80m inaltime si va armoniza cu imprejmuirile din zona

4.6. Dezvoltarea spatiilor verzi

Toate spatiile libere ramase neconstruite vor fi amenajate cu spatii verzi de tip gazon decorativ, flori, plantatii de arbori si arbusti. Se va planta obligatoriu minim un arbore cu tulpina mai mare de 4m, pentru fiecare 150mp de spatiu verde. (min. 2 arbori)

4.7. Sistematie verticala

Prin lucrarile minimale de miscare a pamantului (strat piatra de rau), inclinatia suprafetelor pavate si zonele verzi din jur se va asigura scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara acumulari.

4.8. Alinierea ,inaltimea constructiilor

- Alinierea:
 - 5m de la aliniamentul strazii Cserey Janosne
- Inaltimea maxima : 4m

4.9. Indici urbanistici propusi: neschimbat (conform PUZ)

4.10. Asigurarea utilitatilor

- Alimentarea cu apa potabila si canalizarea menajera prin racord la sistemul centralizat din str.Cserey Janosne
- Alimentare cu energie electrica :bransament subteran din reseaua stradala existenta
- Agentul termic va fi asigurat de CT proprie pe baza de gaz metan si din surse alternative:solar(cu panouri solare montate pe acoperis)
- Telecomunicatii:racord la reseaua stradala

4.11.Bilant teritorial comparativ

Total zona studiata(parcela beneficiar)=750mp

Denumire zona	Suprafata (mp)		%	
	existent	propus	existent	propus
1. Arabil in intravilan	750	-	100	-
2. Suprafata construita maxima	-	375		50
3. Suprafata pavata: circulatii carosabile, pietonale, terase (maxim)	-	206	-	27
4. Suprafete verzi amenajate(minim)	-	169		23
Total zonă studiată:	750	750	100	100

5.Concluzii

5.1. Concluziile principale ale analizei situatiei existente:

- existenta PUZ-ului aprobat cu HCL nr.39/25.07.1997, care reglementeaza zona Simeria Vest
- incadrarea zonei studiate in subzona 6 a PUZ-ului ,ale carei reglementari in mare parte corespund temei de proiectare formulate de beneficiar, referitor la construirea unei locuinte pe adresa str.Cerey Janosne nr.23A

- disfunctionalitati: parcela beneficiarului conform cartii funciare si a ridicarii topografice, suprapus cu planul de reglementari al PUZ-ului nu corespunde in totalitate
- prin tema - program al locuintei beneficiarului se prevede un acoperis terasa pe constructia propusa, care contravine reglementarii de acoperis pe sarpanta de lemn la 35-60°, cu invelitoare tigla, a PUZ-ului aprobat

5.2. Reglementarile impuse de PUD -ul de fata:

- nu se schimba reglementarile de baza ale PUZ-ului: functiunea zonei, regim de inaltime, alinierea, indici urbanistici, etc.
- PUD-ul de fata reglementeaza doar aspectul exterior al constructiei, si anume tipul acoperisului: propune **acoperis terasa** in loc de acoperis pe sarpanta de lemn la 37-60°, cu invelitoare din tigle (reglementarea PUZ-ului aprobat)

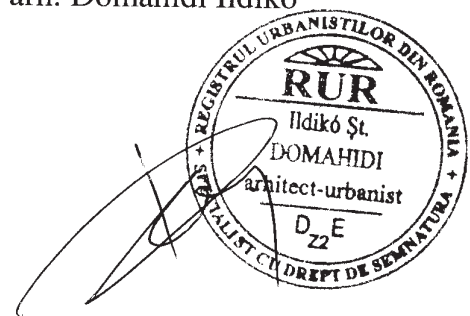
5.3. Punctul de vedere al elaboratorului

Ca elaborator al prezentului PUD consider importanta necesitatii elaborarii acestuia pentru corelarea parcelei efective a beneficiarului (cu drept legitim in scris in CF) cu reglementarile PUZ-ului aprobat (care este lege)

Ca proiectant al locuintei a beneficiarului, consider ca aspectul mai ne-traditional al acesteia este compensat de simplitatea "modernista" a volumetriei, eleganta materialelor, culorilor, incadrand-o intocmai in mediul natural si construit al zonei, care stim bine cum este.

Întocmit

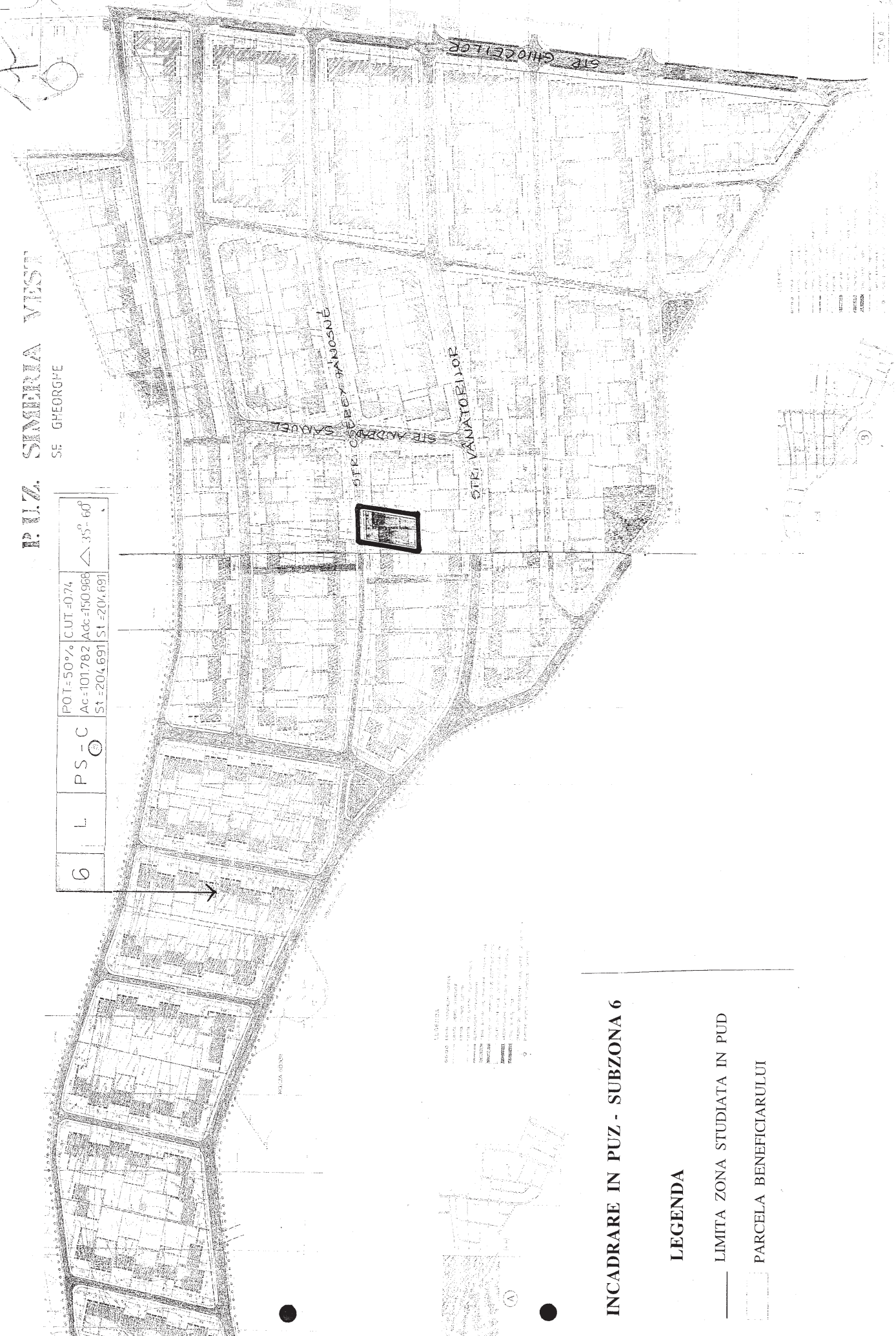
arh. Domahidi Ildiko



P.U.Z. SIMETRIA VIEST

SE GHEORGHE

6	L	P S - C	POT = 50% CUT = 0.74 Ac = 101.782 Adc = 150.968 St = 204.691 St = 204.691	$\triangle 35^\circ - 60^\circ$
---	---	---------	---	---------------------------------



INCADRARE IN PUZ - SUBZONA 6

LEGENDA

— LIMITA ZONA STUDIATA IN PUZ

□ PARCELA BENEFICIARULUI