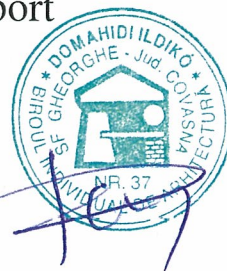


## PROIECT NR.1544-29/2019

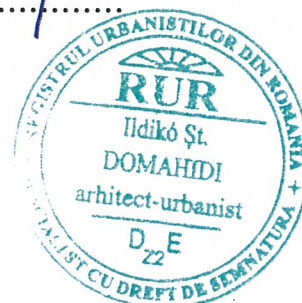
- **Denumirea lucrarii:** Elaborare PUZ -extindere intravilan cu Zona de agrement- turism
- **Amplasament:** jud.Covasna, Sfantu Gheorghe, str.Borviz f.n.
- **Beneficiar:** Municipiul Sfantu Gheorghe
- **Initiator:** Productie Transport Servicii Comert Export Import  
"Rolling Trans" SRL
- **Proiectant general:** Domahidi Ildiko-BIA-Sf.Gheorghe
- **Subproiectant de specialitate:** SC "V&K" SRL arh. Vivianne Gheorghiu



- **Faza:** P.U.Z.

### Lista de semnaturi

- sef proiect: arh. Vivianne Gheorghiu.....
- proiectanti: arh. Vivianne Gheorghiu.....  
arh. Domahidi Ildiko.....



Sf. Gheorghe

iulie 2019

## BORDEROU

- **Piese scrise:**

- Foaie de garda
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Aviz prealabil de oportunitate
- Extras carte funciara
- Documentatie topografica
- Studiu geotehnic
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent PUZ
- Fisa de reglementari

- **Piese desenate:**

- |                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| ➤ Plan de incadrare in teritoriu      | 00 |
| ➤ Situatia existenta si prioritati    | 01 |
| ➤ Reglementari urbanistice-zonificare | 02 |
| ➤ Reglementari – echipare edilitara   | 03 |
| ➤ Proprietate asupra terenurilor      | 04 |
| ➤ Propunere mobilare zona             | 05 |

Intocmit

arh. Domahidi Ildiko





ROMANIA  
Judetul COVASNA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE  
Nr. 26380 din 20.05.2019

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 220 din 23.04.2019

În scopul: ELABORARE PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE  
AGREMENT - TURISM

Ca urmare a Cererii adresate de PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-  
IMPORT "ROLLING-TRANS" SRL

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna BODOC

satul ZALAN, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_

nr. 56 bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax 0755973147 / \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_

înregistrată la nr. 26380 din 18.04.2019

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

nr. FN, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_

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

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6 / 1995  
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe  
nr. 367 / 29.11.2018

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

## S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 40393

Nr. Top CAD: 40393

Imobil în proprietatea Mun. Sf Gheorghe cu drept de administrare în favoarea Consiliului Local  
al Mun. Sfântu Gheorghe. Intabulat drept de concesiune pe 20 de ani în favoarea SC Rolling  
Trans SRL conform Contract de concesiune 4470/ 06.08.2004. Imobilul se afla în extravilan.  
Parcelele cu categoria de folosință „pasune”/ sau ”fâneata” se afla sub incidența pct. (2), art. 5 al  
OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente.

2. REGIMUL ECONOMIC:

**ZONA ÎN EXTRAVILAN NEREGLEMENTATA**  
**FOLOSINTA ACTUALA ARABIL SI FÂNEATA**  
**ZONA DE IMPOZITARE FISCALA " C"**

## 3. REGIMUL TEHNIC:

- DOCUMENTATIA SE VA ÎNTOCMI CONFORM PREVEDERILOR LEGII NR.350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE, AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR.1 DIN 15.01.2019, APROBAT PRIN H.C.L.64/ 28.02.2019 SI CONFORM CONTINUT -CADRU AL P.U.Z. - REGLEMENTARE TEHNICA INDICATIV: GM-010-2000

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

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

**ELABORARE PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT - TURISM**

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare  
și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

## 5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

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

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

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



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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ P.A.C.

☐ P.O.E.

☐ P.O.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☒ canalizare

☒ telefonizare

☒ securitate la incendiu

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ protecția civilă

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☒ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☐ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

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

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

ale acestora:

- Agentia pentru Protectia Mediului

- Aviz Consiliul Judetean

- Aviz Servicii de Telecomunicatii Speciale,- Stat Major General M.Ap.N, -Aviz M.A.I. Directia Logistica

- Aviz Gospodarirea Apelor S.G.A

- Aviz Directia Judeteana Pentru Cultura Covasna

d.4) studii de specialitate

- STUDIU GEOTEHNIC

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Primar  
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

L.S.

Secretar  
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-sef  
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit

Caruz Cristina

Achitat taxa de: 321,50 lei, conform Chitanței nr. 27986 din 18.04.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 20.05.2019

Anexa 1

Certificatul de urbanism nr. 220 din 23.04.2019



**Regim juridic:** (continuare)

- ✓ Imobilul se afla în zona de protecție a sitului arheologic cod RAN 63401.01, cod LMI CV-I-s-B-13029 Situl arheologic de la Sfântu Gheorghe, punct "Cetatea Cocostârcului"

**Regim economic:**

- ✓ vezi în Certificat de Urbanism

**Regim tehnic:**

- ✓ vezi în Certificat de Urbanism



# ROMANIA



CARTE  
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE  
SERIA KV NR 406569

IDENTITY  
CARD

CNP. 1800807142607 SERIA

Name/Nom/Last name

ANTAL

Prenume/Prenom/First name

ALPÁR

Cetățenie/Nationalite/Nationality  
Român

Română / ROU

Loc nasterre/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.CV Mun.Sfântu Gheorghe

Jud.CV Sat.7ăl an (Car. E. ...)

nr.56

Emisă de/Delivree par/Issued by  
SPC/EP S&C

Valabilitate/Validite/Validity  
12.17.87.88

18.12.17-07.08.2027

279  CV

[illegible]

KV406569<9ROU8008079M270807811426079



ROMÂNIA  
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI  
DE PE LANGA TRIBUNALUL  
Covasna

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING-TRANS" SRL

Sediu social: Sat Zălan, Comuna Bodoc, Nr. 56, Județ Covasna

Activitatea principală: 0312 - Pescuit în ape dulci

Cod Unic de înregistrare: 7028688

din data de: 02-03-1995

Nr. de ordine în registrul comerțului: 114/1365/27.12.1994

Data eliberării: 11-04-2013

Seria B Nr. 2705202

DIRECTOR  
Elena Sorina COTPAS





MINISTERUL JUSTITIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI  
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI de pe lângă TRIBUNALUL COVASNA

Adresa: Sf. Gheorghe, Str. Ciucului nr. 22, Cod poștal 520019; Telefon: + 4 0267.318.020; Fax: +4 0267.316.807;  
Website: www.onrc.ro; E-mail: orccv@cv.onrc.ro; Cod de Identificare Fiscala: 14942091;

CERTIFICAT CONSTATATOR

emis în temeiul art. 17<sup>1</sup> alin. (1) lit. b) din Legea nr. 359 / 2004  
privind simplificarea formalităților la înregistrarea persoanelor fizice,  
asociațiilor familiale și persoanelor juridice, înregistrarea fiscală a acestora,  
precum și la autorizarea funcționării persoanelor juridice,  
cu modificările și completările ulterioare,  
eliberat în baza declarației pe propria răspundere înregistrată sub  
nr. 5671 din 05.04.2013

PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING-TRANS" SRL.

Sediu social: Sat Zălan, Comuna Bodoc, Nr. 56, Județ Covasna.

Cod unic de înregistrare 7028688 din data 02.03.1995.

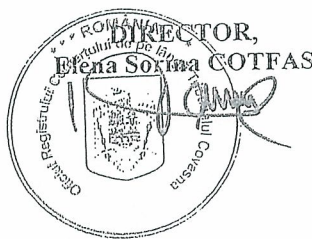
Număr de ordine în registrul comerțului J14/1365/1994 din data 27.12.1994.

Prezentul certificat constatatator atestă că s-a înregistrat declarația pe propria răspundere conform căreia firma  
îndeplinește condițiile de funcționare, specifice pentru fiecare autoritate publică, activitatea declarată, încadrată în  
clasa CAEN :

Activități proprii de birou pentru societate:

la sediul social din Sat Zălan, Comuna Bodoc, Nr. 56, Județ Covasna.

Valabilitate: până la modificarea condițiilor de funcționare sau activităților pentru care s-a dat declarația pe propria  
răspundere.



Emis la data : 09.04.2013

Eliberat la data : 11.04.2013

**ACT ADIȚIONAL ȘI CONTRACT DE CESIUNE LA ACTUL CONSTITUTIV AL  
SOCIETĂȚII PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT  
"ROLLING-TRANS" SRL**

Subsemnații **SOLYOM SANDOR**, cetățean maghiar, născut la data de 28.09.1962 în Zalău, România, cu domiciliul în Budapesta sector 12, str. Istenehyi, nr. 7/C, parter, ap. 11, Ungaria, CNP 16209287736, **KARI CSABA**, cetățean român, născut la data de 07.08.1967 în Sf. Gheorghe, 16209287736, jud. Covasna, domiciliat în Sf. Gheorghe, str. Crângului, nr. 30, bl. 28, sc. B, et. 4, ap. 17, jud. Covasna, CNP. 1670807141087 și **ANTAL ALPÁR**, cetățean român, născut la data de 07.08.1980 în Sf. Gheorghe, jud. Covasna, domiciliat în Sf. Gheorghe, str. Varadi Jozsef, nr. 14, bl. 3, sc. A, et. 1, ap. 2, jud. Covasna, CNP. 1800807142607, în calitate de asociați ai societății **PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING-TRANS" SRL**, cu sediul în **Zălan, nr. 56, jud. Covasna**, cu număr de ordine în Registrul Comerțului **J14/1365/1994**, **CUI 7028688**, am hotărât:

1. Se modifică art. 6 din Act constitutiv în următorul sens: Subsemnații **SOLYOM SANDOR** și **KARI CSABA** cesionăm la valoarea lor nominală toate cele **390 părți sociale, a 10 lei fiecare**, în valoare totală de **3900 lei**, pe care le deținem în societate cesionarului asociat **ANTAL ALPÁR**. Subsemnații cedem și declarăm că am primit de la cesionar contravaloarea părților sociale cesionate și nu mai avem nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură atât față de cesionar cât și față de societatea susmenționată, în legătură cu această cesiune. Declarăm că societatea este liberă de sarcini sau procese și nu am mai vândut sau donat nici unei persoane fizice sau juridice părțile sociale ce fac obiectul prezentului act adițional. Consecutiv acestei cesionări, calitatea noastră de asociați la societatea **PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING-TRANS" SRL** încetează. Subsemnatul CESIONAR preia de la subsemnații cedem părțile sociale cesionate, la valoarea lor nominală, în valoare totală de **3900 lei**, am achitat contravaloarea lor, preluând tot activul și pasivul firmei conform situației contabile actuale. Se înlocuiește în cuprinsul Actului constitutiv noțiunea de "ADUNAREA GENERALĂ A ASOCIAȚILOR" cu cea de "ASOCIATUL UNIC". În urma cesiunii capitalul social de **3910 lei**, împărțit în **391 părți sociale a 10 lei fiecare** se distribuie, astfel: **ANTAL ALPÁR – 391 părți sociale, a 10 lei fiecare, cu cota de participare la beneficii și pierderi – 100%**. Se va întocmi forma actualizată a actului constitutiv, articolele primind o nouă numerotare. Actul a fost tradus asociatului **SOLYOM SANDOR** de către **KARI CSABA**. Prezentul act adițional a fost tehnoredactat în 4 ex. sub nr. 3 din data de 10.04.2013, dobândind dată certă prin depunere la Registrul Comerțului.

**SEMNĂTURI**

Cedemți: **SOLYOM SANDOR**  
**KARI CSABA**  
Cesionar: **ANTAL ALPÁR**

*Solyom Sandor*  
*Kari Csaba*  
*Antal Alpar*



Traducător,

*[Signature]*



## MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE CONSILIUL LOCAL

RO 4000 Sf.Gheorghe  
str. 1 Decembrie 1918 nr. 2  
Judetul Covasna

Tel: 067-311243  
Fax: 067-351781  
E-Mail: primar@sepsi.ro

Nr. In. 4470/06.08.2004

### CONTRACT DE CONCESIUNE

În temeiul Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor și al Hotărârii Consiliului Local Sfântu Gheorghe cu nr. 61/2004 s-a încheiat prezentul contract de concesiune,  
la data de 06.08.2004,  
la sediul concedentului,

#### I. Părțile contractante:

- a) **Consiliul Local Sfântu Gheorghe**, cu sediul în str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, reprezentat prin domnul primar ALBERT ÁLMOS ; doamna KULCSÁR TÜNDE – secretar și doamna VERESS ILDIKÓ – contabil șef, **în calitate de concedent**, pe de o parte, și
- b) **SC ROLLING TRANS SRL** cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. Crângului, nr. 30, Bl. 28, ap. 17, înregistrat la Registrul Comerțului sub nr. J14/1365/1994, având cod unic nr. R 7028688, prin Kari Kinga cu funcția de administrator, **în calitate de concesionar**,

#### II. Obiectul contractului

- (1) Obiectul contractului constă în concesiunea terenului acoperit parțial cu luciu de apă, în suprafață totală de 31.454 mp. din domeniul privat al municipiului Sfântu Gheorghe, situat în str. Borviz , fără număr, identificat în CF nr. 17301 nr. top. 2254/1; 2252/1; 2249/1; 2248/2/1; 2248/1/1; 2273/1; 2270/1; 2268 – 2269/1; 2267/1.  
Terenul cu luciu de apă închiriat va fi folosit numai pentru practicarea pescuitului sportiv, în conformitate prevederile caietului de sarcini și în conformitate cu oferta concesionarului.
- (2) Valoarea investiției totale va fi de min. 5.000 Euro.
- (3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
- a) **bunurile de retur** : terenul descris la pct.1 din prezentul articol..
- b) **bunurile de preluare**: bunurile care, la expirarea contractului de concesiune pot reveni Concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu **valoarea contabilă actualizată**. Aceste bunuri sunt bunurile care au aparținut Concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii;

- c) **bunurile proprii:** bunurile care, la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea Concesionarului. Sunt bunurile care au aparținut Concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii; cu excepția celor prevăzute la lit. b.;

### **III. Situația juridică și faptică a terenului concesionat**

- (1) Situația juridică: trupul funciar în cauză face parte din domeniul privat al Municipiului Sfantu Gheorghe, administrat de Consiliul local al Municipiului Sfantu Gheorghe și este liber de orice sarcină juridică;
- (2) concede asigură pe concesionar că terenul concesionat nu face obiectul unui litigiu, a nici unei urmăriri, executări de orice natură, și nu este sau nu a făcut obiectul unui contract sau antecontract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă;
- (3) Terenul nu face obiectul unei pretenții de restituire în baza Legii nr. 10/2001;

### **IV. Termenul**

- (1) Durata concesiunii este de 20 de ani, începând de la data de încheierii prezentului contract.
- (2) Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul părților pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

### **V. Redevența**

Redevența este de 12.000.000 (douăsprezece milioane) lei/an/total teren concesionat.

Prețul de contractare a concesiunii va fi indexat anual, în funcție de evoluția cursului ROL/EURO din data de 01.01. a anului respectiv, comunicat de BNR.

### **VI. Plata redevenței**

- (1) Plata redevenței se face prin conturile:
  - a) contul concedentului nr. 212202074404605, deschis la Trezoreria Sfantu Gheorghe
  - b) contul concesionarului nr. RO 51 RNCB2400000017550001 deschis la BCR sucursala Sfantu Gheorghe.
- (2) Redevența se plătește trimestrial, cel mai târziu până la data de 15 din ultima lună a trimestrului, cu excepția ultimului trimestru care se plătește până la data de 15 a lunii noiembrie.
- (3) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calculare adobânzilor, majorărilor și penalităților de întârziere în condițiile legii.

### **VII. Drepturile părților**

#### **(1) Drepturile concesionarului**

- a) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit naturii bunului, a obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune și a condițiilor impuse prin caietul de sarcini.
- b) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii;



## (2) Drepturile concedentului

- a) Concedentul are dreptul să inspecteze terenul, să verifice stadiul de realizare a investiției aferentă terenului concesionat precum și modul în care sunt îndeplinite obligațiile asumate de concesionar.
- b) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 2 luni concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii.
- c) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.
- d) Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului, cu condiția notificării intenției către concesionar cu o lună înainte.

## VIII. Obligațiile părților

### (1) Obligațiile concesionarului

- a) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului, inclusiv luciul de apă, care face obiectul concesiunii.
- b) Terenul și luciul de apă concesionat se va amenaja și folosi în vederea practicării pescuitului sportiv.
- c) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul concesionat.
- d) Se interzice subconcesionarea sau darea în folosință sub orice altă formă a imobilului concesionat, în afara cazurilor de reorganizare judiciară sau de înstrăinare a construcției pentru realizarea căreia s-a făcut concesiunea. Numai în aceste cazuri se transmite dreptul de concesiune, împreună cu obligația ca noul concesionar să respecte întocmai condițiile și clauzele contractului de concesiune inițial;
- e) Concesionarul este obligat să realizeze următoarele investiții:
  - în termen de un an : curățirea lacului, împrejmuirea terenului,
  - în termen de doi ani: popularea cu pește a lacurilor, amenajarea izvorului de apă sulfuroasă,
  - în termen de trei ani: realizarea accesului auto și pietonal, a parcarilor, a spațiilor verzi, a molurilor din lemn, a punctului de servire a clienților cu băuturi răcoritoare și cu sortiment restrâns de mâncăruri, a punctului sanitar ecologic precum și dotările necesare asigurării pazei permanente a incintei
- f) Concesionarul este obligat să plătească redevența.
- g) Să asigure, în cazul în care este necesar – pe riscul, prin grija și cheltuiala proprie - elaborarea **Planului urbanistic pentru zona** delimitată, precum și a **Studiului de impact** aferent imobilului concesionat, conform prevederilor Legii nr. 137 din 1995 privind protecția mediului înconjurător;
- h) Concesionarul este obligat ca prin grija și cheltuiala lui să solicite emiterea **Certificatului de urbanism**, să obțină toate avizele necesare de la autoritățile și instituțiile statului, și să obțină **Autorizația de construire**, de la autoritățile ale administrației publice, având la bază o documentație tehnico-economică întocmită în condițiile prevederilor legislației în vigoare;
- i) Concesionarul este obligat să obțină autorizația de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult 3 luni de la data încheierii contractului de concesiune, sub

sanctiunea pierderii dreptului de concesiune asupra terenului; Executia integrală a investițiilor se va realiza conform graficului de la pct. e) din prezentul articol.

- j) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, activităților sau serviciilor publice realizate. (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.)
- k) La încetarea concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda concedentului trupul funciar liber de orice sarcină.
- l) La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.
- m) Este obligat să depună în termen de 90 de zile, cu titlu de garanție, suma de 12.000.000 lei, reprezentând 100% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru un an de activitate. Garanția va fi actualizată anual în funcție de cursul ROL/EURO.

## **(2) Obligațiile concedentului**

- a) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- b) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.
- c) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

## **IX. Încetarea contractului de concesiune**

Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat;
- f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;
- g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

## **X. Răspunderea contractuală**

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.



## XI. Litigii

Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, și care nu au putut fi rezolvate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

## XII. Definiții

Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Caietul de sarcini și oferta concesionarului face parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract de concesiune conține 5 pagini, și a fost încheiat astăzi 06.08.2004, în 2 exemplare, câte una pentru fiecare parte.

### CONCEDENT

CONSILIUL LOCAL  
prin  
VICEPRIMAR  
CZIMBALMOS KOZMA CSABA

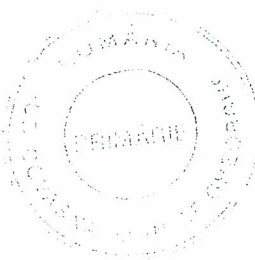
.....  
pentru secretar  
cons. jur.  
PARA LORANT

.....  
director economic  
VERESS ILDIKÓ

### CONCESIONAR

SC ROLLING TRANS SRL  
prin  
ADMINISTRATOR  
KARI KINGA

.....  
*Kari Kinga*



**MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE  
CONSILIUL LOCAL**

RO 4000 Sf.Gheorghe  
str. 1 Decembrie 1918 nr. 2  
Judetul Covasna

Tel: 067-311243  
Fax: 067-351781  
E-Mail: primar@sepsi.ro

Nr. In. 556/07.02.2005

**ACT ADITIONAL NR. 1  
LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE  
NR. 4470/06.08.2004**

Încheiat între:

- a) **Consiliul Local Sfântu Gheorghe**, cu sediul în str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, reprezentat prin domnul primar ALBERT ÁLMOS ; doamna KULCSÁR TÜNDE – secretar și doamna VERESS ILDIKÓ – contabil șef, **în calitate de concedent**, pe de o parte,
- și
- b) **SC ROLLING TRANS SRL** cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. Crângului, nr. 30, Bl. 28, ap. 17, înregistrat la Registrul Comertului sub nr. J14/1365/1994, având cod unic nr. R 7028688, prin Kari Kinga cu funcția de administrator, **în calitate de concesionar**,

**Art. Unic.** Se modifică pct. V din contractul de concesiune, urmând să aibă următorul conținut:

“V. Redevența

Redevența este de 12.000.000 (douăsprezece milioane) lei/an/total teren concesionat, echivalentul a 294Euro.

Prețul de contractare a concesiunii va fi indexat anual, în funcție de evoluția cursului ROL/EURO din data de 01.01. a anului respectiv, comunicat de BNR.”

Prezentul act adițional a fost întocmit în 2 exemplare, câte una pentru fiecare parte.

CONCEDENT  
CONSILIUL LOCAL

prin

PRIMAR  
ALBERT ÁLMOS

secretar

KULCSÁR TÜNDE

director economic  
VERESS ILDIKÓ

CONCESIONAR  
SC ROLLING TRANS SRL

prin

ADMINISTRATOR  
KARI KINGA



**MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**  
**PRIMĂRIA**

RO 4000 Sf.Gheorghe  
str. 1 Decembrie 1918 nr. 2  
Judetul Covasna

Tel: 0267-316957  
Fax: 0267-316902  
E-Mail: primar@sepsi.ro

Nr. În. 4489 109.08.2004

**PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE**

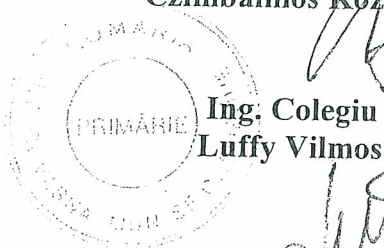
NR. ....2004

Încheiat astăzi 09.08.2004, între Consiliul local al mun. sfântu Gheorghe în calitate de concedent și SC Rolling Trans SRL în calitate de concesionar.

În baza contractului nr. 4470/06.08.2004 s-a procedat la predarea terenului în suprafață de 31.454 mp. Inclusiv luciul de apă unde pe aceasta, situat la capătul str. Borvizului, în partea de N-V al mun. Sf. Gheorghe –Șugas Băi identificat prin nr. cadastral Ps 135 și Tz 136 și este înscris în CF 17301 Sf. Gheorghe nr. top 2254/1, 2252/1, 2249/1, 2248/1/1, 2248/2/1, 2273/1, 2270/1, 2268-2269/1, 2267/1 cum figurează în contract.

Terenul cu luciul de apă închiriat va fi folosit numai pentru practicarea pescuitului sportiv.

**Predat**  
**Viceprimar**  
**Czimbalmos Kozma Csaba**



**primit**  
**SC ROLLING TRANS SRL**  
**Kari Csaba**







## Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

### **HOTĂRÂREA NR 125/2019**

**privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 3/21.03.2019 pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal „Extindere Intravilan cu Zonă de agrement – turism” Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Borviz**

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

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 19048/2019 întocmit de către Arhitectul șef al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Procesul verbal nr. 16719/13.03.2019 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism prin care se propune Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe, aprobarea Avizul de oportunitate FAVORABIL;

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

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

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

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

### **HOTĂRĂȘTE**

**ART. 1.** - Se aprobă Avizul de oportunitate favorabil nr. 3/21.03.2019, emis de Arhitectul șef la propunerea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sfântu Gheorghe, pentru elaborarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Extindere Intravilan cu Zonă de agrement – turism”, Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Borviz, anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

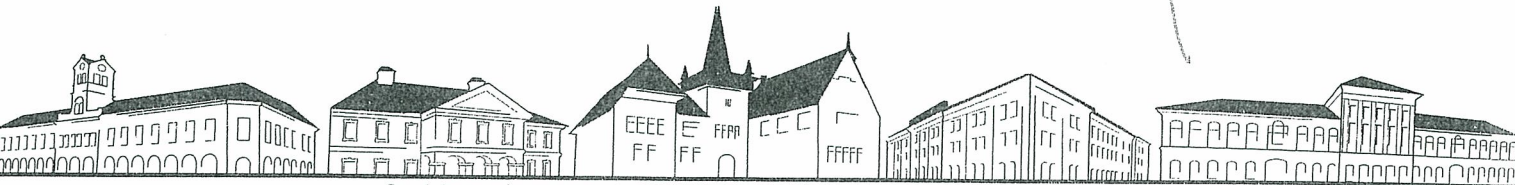
**ART. 2.** - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Avizări și Emitere a Certificatelor de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism a Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 04 aprilie 2019.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Pâryan Rodica**



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





ROMÂNIA  
Județul Covasna  
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe  
Arhitect - șef

Aprobat,  
Primar, Antal Árpád-András

Ca urmare a cererii adresate de dl. **ANTAL ALPÁR** reprezentant al S.C. **ROLLING TRANS S.R.L.** cu domiciliul/sediul în județul Covasna, municipiul orașul/comuna **Sfântu Gheorghe**, satul **ZĂLAN**, com. **BODOC**-, cod poștal , str. -, nr. 56 , bl. -, sc.-, et. -, ap.-, telefon/fax **0755973147**, e-mail, înregistrată la nr. **17010** din **13.03.2019**,

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

### **AVIZ DE OPORTUNITATE**

**Nr. 3 din 21.03.2019**

**pentru elaborare Plan urbanistic zonal pentru „Extindere Intravilan cu Zonă de agrement – turism ”, Municipiul Sfântu Gheorghe, prelungire str. Borviz;**  
**generat de imobilul: teren cu categorie de folosință “arabil, fâneată, ape stătătoare”**  
**înscris în CF nr. 40393 Sfântu Gheorghe, sub nr. cad. 40393 în suprafață de 31.450 mp;**  
**cu respectarea următoarelor condiții:**

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

sud: - pârâul Debren;  
vest: - terenuri în extravilan;  
nord: - Prolungire str. Borviz;  
est: - zonă de locuințe în intravilan.

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

**-zonă de agrement – turistic (ZAT):**

– alimentație publică, comerț, circulații, zone verzi, utilități;

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

**-zonă spații verzi;**

**-lucrări tehnico-edilitare.**

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

- reglementarea se va trata într-un singur UTR;

**-zonă de agrement – turistic (ZAT):**

-  $POT_{max} = 10\%$  ;  $CUT_{max} = 0,3$  ;

- regim de înălțime, max: P+1+M;

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

- echipare tehnico-edilitară: **se vor executa prin racordarea la rețelele stradale existente pe str. Borviz ;**

- se va avea în vedere necesitatea instalării de rețele de comunicații electronice pentru zona reglementată, potrivit art. 24 din Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.

5. Capacitățile de transport admise

- pentru transportul auto, capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin PUZ, în funcție de încărcările (tonajul) estimate pentru auto de categorie medie sau grea, după caz;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- potrivit legislației în vigoare;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.

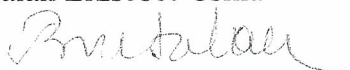
-identificarea proprietarilor direct afectați cu implementarea investiției (nume/prenume, adresă, nr. telefon/fax, e-mail).

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 48 din 06.02.2019, emis de **Primăria municipiului Sfântu Gheorghe**.

Achitat taxa de 0 lei, conform Chitanței nr. .... din .....

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

Arhitect-șef,  
Birtalan Erzsébet-Csilla





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

**DIRECȚIA URBANISM  
ARHITECT - ȘEF**

Ca urmare a cererii adresate de SC ROLLING TRANS SRL cu sediul/domiciliul în județul Covasna, Sat. Zălan, Com. Bodoc, nr. 56, , telefon/fax 0755973147, înregistrată la nr. 75496 din 21.11.2019,

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

**AVIZ  
Nr. 7 din 13.12.2019**

pentru Plan Urbanistic Zonal pentru „Extindere Intravilan cu Zonă de agrement – turism”,  
Municipiul Sfântu Gheorghe, prelungire str. Borviz  
**generat de imobilele:**

- CF nr. 40393 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 40393;

Inițiator: **SC ROLLING TRANS S.R.L.**

Proiectant general: **BIA Domahidi Ildikó**

Subproiectant: -

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

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

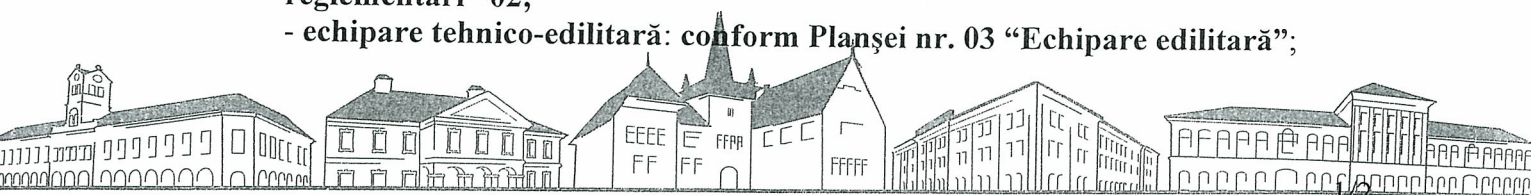
- limita nordică – **prelungire str. Borviz**
- limita vestică – **terenuri în extravilan**
- limita estică – **zonă de locuințe în intravilan**
- limita sudică – **pârâul Debren**
- suprafață PUZ: **S= 31450 mp;**

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

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

- funcțiuni predominante: - **zonă locuințe și servicii:**

- regim de înălțime max = P+I+M
- H max = 12 m;
- POT max = 10%;
- CUT max = 0,3;
- **aliniere conform Planșei de reglementări – 02;**
- **retrageri minime:**
  - față de vecinătăți – min H/2, H – înălțimea maximă la streșină;
- **circulații și accese: drumuri, trotuare, spații verzi conform Planului de reglementări –02;**
- **echipare tehnico-edilitară: conform Planșei nr. 03 “Echipare edilitară”;**







Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

Toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.11.2019 se avizează favorabil/~~cu condiții nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

**FĂRĂ CONDIȚII**

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

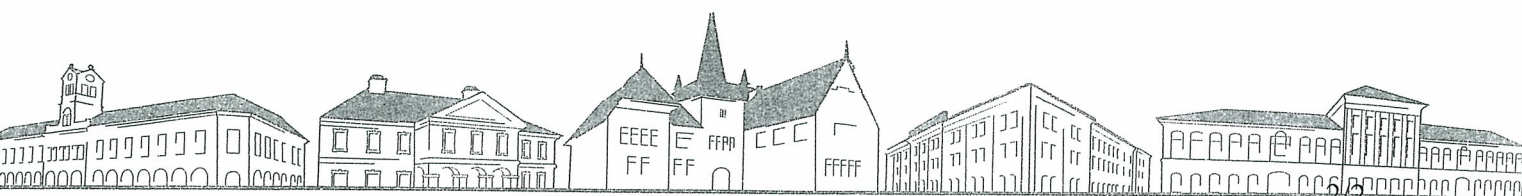
Elaboratorul și inițiatorul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

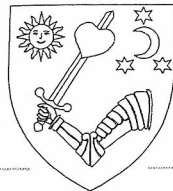
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 220 din 23.04.2019, emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe.

Arhitect-șef,  
Birtalan Erzsébet-Csilla





## AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
CONSILIUL JUDEȚEAN  
Nr. 2893 din 28.04.2020.

Arhitect-șef

Spre știință: Primăria municipiului Sf. Gheorghe

Ca urmare a cererii adresate de **SC PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII COMERȚ EXPORT-IMPORT "ROLLING TRANS" SRL PRIN ANTAL ALPAR** cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna BODOC, satul ZĂLAN, sectorul -, cod poștal -, str. -, nr. 56, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată cu nr. 2893 din 17.03.2020, în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 10.04.2020 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 220 din 23.04.2019 eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul de oportunitate nr. 3 din 21.03.2019 aprobat de primarul municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Sf. Gheorghe nr. 7 din 13.12.2019;
- HCL al municipiului Sf. Gheorghe nr. 125/2019 pentru aprobarea avizului de oportunitate nr. 3/2019;
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 75 din 28.02.2020;
- Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale - ANIF Covasna nr. 28 din 04.11.2019;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne - Direcția Generală de Logistică nr. 423397 din 01.10.2019;
- Aviz de amplasament Gospodărie Comunală SA Sf. Gheorghe nr. 7795 din 08.07.2019;
- Acord în principiu TEGA SA Sf. Gheorghe nr. 18417 din 03.07.2020;
- Aviz de amplasament Electrica SA nr. 70601908260 din 04.07.2019;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 314.107.906 din 04.07.2019;
- Aviz TELEKOM Romania Communication SA nr. 60-CV din 08.07.2019;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale - UM 0500 București nr. 15573 din 27.09.2019;
- Aviz ISU Mihai Viteazul al Județului Covasna nr. 2907189 din 06.09.2019;
- Adresa ABA Olt - SGA Covasna nr. 4800/SL din 23.09.2019;
- Decizia nr. 46 din 23.09.2019 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Aviz Ministerul Culturii - Direcția Patrimoniu Cultural nr. 88/U/2020 din 10.02.2020;
- Aviz Stat Major al MAPN nr. DT/6630 din 30.09.2019;
- Notificare ASS - Direcția de Sănătate Publică Covasna nr. 4264/4054 din 09.09.2019;

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

### AVIZ FAVORABIL

Nr. 12 din 28.04.2020

pentru Planul urbanistic zonal: **ZONĂ DE AGREMENT-TURISM (nr. proiect 1544-29/2019)**

generat de imobilul situat în județul Covasna, Municipiul Sf. Gheorghe, str. BORVIZ, FN, extras CF nr. 40393 Sf. Gheorghe.

Inițiatori: **SC PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII COMERȚ EXPORT-IMPORT "ROLLING TRANS" SRL PRIN ANTAL ALPAR**

Proiectant: B.I.A. DOMAHÍDI ILDIKÓ

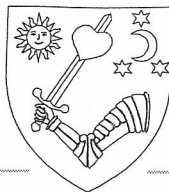
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Domahídi Ildikó, arh. Viviane Gheorghiu

- Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află în extravilanul municipiului Sf. Gheorghe; vecinătăți la est - zonă locuințe, la vest - terenuri în extravilan, la sud - pârâul Debrén, la nord - prelungire str. Borviz.

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

- zonă agrement-turism (ZAT) - construcții specifice pentru agrement și turism: alimentație publică, cazare, comerț, zone verzi, lacuri piscicole, circulații, utilități - lucrări tehnico-edilitare;
- funcțiuni interzise: orice alte funcțiuni decât cea dominantă și cele complementare.





pag. 2

- regim de construire: maxim P+1+M; înălțime maximă la streșină: 7,00 m de la cota 0±00 a construcțiilor, înălțime maximă la coamă: 12,00 m – măsurate de la cota 0±00 a construcțiilor; împrejuririle vor avea înălțimea de 2,00m.
- la nivelul incintei construibile: POT max. = 10 %; - CUT max. = 0,3;
- retrageri minime față de aliniamentul: variabil, conform planșei A-03 Reglementări urbanistice și zonificare, minimum 7,00 m din axul drumului asfaltat existent; față de limitele laterale și posterioare se vor respecta prevederile codului civil privind distanțele minime obligatorii și la criteriile de însorire; se va respecta distanța de minimum 5,00 m în plan orizontal, de la conductoarele extreme ale LEA 20kV existent, precum și culoarul de protecție de 75 m al LEA 110kV.
- circulații și accese: accesele din drumurile publice vor fi amenajate în funcție de importanța traficului, asigurând securitatea circulației generale, accesul în incintă a utilitatelor de intervenție; parcajele se vor realiza în incintă, unele putând fi acoperite.
- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă potabilă și canalizarea menajeră prin racord la rețeaua publică a municipiului; alimentare cu gaz metan și alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețelele stradale existente la limita zonei ce se reglementează.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară care 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 zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

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

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

**Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 220 din 23.04.2019 eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism/avizul de oportunitate/ședința de avizare a CTATU.**



ARHITECT-ŞEF,  
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT,  
BARTA Júlia





GRUPE SOCIETE GENERALE

Cont IBAN plătit  
Customer's accountSuma  
Amount☐ RON ☐ EUR ☐ I

RO	BRDE	1509	1699	1699
----	------	------	------	------

CUI/CNP / Identity Code

[illegible]

RO	0400	3000	6990	5000	XXXX
----	------	------	------	------	------

Cont IBAN beneficiary  
Beneficiary's account

CUI/CNP / Identity Code

CU/CNF / Identity Code	1234567890
------------------------	------------

Beneficiary.  
Beneficiary

Plättor / Customer

Data emiterii  
Issue date

Bancă / Bank

BRD-GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

11 MAR 2020

SUCURSALA  
SF. GHEORGHE

Semnătura  
Signature

Semnătura  
Signature

### Exemplar client



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE  
Nr. 46 din 23.09.2019

Ca urmare a notificării adresate de **PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII COMERȚ EXPORT – IMPORT ROLLING-TRANS SRL** cu sediul în comuna Bodoc, satul Zălan, nr. 56, județul Covasna, privind **"Elaborare PUZ – Extindere intravilan cu zonă de agrement-turism"**, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Borviz, FN, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 5775/26.08.2019, în baza:

- Art. 14 din OUG nr. 1/2017, privind înființarea Ministerului Mediului prin reorganizarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor; HG nr. 19 din 12 ianuarie 2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative;
- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 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.
- Ord. 1052/2014 (\*actualizat\*) privind aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare și custodie a ariilor naturale protejate;

**Agenția pentru Protecția Mediului Covasna**

Având în vedere următoarele:

- consultarea autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 05.09.2019, desfășurată la sediul APM Covasna (proces-verbal ședință nr. 23/05.09.2019);
- Avizul de oportunitate nr. 3 / 21.03.2019 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe;

în conformitate cu prevederile art. 5 alin (3) pct. a). corelat cu pct. c) 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:

**PUZ – Extindere intravilan cu zonă de agrement-turism**", propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Borviz, FN, județul Covasna, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

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

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

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

Planul de față propune reglementarea unui complex de agrement turistic cu specific de pescuit sportiv pe o parcelă cu **suprafața de 31.450 mp** situată în extravilan, aflată în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe și concesionată pe 20 ani de către titularul planului (contract de de concesiune nr. 4470/06.08.2004). Accesul carosabil spre zonă este asigurată de pe str. Borviz la ieșirea spre vest din oraș, spre Șugaș Băi. Conform certificatului de urbanism parcelele au categoria de folosință actuală arabil și fâneată. Amplasamentul se află între str. Borviz și albia pârâului Debrei fiind ocupat în proporție de 40% de 2 lacuri amenajate pentru pescuit sportiv. Între lacuri se află 2 clădiri provizorii: o clădire administrativă cu S1 25 mp și un depozit S2 25 mp. Vestul parcelei este traversată de linii electrice de medie și înaltă tensiune, care necesită zone de protecție.

**Se dorește realizarea unei singure zone funcționale: zonă de agrement – turistic (ZAT) și funcțiuni complementare:** alimentație publică, comerț, circulații, zone verzi, utilități.

#### Bilant teritorial – situația propusă:

Specificatie	mp	%
Suprafața totală reglementată, din care	31.450	100
Zonă de agrement turism, suprafețe construibile în intravilan	8.542	27
Fâneată în intravilan	10.500	33
Lacuri piscicole intravilan	12.408	40

Regimul de înălțime maxim propus: P+1+M

Suprafața construită maximă: 3.145 mp

Suprafața circulații: 3.145 mp

Suprafața zone verzi: 12.752 mp

#### Indici de ocupare a terenului:

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 10 %

Coeficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,3

#### Alimentare cu apă:

- prin extinderea rețelei stradale din str. Borviz.

#### Canalizare menajeră:

- bazine vidanjabile imprevizibile sau toalete ecologice amplasată în incintă până la extinderea în zonă a sistemului centralizat de canalizare menajeră.

#### Alimentare cu energie electrică:

- se va realiza racordul la rețeaua existentă pe strada Borviz.

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

Având în vedere funcțiunea turistică dominantă a zonei Șugaș Băi, planul este compatibil cu funcțiunile existente.

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

- planul prevede realizarea de spații verzi;

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program: nu este cazul:*





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: nu vor fi efecte semnificative;

b) natura cumulativă a efectelor: în zonă nu sunt alte planuri sau proiecte noi în curs de implementare;

c) natura transfrontieră a efectelor: nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu este cazul;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):

Impactul este local, nesemnificativ pe amplasament și în imediata vecinătate a acestuia.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: în faza de implementare și funcționare se vor respecta standardele și normativele în vigoare.

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

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul;

**Obligațiile titularului:**

- solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 220/23.04.2019 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;

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

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

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

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

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

- respectarea prevederilor HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

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

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

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

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

- scoaterea din circuitul agricol se realizează conform Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

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

- Anunțurile titularului planului privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarul Székely Hírmondó din datele de 22.08.2019 și 26.08.2019;

- Proiectul Deciziei etapei de încadrare a fost publicat pe pagina proprie de internet a APM Covasna <http://apmcv.anpm.ro> în data de 06.09.2019;



II/A/6

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI Covasna**

pag. 3 / 4

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

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

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



- Anunțul titularului planului privind decizia etapei de încadrare, publicat în ziarul Székely Hírmondó din data de 11.09.2019.

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 care a stat la baza emiterii avizului de mediu a fost accesibilă publicului la sediul APM Covasna pe durata derulării procedurii.

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

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

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

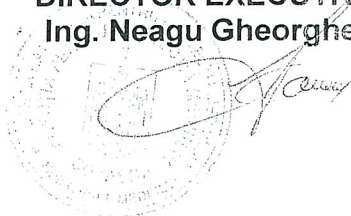
**În cazul în care planul suferă modificări, titularul este obligat să notifice în scris Agenția pentru Protecția Mediului Covasna.**

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

**Conform prevederilor HG 1076/2004 aveți obligația de a informa publicul în mass media asupra deciziei privind etapa de încadrare a planului în termen de 3 zile de la primirea acesteia. Dovada publicării în mass – media va fi înaintată la APM Covasna.**

**Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ (\*actualizată\*).**

DIRECTOR EXECUTIV,  
Ing. Neagu Gheorghe



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

Întocmit,  
Ing. Farkas János





Administrația Bazinală de Apă Olt

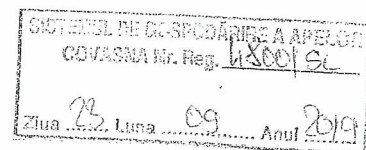
Sistemul de Gospodărire a Apelor Covasna



CĂTRE: S.C. ROLLING TRANSPORT SERVICII COMERȚ EXPORT\_IMPORT S.R.L.

Sat Zălan, nr.56, Jud. Covasna

tel. 0755 973 147



Referitor: punct de vedere privind investiția "PUZ - extindere intravilan cu zonă de agrement- turism, Str.Borviz, Sf.Gheorghe jud.Covasna "

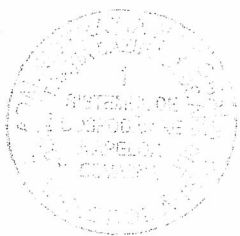
În urma analizării cererii dvs., înregistrată la SGA Covasna sub nr. 4800/16.09.2019, prin care solicitați punctul nostru de vedere pentru investiția " PUZ - extindere intravilan cu zonă de agrement- turism, Str.Borviz, Sf.Gheorghe jud.Covasna " conform prevederilor Ordinului nr. 828/04.07.2019 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, capitolul I, art.6, pct.c)- **nu este necesară solicitarea și obținerea avizului de gospodărire a apelor pentru investiția mai sus numită.**

Vă menționăm totodată că, "Evacuarea apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților sau în stațiile de epurare se face în baza acceptului de evacuare dat în scris de operatorul de servicii publice care administrează și exploatează rețeaua de canalizare și stația de epurare, precum și a contractului de branșare/racordare și utilizare a serviciilor publice de alimentare cu apă și canalizare, încheiat cu acesta", conform Hotărârii nr. 188 din 28 februarie 2002 (\*actualizată\*).

Cu respect,

**DIRECTOR,**

Dr. ing. Ioan ILAȘ



**INGINER ȘEF,**

Ing. László SÁNDOR

ÎNTOCMIT BIROU GRA,  
ing. Anna DEÁK

nr. 1042 / DA / 23.09.2019, Birou GRA  
e-mail: ana.deak@dao.rowater.ro

Administrația Bazinală de Apă Olt

Cod Fiscal: 18264803 sau R023730128

Cod IBAN: RO17 TREZ 6715 0220 1X01 0664

Adresa: str. Remus Bellu nr. 6, c.p. 240156 Râmnicu Vâlcea, jud. Vâlcea

Centrala tel. +250 739 881 Fax +40 250 738 255

Dispecerat tel. +40 250 739 840, +40 350 401 738

Cabinet Director tel. +40 250 739 881/105 E-mail: dispecer@dao.rowater.ro

Sistemul de Gospodărire a Apelor Covasna

Cod Fiscal: 18271240

Cod IBAN: RO37 TREZ 2565 0170 1X00 6548

Adresa: str. Lunca Oltului, nr.41, cod 520036, Sfântu Gheorghe, Covasna, ROMÂNIA

Tel. +40 267 310 833, +40 267 317 512

Fax +40 267 310 046

E-mail: dispecerat.cv@dao.rowater.ro





ROMÂNIA  
MINISTERUL SĂNĂTĂȚII  
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ COVASNA

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

☎ 0267.351.398  
☎ 0267.351.459

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

Nr. înreg: 4264 / 4054  
Data: 09. 09. 2019

## NOTIFICARE

### Asistență de specialitate de sănătate publică

Către ,

#### PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII COMERȚ EXPORT- IMPORT „ROLLING TRANS” S.R.L.

Comuna Bodoc, Sat Zălan, Nr. 56  
Județul Covasna

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a județului Covasna cu nr. 4054 din 22.08.2019, privind asistența de specialitate de sănătate publică pentru proiectul: "ELABORARE PUZ-EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONĂ DE AGREMENT-TURISM" în Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Borvîz, C.F. Nr. 40393, Județul Covasna, vă comunicăm următoarele:

Proiectul nr. 29 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.

În vederea realizării în condiții optime a obiectivelor specificate în prezentul P.U.Z. (cort evenimente + restaurant) propunem extinderea și a rețelei de canalizare.

Conformitățile la reglementările sanitare în vigoare sunt menționate în referatul de evaluare pentru asistență de specialitate a condițiilor igienico-sanitare nr. 694/28.08.2019, întocmit de d-na Dr. Bârzan Alina, medic primar igienă..



Director executiv  
Ec. Ágoston László

Întocmit de:  
Imreh Eniko-Veronka



Către,  
**SC ROLLING TRANS SRL**

Urmare la cererea dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna cu nr. 2907189 din 05.09.2019 vă comunicăm acordul nostru pe linie de securitate la incendiu, pentru Planul Urbanistic Zonal „*P.U.Z. – EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONĂ DE AGREMENT-TURISM*”, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Borviz, jud. Covasna, cu condiția respectării prevederilor **Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 \*republicată.**

Cu respect,

Lt.col.

INSPECTOR ȘEF

Adrian SIMTEA





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE  
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare  
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare  
COVASNA

str. Morii nr.5, cod 520071, România  
Mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna  
CIF 29497260  
www.anif.ro

Tel. 0267 31 74 35  
Fax. 0267 31 88 91  
covasna@anif.ro



Sf. Gheorghe,  
Nr. 28/04.11.2019

Către,

SC PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING-TRANS" SRL

Ref. : Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF FTIF Covasna, cu nr. 805 din 29.10.2019, în vederea obținerii **Avizului ANIF pentru PUZ** în scopul realizării investiției „**ELABORARE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT - TURISM**”, pentru terenul cu o suprafață totală de **5322 mp**, situat în extravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna, cuprins în CF nr. 40393 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 40393, vă comunicăm că terenul respectiv se află în afara suprafețelor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

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



SC PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING-TRANS" SRL  
Sat Zălan, nr. 56, Comuna Bodoc, Jud. Covasna

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare  
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Covasna  
Str. Morii, nr. 5, Mun. Sf. Gheorghe, Jud. Covasna  
Tel: 0267.317.435  
Fax: 0267.318.891  
E-mail: covasna@anif.ro



## AVIZ

Nr. 75 din 28.02.2020

În temeiul dispozițiilor art. 47<sup>1</sup> alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 1575/13.01.2020 completată cu adresa nr. 2528/13.02.2020, înregistrate la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 281073/16.01.2020 respectiv 281073/18.02.2020,

În baza următoarelor documente:

1. Certificatul de urbanism nr. 220/23.04.2019, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna;
2. Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
3. Studiul pedologic și agrochimic nr. 91/10.10.2019 întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Brașov;
4. Avizul tehnic nr. 28/04.11.2019 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Covasna,
5. Nota de calcul nr. 9617/10.12.2019 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna,
6. Procesul-verbal de verificare în teren nr. 2497/13.02.2020, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Covasna.

I. |x| În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: "EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONĂ DE AGREEMENT - TURISM", de către beneficiarul: Producție Transport Servicii Comerț Export-Import "Rolling-Trans" S.R.L. pe terenul situat în extravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe Județul Covasna, în suprafață de 5322,00 mp din suprafața totală de 31450,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în cartea funciară nr. 40393, numărul cadastral 40393.

I. |\_| În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic PUG de către beneficiar .....X..... a terenului situat în .....X....., județul .....X....., în suprafață de .....X.....,

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

## AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, cu suprafață de 5322,00 mp, categoria de folosință arabil, clasa de calitate a IV a și a V a, situat în extravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, înscris în cartea funciară nr. 40393, numărul cadastral 40393.

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Recomandări:

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:





## MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

- art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 5<sup>2</sup>, alin (2) din Ordonanța de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014,
- Legii 164/2015 a viei și vinului în sistemul organizării comune a pieței vitivinicole, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii Pomiculturii nr. 348/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 220/23.04.2019, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

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

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație.

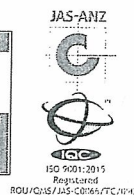




MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE  
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare  
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare  
COVASNA

str. Morii nr.5, cod 520071, România  
Mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna  
CIF 29497260  
www.anif.ro

Tel. 0267 31 74 35  
Fax. 0267 31 88 91  
covasna@anif.ro



Sf. Gheorghe,  
Nr. 28/04.11.2019

Către,

SC PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING-TRANS" SRL

Ref. : Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF FTIF Covasna, cu nr. 805 din 29.10.2019, în vederea obținerii **Avizului ANIF pentru PUZ** în scopul realizării investiției „**ELABORARE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT - TURISM**”, pentru terenul cu o suprafață totală de **5322 mp**, situat în extravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna, cuprins în CF nr. 40393 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 40393, vă comunicăm că terenul respectiv se află în afara suprafețelor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

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

Director Filială,  
jurist Mariana Aurora GĂUREANU



SC PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING-TRANS" SRL  
Sat Zălan, nr. 56, Comuna Bodoc, Jud. Covasna

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare  
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Covasna  
Str. Morii, nr. 5, Mun. Sf. Gheorghe, Jud. Covasna  
Tel: 0267.317.435  
Fax: 0267.318.891  
E-mail: covasna@anif.ro



ROMÂNIA  
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ



NESECRET  
Ex. nr.1

Nr. 423.397

01.10.2019

*Către*

**S.C. ROLLING TRANS S.R.L.**

Comuna Bodoc, sat Zălan, nr. 56, județul Covasna

Ca urmare a adresei dumneavoastră referitoare la documentația pentru Plan Urbanistic Zonal „Extindere intravilan cu zona de agrement - turism” cu amplasament în extravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, str. Borviz, nr. cad./CF nr. 40393, județul Covasna, beneficiar: S.C. ROLLING TRANS S.R.L., vă comunicăm avizul favorabil în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 și precizările aprobate prin Ordinul comun al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Român de Informații și Ministerului Afacerilor Interne nr. 3422/1995.

Prezentul aviz a fost eliberat în baza Certificatului de Urbanism nr. 220 din 23.04.2019 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe și este valabil numai însoțit de Planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare, vizată de noi spre neschimbare.

Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și soluțiile tehnice de realizare prevăzute în documentație.

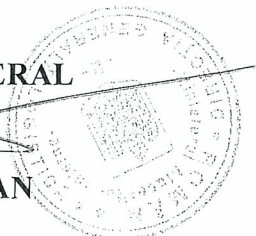
În cazul producerii unor perturbații sau prejudicii de orice natură la nivelul sistemelor de comunicații ale M.A.I., avizul se consideră automat suspendat până când se vor lua măsurile necesare care să asigure încetarea și nerepetarea acestora; contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele cauzate de întreruperea comunicațiilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Prezenta adresă nu se substituie celorlalte avize impuse, după caz, de legislația privind regimul zonei de frontieră; regimul armelor, munițiilor, substanțelor toxice periculoase; prevenirea și stingerea incendiilor sau alte prevederi legale în vigoare.

Nerespectarea documentației conduce la anularea de drept a avizului dat de unitatea noastră, cât și răspunderea juridică a beneficiarului investiției.

(Î) DIRECTOR GENERAL

TRUCĂ MIHAI DAN



NESECRET



TORIAL COMPARATIV

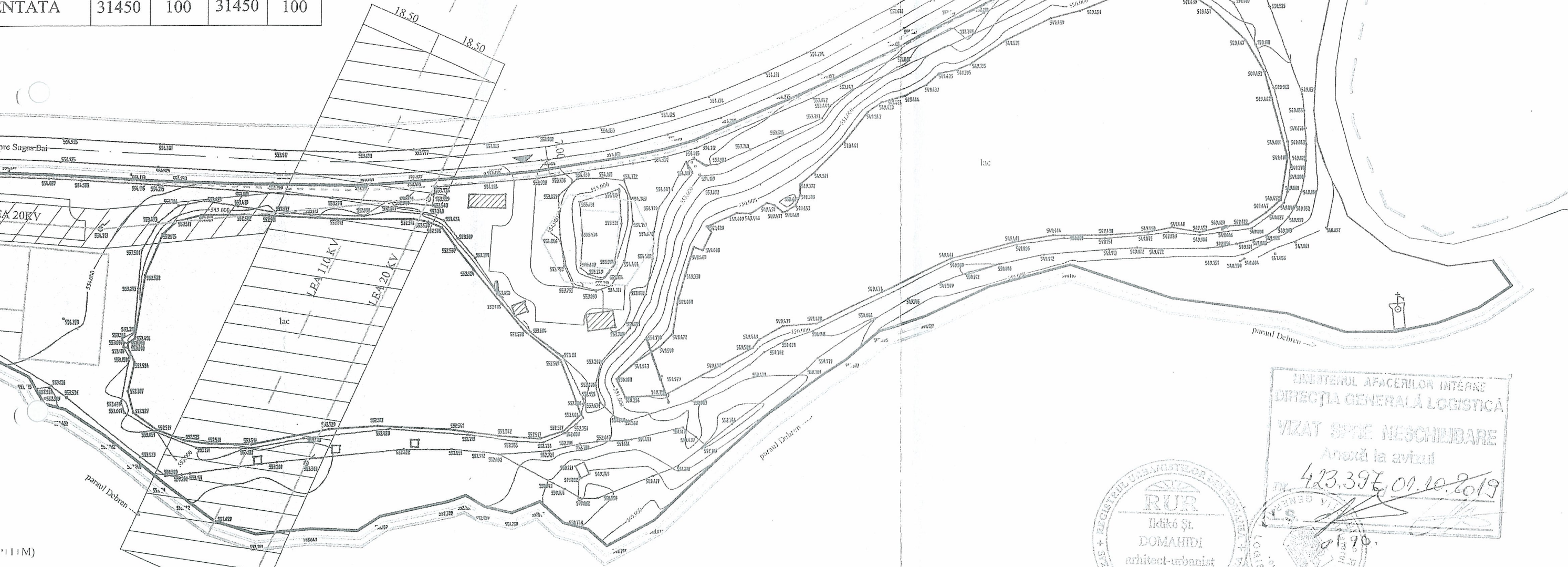
LE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
	8542	27	—	—
	10500	33	—	—
EXTRAVILAN	12408	40	—	—
SUPRAFETE	—	—	8542	27
	—	—	10500	33
AVILAN	—	—	12408	40
ENTATA	31450	100	31450	100

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE AGREMENT - TURISM  
SF. GHEORGHE, STR. BORVIZ F.N.

2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



(P.T.T.M.)

MODERNIZARE

S

PLANIFICARE

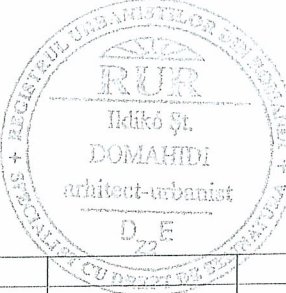
AV


S ZONA REGLEMENTATA = 31450 mp DIN CARE

SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA	3145 mp	10%
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA	9435 mp	
SUPRAFATA CIRCULATII	3145 mp	10%
SUPRAFATA ZONE VERZI	12752 mp	40%
SUPRAFATA LACURI	12408 mp	40%

POT max. = 10% CUT max. = 0.2

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DIRECTIA GENERALA LOGISTICA  
VIZAT SPTE NESCHIMBARE  
Anexa la avizul  
423.397/01.10.2019



VERIFICATOR /EXPERT		REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA		PR. 110 29/10/19
		Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ		
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675		LUCRAREA:	EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT - TURISM	
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA		LOCALITATEA:	JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. BORVIZ F.N.	DATA
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144		BENEFICIAR:	PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT IMPORT ROITUR, TRAFIC, etc.	PR.
SEF PROIECT	arch. VIIVLANE GHEORGHIU	SCARA:	TITLUL PLANSETE:	PR. 11
PROIECTAT	arch. VIIVLANE GHEORGHIU	1:1000	REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESENAT	arch. DOMAHIDI ILDIKÓ	FOLIE	ZONIFICARI	0.
	arch. DOMAHIDI ILDIKÓ	2019		





# MINISTERUL CULTURII

CABINET MINISTRU
Nr. 1337
Data 19.02.2020



## DIRECȚIA PATRIMONIU CULTURAL

Bd. Unirii nr. 22, Sector 3, București, tel.: +4 021 222 4421, fax: +4 021 223 3157

Către,

S.C. ROLLING TRANS SRL

Sat Zălan nr. 56, com. Bodoc, jud. Covasna

Spre știință:

Direcția Județeană pentru Cultură COVASNA

Direcția Județeană pentru Cultură  
Covasna

Nr. 292  
Data 25.02.2020



BOGDAN GHEORGHIU  
MINISTRUL CULTURII

AVIZ Nr. .... / U / 2020

privind Elaborare Plan Urbanistic Zonal - extindere intravilan cu zonă de agrement -turism,  
mun. Sfântu Gheorghe, str. Borviz f.n., județul Covasna

**OBIECTIVUL:** Imobil teren extravilan, situat în zona de protecție a siturilor arheologice *Cetatea Cocostârcului*, cod LMI 2015 CV-I-s-B-13029 (RAN 63401.01) și *Avasalja*, cod LMI 2015 CV-I-s-B-13030 (RAN 63401.03) și a sitului inclus în RAN 63401.09 *Piatra de veghe*

**ADRESA :** Mun. Sfântu Gheorghe, str. Borviz f.n., jud. Covasna

**PROIECT:** Elaborare Plan urbanistic zonal - extindere intravilan cu zonă de agrement - turism

**FAZA:** PUZ

**PROIECTANT:** Birou Individual de Arhitectură Domahidi Ildiko

**BENEFICIAR:** S.C. ROLLING TRANS SRL, Municipiul Sfântu Gheorghe

Documentația transmisă cu adresa Direcției Județene pentru Cultură Covasna nr. 1609/29.11.2019, înregistrată la Ministerul Culturii - Direcția Patrimoniu Cultural cu nr. 8994/ 05.12.2019, cuprinde *piese scrise*: referat DJC Covasna nr. 1609/29.11.2019, copie certificat de urbanism nr. 220/23.04.2019, copie contract de concesiune nr. 4470/06.08.2004 între Consiliul Local al mun. Sfântu Gheorghe și S.C. ROLLING TRANS SRL, raport tehnic de diagnostic arheologic elaborat de Muzeul Național al Carpaților Răsăriteni, copie aviz de oportunitate nr. 3/21.03.2019, HCL nr. 125/2019 de aprobare a avizului de oportunitate, copie extras CF nr. 40393 Sfântu Gheorghe, memoriu de prezentare, regulament local de urbanism aferent PUZ, fișa de reglementări și *piese desenate*: 8 planșe - plan de încadrare în zonă, plan de situație existent, plan de amplasament și delimitare a imobilului, situația existentă și priorități, reglementări urbanistice - zonificare, reglementări - echipare edilitară, regimul juridic, propunere mobilare urbanistică și o planșă simulare 3D; CD cu documentația în format electronic.

Un exemplar din documentație se păstrează în arhiva MCIN - DPC.

Prezenta documentație are drept obiectiv stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea introducerii în intravilan a unui teren în suprafață de 31.450mp situat în extravilanul localității Sfântu Gheorghe și aparținând domeniului privat al mun. Sfântu Gheorghe, fiind concesionat firmei S.C. ROLLING TRANS SRL, pentru realizarea unei zone de agrement - turism. În prezent, terenul face parte dintr-o zonă de pescuit sportiv, terenul fiind ocupat de două lacuri cu o suprafață totală de 12.408mp și de 3 construcții provizorii, parter, în suprafață totală de 55mp. Se propune realizarea unei zone de agrement - turism constând din 2 construcții - 1. restaurant-pensiune, terase și 2. sală de întruniri cu anexe, amenajări corespunzătoare acestei zone funcționale - zone verzi, lacuri piscicole și circulații - carosabile, pietonale, terase, platforme, indicatorii urbanistici propuși fiind POT max =10%, CUT maxim = 0,3, regim de înălțime max. P+1+M, Hmax. streașină = 7m, H max. coamă = 12m. Se propune folosirea unor materiale durabile și tradiționale - cărămidă, lemn, țiglă penru învelitoare. Sala de festivități va fi de tip cort prefabricat pe structură metalică, volumetria și culorile folosite fiind cât mai discrete pentru integrarea în peisajul existent.

Terenul studiat se află în zona de protecție a siturilor arheologice *Cetatea Cocostârcului*, cod LMI 2015 CV-I-s-B-13029 (RAN 63401.01) și *Avasalja*, cod LMI 2015 CV-I-s-B-13030 (RAN 63401.03) și a sitului inclus în RAN 63401.09 *Piatra de veghe*. Conform raportului tehnic de diagnostic arheologic anexat documentației, pe terenul studiat nu au fost identificate vestigii arheologice. În cazul în care, în timpul lucrărilor de excavații se vor descoperi vestigii arheologice, beneficiarul lucrării este obligat, conform legii, să anunțe instituțiile statului pentru a lua măsurile legale ce se impun.

Documentația a fost analizată în ședința Secțiunii de Urbanism și Zone Protejate a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice din 23.01.2020 și în Comisia Națională de Arheologie din 13.12.2019 și, în baza prevederilor Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu completările și modificările ulterioare, și a OG 43/ 2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, se acordă:

AVIZ FAVORABIL  
pentru documentația prezentată

Ștefan Emilian GAMUREAC, Director DPC

Întocmit, arh. Mădălina Sonea, consilier DPC

8994/ 10.02.2020



Nr. 15573 din 27.09.2019

**Doamnei arh. DOMAHIDI ILDIKÓ**  
**Reprezentant - B.I.A. DOMAHIDI ILDIKÓ**

**În atenția beneficiarului - S.C. Producție Transport Servicii Comerț Export-Import**  
**"Rolling Trans" S.R.L.**

Ca urmare a cererii de aviz din 15.08.2019, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 15573 din 10.09.2019, adresată de S.C. Producție Transport Servicii Comerț Export-Import "Rolling Trans" S.R.L., în calitate de concesionar (Contractul de concesiune nr. 4470/06.08.2004), cu sediul în comuna Bodoc, sat Zălan, nr. 56, județul Covasna, identificată prin C.U.I. 7028688 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J14/1365/1994;

În baza *Memoriului de prezentare P.U.Z.* - proiect nr. 29/2019 elaborat de B.I.A. Domahidi Ildikó;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 220 din 23.04.2019 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

**AVIZ FAVORABIL**

privind aprobarea documentației de urbanism - ***Elaborare P.U.Z. - Extindere intravilan cu zona de agrement - turism aferentă amplasamentului situat în municipiul Sfântu Gheorghe, strada Borviz, F.N., județul Covasna, înscris în C.F. nr. 40393 Sfântu Gheorghe, identificat cu nr. cad. 40393 și nr. topo. 2254/1, 2252/1, 2249/1, 2248/2/1, 2248/1/1, 2273/1, 2270/1, 2268, 2269/1, 2267/1.***

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 220 din 23.04.2019 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Către,

**S.C. ROLLING TRANS S.R.L.**

**AVIZ NR. DT/6630**

La Certificatul de Urbanism nr. 220 din 23.04.2019;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001, *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în extravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, str. Borviz, C.F. nr. 40393, nr. cad. 40393, județul Covasna, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Extindere intravilan cu zonă de agrement - turism**”, conform documentației de urbanism depuse.

**Avizul este condiționat de:**

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

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

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

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și H.G. nr. 62/1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare*.

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





Directia Operationala  
Departament Mentenanta Specializata  
B-dul. Marasesti, nr. 4-6  
Sect. 4, Bucuresti  
Cod postal: 040254  
Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)  
Interlocutor: Eugen Scripcaru  
Nr.314107906/data 04.07.2019

PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII  
COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING-  
TRANS" SRL

Str.- nr.56  
Loc.Zalan - com.Bodoc  
Jud.Covasna

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. **314107906** din **28.06.2019**, prin care solicitati emiterea avizului de principiu **in scopul - elaborare PUZ-extindere intravilan cu zone de agrement-turism: loc.Sfantu Gheorghe, str.Borviz, nr.-, NC.40393, jud.Covasna**, va restituim planul de situatie scara 1:1000 proiect nr.fn elaborat de B.I.A ARH.DOMAHIDI ILDIKO completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

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

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 protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distributie.

In urma analizării documentației depuse se emite:

## AVIZ FAVORABIL

Cu mentiunile:

- Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:
  - 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;
  - sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem;
  - sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale;
  - sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale.”
- Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017, cu modificarile ulterioare.
- Amplasarea de obiective noi, constructii noi și lucrări de orice natură in zona de protectie a rețelilor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018, prevederilor Legii

energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

4. Avand in vedere ca reseaua de distributie gaze naturale este intr-o continua dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii noastre.
5. 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 Tabelul 2 din NTPEE-2018.
6. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.
7. Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si a **Certificatului de Urbanism nr. 220 din 23.04.2019 eliberat de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, jud. Covasna.**

**Adrian DOBREA**  
SEF DEPARTAMENT,  
DIRECTIA OPERATIONALA

DISTRIGAZSUD REȚELE SRL  
Direcția Operațională  
Departament Menținere  
Specializată

**Eugen SCRIPCARU**  
ASE BEX

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: planul de situatie sc. 1:1000  
**Achitat cu chitanta/ordin de plata nr. 434624/data 28.06.2019 factura 1904367606**



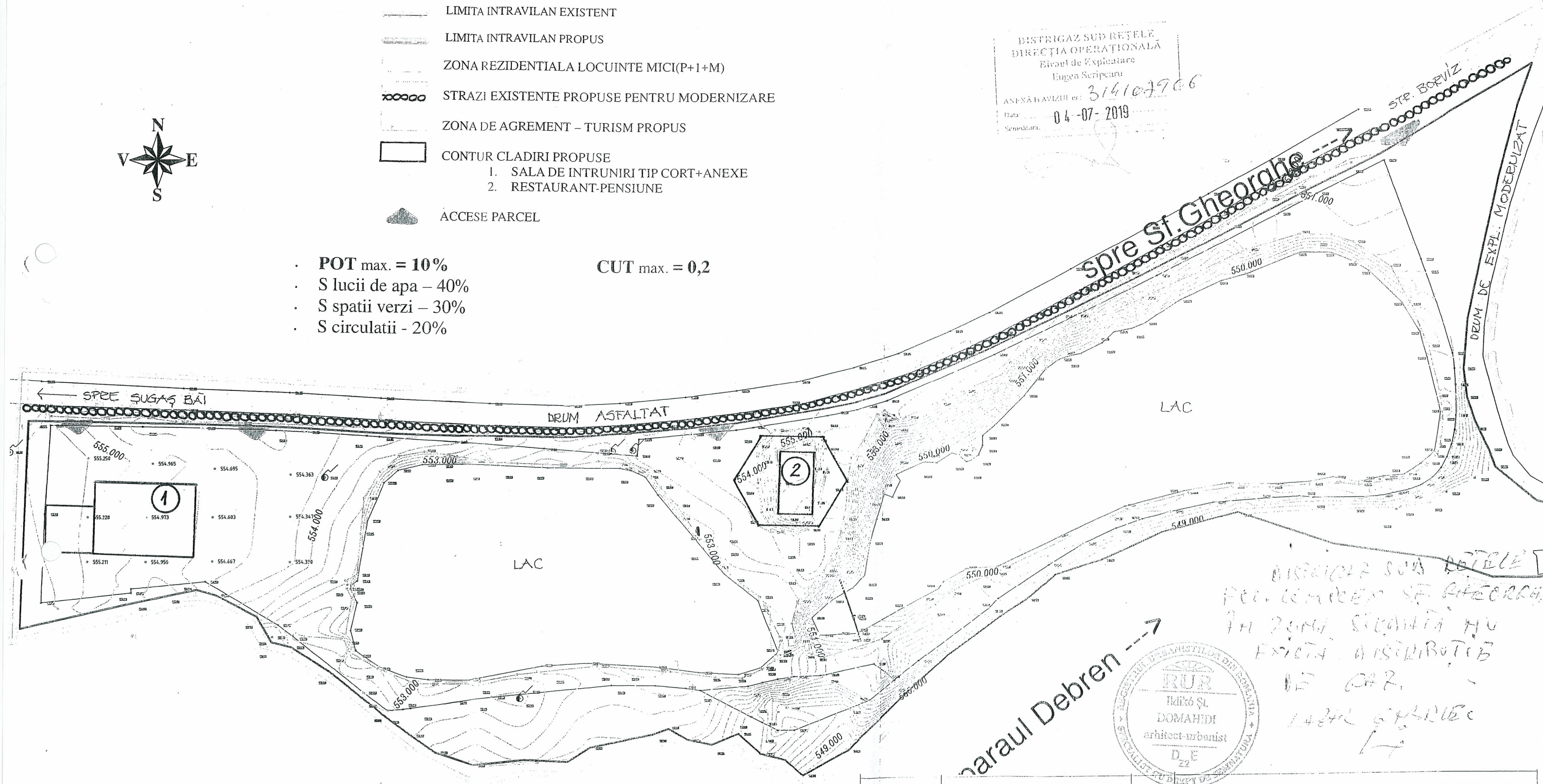
# LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELA BENEFICIAR
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS
- ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE MICI(P+1+M)
- STRAZI EXISTENTE PROPUSE PENTRU MODERNIZARE
- ZONA DE AGREMENT - TURISM PROPUS
- CONTUR CLADIRI PROPUSE
  - SALA DE INTRUNIRI TIP CORT+ANEXE
  - RESTAURANT-PENSIUNE
- ACCESSE PARCEL



- POT max. = 10%
  - S lucii de apa - 40%
  - S spatii verzi - 30%
  - S circulatii - 20%
- CUT max. = 0,2

DISTRICAZ SUD REȚELE  
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ  
Biroul de Explicare  
Eugen Scripcaru  
ANEXĂ LA VIZIUL nr. 314107906  
Data: 04-07-2019  
Semnatura:



DISTRICAZ SUD REȚELE  
PENTRU PLANUL DE AGRI-CULTURĂ  
ÎN ZONA SĂCĂLĂȘI  
EXISTĂ ADRIBOTIC  
DE CAR.  
LACUL GHEORGHE

VERIFICATOR EXPERT	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:		
	Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144		PR.NR.
	LOCALITATEA: SF. GHEORGHE STR. BORVIZ F.N.		FAZA:
	BENEFICIAR: PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING TRANS" SRL		STO
ȘEF PROIECT	arh.DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA:	NR.PL:
PROIECTAT	arh.DOMAHIDI ILDIKÓ	1:1000	02
DESENAT	arh.DOMAHIDI ILDIKÓ	TITLUL PLANSEI:	
		REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	



Birou Acces la rețea

CĂTRE,

**PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT**  
**EXPORT IMPORT ROLLING TRANS SRL**  
judet COVASNA, localitate ZALAN (comuna  
BODOC) strada ZALAN nr. 56 cod postal 527037

Referitor la cererea de aviz de amplasament-PUZ înregistrată cu nr 70601908260 / 20.06.2019, pentru obiectivul **ELABORARE PUZ-EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMANT -TURISM**, amplasat în judet COVASNA, localitate SFANTUL GHEORGHE zona BORVIZ cadastru 40393

În urma analizării documentației faza PUZ, se emite:

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr 70601908260/04.07.2019**

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

**LEA 20 kV IN AMPLASAMENT!**

**LEA 110 kV IN AMPLASAMENT!**

**-SE VA RESPECTA DISTANTA DE MIN. 5 m IN PLAN ORIZONTAL DE LA CONDUCTOARELE EXTREME ALE LEA 20 KV LA DEVIATIA LUI MAXIMA SI CEA MAI APROPIATA PARTE A CLADIRII FARA SA CONSTITUIE TRAVERSARE.**

**AMPLASAMENTUL ESTE TRAVERSAT DE LEA 110 kV**

**-SE VA ASIGURA DREPT DE ACCES PENTRU SROR COVASNA LA LEA 110 kV SI LA LEA 20 kV IN CAZ DE AVARIE SAU LUCRARI PROGRAMATE CU ANUNTAREA IN PREALABIL AL PROPRIETARULUI.**

**-ZONA STUDIATA ESTE TRAVERSATA DE LEA 20 KV REALIZATA CU IZOLATIE DUBLA.**

**SE VA RESPECTA DISTANTA DE MIN. 5 m IN PLAN ORIZONTAL DE LA CONDUCTOARELE EXTREME ALE LEA 20 KV LA DEVIATIA LUI MAXIMA SI CEA MAI APROPIATA PARTE A CLADIRII FARA SA CONSTITUIE TRAVERSARE.**

**- Fata de fundatia stalpilor si LEA (j.l, m.t.) din zona veti respecta conditiile impuse de normativul NTE 003/04/00 ☐ ☐ Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V**

**-art 137 care prevede ca latimea culoarului de trecere la LEA 110 kV sa fie de min. 37 m (18,5+18,5 ) de o parte si alta a axului acestuia.**

**-Nu se vor realiza drumuri de acces si ingradiri pe sub LEA 110 kV existent.**

S-a eliberat prezentul aviz în conformitate cu certificatul de urbanism nr 220 din 23.04.2019 în vederea avizării PUZ .

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

Director  
ING. CSABA JOZSA



Birou Acces la rețea  
ING. VERESS ATTILA HUBA

Intocmit  
ING. VERESS ATTILA HUBA



# LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELA BENEFICIAR
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUSE
- ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE MICI(P+1+M)
- STRAZI EXISTENTE PROPUSE PENTRU MODERNIZARE
- ZONA DE AGREMENT - TURISM PROPUSE
- CONTUR CLADIRI PROPUSE
  - SALA DE INTRUNIRI TIP CORT+ANEXE
  - RESTAURANT-PENSIUNE
- ACCESSE PARCEL



- POT max. = 10%
- S lucii de apa - 40%
- S spatii verzi - 30%
- S circulatii - 20%

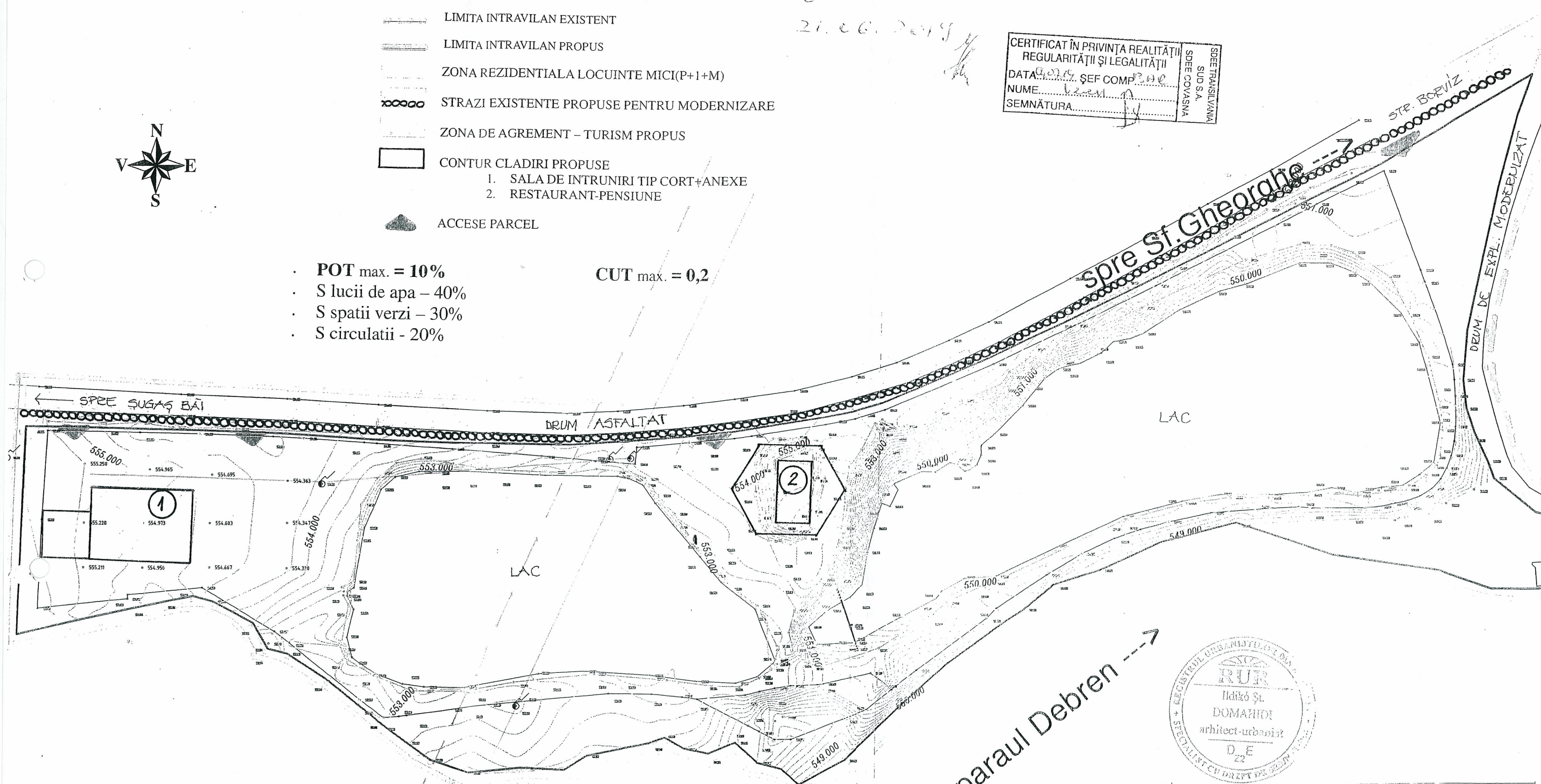
CUT max. = 0,2

CORINT-IT SF GHE  
LEA 110 KI  
LEA 20 KI

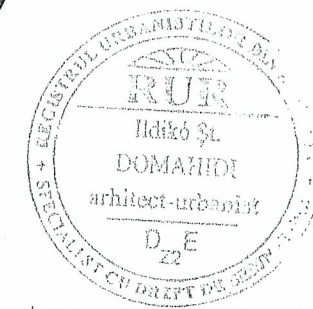
21.06.2019

CERTIFICAT ÎN PRIVINȚA REALITĂȚII  
REGULARITĂȚII ȘI LEGALITĂȚII  
DATA: 21.06.2019 ȘEF COMP. 3.00  
NUME: I. DOMAHIDI  
SEMNĂTURA: [Signature]

SDEE TRANSILVANIA  
SUD S.A.  
SDEE COVASNA



maraul Debreu



VERIFICATOR EXPERT		REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:	
	Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	LUCRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL-EXTINDERE INTRAVILAN CU O "ZONA DE AGREMENT - TURISM"	PR. NR.
	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144	LOCALITATEA: SF. GHEORGHE STR. BORVIZ F.N.	FAZA:
ȘEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	BENEFICIAR: PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING TRANS" SRL	STO
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA:	NR. PL:
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	1:1000	02
		TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	



## S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

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

CIF : RO427320

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

Direcția Executivă Tehnologie și Informație România

Divizia Acces și Transport România

Departament Proiectare & Inventar Retea Pasiva

Compartiment Proiectare Retea Pasiva Sud

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

Data: 08.07.2019

Numar de inregistrare: 60-CV

**Catre: PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT  
«ROLLING-TRANS» SRL**

**Adresa: JUD. COVASNA, COMUNA BODOC, SATUL ZALAN, NR.56**

### AVIZ CONDIȚIONAT

Ca urmare documentației dvs. depusă la TELEKOM ROMANIA, privind lucrarea **“ELABORARE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT-TURISM” in JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. BORVIZ, FN, CF 40393, CU220/23.04.2019**, vă comunicăm următoarele:

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

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

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

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

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

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

Întocmit,  
**Comp.Proiectare Retea Pasiva Sud**  
**Gabriela CHIRILA**





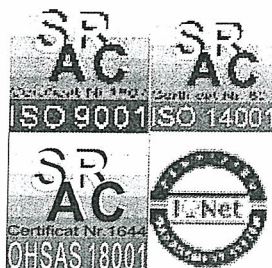
OPERATOR REGIONAL

JUD. COVASNA

GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA  
SFÂNTU GHEORGHE

Sediu: RO 520031 Sfântu Gheorghe

Str. Bánki Donát, Nr.27



Nr. J14/284/1996; CUI RO 8574327

Capital social: 7.090.000 lei

COD IBAN: RO62BTRL01501202K16637

Tel: 0267 – 351 390

Fax: 0267 – 351 739

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

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

Nr. 7795 / 08. 07. 2019

S.T.

Către,

**PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII COMERȚ  
EXPORT-IMPORT "ROLLING-TRANS" SRL**

Referitor la documentația dvs., prin care solicitați emiterea avizului de amplasament/traseu pentru " **ELABORARE PUZ- EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT**" situat în mun. Sf. Gheorghe str. Borvív F.N. înscris în C.F. Nr. 40393-Sf. Gheorghe, Certificat de urbanism Nr. 220 / 23. 04. 2019

alăturat vă restituim un ex. din plan de incadrare și planul de situație cu următoarele precizări:

1. Lucrările de construire propuse **nu afectează** conductele de apă și de canalizare publice, în amplasament nu există rețele hidroedilitare de apă și canalizare publice.
2. În urma analizării documentației depuse se emite:

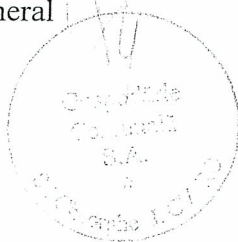
**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL NR. 7795 / 2019**

cu respectarea următoarelor condiții :

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

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

ing. Fejer Alexandru  
director general



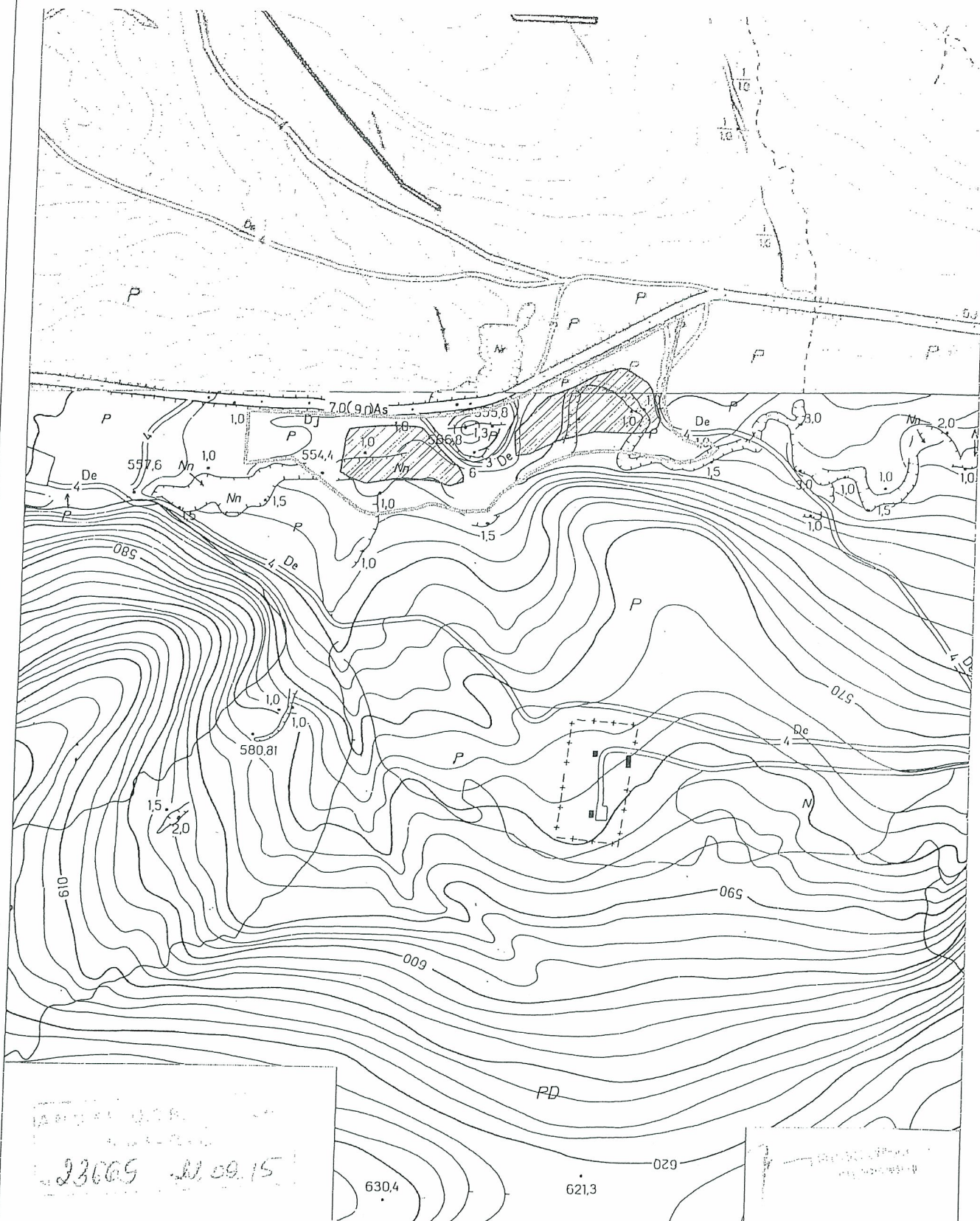
ing. Mátyás Ferenc  
director tehnic

Anexe: plan de situație

Taxa de avizare: achitată cu chitanța nr.

/ ordinul de plată

SCARA 1 : 5000  
UAT SF. GHEORGHE







paraul Debreu →

Arceba la  
Km. 7795/2019

PLAN RIDICARE TOPOGRAFICĂ  
SCARA 1:1000

Nr. 15414 din 03.07 2019



Către,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE  
COMPARTIMENTUL URBANISM**

Cu referire la cererea adresată de PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII  
COMERT EXPORT – IMPORT "ROLLING - TRANS" SRL, înregistrată la  
SC TEGA S.A cu nr. 18010/27.06.2019, se emite

**ACORDUL ÎN PRINCIPIU**

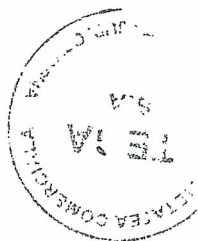
Privind serviciul de salubritate, necesară în scopul: Elaborare puz –  
extindere intravilan cu zina de agrement - turism, pentru imobilul situat în  
jud. Covasna, municipiul Sfântu Gheorghe, str. Borviz, nr. FN, identificat prin  
Plan de incadrare în zona vizat de O.C.P.I.

Menționăm că efectuarea serviciul de colectare și transport deșeuri  
menajere și deșeuri din construcții se solicită de către utilizator prin contract  
de salubritate încheiat cu operatorul de salubritate.

Cu stimă,

Máthé László  
director general

Vajna Kinga Enikő  
director economic





## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1108 / 2019

Întocmit astăzi, **22/07/2019**, privind cererea **23291** din **11/07/2019**  
având aviz de începere a lucrărilor cu nr **1017** din **02/07/2019**

**1. Beneficiar:** SC ROLLING TRANS SRL

**2. Executant:** Luffy Vilmos

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** RIDICARE TOPOGRAFICĂ PENTRU ELABORARE P. U. Z.  
„EXTINDERE INTRAVILANCU ZONĂ DE AGREMET - TURISM”

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
3968	11.02.2019	act administrativ	OCPI COVASNA
220	23.04.2019	act administrativ	MUNICIPIUL SF.

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1108 au fost recepționate 1 propuneri:

\* Imobil înscris în CF nr. 40393 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 40393 situat în extravilanul mun. Sfântu Gheorghe

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

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

Nu există erori topologice.

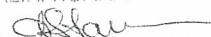
Lucrarea este declarată **Admisă**

Inginer Șef



Inspector  
**IOANA STANESCU**

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



LUFFY VILMOS P.F.A.  
 Aut.: RO - CV - F - 0005  
 CIF: 20163398  
 Sf. Gheorghe - str. Mikes Kelemen nr. 30  
 Tel.: 0740-011568, 0267-315300



23291 11.02.19

Nr. de înregistrare/data .....

## BORDEROU

• Adresa imobilului: UAT SF. GHEORGHE

Adresă imobil							Nr. CF/ Nr. Cad (IE)
Localitate	Strada (Tarla)	Număr (Parc.)	Bloc	Scara	Etaj	Ap.	
SF. GHEORGHE	BORVIZ						40393/40393 (E)

• Proprietari:

Nume	Prenume	CNP												
ANTAL	ALPÁR	1	8	0	0	8	0	7	1	4	2	6	0	7

• Persoană fizică autorizată:

Nume	Prenume	CNP												
LUFFY	VILMOS	1	6	9	0	3	2	9	1	4	1	0	4	9

- Număr pagini documentație: \_\_\_\_\_
- Numărul de ordine al documentației din registrul de evidență a lucrărilor: 71
- Conținutul documentației:

- ☐ borderou;
- ☐ dovada achitării tarifului;
- ☐ formularele tipizate de cereri și declarații;
- ☐ certificat fiscal;
- ☐ copii ale actelor de identitate ale proprietarilor persoane fizice sau copii ale certificatelor de înmatriculare în cazul persoanelor juridice
- ☐ copie a extrasului de carte funciară, după caz;
- ☐ originalul sau copia legalizată a actelor în temeiul cărora se solicită înscrierea;
- ☐ memoriu tehnic;
- ☐ plan de amplasament și delimitare;
- ☐ releveele construcțiilor;
- ☐ plan de încadrare în zonă la o scară convenabilă, astfel încât imobilul să poată fi localizat;

Proprietar

Luffy Vilmos



Serviciu achitat cu chitanța	Data	Suma	Cod serviciu



LUFFY VILMOS P.F.A.  
Aut.: RO - CV - F - 0005  
CIF: 20163398  
Sf. Gheorghe - str. Mikes Kelemen nr. 30  
Tel.: 0740-011568, 0267-315300



ANEXA NR.1.32 la regulament

CATRE

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA  
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA SF. GHEORGHE

### DECLARAȚIE

Subscrisa **SC ROLLIN TRANS SRL**, cu sediul în Zalan nr. 56C, reprezentat de **Antal Alpár**, legitimat cu CI seria KV, nr. 406569, CNP 1800807142607, prin prezenta declar pe propria răspundere, în calitate de proprietar/posesor/persoană interesată al imobilului situat în extravilanul MUN. SF. GHEORGHE, sub sancțiunile prevăzute de Codul penal, cu privire la falsul în declarații, că:

- ☒ am indicat persoanei autorizate limitele imobilului, în vederea întocmirii documentației cadastrale;
- ☒ am fost informat(a) și solicit înscrierea în evidențele de cadastru și carte funciara a suprafeței terenului rezultata din măsuratori de **31450 mp**, comunicata de persoana autorizata;
- ☐ am fost informat(a) și sunt de acord cu poziționarea incerta a imobilului și a consecințelor ce decurg din acest lucru;
- ☒ am adus la cunoștința tuturor proprietarilor informațiile mai sus menționate, acesta fiind de acord cu întocmirea documentației și înregistrarea ei la OCPI,
- ☒ imobilul **nu se afla în litigiu**/ se afla în litigiu- cu imobilul ID....., nr.dosar....., instanța..... obiect.....

Îmi asum întreaga răspundere pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate LUFFY VILMOS/ autorizație categoria B, serie RO-CV-F nr. 0005 a următoarelor acte doveditoare ale dreptului de proprietate e3xtras CF, Certificat Urbanism în vederea identificării limitelor bunului imobil măsurat, pentru executarea documentației cadastrale, participând la măsurătoare.

Data: iulie 2019.

Proprietar

*Antal Alpár*

(semnătură)

Semnătura și ștampila



Luffy Vilmos

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară prelucrează date cu caracter personal furnizate de dumneavoastră prin mijloace automatizate, în scopul efectuării înscrisurilor în sistemul integrat de cadastru și carte funciara sau în vederea eliberării copiilor de pe documentele din arhivă.

Informațiile înregistrate sunt destinate utilizării de către operator și sunt comunicate numai destinatarilor abilitați prin lege (Codul civil, legi speciale), inclusiv organelor de poliție, parchetelor, instanțelor, altor autorități publice.

Conform Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, cu modificările și completările ulterioare, beneficiați de dreptul de acces, de intervenție asupra datelor și de dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale. Totodată, aveți dreptul să vă opuneți prelucrării datelor personale care vă privesc, în limitele prevăzute de art. 15 din Legea nr. 677/2001, cu modificările și completările ulterioare. Pentru exercitarea acestor drepturi, vă puteți adresa la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu o cerere scrisă, datată și semnată. De asemenea, vă este recunoscut dreptul de a vă adresa justiției.

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA**

**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfantu Gheorghe**

Adresa BCPI: Localitate: Municipiul Sfantu gheorghe, Adresa: Strada 1 decembrie 1918 ,nr. 3. Cod postal: 520008 , Tel: 0267314578

**AVIZ DE ÎNCEPERE A LUCRĂRII**  
**Nr. 1017 / 2019**

Către **Luffy Vilmos**, în calitate de executant:

Analizând solicitarea dumneavoastră înregistrată la OCPI **COVASNA** cu nr. **21893** din data 27/06/2019, se emite avizul de începere a lucrării Aviz de începere a lucrări pentru elaborarea PUZ

**1. Datele** principale ale lucrărilor prevăzute a se executa:

\*) Obiectivul lucrării: Terenul cu numărul cadastral 40393 Sf Gheorghe se propune a fi inclus în intravilan

\*) Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafața totală: 31.450 ha;

- termenul de execuție: 31.08.2019

**2. Documentare:** Consultații baza de date OCPI Covasna pentru preluarea imobilelor și a limitelor vecine spre a evita suprapunerile

**3. Condiții** tehnice pentru executarea lucrărilor: Măsurătorile să se execute în sistem de proiecție Stereo 70, plan de referință Marea Neagră.


**4. Recepția** lucrării: Documentația se întocmește în 3 exemplare în format analogic și digital , fișier dxf.

**Inginer Șef**  
**LASZLO ALBERT TOTH**



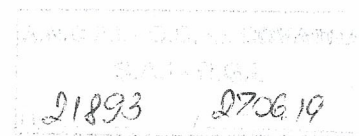
**Inspector**  
**IRINEL RACU**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Nume și prenume RACU IRINEL  
Funcția : Consilier





LUFFY VILMOS P.F.A.  
Aut.: RO - CV - F - 0005  
CIF: 20163398  
Sf. Gheorghe, str. Mikes Kelemen nr. 30  
Tel.: 0740-011568, 0267-315300



ANEXA NR. 1. 33 la regulament

## DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ

### RIDICARE TOPOGRAFICĂ PENTRU P. U. Z.

### EXTRAVILAN SF. GHEORGHE

**BENEFICIAR:**      ROLLINNG TRANS SRL  
COMUNA BODOC, SAT ZALAN NR. 56

**EXECUTANT:**      LUFFY VILMOS, SF. GHEORGHE



## MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

### 1. Adresa imobil:

U. A.T. Sf. Gheorghe, extravilan, str. Borviz, nr cad 40393

### 2. Tipul lucrării:

Ridicare topografică pentru P.U.Z. (Aviz și recepție lucrări de specialitate).

**Scopul prezentei lucrări este realizarea suportului topografic pentru P.U.Z. “ EXTINDERE INTRAVILANCU ZONA DE AGREMET - TURISM” .**

### 3. Scurtă prezentare a situației din teren:

Imobilul în cauză se află în extravilanul mun. Sf. Gheorghe, în imediata vecinătate al perimetrului sistematizat, pe strada Borviz

Vecinătățile imobilului de mai sus sunt: DJ 121C la Nord, drum la Est, pâraul Debren la Sud și Ps 132 la Vest.

Imobilul este parțial împrejmuit. Suprafața totală reală este de 31450 mp

Terenul are categoria de folosință arabil, fâneată și ape stătătoare și parțial este împrejmuit.

Suprafața totală în acte ale terenurilor luate în studiu este de 31450 mp (3,1450 ha).

### 4. Situația juridică a imobilului:

Imobilul în cauză este înscris în CF 40393 Sf. Gheorghe cu nr cad 40393, cu nr top 2254/1, 2252/2, 2249/1, 2248/2/1, 2248/1/1, 2273/1, 2270/1, 2268, 2269/1, 2267/1 în suprafață de 31450 mp, având ca proprietar tabular pe Municipiul Sf. Gheorghe cu drept de administrare Consiliul Local al mun. Sf. Gheorghe.

SC ROLLING TRANS SRL are drept de Concesiune asupra terenului pe o perioadă de 20 ani, conform Contractului de Concesiune nr. 4470/2004

### 5. Operațiuni topo – cadastrale efectuate:

- în vederea începerii lucrării a fost emis de către O.C.P.I. Covasna **Avizul de începere lucrări nr. 1017/2019**

- identificarea zonei în care se află amplasamentul,

- materializarea prin picheți metalici a trei puncte de stație, care au fost determinate în Sistem “Stereo‘70”,

- măsurarea punctelor de detaliu prin metoda radierii polare din punctele de stații ale rețelei de poligonație închisă, prin care s-au radiat 332 de puncte,

- măsurătorile s-au executat cu **GPS Horizon Kronos 200M**,

- calculul coordonatelor punctelor de stație și a punctelor radiate,

- executarea calculelor s-a făcut cu ajutorul programelor TopoSys și Progecad

- realizarea planului de amplasament și delimitare.

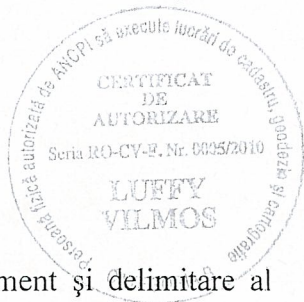
PAD-urile corepunzătoare lucrărilor se vor redacta la scara 1/500.

Lucrarea conține planul de încadrare în zonă a parcelei, schița de amplasament și delimitare al terenurilor, inventarul de coordonate a punctelor măsurate, calculul suprafețelor.

Lucrarea s-a executat în conformitate cu Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin Ordinul nr. 452/1999 al președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie.

**Data întocmirii: 11 .07. 2019**

Luffy Vilmos







## MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE INCEPERE A LUCRARILOR DE SPECIALITATE

**1. Denumirea lucrării:** RIDICARE TOPOGRAFICĂ PENTRU P.U.Z. SF. GHEORGHE

**2. Beneficiarul lucrării:**

SC ROLLING TRANS SRL

**3. Executantul lucrării:** ING. LUFFY VILMOS, Aut. seria RO-CV-F-0005

**4. Obiectivul lucrării:** Terenul luat in studiu este situat in U.A.T. Sf. Gheorghe, in extravilanul municipiului Sf. Gheorghe, prelungirea străzii Borviz și se identifică cu parcela înscrisă în:

- CF nr. 40393 Sf.Gheorghe sub nr. cad. 40393 in suprafață de 31450 mp,

având ca proprietar tabulari pe Municipiul Sf. Gheorghe. Asupra imobilului SC ROLLING TRANS SRL are drept de concesiune pe 20 ani (Inch. 4754/2004)

Terenul înscris în CF 40393 cu nr cad 40393 se propune de a fi inclus în intravilan

**5. Scopul lucrării și termenul de execuție:**

Ridicarea topografica va servi beneficiarului pentru P.U.Z.- extindere intravilan cu zona de agrement-turism

Termen de execuție: 31 august 2019.

**6. Amplasamentul lucrării:**

Terenul este situat in U.A.T. Sfântu Gheorghe, extravilan mun. Sf. Gheorghe.

Vecinătățile zonei studiate si pentru care s-a executat ridicarea topografică sunt următoarele: DJ 121C (str. Borviz) la Nord, drum la Est, pâraul Debren la Sud și Pș 132 la Vest. Terenul luat in studiu este împrejmuit parțial.

Suprafata totala al terenului în cauză este de 31450 mp.

**7. Operatiuni topo-cadastrale propuse:**

- identificarea zonei în care se află amplasamentul,
- măsurătorile terestre se vor executa cu aparatul GPS HORIZON-KRONOS 200 (topografia si amplasamentul terenurilor luate in studiu permitand utilizarea aparaturii)
- integrarea in Sistemul Geodezic National STEREO'70 se va realiza cu aparatul GPS HORIZON-KRONOS 200
- măsurarea punctelor de detaliu se v-a efectua tot cu aparatul GPS HORIZON-KRONOS 200,
- executarea calculelor se va face pe PC PENTIUM IV, cu programul AutoCAD.

PAD-urile corepunzatoare lucrarilor se vor redacta la scara 1/500.

*LUFFY VILMOS P.F.A.*  
*Aut.: RO - CV - F - 0005*  
*CIF: 20163398*  
*Sf. Gheorghe, str. Mikes Kelemen nr. 30*  
*Tel.: 0740-011568, 0267-315300*



La OCPI Covasna se va preda conturul terenului in format electronic extensia dxf si CP-ul in format electronic extensie cpxml, precum si documentatia cadastrala incluzand memoriul tehnic de prezentare, planul de incadrare in zona, planul topografic, inventarul de coordonate si calculul analitic al suprafetei delimitate prin P.U.Z.

**Data întocmirii: 21 .06. 2019**

Executant,  
Ing. Luffy Vilmos  
Autorizatia RO-CV-F-0005





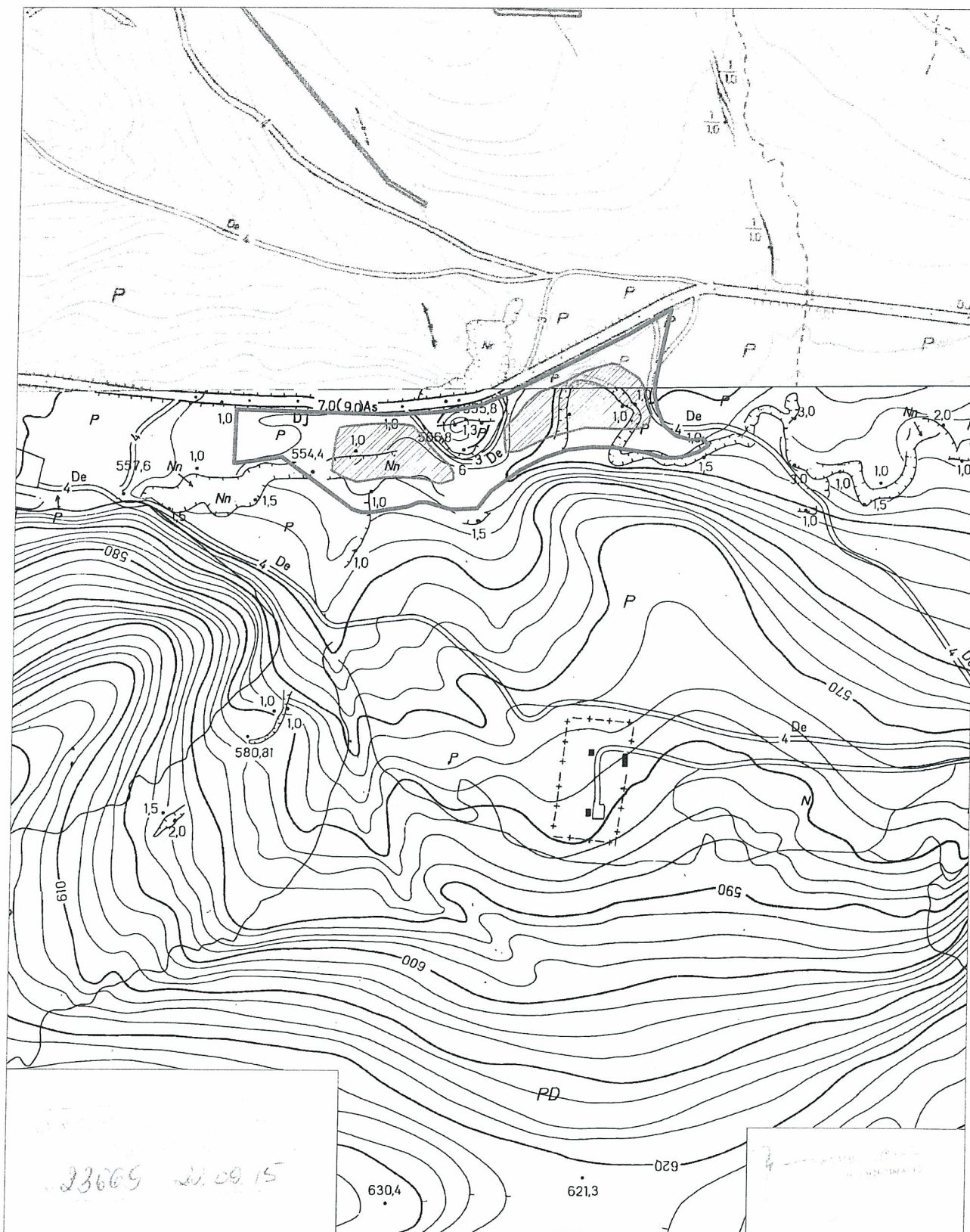
Suprafata calculata - imobil inregistrat in CF 37495 Sf. Gheorghe

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lati D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	486373.345446	558842.234070	30.35
2	486372.731031	558872.577155	15.88
3	486372.374829	558888.449894	19.59
4	486371.553181	558908.020400	8.21
5	486371.106492	558916.213900	19.18
6	486369.899913	558935.356112	19.91
7	486369.116369	558955.246890	31.11
8	486368.643400	558986.352000	17.87
9	486369.829885	559004.185668	13.47
10	486370.739572	559017.626873	12.90
11	486371.946131	559030.466422	4.88
12	486372.725467	559035.279871	19.27
13	486375.750688	559054.307141	7.84
14	486377.254498	559061.996605	8.28
15	486379.522789	559069.957232	31.28
16	486391.732127	559098.757922	24.02
17	486402.197272	559120.379630	23.98
18	486412.756118	559141.910946	36.19
19	486429.041364	559174.226753	11.74
20	486434.381690	559184.680925	20.06
21	486443.242695	559202.678432	47.80
22	486467.444368	559243.901786	11.53
23	486456.574731	559240.041515	20.46
24	486436.764621	559234.919939	38.74
25	486398.852578	559226.973844	13.58
26	486385.310800	559225.976486	7.88
27	486377.487100	559226.906680	6.55
28	486371.312300	559229.081856	8.65
29	486363.492700	559232.786100	4.92
30	486358.863200	559234.459000	14.35
31	486349.849487	559245.622000	14.65
32	486345.874908	559259.726012	11.19
33	486347.108000	559270.844000	8.09
34	486340.598510	559275.643282	9.84
35	486335.161347	559267.444499	11.15
36	486331.436000	559256.937000	5.36
37	486330.377498	559251.682489	5.38
38	486329.359727	559246.400301	12.60
39	486329.474511	559233.796076	15.47
40	486334.269000	559219.087000	28.91
41	486338.511900	559190.480000	27.17
42	486347.162100	559164.736100	20.86
43	486341.957319	559144.535660	17.64
44	486334.651000	559128.484800	12.85
45	486330.812400	559116.218200	10.38
46	486324.013500	559108.378000	6.57
47	486320.492238	559102.833080	18.17
48	486309.918604	559088.055965	17.20
49	486298.374152	559075.300188	13.09
50	486289.439735	559065.733202	7.66
51	486284.095000	559060.240300	13.50
52	486277.728000	559048.336000	6.21
53	486281.866000	559043.704000	6.52
54	486283.603300	559037.421100	8.01
55	486289.000200	559031.496500	7.59
56	486286.148800	559024.463900	6.80
57	486287.595700	559017.820400	5.76
58	486290.567600	559012.889800	4.64
59	486289.071500	559008.501300	17.12
60	486285.630600	558991.732300	6.86
61	486281.866309	558985.996283	11.83
62	486282.381000	558974.177800	13.76
63	486280.992800	558960.489000	11.04
64	486284.488400	558950.020100	16.00
65	486294.132900	558937.249900	18.48
66	486305.766700	558922.885600	12.36
67	486312.528000	558912.540500	5.39
68	486313.854500	558907.313000	7.83
69	486320.644000	558903.412000	12.41
70	486326.421700	558892.426000	5.27
71	486327.910400	558887.366800	17.57
72	486324.276900	558870.177400	30.55
73	486317.525824	558840.387207	55.85
S=31450 mp			



Executant,  
ing.Luffy Vilmos

SCARA 1 : 5000  
UAT SF. GHEORGHE





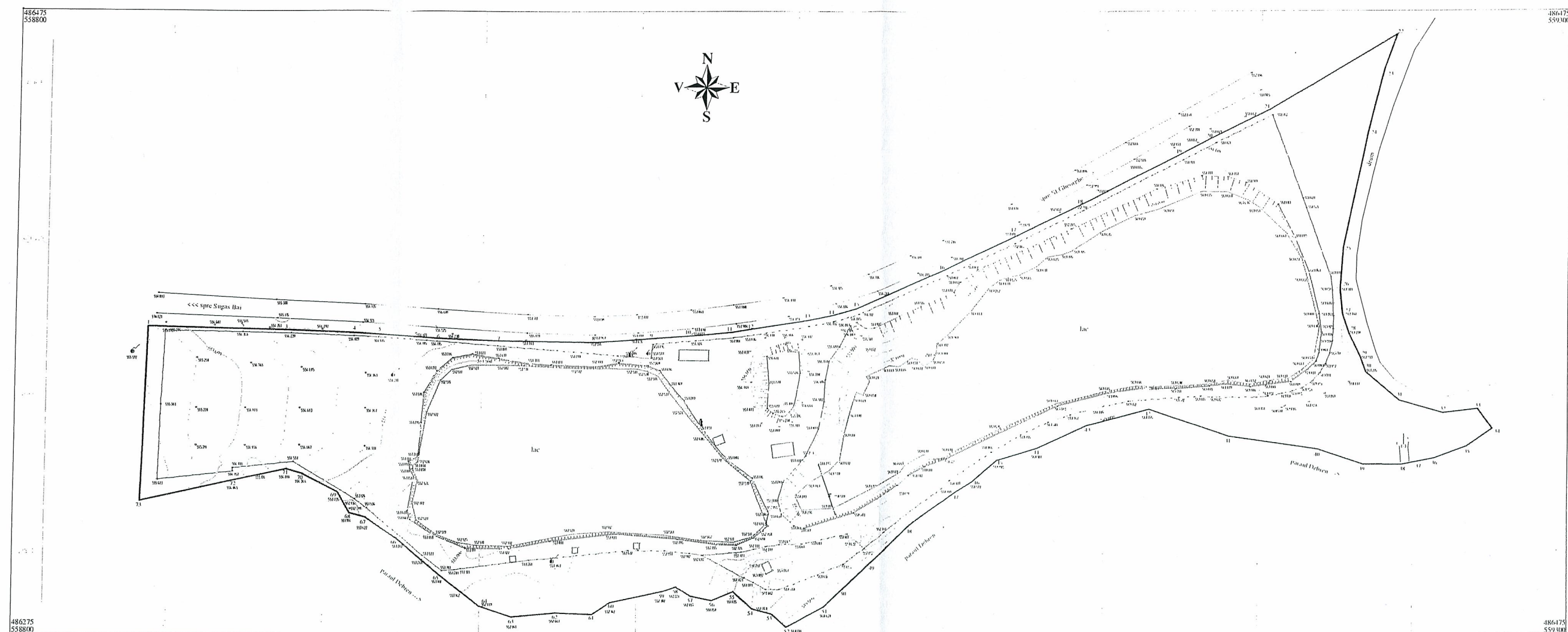
# PLAN DE SITUATIE

privind imobilul situat în extravilanul municipiului Sf. Gheorghe, înscris în CF 40393 Sf. Gheorghe sub nr cad.40393

Judetul Covasna  
Terit. admin. - Sf. Gheorghe

Scara 1:1000  
Sistem de Proiecție Stereo 70  
plan de referință : Marea Neagră

Beneficiar :  
SC ROLLING TRANS SRL SF. GHEORGHE  
Adresa:  
Zalan nr. 56C



## LEGENDA

- construcții existente
- linia zona studiată P.U.Z.
- lacuri de apă

executant  
Luffy Vilmos

avizat OCPI Covasna  
inspector



# STUDIU GEOTEHNIC

**ELABORARE P.U.Z. – EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONĂ DE AGREMENT - TURISM**  
STR. BORVIZ, F.N., MUN. SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA

**CONTRACT:** 01/11.03.2020

**FAZA:** P.U.Z.

**BENEFICIAR:** PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII COMERȚ EXPORT – IMPORT  
"ROLLINGTRANS" S.R.L.

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

DIRECTOR: ING. TĂNASE ADRIAN

ȘEF PROIECT: TH. GEOLOG TĂNASE E. ADRIAN

PROIECTANT : ING. GEOLOG KIS ORSOLYA



**S.C. GEOMONT TA S.R.L.**

Tel./Fax: 0268 315 320

Mobil: 0745 753 894

0745 042 551

Adresa: Str. Decebal nr. 52,

Brașov, 500334

E-mail: [geomont\\_ta@yahoo.com](mailto:geomont_ta@yahoo.com)

Website: [www.geomont.ro](http://www.geomont.ro)

martie 2020



## **CUPRINS**

### **I. Date generale**

- I.1. Denumirea proiectului;*
- I.2. Beneficiar;*
- I.3. Proiectant general;*
- I.4. Proiectant de specialitate;*
- I.5. Faza de proiectare;*
- I.6. Scopul studiului;*
- I.7. Amplasamentul lucrării;*

### **II. Date privind terenul din amplasament**

- II.1. Date privind zonarea seismică;*
- II.2. Cadrul geomorfologic și date geologice generale;*
- II.3. Date geotehnice;*
- II.4. Cadrul hidrografic și hidrogeologic;*
- II.5. Date climatice;*
- II.6. Încadrarea obiectivului în zone de risc ;*

### **III. Prezentarea informațiilor geotehnice**

### **IV. Evaluarea informațiilor geotehnice**

- IV.1. Încadrarea lucrării în categoriile geotehnice;*
- IV.2. Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare;*
- IV.3. Evaluarea presiunii convenționale și a capacității portante;*
- IV.4. Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului;*
- IV.5. Recomandări pentru execuția săpăturilor și încadrarea terenului de fundare după tăria la excavare;*

### **ANEXE**

- G1. Plan de încadrare în zonă;*
- G2. Plan de situație;*
- G3- G5. Fișele forajelor geotehnice FG1- FG3, scara 1:20.*

## **I. DATE GENERALE**

### ***I.1. Denumirea proiectului***

**ELABORARE P.U.Z. – EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONĂ DE AGREMENT –**  
**TURISM; STR. BORVIZ, F.N., MUN. SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA**

### ***I.2. Beneficiar***

**PRODUCȚIE TRANSPORT SERVICII COMERȚ EXPORT – IMPORT**  
**“ROLLINGTRANS” S.R.L.**

### ***I.3. Proiectant general***

### ***I.4. Proiectant de specialitate***

**S.C. GEOMONT TA S.R.L.**

### ***I.5. Faza de proiectare***

**P.U.Z. – plan urbanistic zonal;**

### ***I.6. Scopul studiului geotehnic***

Prezentul studiu geotehnic stabilește **condițiile de fundare, în faza P.U.Z.,** pentru lucrările ce se vor executa în cadrul proiectului menționat mai sus pe amplasamentul de pe str. Borviz din mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna.

### ***I.7. Amplasamentul lucrării***

Amplasamentul în studiu este situat în zona nord- vestică a localității, pe un teren extravilan, cu suprafața neuniformă, identificat prin CF nr. 40393 Sfântu Gheorghe, nr. top./cad. 40393.



## II. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

### II.1. Date privind zona seismică

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate  $I=7_1$  pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93 (Fig.1).

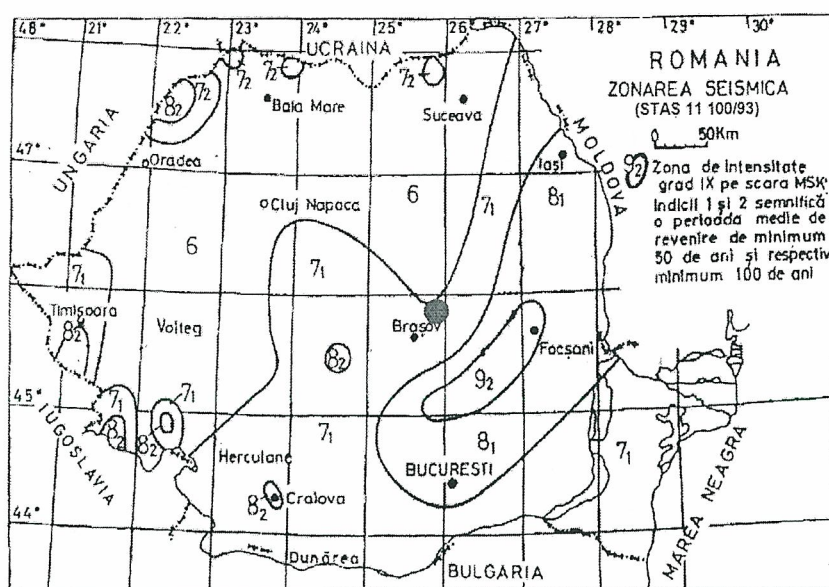


Fig.1. Harta zonării seismice

● Locația studiului geotehnic

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este  $ag = 0.20g$ , conform P100/2013 (Fig. 2), pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  de ani; valoarea perioadei de colț este:  $T_c = 0.7s$ , conform P100/2013 (Fig. 3).

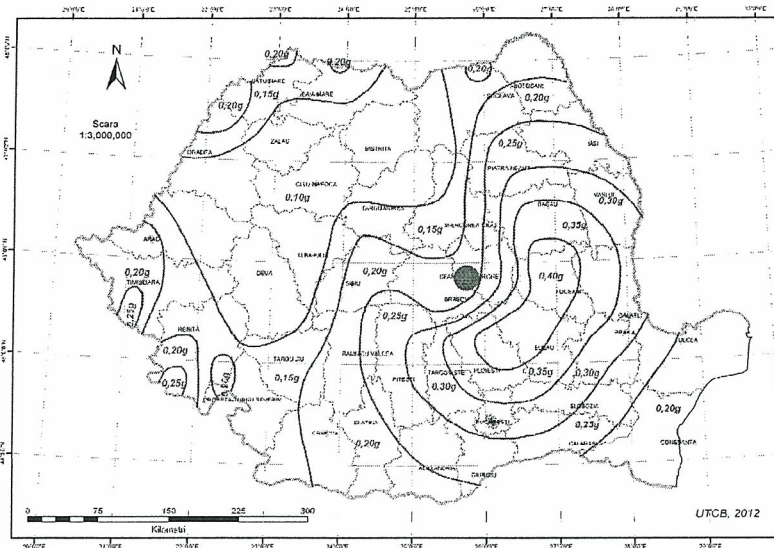


Fig. 2. Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

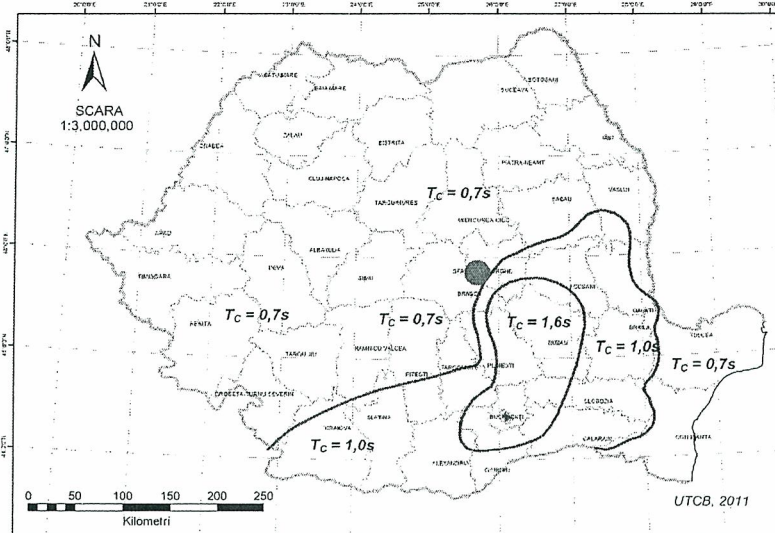


Fig. 3. Harta zonării teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț),  $T_c$  a spectrului de răspuns.

## II.2. Cadrul geomorfologic și date geologice generale

Perimetrul cercetat este situat pe treapta înaltă a mării depresiuni tectonice intramontane a Brașovului - „Golful Sf. Gheorghe” - în apropierea contactului cu versantul estic al Munților Baraolt. Relieful, cu altitudini cuprinse între 550 și 555 m, este reprezentat în această zonă de măguri și coline piemontane marginale.

Formele de relief sunt reprezentate, în această zonă, de șesuri piemontane de acumulare fluvio- lacustră, cu suprafața relativ uniformă sau slab înclinată.

În succesiunea formațiunilor cuaternare, ce intră în structura zonei piemontane, de tranziție, se găsesc predominant terenuri argiloase. Grosimea formațiunilor acoperitoare, la baza versanților, este mare, depășind 3.00 m.



### ***II.3. Date geotehnice***

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- Sub o pătură de umpluturi omogene constituite predominant din nisip prăfos cu blocuri și fragmente de roci, a fost întâlnit un strat de nisip prăfos, de culoare cenușie, cu îndesare medie, saturat, cu fragmente de pietriș intercalate în masa lui.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru nisipuri prăfoase sunt următoarele: unghiul de frecare internă ( $\varphi$ ) = 25°. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformare liniară  $E$  sunt cuprinse între 7.000 și 11.000 kPa (terenuri cu compresibilitate mare).

- În continuare, de la adâncimea de 3.00 m față de cota terenului amenajat (zona FG-1 și FG-2), s-a întâlnit un strat de argilă prăfoasă, de culoare cafenie, aflat în stare consistentă.

### ***II.4. Cadrul hidrografic și hidrogeologic***

În apropierea apelor stătătoare pânzele de apă subterană sunt în strânsă legătură cu acestea influențându- se reciproc. În apropierea lacurilor de pe amplasamentul în studiu, pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de nisip se află la adâncimi mici – forajele executate întâlnind nivelul ei la 1.20 m (FG-3), 1.50 m (FG-1) și 4.10 m (FG-2) față de cota terenului amenajat.

### II.5. Date climatice

Clima din zona amplasamentului în studiu are un specific temperat- continental, caracterizându- se prin nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Temperatura medie multianuală a aerului este de  $7.6^{\circ}\text{C}$ , temperatura maximă absolută fiind de  $37^{\circ}\text{C}$  în luna august. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600- 700 mm/an. Vântul la sol are direcții predominante dinspre vest și nord- vest și viteze medii cuprinse între 1.5 și 3.2 m/s. Durata medie anuală a stratului de zăpadă: 70.8 zile.

**Adâncimea maximă de îngheț** a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00- 1.10 m.

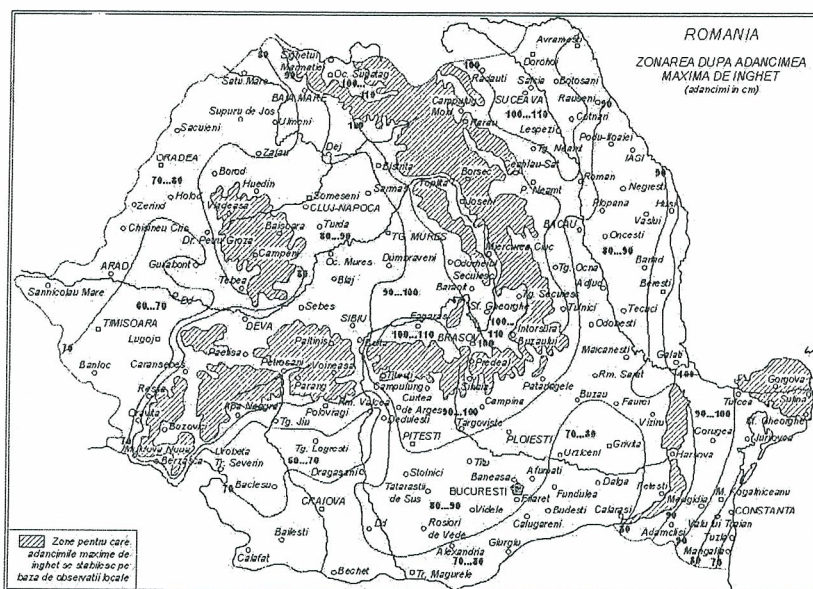


Fig. 4. Harta cu adâncimile de îngheț

### II.6. Încadrarea în zone de risc natural

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico- geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).



### **III. PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE**

În vederea stabilirii condițiilor geotehnice de proiectare, pentru obiectivul mai sus menționat, au fost executate trei foraje geotehnice conform STAS 1242/4-85. Forajele au fost executate în noiembrie 2019. Adâncimea de investigare este de 4.50 m. Fișele sintetice ale forajelor cuprinzând descrierea straturilor sunt anexate (vezi anexele G3-G6). Stratificația pusă în evidență de forajele executate este descrisă mai sus în capitolul II.3.

Poziționarea forajelor se regăsește în planul de situație anexat prezentului studiu geotehnic.

Datele ce vor fi analizate respectă indicațiile Normativului NP074/2014 și se referă în principal la următoarele aspecte:

- Stabilirea condițiilor generale de morfologie și geologie ale amplasamentului;
- Încadrarea perimetrului din punct de vedere al gradului de seismicitate;
- Determinarea naturii litologice a straturilor de adâncime;
- Determinarea nivelului apelor subterane și a eventualelor infiltrații de apă;
- Determinarea caracteristicilor geotehnice ale straturilor de adâncime;
- Determinarea condițiilor naturale speciale ce ar putea avea influență negativă asupra stabilității terenului și siguranței în exploatarea obiectivului proiectat;
- Recomandări de ordin geotehnic pentru exploatarea obiectivului proiectat în condiții de maximă siguranță.

### **IV. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE**

#### ***IV.1. Încadrarea lucrării în categoriile geotehnice***

Factorul avut în vedere	Încadrare	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmenete	1
Clasificarea construcției după importanță	Reducă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Acceleratia terenului $a_g$	0.2	2
Riscul geotehnic	Reducă	9

#### IV.2. Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda, începând de la adâncimea de 1.20 m față de cota terenului amenajat, în stratul format din:

- umplutură omogenă constituită din nisip prăfos cu blocuri și fragmente de roci, cu umiditate ridicată – în zona FG-1 și FG-2;
- nisip prăfos, cu îndesare medie, saturat, cu rar pietriș – în zona FG-3.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

#### IV.3. Evaluarea presiunii convenționale și a capacității portante

Valoarea presiunii convenționale pentru  $D_{f\text{ minim}} = 1.20$  m, pentru:

- umplutură omogenă constituită din nisip prăfos cu blocuri și fragmente de roci, cu umiditate ridicată va fi cuprinsă între: **90 și 120 kPa în funcție de gradul de compactare și umiditate;**
- nisip prăfos, saturat, cu rar pietriș va fi cuprinsă între: **100 și 150 kPa în funcție de gradul de îndesare și umiditate;**

În cazul calculului terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie respectate următoarele condiții:

- **la încărcări centrice:** presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală  $p_{ef} \leq p_{conv}$  și presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea specială  $p'_{ef} \leq 1.2 p_{conv}$ .

- **la încărcări cu excentricități după o singură direcție:**  $p_{ef\text{ max}} \leq 1.2 p_{conv}$  în gruparea fundamentală și  $p'_{ef\text{ max}} \leq 1.4 p_{conv}$  în gruparea specială.

- **la încărcări cu excentricități după ambele direcții:**  $p_{ef\text{ max.}} \leq 1.4 p_{conv}$  în gruparea fundamentală și  $p'_{ef\text{ max.}} \leq 1.6 p_{conv}$  în gruparea specială.



Valoarea presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpii  $B = 1.00 \text{ m}$ .

Corecția de lățime se determină cu relația:

$$C_B = \bar{p}_{\text{conv}} K_1 (B-1)$$

unde:

- $K_1$  coeficient - pentru nisipuri prăfoase și pământuri coezive,  $K_1 = 0.05$ ;  
- pentru pământuri necoezive,  $K_1 = 0.10$ ;
- $B$  lățimea fundației.

#### ***IV.4. Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului***

- Condițiile hidrogeologice existente nu sunt favorabile amplasării subsolurilor în zona perimetrului cercetat. Acestea se pot executa numai dacă se vor lua măsuri complexe de hidroizolare – sistem cuvă.
- Se recomandă ca la executarea fundațiilor în zonele cu nivel ridicat al apei subterane să se utilizeze betoane cu permeabilitate scăzută și cota  $\pm 0.00$  a construcției să se realizeze cu minim 0.30- 0.40 m deasupra cotei terenului natural.
- La elementele construcției supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.).

#### IV.5. Recomandări pentru execuția săpăturilor și încadrarea terenului de fundare după tăria la excavare

Săpături cu pereți verticali nesprîjiți se pot executa în cazul terenurilor existente pe amplasament, cu adâncime de până la 1.25 m (C169-88).

Conform normelor Ts, după modul de săpare și proprietățile coezive, terenurile ce urmează a se excava se încadrează în următoarele categorii :

Nr. crt.	Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Categoria terenului dupa modul de comportare la sapat				Greutatea medie in situ  (in sapatura) (kg/m³)	Afanarea  dupa executare a sapaturii (%)
			Manual	Mecanizat				
			Cu lopata, cazma, tarnacop, ranga.	Excavator cu lingura sau echipament dragalina	Buldozer, autogreder, greder cu tractor	Moto-screper cu rotor		
1	Umplutura necompactata	necoeziv	tare	II	II	II	1300-1500	5-10%
2	Nisip prafos	slab coeziv	mijlociu	I	II	II	1500-1700	8-17%
3	Argila prafoasa	coeziune mijlocie	tare	II	II	II	1800-2000	24-30%

În faza următoare de proiectare, când se va definitiva amplasamentul construcțiilor, detaliile tehnice și sarcinile pe care acestea le transmit terenului de fundare, se impun a se executa studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

Brașov, martie 2020



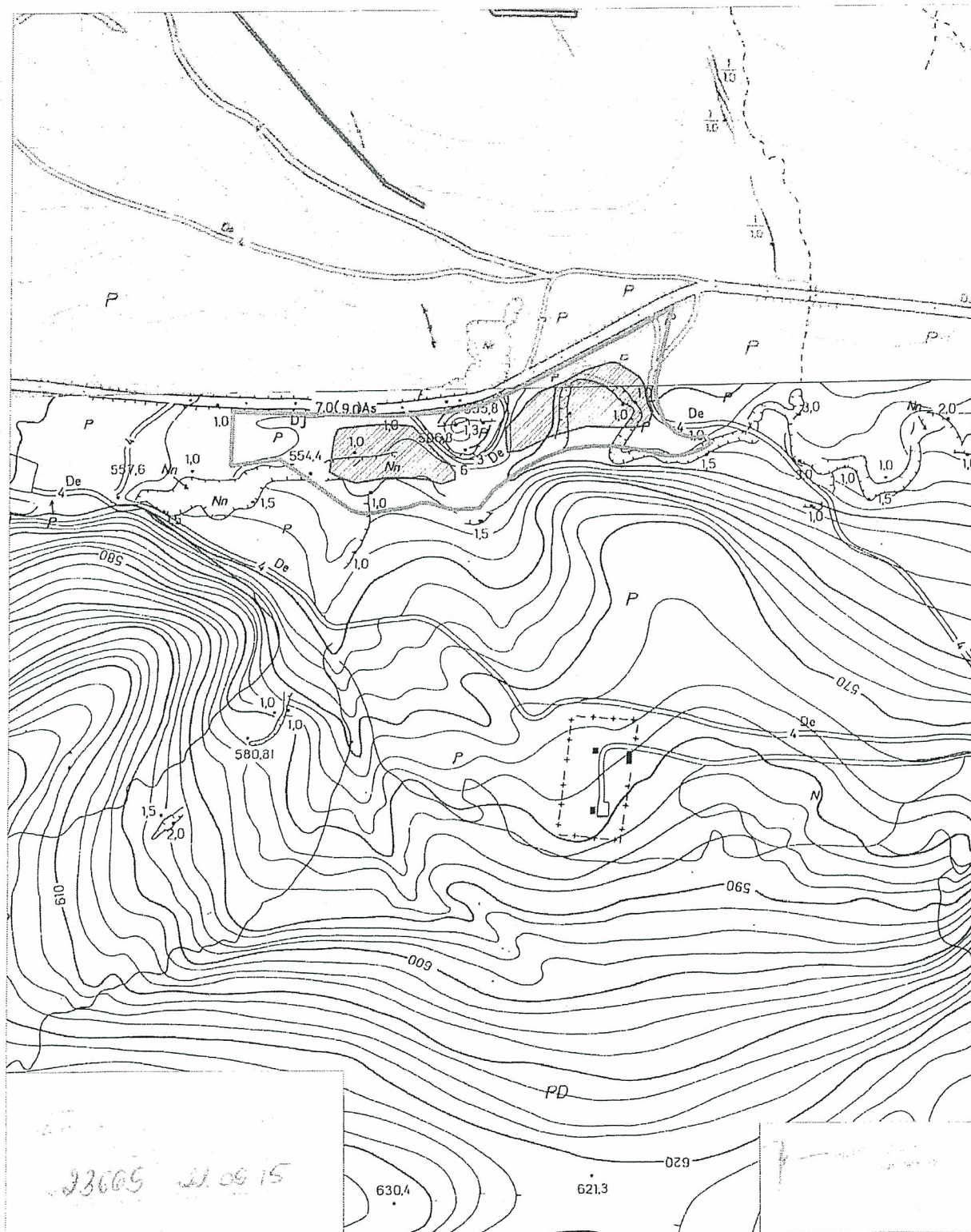
Proiectant geotehnician

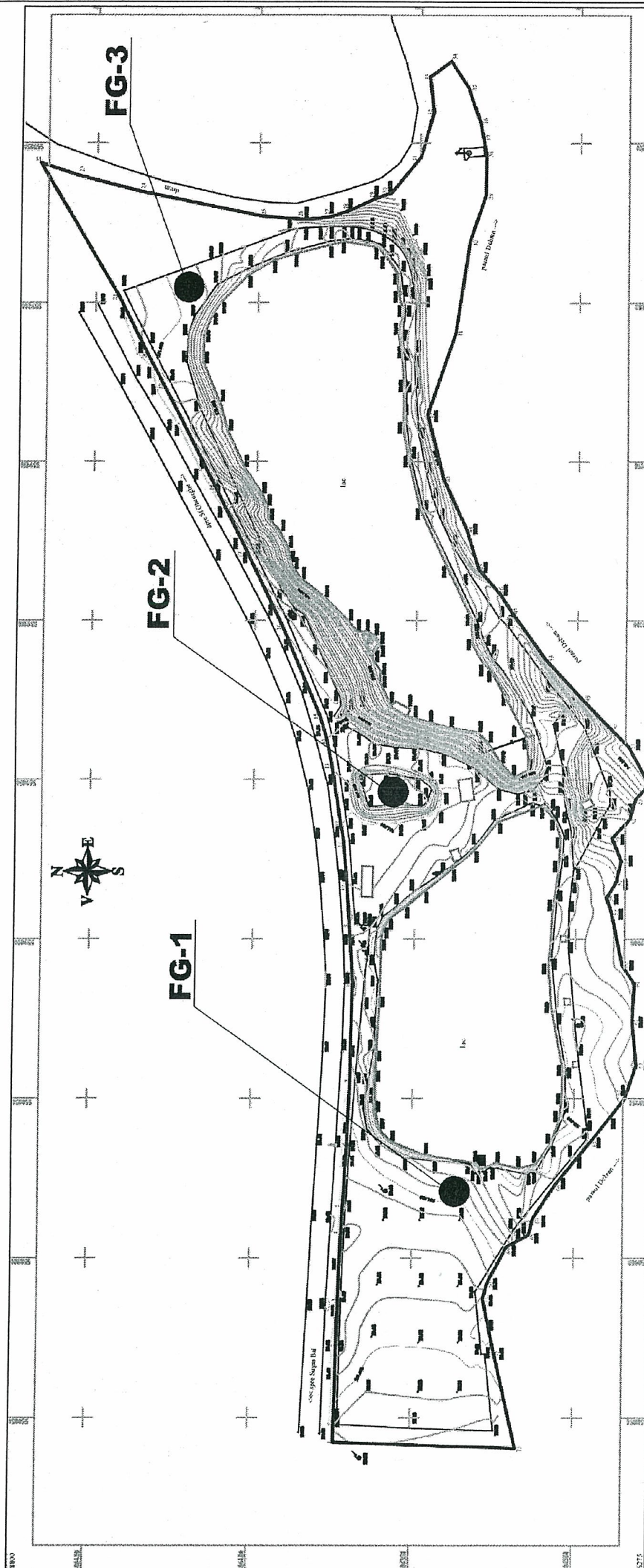
Ing. Geolog Kis Orsolya



Th. Geolog Tănase Emil Adrian



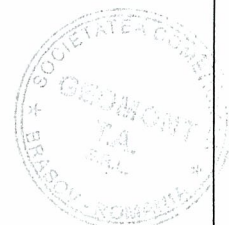
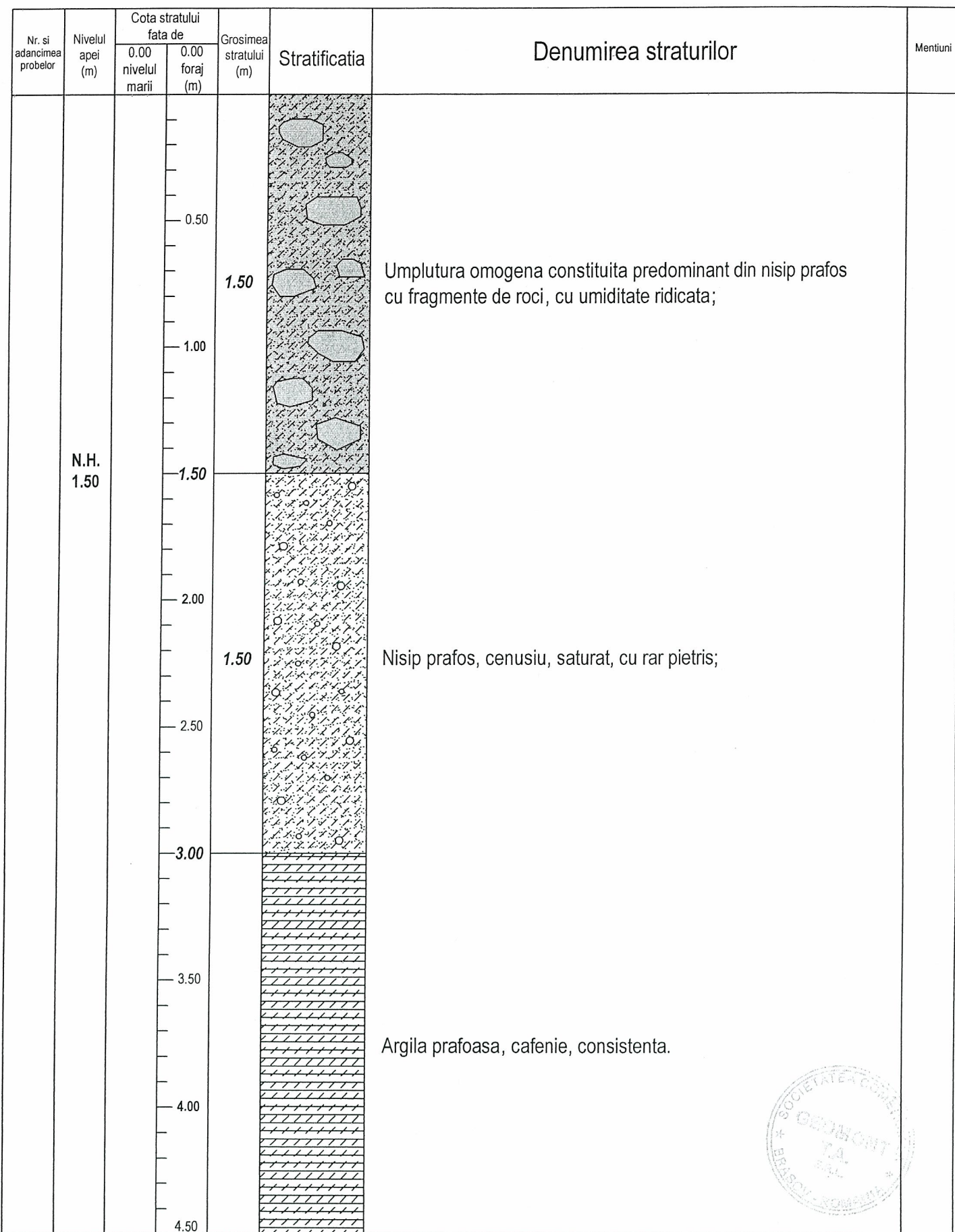
SCARA 1 : 5000  
UAT SF. GHEORGHE







<b>SC GEOMONT T.A. SRL</b> Str. Decebal Nr.52, Brasov, 500334; Tel./Fax: 0268 315 320; Mobil: 0745 042 551; E-mail: geomont_ta@yahoo.com Web: www.geomont.ro			<b>Denumire proiect:</b> ELABORARE P.U.Z. - EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT - TURISM STR. BORVIZ, F.N. MUN. SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA <b>Beneficiar:</b> PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT - IMPORT "ROLLING - TRANS" S.R.L.		<b>Faza:</b> P.U.Z.
<b>SC GEOMONT</b> 			<b>Proiect nr.:</b> 01/11.03.2020		<b>Plansa:</b> G-02
<b>Sef proiect</b> Th. Geolog Tanase E. Adrian	<b>Proiectant</b> Th. Geolog Tanase E. Adrian	<b>Desenator</b> Ing. Tanase Adrian	<b>Scara:</b> 	<b>Titlul planseii:</b> <b>PLAN DE SITUATIE</b>	
			<b>Data:</b> 03/2020		

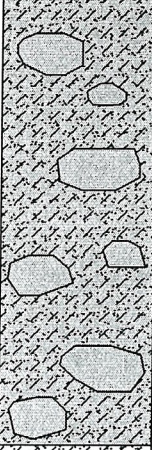

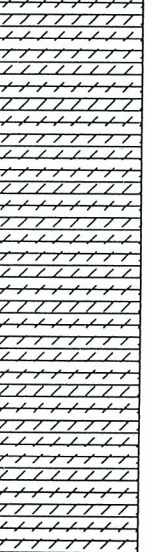





 <b>SC GEOMONT T.A. SRL</b> Str. Decebal Nr.52, Brasov, 500334; Tel./Fax: 0268 315 320; Mobil: 0745 042 551; E-mail: geomont_ta@yahoo.com Web: www.geomont.ro				<b>Denumire proiect:</b> ELABORARE P.U.Z. - EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT - TURISM STR. BORVIZ, F.N., MUN. SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA		<b>Faza:</b> P.U.Z.
<b>Beneficiar:</b> PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING - TRANS" S.R.L.				<b>Proiect nr.:</b> 01/11.03.2020		
<b>Sef proiect</b>	Th. Geolog Tanase E.Adrian		<b>Scara:</b> 1:20	<b>Titlul plansei:</b> <b>FORAJ GEOTEHNIC FG-1</b>		<b>Plansa:</b> G-03
<b>Proiectant</b>	Th. Geolog Tanase E.Adrian		<b>Data:</b> 03/2020			
<b>Desenator</b>	Ing. Tanase Adrian					





Nr. si adancimea probelor	Nivelul apei (m)	Cota stratului fata de		Grosimea stratului (m)	Stratificatia	Denumirea straturilor	Mentiuni
		0.00 nivelul marii	0.00 foraj (m)				
	N.H. 1.20			1.20		Umplutura omogena constituita predominant din nisip praos cu fragmente de roci, cu umiditate ridicata;	
				1.80		Nisip praos, cenusiu, saturat, cu rar pietris;	
				3.00		Argila prafoasa, cafenie, consistenta.	



 <b>SC GEOMONT T.A. SRL</b> Str. Decebal Nr.52, Brasov, 500334; Tel./Fax: 0268 315 320; Mobil: 0745 042 551; E-mail: geomont_ta@yahoo.com Web: www.geomont.ro				<b>Denumire proiect:</b> ELABORARE P.U.Z. - EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT - TURISM STR. BORVIZ, F.N., MUN. SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA		<b>Faza:</b> P.U.Z.
<b>Beneficiar:</b> PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT- IMPORT "ROLLING - TRANS" S.R.L.				<b>Proiect nr.:</b> 01/11.03.2020		
<b>Sef proiect</b> Th. Geolog Tanase E.Adrian	<b>Proiectant</b> Th. Geolog Tanase E.Adrian	<b>Desenator</b> Ing. Tanase Adrian	<b>Scara:</b> 1:20 <b>Data:</b> 03/2020	<b>Titlul plansei:</b> <b>FORAJ GEOTEHNIC FG-3</b>		<b>Plansa:</b> G-05

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE BRAȘOV

Str. Calea Feldioarei nr. 20B, cod 500 483, Brașov

telefon: 0268 441332; e-mail: ospabv@gmail.com

Contract nr. 91 / 10.10.2019

Denumirea lucrării:

**STUDIU PEDOLOGIC ȘI AGROCHIMIC PENTRU  
ÎNCADRAREA TERENULUI ÎN CLASE DE CALITATE**

**CF nr. 40393 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 40393**

**Municipiul: SFÂNTU GHEORGHE**

**Județul: COVASNA**

**BENEFICIAR: SC PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-  
IMPORT "ROLLING TRANS" SRL**

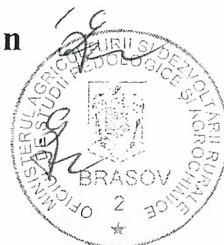
Scara: 1: 3.000

Anul: 2019

Lista semnăturilor

Director: **ec. Codruța Sămărghițan**

Executant: ing. George Zăgreanu





## 1. Introducere

Studiu a fost realizat ca urmare a cererii adresate de Antal Alpar pentru SC PRODUCTIE TRANSPORT SERVICII COMERT EXPORT-IMPORT "ROLLING TRANS" SRL (contract nr. 91/10.10.2019). Studiu are drept scop stabilirea clasei de calitate, pe baza bonităţii, a unui teren agricol (arabil), cu suprafaţa de 5.322 mp din suprafaţa totală de 31.450 mp. Studiul va fi folosit în scopul „ELABORARE PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT - TURISM” conform Certificatului de urbanism nr. 220/23.04.2019 eliberat de Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe. Terenul este înscris în CF nr. 40393 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 40393, teritoriul municipiului Sfântu Gheorghe, judeţul Covasna.

Terenul este situat în partea nord-vestică a teritoriului administrativ al municipiului Sfântu Gheorghe, în extravilan, la aproximativ 2300 m nord-vest de centrul intravilanului (fig. 1).

Studiu pedologic a fost întocmit în faza birou pe baza studiului pedologic existent în arhiva O.S.P.A. Braşov şi a fost întocmit pe baza Sistemului român de taxonomie a solurilor (S.R.T.S. 2012), a Metodologiei elaborării studiilor pedologice, vol. I - III (I.C.P.A. Bucureşti, 1987) şi a Ordinului M.A.D.R. nr. 278/2011.

## 2. Condiţiile fizico - geografice

Terenul aferent obiectivului este situat la contactul Munţilor Baraolt cu Depresiunea Braşov, compartimentul Sfântu Gheorghe, la altitudini cuprinse între 553 şi 555 m.

**2.1. Relieful.** Forma principală de relief este luncă. Ca elemente ale formei principale de relief a fost identificat un şes aluvial de tranziţie şi un şes aluvial jos cu suprafaţă orizontală (panta sub 2 %).

**2.2. Geologia.** Terenul este alcătuit din depozite fluviale tinere (holocene) alcătuite din materiale carbonatice cu granulometrie heterogenă (argile, luturi, nisipuri, pietrişuri), stratificate, acoperite de sedimente mai fine (luturi şi argile) fără schelet pe care s-au format solurile.

**2.3 Hidrografia şi hidrogeologia.** Terenul este situat în bazinul hidrografic Olt, fiind drenat de pârâul Debren. Apa freatică pe zona de şes aluvial jos se găseşte la adâncimi cuprinse între 1 - 2 m; iar pe zona de şes aluvial de tranziţie se găseşte la adâncimi cuprinse între 2 - 3 m influenţând negativ pedogeneza solului prin procese de hidromorfism (gleizare). Pedogeneza este afectată şi de excesul temporar de umiditate de suprafaţă, din precipitaţii, datorat slabei permeabilităţi a solului şi a suprafeţei orizontale a terenului. Acest fenomen are loc în perioadele mai umede şi mai reci ale anului (mai ales primăvara şi toamna). Terenul nu este inundabil.

**2.4. Clima.** Conform microzonării pedoclimatice elaborate de I.C.P.A. se încadrează în zona a III-a, răcoroasă - umedă. Temperatura medie anuală este de 6-7 °C, iar cantitatea medie anuală de precipitaţii între 600-700 mm.



Bilanțul hidroclimatic mediu anual este 51...150 mm (moderat excedentar).

Aceste valori generale sunt modificate de condiții locale: panta și expoziția, în cazul temperaturilor, sau panta, microrelief și permeabilitatea solului, în cazul precipitațiilor. De aceea, la bonitarea terenului se fac corecții impuse de aceste modificări locale.

**2.5. Vegetația.** Terenul se încadrează în zona pădurilor de foioase (nemorală), subzona (etajul) pădurilor de gorun, subetajul pădurilor de gorun, al pădurilor de fag și al amestecurilor de gorun și fag. Vegetația inițială a fost înlăturată pentru a face loc culturilor agricole.

**2.6. Folosința terenurilor** este arabil, conform CF menționate mai sus.

### 3. Solurile

**3.1. Repartiția teritorială a solurilor.** Terenul este ocupat de două tipuri de sol: Aluviosol și Gleiosol care aparține clasei Protisoluri și Hidrisoluri (Sistemul Român de Taxonomie a Solurilor / SRTS, 2012).

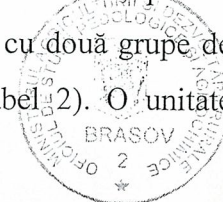
**3.2. Lista unităților de sol.** Au fost delimitate două unități de sol, Aluviosol calcaric și Gleiosol calcaric - cernic - aluvic, pe baza *Sistemului Român de Taxonomie a Solurilor, 2012* (tabel 1). O unitate cartografică de sol poate cuprinde până la 10 - 15% din suprafața ei incluziuni de alte soluri care nu se pot evidenția cartografic.

Tabel 1

#### LEGENDA UNITĂȚILOR DE SOL

Nr. US	Suprafața		Denumirea unității de sol	Textura		Material parental	Relief
	(mp)	%		La suprafață	În alte orizonturi		
1	1.100	20,67	Aluviosol calcaric, gleizat moderat, proxicalcaric, extrem de profund	lut nisipos mijlociu	lut nisipos mijlociu	depozite fluviale carbonatice mijlocii	luncă
2	4.222	79,33	Gleiosol calcaric - cernic - aluvic, gleizat excesiv, proxicalcaric, extrem de profund	lut mediu	argilă prăfoasă	depozite fluviale carbonatice mijlocii	luncă
Total	5.322	100,0					

**3.3. Caracterizarea unităților de sol - teren.** În fișele următoare vom descrie și caracteriza unitățile de sol (US), precum și profilele de sol reprezentative al acestora. Aceste unități de sol se pot divide prin elemente exterioare solului, în funcție de caracteristici ale reliefului, pantei, expoziției, în mai multe unități de teren (UT). De aceea notația US-UT se face cu două grupe de cifre (de ex. 1.1); primul reprezintă nr. US, al doilea reprezintă nr. UT. (tabel 2). O unitate





cartografică de teren poate fi constituită din unul sau mai multe areale, acestea putând cuprinde până la 10 - 15% incluziuni de alte terenuri.

Pe suprafața cartată au fost delimitate două unități de teren, câte una pentru fiecare unitate de sol.

Tabel 2

LEGENDA UNITĂȚILOR DE TEREN

Nr. US- UT	Suprafața		Element al formei principale de relief	Forme de microrelief	Panta terenului %	Expoziția	Inunda- bilitatea	Adâncimea apei pedofreatice (m)
	(mp)	%						
1.1	1.100	20,67	șes aluvial de tranziție	-	$\leq 2$	-	-	2 - 3
2.2	4.222	79,33	șes aluvial jos	-	$\leq 2$	-	-	1 - 2
Total	5.322	100,0						



# UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S) Nr. ...1...

Denumire: *Aluviosol calcaric, gleizat moderat, proxicalcaric, extrem de profund, lut nisipos mijlociu / lut nisipos mijlociu, dezvoltat pe depozite fluviale carbonatice mijlocii, arabil.*

Formula: AS ka G<sub>3</sub>-k<sub>1</sub>-d<sub>5</sub>-SM/SM-Tfm-A;

Suprafața: 1.100 mp, 20,67%;

Județul: Covasna teritoriul cadastral: Sfântu Gheorghe;

Răspândirea (unitatea fizico-geografică): Depresiunea Brașov, compartimentul Sfântu Gheorghe

Aspectul suprafeței terenului: normal;

Condiții naturale în care apare:

- relief, pantă: luncă, șes aluvial de tranziție cu suprafața orizontală (panta sub 2%), uniformă;

- procese de pantă: -

- adâncimea apei freatice, inundabilitatea: între 2,01 - 3,00 m, neinundabil;

Vegetația: mezohigrofilă

## CARACTERISTICILE SOLULUI

Caracteristici morfologice:

Ao, 0-14 cm, lut nisipos mijlociu; brun închis (10YR 3/3) în stare umedă și brun pal (10YR 6/3) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară mică, moderat dezvoltată; reavăn; slab compact; fără efervescentă; trecere clară, dreaptă;

AC, 14-27 cm, lut nisipos mijlociu; brun gălbui închis (10YR 3/4) în stare umedă și brun gălbui (10YR 5/4) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară mică, slab dezvoltată; reavăn; slab compact; efervescentă slabă; trecere clară, dreaptă;

Ck<sub>1</sub>, 27-50 cm, lut nisipos mijlociu; brun gălbui închis (10YR 3/4) în stare umedă și brun gălbui (10YR 5/4) în stare uscată; nestructurat; reavăn; slab compact; efervescentă moderată; trecere treptată, dreaptă;

Ck<sub>2</sub>Gox, 50-80 cm, argilă lutoasă; brun gălbui (10YR 5/5) cu pete de reducere frecvente cenușii (5Y 5/1) în stare umedă; nestructurat; reavăn; moderat compact; efervescentă slabă; trecere treptată, dreaptă;

Ck<sub>3</sub>Gox, 80-151 cm, lut mediu; brun gălbui (10YR 5/6) cu pete de reducere frecvente cenușii (5Y 5/1) în stare umedă; nestructurat; reavăn; moderat compact; efervescentă puternică.

Fizice și chimice:

	Număr și denumire indicator	Valoare	Interpretare	Cod
44	Porozitatea totală, 20-75cm	44,4 %V/V	mică	+15
44	Gradul de tasare, 20-75cm	16,3 %V/V	moderat tasat	+15
50	Permeabilitatea, 0-150cm	0,6 mm/h	mică	01,0
61	Carbonați (CaCO <sub>3</sub> ) total, 0-50cm	2,0 %	mijlociu	03
63	Reacția solului (pH în H <sub>2</sub> O), 0-20cm	6,8 -	slab acida	6,6
69	Gradul de saturație în baze, 0-20cm	82,1 %	eubazic	79
70	Conținut de humus, 0-20cm	4,76 %	mijlociu	04
71	Conținut de azot total, 0-20cm	0,262 %	mijlociu	0,205
72	Conținut de fosfor mobil, 0-20cm	6,8 ppm	foarte mic	006
73	Conținut de potasiu mobil, 0-20cm	108,4 ppm	mic	098
133	Volumul edafic	151,0 %V/V	excesiv de mare	175
144	Rezerva de humus, 0-50cm	210,0 t/ha	foarte mare	225

Alte caracteristici: drenaj global moderat.





DATELE ANALITICE PENTRU US Nr. 1

Orizonturi	Ao	AC	Ck <sub>1</sub>	Ck <sub>2</sub> Gox	Ck <sub>3</sub> Gox		
Adâncime orizont (cm)	0-14	14-27	27-50	50-80	80-151		
Adâncime probă (cm)	0-10	15-25	30-40	60-70	110-120		
Nisip grosier (2 – 0,2 mm)%	18,12	20,42	19,35	0,10	13,04		
Nisip fin (0,2 – 0,02 mm)%	51,38	48,68	56,05	7,00	45,46		
Praf I (0,02 – 0,01 mm)%	3,50	4,20	3,10	6,90	6,20		
Praf II (0,01 – 0,002 mm)%	9,00	8,50	6,20	36,50	11,40		
Argilă (< 0,002 mm)%	18,00	18,20	15,30	49,50	23,90		
Argilă fizică (< 0,01 mm)%	27,00	26,70	21,50	86,00	35,30		
<b>Textura</b>	<b>SM</b>	<b>SM</b>	<b>SM</b>	<b>AL</b>	<b>LL</b>		
Schelet (%)	0	0	0	0	0		
Volumul edafic (%)	14,00	13,00	23,00	30,00	71,00		
Densitatea aparentă (DA g/cmc)	1,20	1,23	1,25	1,50			
Densitatea (D g/cmc)		2,68	2,68	2,70			
Porozitatea totală (PT %)		54,1	53,4	44,4			
Gradul de tasare (GT %)		-12,8	-12,4	16,3			
Conductiv. Hidraulică (Kmm/oră)	20,0	20,0	15,0	0,6			
pH în H <sub>2</sub> O	6,7	7,0	8,1	8,2	8,5		
Carbonați (CaCO <sub>3</sub> %)	0,0	0,2	2,0	0,2	3,0		
Humus (%)	5,24	3,64	2,22				
Rezerva de humus (t/ha)	88,0	58,2	63,8				
N total (%)	0,262	0,262					
P mobil (ppm)	8,0	4,0					
K mobil (ppm)	118,0	86,0					
Baze de schimb (SB)(me/100gsol)	19,2						
Hidrogen schimb(SH)(me/100gsol)	4,2						
Cap. de schimb cat(T)(me/100gsol)	23,4						
Grad de sat. în baze (V %)	82,1						
Aluminiu schimb. (me/100g sol)							



UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S) Nr. ...2...

Denumire: *Gleiosol calcaric - cernic - aluvic, gleizat excesiv, proxicalcaric, extrem de profund, lut mediu / argilă prăfoasă, dezvoltat pe depozite fluviale carbonatice mijlociu-fine, arabil.*

Formula: GS ka-ce-al G<sub>6</sub>-k<sub>1</sub>-d<sub>5</sub>-LL/AP-Tft-A

Suprafața: 4.222 mp, 79,33%;

Județul: Covasna teritoriul cadastral: Sfântu Gheorghe;

Răspândirea (unitatea fizico-geografică): Depresiunea Brașov, compartimentul Sfântu Gheorghe

Aspectul suprafeței terenului: normal;

Condiții naturale în care apare:

- relief, pantă: luncă, șes aluvial jos cu suprafața orizontală (panta sub 2%), uniformă;
- procese de pantă: -
- adâncimea apei freatice, inundabilitatea: între 1,01 - 2,00 m, neinundabil;

Vegetația: mezohigrofilă

CARACTERISTICILE SOLULUI

Caracteristici morfologice:

- Am<sub>1</sub>, 0-12 cm, lut mediu; cenușiu foarte închis (10YR 3/1) în stare umedă și cenușiu (10YR 5/1) în stare uscată; cu structura poliedrică angulară mică, bine dezvoltată; reavăn; moderat compact; efervescentă moderată; trecere clară, dreaptă;
- Am<sub>2</sub>, 12-30 cm, lut argilos mediu; cenușiu foarte închis (10YR 3/1) în stare umedă și cenușiu (10YR 5/1) în stare uscată; cu structura poliedrică angulară mică, bine dezvoltată; reavăn; moderat compact; efervescentă moderată; trecere clară, dreaptă;
- AC, 30-47 cm, argilă prăfoasă; negru (10YR 2/1) în stare umedă și cenușiu închis (10YR 4/1) în stare uscată; cu structura poliedrică angulară medie, slab dezvoltată; reavăn; foarte compact; efervescentă puternică; trecere clară, dreaptă;
- Ck<sub>1</sub>Gr, 47-85 cm, lut argilos mediu; negru (2,5Y 2/1) în stare umedă; nestructurat; jilav; foarte compact; efervescentă puternică; trecere clară, dreaptă;
- Ck<sub>2</sub>Gr, 85-140 cm, lut argilo - prăfos; cenușiu (2,5Y 5/1) în stare umedă; nestructurat; umed; foarte compact; efervescentă slabă; trecere clară, ondulată;
- Ck<sub>3</sub>Gr, 140-170 cm, lut argilos mediu; cenușiu (2,5Y 5/1) în stare umedă; nestructurat; ud; foarte compact; efervescentă slabă; trecere treptată, ondulată;
- Ck<sub>4</sub>Gr, 170-200 cm, lut nisipos mijlociu; cenușiu (2,5Y 6/1) în stare umedă; nestructurat; ud; foarte compact; efervescentă slabă.

Fizice și chimice:

	Număr și denumire indicator	Valoare	Interpretare	Cod
44	Porozitatea totală, 20-75cm	44,0 %V/V	mică	+15
44	Gradul de tasare, 20-75cm	16,7 %V/V	moderat tasat	+15
50	Permeabilitatea, 0-150cm	0,5 mm/h	foarte mica	00,4
61	Carbonați (CaCO <sub>3</sub> ) total, 0-50cm	0,5 %	mic	01
63	Reacția solului (pH în H <sub>2</sub> O), 0-20cm	8,0 -	slab alcalina	8,1
69	Gradul de saturație în baze, 0-20cm	99,0 %	saturat în baze	96
70	Conținut de humus, 0-20cm	4,82 %	mijlociu	04
71	Conținut de azot total, 0-20cm	0,162 %	mijlociu	0,205
72	Conținut de fosfor mobil, 0-20cm	25,6 ppm	mijlociu	027
73	Conținut de potasiu mobil, 0-20cm	134,8 ppm	mijlociu	165
133	Volumul edafic	200,0 %V/V	excesiv de mare	175
144	Rezerva de humus, 0-50cm	292,0 t/ha	foarte mare	275

Alte caracteristici: drenaj global slab.





DATELE ANALITICE PENTRU US Nr. 2

Orizonturi	Am <sub>1</sub>	Am <sub>2</sub>	AC	Ck <sub>1</sub> Gr	Ck <sub>2</sub> Gr	Ck <sub>3</sub> Gr	Ck <sub>4</sub> Gr
Adâncime orizont (cm)	0-12	12-30	30-47	47-85	85-140	140-170	170-200
Adâncime probă (cm)	0-10	15-25	35-45	60-70	100-110	150-160	180-190
Nisip grosier (2 – 0,2 mm)%	21,00	6,00	3,11	5,47	1,95	5,49	25,98
Nisip fin (0,2 – 0,02 mm)%	46,00	29,00	14,49	27,43	21,95	31,61	39,52
Praf I (0,02 – 0,01 mm)%	6,00	11,00	17,70	8,50	13,60	11,10	7,80
Praf II (0,01 – 0,002 mm)%	6,00	12,00	16,80	15,70	19,50	13,90	6,70
Argilă (< 0,002 mm)%	21,00	42,00	47,90	42,90	43,00	37,90	20,00
Argilă fizică (< 0,01 mm)%	27,00	54,00	64,70	58,60	62,50	51,80	26,70
Textura	LL	TT	AP	TT	TP	TT	SM
Schelet (%)	0	0	0	0	0	0	0
Volumul edafic (%)	12,00	18,00	17,00	38,00	55,00	30,00	30,00
Densitatea aparentă (DA g/cmc)	1,20	1,40	1,50	1,50			
Densitatea (D g/cmc)		2,68	2,68	2,70			
Porozitatea totală (PT %)		47,8	44,0	44,4			
Gradul de tasare (GT %)		7,8	16,7	14,6			
Conductiv. Hidraulică (Kmm/oră)	15,0	1,0	0,5	0,6			
pH în H <sub>2</sub> O	8,0	8,0	8,6	8,7	8,4	8,3	8,3
Carbonați (CaCO <sub>3</sub> %)	0,5	0,5	0,4	0,5	0,1	0,1	0,1
Humus (%)	4,90	4,70	4,04				
Rezerva de humus (t/ha)	70,6	118,4	103,0				
N total (%)	0,182	0,133					
P mobil (ppm)	33,0	14,5					
K mobil (ppm)	158,0	100,0					
Baze de schimb (SB)(me/100gsol)							
Hidrogen schimb(SH)(me/100gsol)							
Cap. de schimb cat(T)(me/100gsol)							
Grad de sat. în baze (V %)							
Aluminiu schimb. (me/100g sol)							



#### 4. Bonitarea terenurilor agricole



INDICATORII ECOPEDOLOGICI DE BONITARE																						
US-UT	Folosința-Cultura	Temperatura anuală corectată	Precipitații anuale corectate	Gleizare	Pseudogleizare	Salinizare	Alcalizare	Textura în Ap sau 0-20cm	Grad de Poluare	Panta	Alunecări	Adâncimea apei freatice	Inundabilitatea	Porozitatea totala	Carbonați (CaCO3 %) total	Reacția solului	Volum edafic	Rezerva de humus	Exces de umiditate	NOTA	CLASA	Grad de saturație în baze
2.2	coduri	06,5	0650	6	0	00	00	40	0	01	00	01,4	0	+15	01	8,1	175	275	5			96
		COEFICIENȚII ECOPEDOLOGICI DE BONITARE																				
2.2	GR	0,8	0,8	0,5	1	1	1	1	1	1	1	0,5	1	0,9	1	1	1	1	0,7	10	V	
2.2	OR	0,8	0,8	0,5	1	1	1	1	1	1	1	0,5	1	0,9	1	1	1	1	0,7	10	V	
2.2	PB	0,5	0,8	0,6	1	1	1	1	1	1	1	0,6	1	0,9	1	1	1	1	0,6	8	V	
2.2	FS	0,3	0,7	0,6	1	1	1	1	1	1	1	0,6	1	0,9	1	1	1	1	0,7	5	V	
2.2	CT	0,9	0,9	0,5	1	1	1	1	1	1	1	0,5	1	0,9	1	0,9	1	1	0,6	10	V	
2.2	SF	0,8	1	0,6	1	1	1	1	1	1	1	0,6	1	0,9	1	1	1	1	0,6	16	V	
2.2	SO	0,4	0,8	0,5	1	1	1	1	1	1	1	0,5	1	0,9	1	1	1	1	0,7	5	V	
2.2	MF	0,6	0,9	0,5	1	1	1	1	1	1	1	0,6	1	0,9	1	1	1	1	0,7	10	V	
2.2	AR																		9	V		

Nota pentru arabil se calculează ca medie a opt culturi: grâu (GR), orz (OR), porumb (PB), floarea soarelui (FS), cartof (CT), sfeclă de zahăr (SF), soia (SO), mazăre-fasole (MF). Acestea sunt prezentate în tabelul 4.

Tabel 4

Notele de bonitare pe opt culturi și pe arabil și clasa de calitate

Nr. US- UT	Suprafața		Cultura								Nota medie (arabil)	Clasa de calitate
	mp	%	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF		
1.1	1.100	20,67	33	33	26	12	41	52	17	28	30	IV
2.2	4.222	79,33	10	10	8	5	10	16	5	10	9	V
Total	5.322	100,00										



## 5. Concluzii

Terenul agricol (arabil), studiat, cu suprafața de 5.322 mp din suprafața totală de 31.450 mp, din extravilan, afectat de „ELABORARE PUZ - EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT - TURISM”, înscris în CF nr. 40393 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 40393, teritoriul municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna, se încadrează în următoarele clase de calitate:

- **clasa a IV-a de calitate pentru arabil - 1.100 mp (20,67%) - US-UT 1.1,**
- **clasa a V-a de calitate pentru arabil - 4.222 mp (79,33%) - US-UT 2.2.**

Unitatea de sol 1, din punct de vedere agrochimic (valori la suprafața solului): solul este cu reacție slab acidă, cu asigurare în humus mijlocie, cu asigurare în azot mijlocie, cu asigurare în fosfor mobil foarte mică și asigurare în potasiu mobil mică.

Unitatea de sol 2, din punct de vedere agrochimic (valori la suprafața solului): solul este cu reacție slab alcalină, cu asigurare în humus mijlocie, cu asigurare în azot mijlocie, cu asigurare în fosfor mobil mijlocie și asigurare în potasiu mobil mijlocie.















MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

**Muzeul Național al Carpaților Răsăriteni**

Sf. Gheorghe, județul Covasna, str. Gábor Áron, nr. 16, tel./fax: 0267/314139

E-mail: [secretariat@mncr.ro](mailto:secretariat@mncr.ro)

Nr. 1856/23.09.2019

## RAPORT TEHNIC DE DIAGNOSTIC ARHEOLOGIC

**"PUZ – Extindere intravilan cu zona de agrement - turism  
din Sfântu Gheorghe, str. Borviz (fără număr), jud. Covasna"**

**SFÂNTU GHEORGHE, NR. 85, JUD. COVASNA**

**Punct: Str. Borviz (fără număr)**

**Responsabil: Dan Buzea (Muzeul Național al Carpaților Răsăriteni)**

Data de început a proiectului: august 2019

Data de sfârșit a proiectului: septembrie 2019

**SFÂNTU GHEORGHE**





## I. INTRODUCERE

În urma adresei nr. 1513/07.09.2019, înregistrată MNCR, am fost înștiințați de proiectul de extindere intravilan pentru "PUZ – Extindere intravilan cu zona de agrement - turism din Sfântu Gheorghe, str. Borviz (fără număr), jud. Covasna", aflată în zona cu situri arheologice repertoriate în RAN (Repertoriul Arheologic Național) și situri arheologice cu statutul de Monument Istoric (incluse în LMI – Lista Monumentelor Istorice), cu activități planificate pentru perioada *august – septembrie* 2019.

Având în vedere faptul că în zona lucrării de "PUZ – Extindere intravilan cu zona de agrement - turism din Sfântu Gheorghe, str. Borviz (fără număr), jud. Covasna", **NU** sunt cunoscute *vestigii arheologice* și perimetrul propus pentru extindere intravilan este amplasat în zona de protecția unor situri și unui monument istoric, s-a încheiat un *Contract de evaluare/ diagnostic arheologic* cu respectarea prevederilor legale (OUG 43/2000) între MNCR și S.C. Producție Transport Servicii Comerț Export Import "Rolling Trans" S.R.L (în continuare vom utiliza prescurtarea SC Rolling Trans), (Contract nr. 1669/03.09.2019, respectiv 4 din 04.09.2019).

MNCR are în derulare mai multe proiecte de cercetare arheologică de teren care vizează și siturile din zona acestui amplasament care va fi inclus pentru extinderea intravilanului aferent municipiului Sf. Gheorghe.

Menționăm că activitățile din cadrul acestui contract de evaluare arheologică s-a desfășurat în perioada *august – septembrie 2019* și au cuprins mai multe etape:

I – documentare legislativă și bibliografică,

II – evaluare arheologică de teren

III – întocmirea raportului final.

Proiectul a fost coordonat de dr. Dan Buzea (responsabil proiect, *arheolog specialist*), în calitate de angajat la Muzeul Național al Carpaților Răsăriteni.

Studiul a fost realizat de un arheolog de la Muzeul Național al Carpaților Răsăriteni, în conformitate cu proiectele arheologice de CERCETARE ale unor situri "cheie" din arealul Carpaților Răsăriteni.

## II. OBIECTIVE

Pentru îndeplinirea obiectivelor contractului, a fost necesară completarea unei etape de documentare în teren pentru verificarea existenței, limitelor și stării de conservare a zonei de protecție a **Monumentelor Istorice care au și statutul de sit arheologic**: CV-I-s-B-13029 (RAN: 63401.01) - *Cetatea Cocostârcului (Gémvára)*, CV-I-s-B-13030 (RAN: 63401.03) - „*Avasalja*”, precum și a sitului arheologic inclus în RAN: 63401.09 - *Piatra de veghe (Orkö)*.

De menționat faptul că o zonă cu potențial arheologic se află în zona afectată de proiectul "Pistei de motocros" care s-a amenajat pe partea dreaptă a drumului Sfântu Gheorghe - Șugaș Băi.

Activitatea de diagnostic arheologic s-a realizat și pentru identificarea unor posibile situri arheologice în zona care urmează să fie inclusă în intravilanul municipiului Sf. Gheorghe, pornind de la date existente în literatura științifică de specialitate, dar și de la indicii caracteristice, vizibile în teren.

Obiectivul general al supravegherii arheologice este de a decide dacă starea de conservare și calitatea patrimoniului arheologic impune elaborarea și punerea în practică a unui proiect de *supraveghere și cercetare arheologică* pentru această suprafață afectată de proiectul de extindere intravilanului.

Pentru îndeplinirea obiectivelor din cadrul acestui proiect s-au realizat următoarele activități:



- pregătirea documentației și bibliografiei existente;
- cercetarea monumentelor istorice incluse în LMI aflat în apropierea imobilului;
- documentare de teren;
- documentarea patrimoniului descoperit în suprafața afectată de proiect (în funcție de situație);
- elaborarea Raportului de diagnostic arheologic.

### III. BAZA LEGISLATIVĂ

#### I. Documentare legislativă

Legea nr. 50/1991 republicată *privind autorizarea lucrărilor de construcții*, cu modificările și completările ulterioare

Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 republicată *privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național* cu modificările și completările ulterioare

Legea 422/2001 republicată *pentru protejarea monumentelor istorice*

Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2.361/2010 *pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute*

Dispoziția Ministerului Culturii și Cultelor nr. 4300-VN/03.11.2005 *privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității în domeniul avizării* completată cu Dispoziția Ministerului Culturii și Cultelor nr. 5596-VN/01.08.2007

Legea nr. 215/2001 republicată *privind administrația publică locală*, cu modificările și completările ulterioare

Conform O.G. 43/2000 republicată *privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național* cu modificările și completările ulterioare, **patrimoniul arheologic** este definit astfel: *patrimoniul arheologic reprezintă ansamblul bunurilor arheologice care este format din:*

1. *siturile arheologice înscrise în Repertoriul arheologic național, cu excepția celor distruse ori dispărute, și siturile clasate în Lista monumentelor istorice, situate suprateran, subteran sau subacvatic, ce cuprind vestigii arheologice: așezări, necropole, structuri, construcții, grupuri de clădiri, precum și terenurile cu potențial arheologic reperat, definite conform legii;*

2. *bunurile mobile, obiectele sau urmele manifestărilor umane, împreună cu terenul în care acestea au fost descoperite.*

**Zonele de protecție** ale monumentelor istorice și siturilor arheologice sunt spații înconjurătoare substanței (parcele) care trebuie protejată, ce joacă rol de tampon între receptor și o potențială sursă de agresiune.

Zonele de protecție sunt constituite din suprafața de teren în care acțiunea factorilor naturali și antropici poate avea impact negativ direct asupra acestora, cu următoarele efecte:

- distrugerea bunurilor construite ce constituie elementul cu valoare de patrimoniu
- poluarea mediului cu efecte asupra monumentului/sitului
- degradarea peisajului înconjurător
- împiedicarea percepției vizuale a calității monumentului/sitului.

În acest sens, MNCR și SC Rolling Trans, au încheiat un contract de prestări servicii privind evaluarea arheologică în vederea extinderii intravilanului și eliberării terenului de sarcină arheologică.

În cazul în care se va impune realizarea unor activități de **supraveghere arheologică** sau de **cercetări arheologice preventive**, acestea se vor realiza prin săpătură arheologică după decaparea terenului cu ajutorul unor utilaje mecanizate (excavator cu lama dreaptă, nivelator) și prin lucrări manuale de detaliu: taluzări, răzuiri succesive necesare



înregistrărilor și corelărilor stratigrafice, operațiuni de spăcluire și prelucrare a complexelor arheologice.

#### IV. METODEDE ȘI TEHNICI FOLOSITE

Pentru realizarea acestui studiu au fost folosite, în primul rând, sursele *bibliografice* existente legate de diferitele descoperiri arheologice de pe raza localității Micloșoara, jud. Covasna (*Repertoriul arheologic al județului Covasna*, Sf. Gheorghe, 1998; Repertoriul Arheologic Național / [www.cimec.ro](http://www.cimec.ro)), precum și materialele arheologice aflate în colecțiile Muzeului Național al Carpaților Răsăriteni (MNCR) și Muzeului Național Secuiesc din Sf. Gheorghe (MNS).

Evaluarea arheologică s-a realizat prin cercetare de teren în zona siturilor și monumentelor istorice care se află în apropierea perimetrului care este propus pentru extinderea intravilanului Sf. Gheorghe.

Conform observațiilor anterioare, la suprafața terenului nu au fost identificate *materiale/ vestigii arheologice* de natură preistorică, protoistorică și medievală.

Demersul științific va fi completat cu supravegherea activităților de construcție în etapa de intervenție la nivelul solului și subsolului, necesară atât pentru identificarea și cercetarea vestigiilor arheologice amplasate pe suprafața perimetrului lucrării.

##### *Scurtă descriere a metodologiei de cercetare*

- a) *Tehnici și metode non-distructive*
- *cercetare geofizică;*
  - *cercetare prin teledetecție (Radar, GPR, fotografie satelitară etc);*
  - *cercetare geochimică;*
  - *cercetare seismică;*
  - *periegheză (observarea și înregistrarea distribuției spațiale a artefactelor);*
  - *studii de arhitectură a unor structuri constructive;*
- b) *Metode distructive (cu un potențial distructiv variabil)*
- carotarea geologică;*
- sondaje stratigrafice realizate manual;*
- secțiuni stratigrafice realizate manual;*
- foraje geologice mecanizate;*
- secțiuni stratigrafice realizate cu mijloace mecanice;*
- colectarea artefactelor de pe suprafața solului*

##### *Tabel model*

<i>Tehnici și metode</i>	<i>DA/NU</i>	<i>Observații și rezultate relevante</i>
<i>Tehnici și metode non-distructive</i>		
<i>cercetare geofizică</i>	<i>nu</i>	-
<i>cercetare prin teledetecție (Radar, GPR, fotografie satelitară etc)</i>	<i>nu</i>	-
<i>cercetare geochimică</i>	<i>nu</i>	-
<i>cercetare seismică</i>	<i>nu</i>	
<i>periegheză</i>	<i>da</i>	<i>Din apropierea parcelei afectată de proiectul de extindere</i>

<i>Tehnici și metode</i>	<i>DA/NU</i>	<i>Observații și rezultate relevante</i>
		<i>intravilan NU s-a descoperit material arheologic.</i>
<i>studii de arhitectură a unor structuri constructive</i>	<i>nu</i>	-
<i>Fotografe aeriană</i>	<i>nu</i>	-
<i>Metode distructive (cu un potențial distructiv variabil)</i>		
<i>carotarea geologică</i>	<i>nu</i>	-
<i>sondaje stratigrafice manuale</i>	<i>nu</i>	-
<i>secțiuni stratigrafice manuale</i>	<i>nu</i>	-
<i>foraje geologice mecanizate</i>	<i>nu</i>	-
<i>secțiuni stratigrafice mecanice</i>	<i>nu</i>	-
<i>colectarea artefactelor de pe suprafața solului</i>	<i>nu</i>	-

## V. REPERE GEOGRAFICE ȘI ISTORICE

### Localizarea

Municipiul Sfântu Gheorghe este situat în depresiunea Brașovului, pe ambele maluri ale Oltului, la o altitudine de 550 m. Se află la intersecția câtorva drumuri, cel mai important fiind DN12 ce leagă municipiul Brașov de municipiul Miercurea Ciuc. Condițiile de relief și climă au oferit un cadru favorabil dezvoltării acestei localități (Figura 1/ 1-2).

Depresiunea Sfântu Gheorghe ocupă partea central-nordică a Depresiunii Brașovului și se caracterizează prin prezența unui piemont cunoscut sub numele de Câmpu sau Șesu Frumos și o regiune de luncă și mlaștină drenată de apele Oltului, Râului Negru, Trlungului și ale afluenților.

Sfântu Gheorghe (în maghiară Sepsiszentgyörgy) este municipiul de reședință al județului Covasna și este format din localitatea componentă Sfântu Gheorghe (reședința), și din satele *Chilieni* și *Coșeni*, cu o suprafață de 7.292 ha.

**Prima atestare documentară:** 1332, *sacerdos Sancto Georgio*

### Descrierea amplasamentului din punct de vedere istoric și arheologic

În perimetrul imobilului din Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Borviz (fără număr), Județul Covasna, sunt cunoscute *Monumente Istorice* înscrise în **LMI**, după cum urmează:

CV-II-a-B-13087, **Centrul istoric al municipiului Sfântu Gheorghe;**

CV-I-s-B-13029 (RAN: 63401.01) - **Cetatea Cocostârcului (Gémvára);**

CV-I-s-B-13030 (RAN: 63401.03) - „**Avasalja**”.

Perimetrul afectat de proiectul extinderea intravilanului este în apropierea zonei de protecție a unor situri incluse în Repertoriul Arheologic Național (RAN) dintre care cel mai cunoscut este **Carierea Orkö - Piatra de veghe** (RAN: 63401.09)

Dintre descoperirile arheologice provenite din apropierea zonei de agrement propusă pentru extinderea intravilanului Sf. Gheorghe, menționăm:

- Pe malul stâng al pârâului Debren, este menționat un sit arheologic din perioada romană care este inclus în RAN – 63401.08. Sunt menționate în literatura arheologică descoperiri formate din *construcții romane* cu ziduri de piatră și mortar, fragmente de cărămidă și țiglă, ceramică romană și o *monedă* din perioada lui



*Hadrian*. La nivel actual al cercetărilor arheologice nu se cunoaște cu precizie localizarea sitului (malul stand al pârauului **Debren?**).

- La marginea de S a turnului pe care se găsește **Biserica Reformată** fortificată din Sfântu Gheorghe, sunt menționate vestigii din *epoca medievală timpurie* (Cod RAN: 63401.15), cu descoperiri formate din gropi circulare cu ceramică.

Perimetrul afectat de proiect este localizat într-o zonă cu potențial arheologic ridicat pentru că prin acest loc puteau fi amenajate *drumuri/ poteci și căi de legătură* (ex: *eneolitic, epoca bronzului și epoca metalelor*) în diferite perioade de timp, între așezările deschise sau cu elemente de fortificație din toată Depresiunea Tara Bârsei, cu siturile arheologice bine cunoscute și amplu cercetate de la (Figura 4):

- Situl arheologic de la Sfântu Gheorghe-Cetatea Cocostârcului (Cod RAN: 63401.01) – (Figura 5/ 1, 2)
- Situl arheologic de la Sfântu Gheorghe – *Avasalja* (Cod RAN: 63401.03) - (Figura 6/ 1, 2)
- Orko - Așezarea Schneckenberg de la Sfântu Gheorghe - Piatra de veghe (Cod RAN: 63401.09) - (Figura 7/ 1, 2).

Perimetrul proiectului este acoperit parțial cu luciu de apă și are o suprafață totală de **31.454 mp** (Figura 2/ 1-2), aflat pe malul stâng al pârauului Debren. Zona de agement actuală existentă la ieșirea din Sf. Gheorghe pe direcția Șugaș Băi, se află pe partea stângă a DJ 121C.

#### ***Istoricul cercetărilor arheologice***

În zona Sf. Gheorghe, str. Borviz (fără număr), jud. Covasna, au fost realizate de-a lungul timpului cercetări arheologice preventive și sistematice.

Locuirea acestei zone s-a întins pe mai multe epoci, la început în perioada epoci pietrei (neolitic și eneolitic), epocii bronzului, fierului, perioada medievală, apoi în perioada modernă și contemporană, când s-a amenajat drumul pe direcția Sf. Gheorghe - Șugaș Băi.

Prin analiza ortofotoplanurilor, a Hărții Topografice Militare, scara 1:25 000 din 1975-1980, s-a reușit localizarea siturilor arheologice menționate în literatura de specialitate.

Zona de agement cu lacuri de pescuit se află pe valea pârauului Debren cu multe probleme de inundații în trecut (până la amenajarea cursului pârauului Debren).

Activitatea de diagnostic arheologic s-a realizat înainte de executarea unor lucrări de construcție pe această suprafață.

## VI. REZULTATE IMEDIATE ALE DIAGNOSTICULUI ARHEOLOGIC

Diagnosticul arheologic s-a realizat în zona afectată de proiect (Figura 3), în zona pantelor dealurilor din apropiere și pe terasa joasă a pârauului (sigur inundabilă), suprafața care va fi afectată de proiectul de extindere intravilan.

Pe toată suprafața zonei de agrement **NU** au fost depistate *vestigii arheologice*.

Având în vedere rezultatele diagnosticului arheologic **NU** se impune elaborarea și punerea în practică a unui proiect de *supraveghere arheologică* sau de *cercetare arheologică preventivă*.



## VII. PROPUNERI

Ca urmare a diagnosticului arheologic desfășurat în Sfântu Gheorghe, str. Borviz (fără număr), județul Covasna, sectorul - identificat cu codul RAN – *Nu Este Cazul* - în perioada *august-septembrie 2019*, arheologul Dan Buzea, din cadrul Muzeului Național al Carpaților Răsăriteni (MNCR), propun eliberarea Avizului de descărcare de sarcină arheologică pentru zona propusă pentru extinderea intravilanului Sf. Gheorghe, conform Planului de Situație anexat (Planșa 1).



Planșa 1 – suprafața propusă pentru extinderea intravilanului aiferent Sf. Gheorghe

Puncte conform Planului de situație al imobilului și al zonei cercetate din punct de vedere arheologic și zona propusă pentru extinderea intravilanului pe suprafața de 31.454 mp.

Având în vedere faptul că în această suprafață nu s-au identificat vestigii arheologice propun ca aceasta să fie inclusă în intravilanul municipiului Sf. Gheorghe.

În cazul unor lucrări de construcție viitoare în perimetrul acestui proiect (zonă de agreement) vor fi realizate excavații în sol și subsol, care vor rezulta cu descoperirea unor vestigii arheologice, beneficiarul lucrării este obligat conform legii sa anunțe în cel mai scurt termen instituțiile statului pentru a se lua măsurile legale ce se impun (Primăria Sfântu Gheorghe, Direcția Județeană Pentru Cultură Covasna, Muzeul Național al Carpaților Răsăriteni sau Muzeul Național Secuiesc).

DAN BUZEA

## VIII. BIBLIOGRAFIE

**Lăcătușu et al. 2003,**

Ioan Lăcătușu, Valile Lechințan, Violeta Pătrunjel, *Românii din Covasna și Harghita*. Istorie. Biserică. Școală. Cultură. Editura Grai Românesc a Episcopiei Ortodoxe a Covasnei și Harghitei, Miercurea Ciuc, 2003.

**Orbán M. 1868-1873,** *A Székelyföld Történelmi, régészeti, természtrajzi s népismereti szempontból (Descrierea Ținutului Secuiesc, din punct de vedere istoric, arheologic, geografic și etnografic)*, Budapesta, 1968-1873.

**Pătuleanu G. 2000,** *Geografia României. Sinteze*, Editura Aula, 2000.

**Rep. Covasna,** *Repertoriul arheologic al județului Covasna*, Muzeul Carpaților Răsăriteni, Sfântu Gheorghe, (editor Valeriu Cavruc) 1998.

**Rep. Harghita 2000,** *Repertoriul arheologic al Județului Harghita*, Editura „Carpații Răsăriteni”, Sf. Gheorghe, (editor Valeriu Cavruc) 2000 .

**Roska M. 1942,** *Erdély Regészeti Repertoriuma*, Cluj, 1942.



## IX. LISTA ILUSTRAȚIILOR

**Figura 1.** 1 – Localizarea județului Covasna pe harta administrativă a României;  
2 – Localizarea Sf. Gheorghe jud. Covasna.

**Figura 2.** 1 - Localizarea Zonei de agrement din Sf. Gheorghe, str. Borviz (fără număr) jud. Covasna; 2 - Zona de agrement din Sf. Gheorghe, str. Borviz (fără număr) - detaliu.

**Figura 3.** Planul de încadrare în zonă a imobilului din Sf. Gheorghe, str. Borviz (fără număr) jud. Covasna.

**Figura 4.** 1- 2, Localizarea siturilor arheologice din zona Sf. Gheorghe, str. Borviz (fără număr) jud. Covasna

1 – Zona de agrement propusă pentru extindere intravilan; 2 – Situl *Cetatea Cocostârcului – Gémvára* (LMI: CV-I-s-B-13029 și RAN: 63401.01); 3 – Situl „*Avasalja*” (LMI: CV-I-s-B-13030 și RAN: 63401.03); 4 – Situl *Carierea Orkö - Piatra de veghe* (RAN: 63401.09); 5 – Zona cu potențial arheologic afectată de Pista de motocros.

**Figura 5,** Situl *Cetatea Cocostârcului-Gémvára* (CV-I-s-B-13029 și RAN: 63401.01); Vederi generale: 1 – (anul 2019); 2 – (anul 2012).

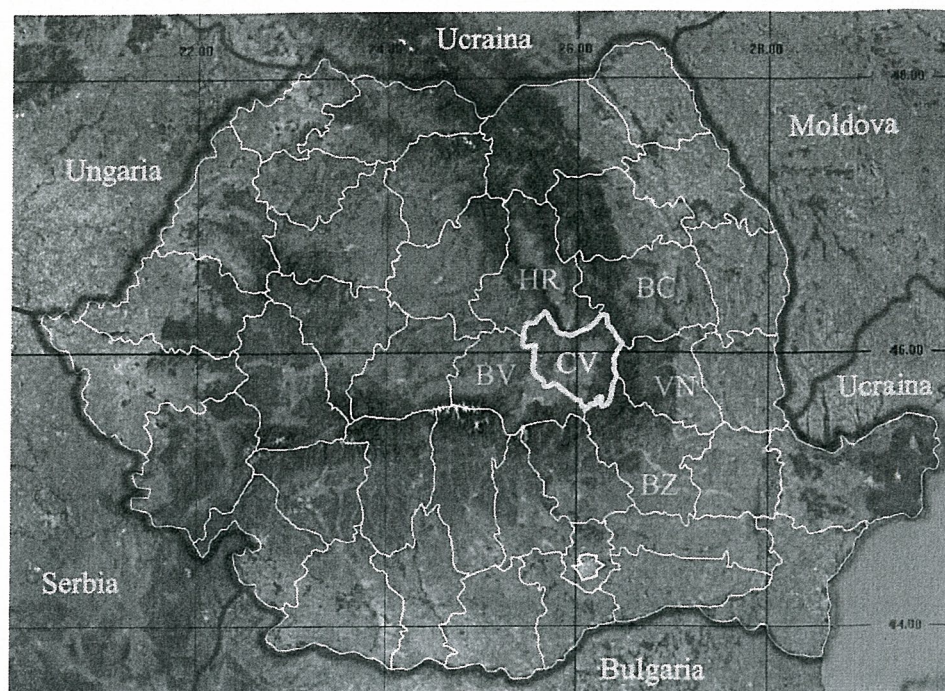
**Figura 6,** Situl „*Avasalja*” (CV-I-s-B-13030 și RAN: 63401.03)

1 - Vedere generală cu localizarea sitului și a suprafeței în care s-au realizat săpături arheologice de salvare în anul 2012; 2 – Suprafața cercetată de echipa Muzeului Național Secuiesc în anul 2012.

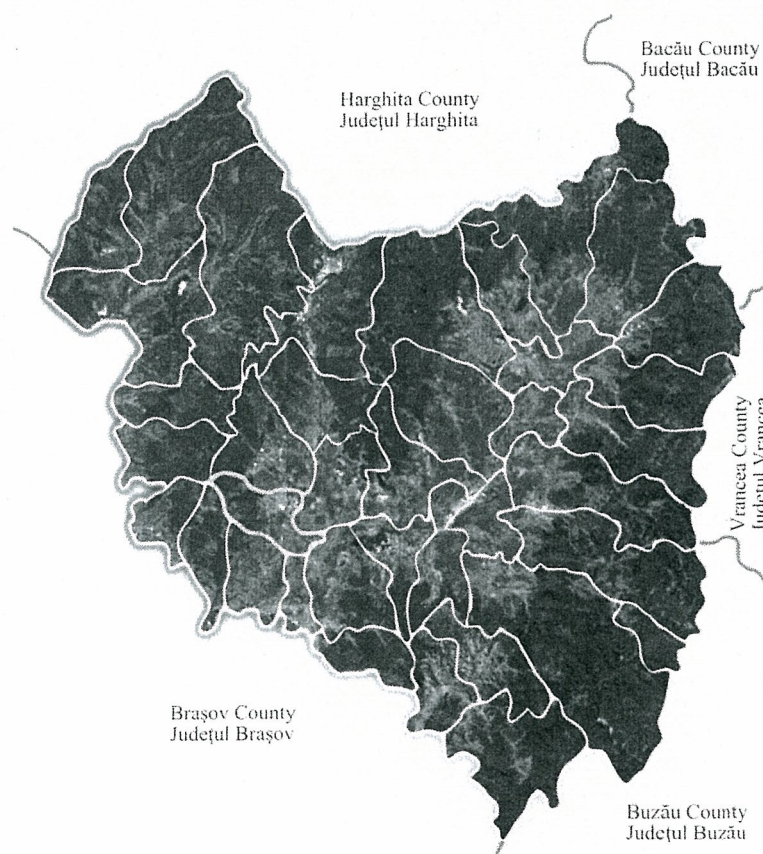
**Figura 7,** Situl *Carierea Orkö - Piatra de veghe* (RAN: 63401.09)

1 – Vedere generală; 2 – Vedere pe platoul sitului (zonă bogată în vestigii arheologice).

## X. ILUSTRAȚII



1



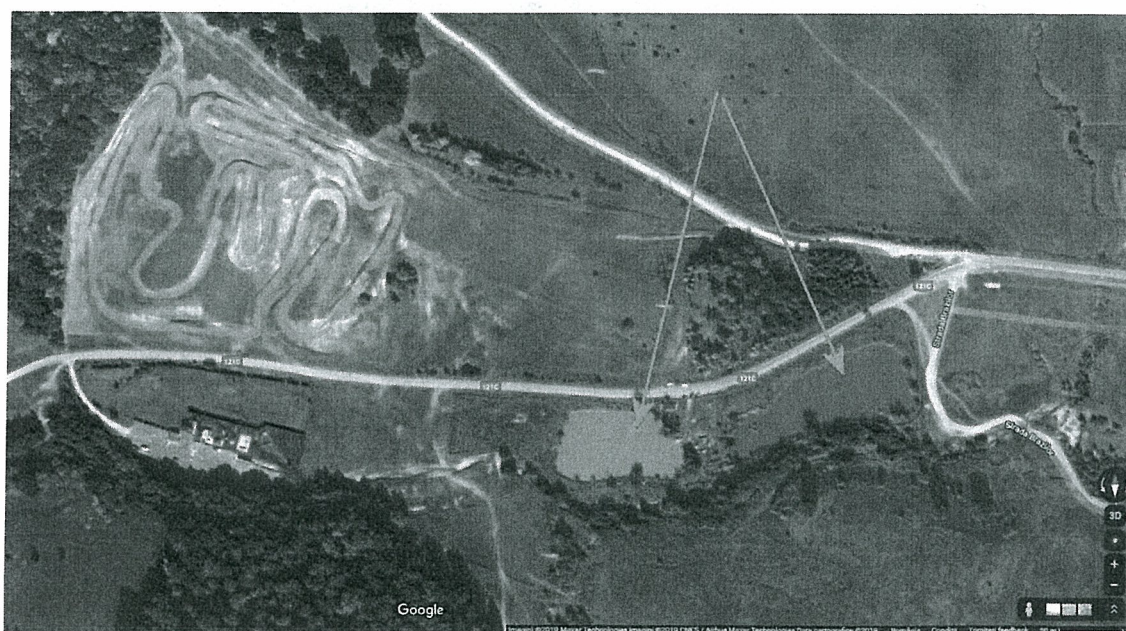
2

**Figura 1.** 1 – Localizarea județului Covasna pe harta administrativă a României;  
2 – Localizarea Sf. Gheorghe jud. Covasna.





1



2

**Figura 2. 1** - Localizarea Zonei de agreement din Sf. Gheorghe, str. Borviz (fără număr) jud. Covasna;

2 - Zona de agreement din Sf. Gheorghe, str. Borviz (fără număr) - detaliu.





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1 : 5000  
UAT SF. GHEORGHE

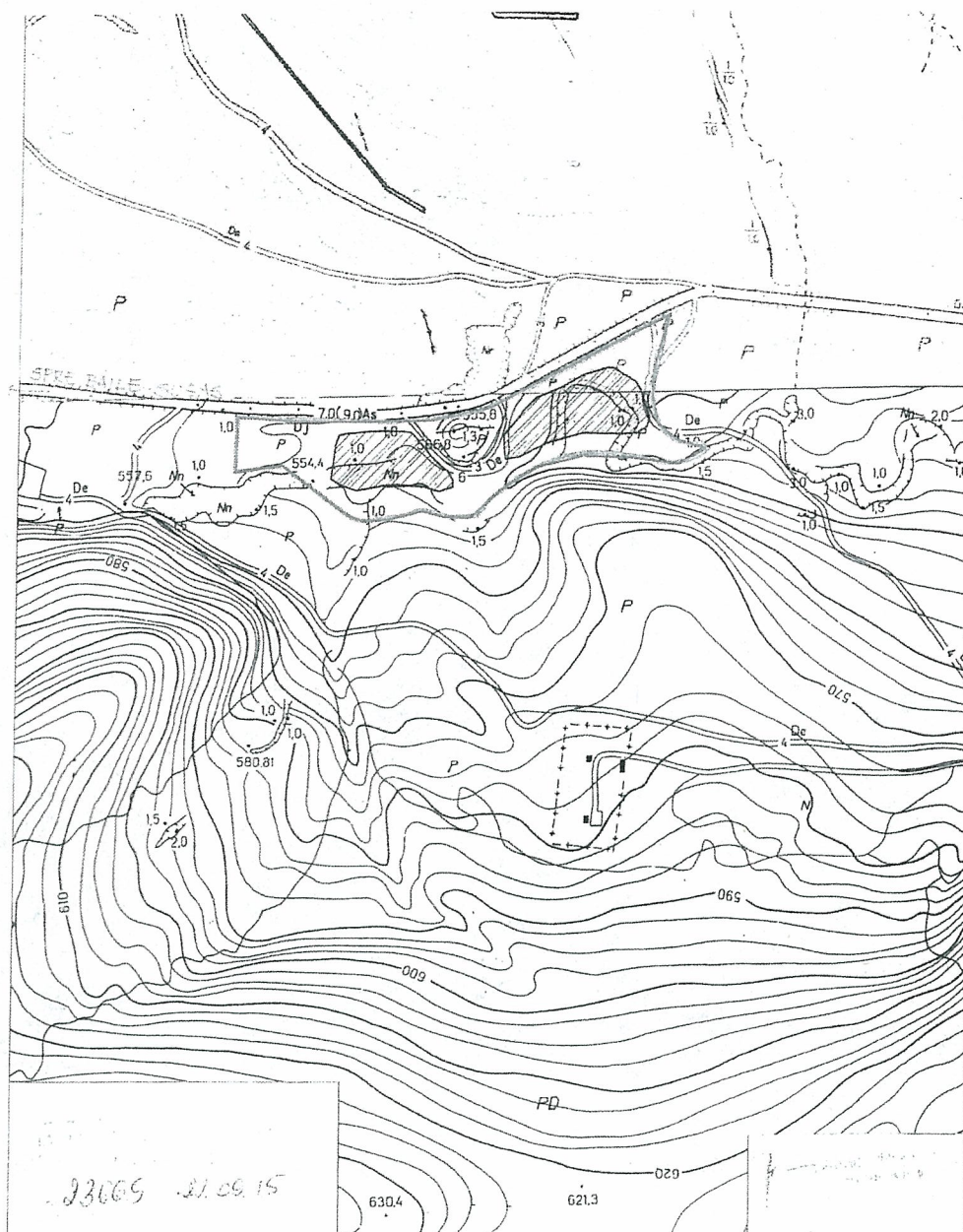
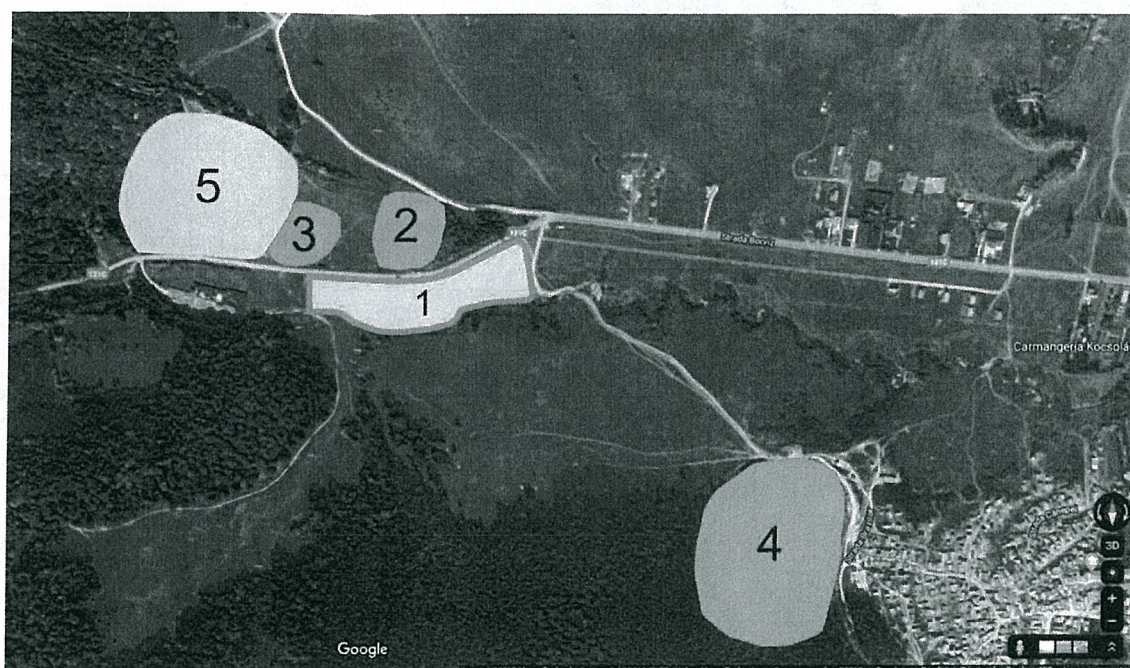


Figura 3. Planul de încadrare în zonă a imobilului din Sf. Gheorghe, str. Borviz (fără număr) jud. Covasna.





1

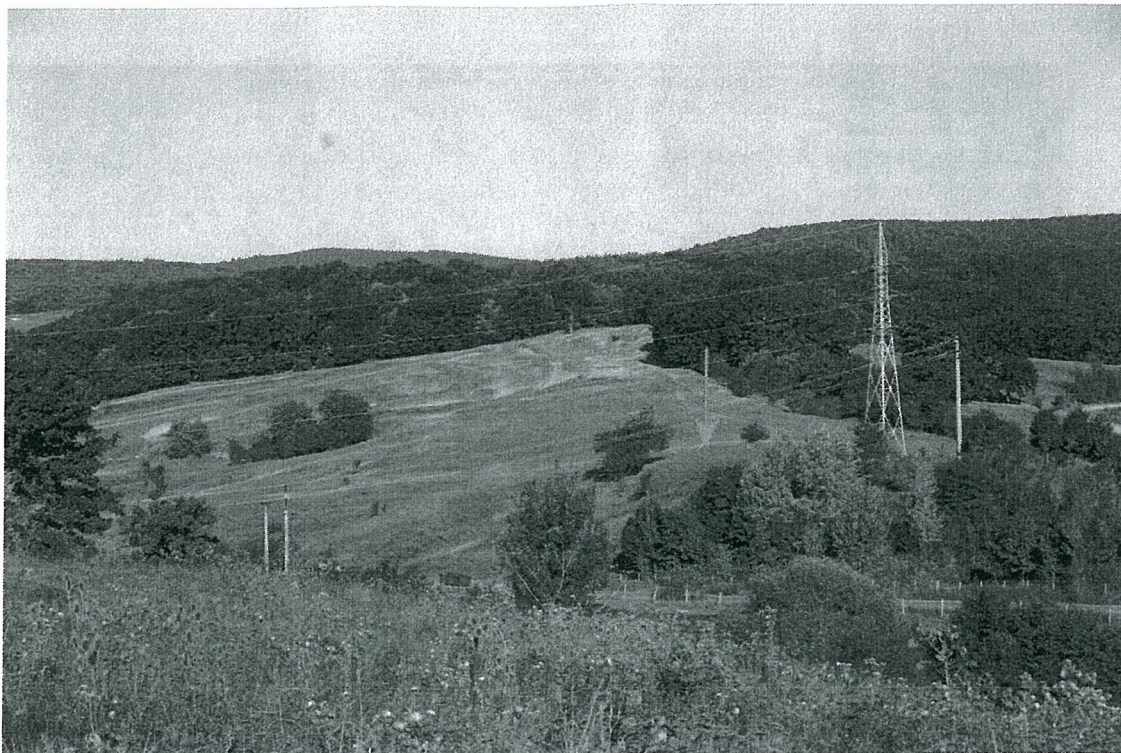


2

**Figura 4. 1- 2, Localizarea siturilor arheologice din zona Sf. Gheorghe, str. Borviz (fără număr) jud. Covasna**

1 – Zona de agrement propusă pentru extindere intravilan; 2 – Situl *Cetatea Cocostârcului – Gémvára* (LMI: CV-I-s-B-13029 și RAN: 63401.01); 3 – Situl „*Avasalja*” (LMI: CV-I-s-B-13030 și RAN: 63401.03); 4 – Situl *Carierea Orkö - Piatra de veghe* (RAN: 63401.09); 5 – Zona cu potențial arheologic afectată de Pista de motocros.





1



2

**Figura 5, Situl *Cetatea Cocostârcului-Gémvára* (CV-I-s-B-13029 și RAN: 63401.01)**

Vederi generale: 1 – (anul 2019); 2 – (anul 2012).





1

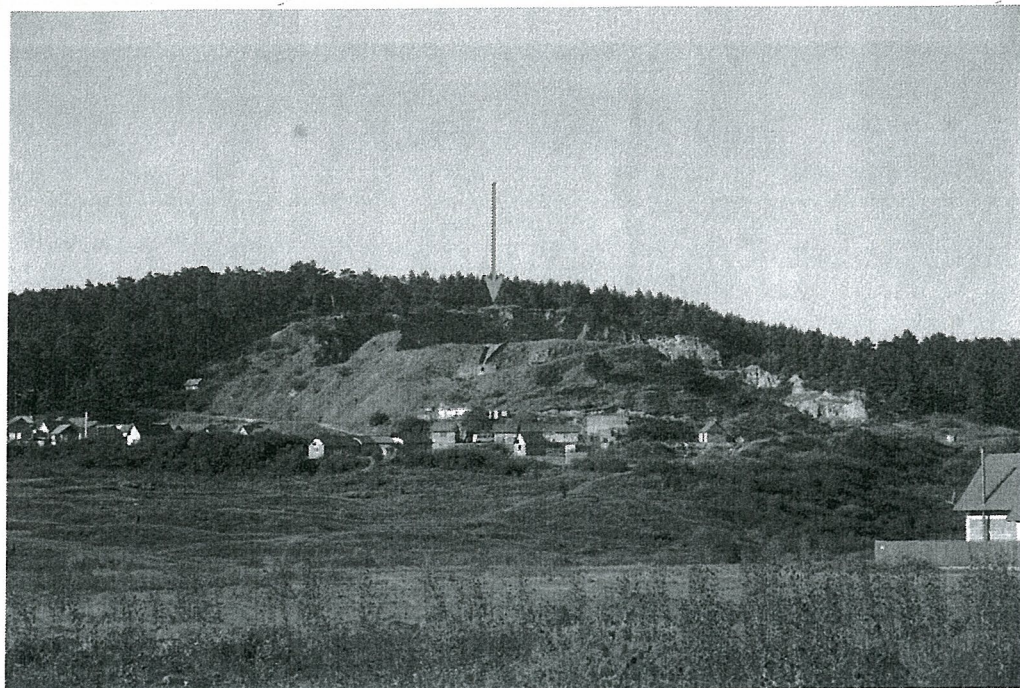


2

**Figura 6, Situl „Avasalja” (CV-I-s-B-13030 și RAN: 63401.03)**

1 - Vedere generală cu localizarea sitului și a suprafeței în care s-au realizat săpături arheologice de salvare în anul 2012; 2 – Suprafața cercetată de echipa Muzeului Național Secuiesc în anul 2012.





1



2

**Figura 7, Situl *Carierea Orkö - Piatra de veghe* (RAN: 63401.09)**

1 – Vedere generală;

2 – Vedere pe platoul sitului (zonă bogată în vestigii arheologice).



Siklódi Hunor Csaba si coproprietarii anunta publicul interes asupra depunerii sollicitarii de emitere a acordului de mediu pentru PUZ modificator Zona de locuinte aprobat cu HCL 71/2008, situate in comuna Ilieni, sat Dobolii de Jos, intravilan, f.n. Observatiile publicului se primesc zilnic la sediul APM Covasna, Sf. Gheorghe, b-dul Grigore Balan nr. 10.

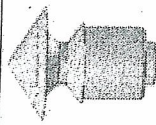
Subsemnatul Siklódi Hunor Csaba domiciliat in Sf. Gheorghe, d-dul Grigore Balan nr. 35, bl. 52, sc. C, a. 12, anunta publicul interes asupra intentiei de elaborare PUZ modificator pentru PUZ-Zona de locuinte aprobat cu HCL 71/2008, situate in comuna Ilieni, satul Dobolii de Jos, intravilan f.n., in vederea modificarii reglementarii parcelelor. Observatiile publicului se pot depune la sediul Primariei Ilieni.

**A SOLFARM mezőgazdasági cég** targoncást, mezőgépezt, gépvonal karbantartót és raktárnokot **alkalmaz.**  
Önéletrajzokat az [office@solfarm.ro](mailto:office@solfarm.ro) e-mail-címre várunk, érdeklődni a 0740019810-es telefonszámon lehet.

**A PROMOBIL cég**  
karbantartót, asztalost és segéd munkást, valamint sofört **alkalmaz.**  
Jelentkezni a cég székhelyén,  
Kézdivásárhely, Rózsapalló utca 4. szám alatt,  
a 0267.364.613-as telefonszámon,  
vagy e-mail-ben a [marketing@promobil.ro](mailto:marketing@promobil.ro) címen lehet augusztus 16-ig.

Kütfűrást  
és geotermikus fűtések  
teljes kivitelezését  
vállaljuk!  
Tel.: 0745.229.064

Magyarországra hegesztőt  
és lakatossegédet alkalmazunk.  
A szállás biztosítva.  
Érdeklődnia 0036.203.707.956-os  
telefonszámon lehet.



**Minőségi, szigetelt  
fémkémények  
rendelésre,  
kedvező áron.**

[malproduct@mal-product.ro](mailto:malproduct@mal-product.ro)  
Tel.: 0744 399 188, 0740 276 893

S.C. Rolling Trans SRL, cu sediul in Zalan nr. 56, anunta publicul interes asupra intentiei de elaborare PUZ Zona de agreement-turism, situate in Sf. Gheorghe, str. Borvizi f.n., in vederea introducerii terenului in intravilan. Observatiile publicului se pot depune la registratura Primariei Sf. Gheorghe.

**OLT utcai  
KISALLAT KLINIKA  
és KOZMETIKA**  
str. Orlului nr. 27

**CLINICĂ SI COSMETICĂ  
veterinară**

Dr. Kolbe Gyula  
tel: 0722-848 546

Dr. Kovács Beatrix  
tel: 0744 693 008

Dr. Gábor Imola  
tel: 0724 081 653

Dr. Koltzsa Állatpatikai  
a Kápolnán tel: 0371 093 844

Nyitvatartás:  
Hétfő: 9:00 - 12:00  
Kedd: 9:00 - 12:00  
Szerda: 9:00 - 12:00  
Csütörtök: 9:00 - 12:00  
Péntek: 9:00 - 12:00  
Szombat: 9:00 - 12:00  
Vasárnap: 9:00 - 12:00

a volt Székesfehérvár szomszéd,  
tel: 0722-019 708

**94.0 FM  
PROF  
RADIO**  
A ZENE ÁRAD BE TÖTÖTTEK

www.profradio.ro

**Vadkőzsák Étterem**  
Képzeld el egy helyet, ahol  
családtagjaidkal fogadják, és  
kiszolgálják.  
módom látni a természetet.  
Ébberze kedvedet a természetnek.



A VICC POÉNJÁ	MARÓ ANYAG	NÉMET Ó	ICINYKÉ...	ETEL BECÉZVE	KIS DOMOKOS
BELEPUSZ- TUL					
GÓRGETŐ					
YOTTA- GRAMM (RÖV.)		ADATLAP ROVATA			
MAGYAR AUTÓJEL		LEGCSÉ- KELYEBB			
AMÉLY SZE- MÉLYNEK		MIKLÓS BECÉZVE MEGFELE- LŐ (ARGÓ)			
JAPÁN ELEKTRO- NIKAI MÁRKA				A TÖRÖK FOVÁROS SÁRKÁNYT RÖPTET	
ERZSÉBET BECÉZVE				TÜZBEN ODAVESZ SZÜLŐ ÁLLAT	
HIDEG ERDÉLYI SZEL				KÓTÓSZÓ DÁTUMMAL ELLÁT	
ELADÁSRA SZANT TERMÉK			VEVŐRE TALÁL ROSSZUL ÉRTÉLMIEZ		
A HOSSZÚ- SÁG JELE		TITKON MEGFIGYEL TANÁS TÁLPASAI			
SZEMÉLYES NÉVMÁS		SERTÉST VAG EKKOR ...			

Kiadó Sepsiszentgyörgyön,  
központi zónában,  
utcára nyíló, 80 m<sup>2</sup>-es  
üzlethelyiség.  
Érdeklődni a 0733.939.293-es  
telefonszámon lehet.

SC. Rolling Trans Srl. anunță publicul  
interesat asupra depunerii solicitării  
de emitere a acordului de mediu  
pentru PUZ extindere intravilan cu  
zona de agrement – turism situat în  
Sf. Gheorghe, Str. Borvîz F.N.  
Observațiile se primesc zilnic la  
sediu APM, Sfântu Gheorghe, B-dul  
Gen. Grigore Bălan nr. 10.

A kézdivásárhelyi  
Brooklyn Kft.  
elárusítónót  
alkalmaz  
kézdiszentléleki  
üzletébe.

Munkatársakat keresünk  
a zöldségcsomagoló  
részlegünkbe:  
csomagolót,  
targoncást és műszakvezetőt.  
Jelentkezzen személyesen  
hétköznapi a cég székhelyén:  
Biofarm Kft.,



2019. AUGUSZTUS 26., HÉTFŐ

**A kézdívsárhelyi  
SPICY FOOD Kft.**női és férfi munkaerőt  
alkalmaz

a termelésnek bővítésére.

Érdeklődni lehet

a 0752.141.956-os

telefonszámon,

- naponta

8-16 óra között.

**A PROMOBIL cég**asztalost, segédmunkást  
és gatterost alkalmaz.

Jelentkezni a cég

székhelyén Kézdívsárhely,

Rózsapalló utca 4. szám

alatt, a 0267.364.613-as

telefonszámon vagy e-mailben

a marketing@promobil.ro

címen lehet

019. szeptember 15-ig.

**A kézdívsárhelyi  
Brooklyn Kft.**

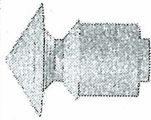
elárusítónót

alkalmaz

kézdiszentléleki

üzletébe.

Tel.: 0728.027.579

**Minőség, szigetelt  
fémkémények  
rendelésre,  
kedvező áron.**

malproduct@mal-product.ro

Tel.: 0744 399 188, 0740.276.893

**SC. Rolling Trans Srl. anunță publicul  
interesat asupra depunerii solicitării**

de emitere a acordului de mediu

pentru PUZ extindere intravilan cu

zona de agrement – turism situat în

Sf. Gheorghe, Str. Borvîz F.N.

Observațiile se primesc zilnic la

sediu APM, Sfântu Gheorghe, B-dul

Gen. Grigore Bălan nr. 10.

Hajdúszoboszlói 4 napos

ütilés svédasztalos

reggelivel,

menüválasztásos

vacsorával 14100 Ft/fő.

Tel: 0036703135501,

www.hajdusoboszlolasok.hu,

Skype: hajdu9999

Munkatársakat keresünk

a zöldécsomagoló

részlegünkbe:

csomagolót,

targoncát és műszakvezetőt.

Jelentkezzen személyesen

hétfőnap a cég székhelyén:

Biofarm Kft.,

Kézdívsárhely

Állomás utca 56. szám.

**A CONICO Kft. sepsiszentgyörgyi építővállalat,  
kivitelezésben jártas szakmunkásokat:**

ácsot, kőművest, festő-mázolót, nehézgép-kezelőt,

vasbeton-szerelőt, segédmunkásokat

alkalmaz.

Érdeklődni személyesen a cég székhelyén,

Sepsiszentgyörgyön,

a Páis David hadnagy utca 13. szám alatti címen,

vagy a 0743.122.099-es telefonszámon lehet.

Kézdívsárhelyre friss végzőket  
alkalmazunk, elektronikai ismeret  
előny. Érdeklődni 9-17 óra között  
a 0771 775 715-ös telefonszámon.**Pékeket,**segédmunkásokat  
alkalmazunk.

Tel.: 0744.595.318

A kézdívsárhelyi  
Székely Vendéglő  
felszolgálót  
alkalmaz.

Érdeklődni a vendéglőben lehet.

Ozsdolai varrodába  
szakképzett, vagy szakképzetlen  
munkást alkalmazok  
meghatározatlan időre.  
Tel.: 0768.656.489

A Szent László Kolping család keretében működő szakköriünk

szeptember 1-3 között a Belvárosi Szent József római katolikus

plébánián (Kós Károly út 6. szám) NAPKÖZIS INGYENES felnőtt

hímzőtáborot szervez, ahova szeretettel várjuk az érdeklődőket.

Előadók: dr. Illés Károlyné hímző, népművészet mestere – Békéscsaba

és Tarsoly Iboya népi iparművész – Debrecen. Program: a Kárpát

medencében, Erdélyben előforduló hímzések, kezdőknek és

haladóknak lakástextíliákon, viseletken, kivetítéssel egybekötve.

A helyek korlátozottak. A részvételhez előzetes bejelentkezés

szükséges augusztus 31-ig. Előzetes bejelentkezés és bővebb

információ kérhető a 0727.273.056-os telefonszámon.

**Kézdívsárhelyi Művelődési Hivatal** a közigazgatási  
döntéshozatal átláthatóságára vonatkozó 2003/52-es törvény alapján közzéteszi  
Bokor Tibor polgármester kezdeményezését:lakóterület és szolgáltatások létesítését célzó övezeti/rendezési terv (PUZ)  
jóváhagyására vonatkozó határozattervezetet a kézdívsárhelyi Bem József  
utcaiban.Ezen határozattervezet a szeptemberi tanácsülés alkalmával kerül megvitatásra.  
Javaslatok, ötletek, vélemények benyújthatók írásban a polgármesteri hivatal  
iktatójába, tartalmazva a személy nevét, lakcímét és telefonszámát.

Benyújtási határidő: 2019. szeptember 10.



**A kézdivásárhelyi Gosp-Com Kft.****munkatársat alkalmaz****a hulladékszállítási részlegre.****Bővebb információt a 0267.361.060-as****telefonszámon vagy a cég****Budai Nagy Antal utca 1. szám****alatti székhelyén lehet igényelni.****A Rosnol Group Kft.****raktáros munkatársat keres.****Érdeklődni a 0740.858.546-os****telefonszámon****vagy a cég székhelyén:****Fortyogó utca 17. (Metabond),****Kézdivásárhely.****A Sepsiszentgyörgyi Közüzemek Rt.****Regionális Szolgáltató****kézdivásárhelyi részlegéhez alkalmaz:****VILLANSZERELŐT**Követelmények: középfokú végzettség és  
szakképesítést igazoló oklevél vagy szakiskola**VÍZSZERELŐT**Követelmények: középfokú végzettség és  
szakképesítést igazoló oklevél vagy szakiskolaA kéréseket 2019. szeptember 20-ig fogadjuk a Sepsiszentgyörgy,  
Bánki Donát utca 27. szám alatti székhelyen.Bővebb felvilágosítással a 0267.351.390-es telefonszámon  
(19-es és 20-as belső) szolgálunk.

ROLLING TRANS SRL. anunță publicul interesat că s-a luat de către  
Agenția pentru Protecția Mediului Covasna Decizia privind  
încadrarea PUZ „Extindere intravilan cu zona de agrement-turism”  
situată în mun. Sf. Gheorghe, str. Borviz FN, fără aviz de mediu,  
planul urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de  
mediu.

Observațiile și comentariile publicului interesat privind decizia  
etapei de încadrare se depun în scris la sediul Agenției pentru  
Protecția Mediului Covasna situată în Sf. Gheorghe, Bd. Grigore  
Bălan, nr. 10, în zilele de luni-vineri, între orele 9-13, telefon:  
0267.323.701, în termen de 10 zile de la apariția anunțului.

**A Sepsiszentgyörgyi Közüzemek Rt.****Regionális Szolgáltató****alkalmaz:****MŰSZERES CSŐTÖRÉS-ELHÁRÍTÓ SZAKEMBERET****A VÍZVESZTESÉGMÉRÉSI RÉSZLEGRE****Követelmények:**

- Elektrotechnikai vagy elektromechanikai szakiskola vagy középfokú végzettség
- B-kategóriás hajtási igazolvány
- Számítógépkézelői ismeretek, MS Office programok ismerete

A kéréseket 2019. szeptember 20-ig fogadjuk a Sepsiszentgyörgy,  
Bánki Donát utca 27. szám alatti székhelyen.Bővebb felvilágosítással a 0267.351.390-es telefonszámon  
(19-es és 20-as belső) szolgálunk.**Kiadó Sepsiszentgyörgyön,****központi zónában****utcára nyíló, 80 m<sup>2</sup>-es****üzlethelyiség.****Érdeklődni a 0733.939.293-as****telefonszámon lehet.**



Kiadó Sepsiszentgyörgyön,  
központi zónában  
utcára nyíló, 80 m<sup>2</sup>-es  
üzlethelyiség.  
Érdeklődni a 0733.939.293-as  
telefonszámon lehet.

## ÁLLÁSHIRDETÉS

A Gyulafehérvári Caritas munkatársat  
keres Kovászna megyébe:

- GYERMEK- ÉS IFJÚSÁGI PROGRAMOK VEZETŐJE
- OPERATÍV-PÉNZÜGYI ALIGAZGATÓ
- PROJEKTKOORDINÁTOR

Jelentkezni a 0742.438.050-es telefonszámon lehet,  
a munkakörök leírása a [www.caritas-ab.ro/allas\\_hirdetesek](http://www.caritas-ab.ro/allas_hirdetesek)  
oldalon található



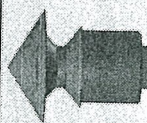
caritas

Prod. Transp. Serv. Com. Exp.-Imp.  
ROLLING TRANS S.R.L. anunță publicul  
interesat că s-a luat de către APM  
Covasna Decizia finală a etapei de  
încadrare nr. 46/23.09.2019, privind  
PUZ-Extindere intravilan cu zona de  
agrement-turism situată în mun.  
Sf. Gheorghe, str. Borviz f.n., fărâ de  
de mediu.

## A CONICO Kft. sepsiszentgyörgyi építővállalat,

- nehézgépezelt és  
• darukezelő  
**alkalmaz.**

Érdeklődni személyesen a cég székhelyén,  
Sepsiszentgyörgyön,  
a Páis David hadnagy utca 13. szám alatti címen  
vagy a 0743.122.099-es telefonszámon lehet.



**Minőségi, szigetelt  
fémkémények  
rendelésre,  
kedvező áron.**

Eladói tapasztalattal rendelkező  
elárusított alkalmazunk  
hűszigetbe.  
Jelentkezési lap kitöltésével  
lehet jelentkezni,  
amit bármelyik  
munkapontunkon  
(Állomás utcai, bírósággal  
szemben levő, Szabadtság  
utcai, oroszfalvi benzinkútival)

## A West Taxi

teljes, illetve

részmunkaidős sofőröket  
**alkalmaz!**

Amennyiben elmúlt már  
21 éves, és rendelkezik  
legalább 2 éve B kategóriás  
jogosítvánnyal, jelentkezzen  
a 0740126937 telefonszámon

A PROMOBIL cég asztalost  
és segédmunkást alkalmaz  
kellenes környezetben,  
kedvező bérezési lehetőséggel.  
Jelentkezni a cég székhelyén  
Kézdivásárhely, Rózsapalló  
utca 4. szám alatt,  
a 0267364613-as  
telefonszámon van

## Székely Hírmondó

a kézdivásárhelyi székhelyére  
B-kategóriás jogosítvánnyal  
sofőrt alkalmaz

Érdeklődni a 0742 547 316-os  
telefonszámon lehet.

S.C. PCS TIMATE S.R.L. și S.C.  
BIOPANT S.R.L., inițiatori ai  
Planului Urbanistic Zonal  
Modificator - Zona agro-  
industrială proiect nr. 12 /  
2008, anunță publicul interesat  
ca Agenția pentru Protecția  
mediului Covasna a emis  
Decizia nr. 45 / 19.09.2019,  
privind încadrarea planului  
fără evaluare de mediu.

Szeretettel várunk mindenkit  
2019. szeptember 26-án  
(csütörtökön) 18 órai kezdettel  
az uzoni Erdélyi Lajos könyvtár  
előadótermében tartandó  
író-olvasó találkozóra,  
amelyen **Kelemen Andor** zenész,  
író bemutatja szépirodalmi művét,  
amelynek címe  
**Tűztoromb - Kults önnagadhoz.**  
Az előadáson jelen lesz a könyv  
lektora, Kósik Szilvia természetvédelmi  
mérnök, népdalénekes.

## A kézdivásárhelyi

Euroconstruct Kft.

**gépkezelőt és rakodómunkást  
alkalmaz.**

Jelentkezni a cég székhelyén.

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1.INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

<b>Denumirea lucrarii:</b>	Elaborare PUZ-extindere intravilan cu „Zona de agrement-turism”
<b>Localitatea:</b>	jud.Covasna, mun.Sf.Gheorghe,str.Borviz f.n.
<b>Beneficiar:</b>	Municipil Sfantu Gheorghe
<b>Initiator:</b>	Productie Transport Servicii Comert Export Import „Rolling Trans” SRL
<b>Proiectant general:</b>	Domahidi Ildiko-BIA – Sf.Gheorghe
<b>Data elaborarii:</b>	iulie 2019

### 1.2 Obiectul lucrarii:

- Conform temei de proiectare formulate de beneficiar,in concordanta cu intentiile Consiliului Local,enuntate prin Certificatul de Urbanism nr.220/23.04.2019 Avizului prealabil de Oportunitate nr.3/21.03.2019,pe parcela concesionata de beneficiar se doreste amenajarea unui complex de agrement turistic pentru petrecerea timpului liber in mod activ, cu specific preponderent pescaresc: pescuit sportiv, activitati legate de lacuri
- Se doreste realizarea unor constructii si amenajari, care se “muleaza” pe topografia terenului natural , se “ascunde” in mediul natural ocupat in proportie de 40% de lucii de apa
- Introducerea in intravilan a parcelei si reglementarea zonei:
  - stabilirea indicilor urbanistici obligatorii impuse prin avizul de oportunitate
  - stabilirea amplasamentelor pentru viitoarele constructii si amenajari
  - rezolvarea circulatiilor adecvate functiunii propuse
  - rezolvarea echiparii tehnico-edilitara

### 1.3 Surse de documentare-baza topografica

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



- ridicarea topografica a zonei, executata prin grija beneficiarului
- studiul geotehnic, executata prin grija beneficiarului
- Planul urbanistic general al mun.Sf.Gheorghe aprobat conform legii
- PUZ-uri aprobate in apropierea zonei studiate
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului

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

### **2.1 Evolutia zonei**

- Zona de locuinte a orasului vechi de-a lungul strazii Borviz care porneste din centrul vechi al orasului s-a extins in ultimii ani spre vest, prin noi cvartale de locuinte, zona fiind adecvata din cauza cadrului natural, topografiei si accesibilitatii
- Prin modernizarea statiunii Sugas Bai a crescut potentialul turistic al orasului, dar si optiunile pentru folosirea cadrului natural de-a lungul drumului dinspre oras, pentru obiective de agrement si turistice
- Cele 2 lacuri de pe amplasament au fost nefolosite pana cand beneficiarul acestei lucrari le-a transformat intr-o locatie agreata de pescarii sportivi, cu investitii permise de bugetul propriu, insa exista potential si optiune pentru a o dezvolta

### **2.2 Incadrarea in teritoriu**

- Amplasamentul se afla in nord vestul municipiului, pe latura sudica a prelungirii spre Sugas Bai a strazii Borviz, in imediata vecinatate a zonei de locuinte mici a intravilanului
- Imobilul cu  $S = 31450\text{mp}$  se afla in proprietatea Municipiului Sfantu Gheorghe cu drept de administrare in favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe; intabulat drept de concesiune pe 20 ani in favoarea SC Rolling Trans SRL, conform contract de concesiune 4470/06.08.2004
- Parcela cu categoria de folosinta arabil, faneata, ape statatoare dupa cum este inscris in CF nr.40393 sub nr.cad. 40393
- Terenul din extravilanul municipiului are o forma neregulata si se intinde cu latura lunga de-a lungul prelungirii spre Sugas Bai a strazii Borviz.

- Terenul este imprejmuit, ocupat in proportie de 40% de lacii de apa : lacuri folosite pentru pescuit sportiv
- Vecinatati:
  - la nord: DJ 121C- prelungirea strazii Borviz
  - la est: zona de locuinte in intravilan
  - la sud: paraul Debren
  - la vest: terenuri in extravilan- propr.Mun.Sf.Gheorghe
  - Imobilul se afla in zona de protectie a sitului arheologic Cetatea Cocostarcului(Gemvara)

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

- Parcela este situata intre str.Borviz si albia paraului Debren, si este ocupat cu 2 lacuri de pescuit in proportie de 40%, in care se practica pescuitul sportiv
- Intre cele 2 lacuri se afla 3 cladiri provizorii, care deservesc functiunea actuala:
  1. - cladire administrativa + grupuri sanitare cu S1 = cca. 25mp
  2. -depozit cu S2 = cca.25mp
  3. -sopron acoperit- deschis S3 = cca.5mp
- Pe malul lacurilor sunt amplasate debarcadere
- Pentru determinarea conditiilor de fundare este necesar efectuarea investigatiilor geotehnice
- Zona studiata se incadreaza in zona seismica "D"
- Adancimea la inghet este la -1,10m

### **2.4 Circulatia**

- Accesul carosabil spre zona studiata este asigurata de str.Borviz ce trece pe latura nordica a zonei,facand legatura intre centrul municipiului si iesirea spre vest, spre Sugas Bai
- Strada este semimodernizata: carosabil cu imbracaminte asfaltica fara utilitati, trotuare

### **2.5 Ocuparea terenurilor**

Pe terenul studiat se afla 3 constructii parter cu o suprafata de 55mp:



POT = 0,16%    CUT = 0,0016

## **2.6 Echipare tehnico-edilitara**

- In str.Borviz exista retea de apa potabila,canalizare pluviala,energie electrica,gaz metan,la care sunt racordate casele din zona rezidentiala din intravilan, din estul amplasamentului
- Vestul parcelei este traversata de linii electrice de medie si inalta tensiune, care necesita zone de protectie prescrise de legislatie
- Pe parcela studiata nu exista utilitati tehnico edilitare

## **2.7 Probleme de mediu**

- construirea intr-o zona lipsita de constructii, intr-un cadru natural partial amenajat(lacuri, zone verzi, imprejmuiuri), dar cu posibilitatea pastrarii acestora , prin constructii si amenajari compatibile cu protectia mediului
- inexistenta utilitatilor tehnico- edilitare in zona

## **2.8 Optiuni ale populatiei**

In urma constatarii situatiei existente, a estimarii posibilitatilor de dezvoltare (solicitarea beneficiarului de a realiza un complex de agrement - turism si a punctului de vedere al administratiei publice locale asupra politicii de dezvoltare urbanistice a zonei (enuntat in Certificatul de Urbanism) s-au concluzionat urmatoarele necesitati si optiuni :

- introducerea terenului agricol- proprietatea Mun.Sf.Gheorghe, din extravilanul , in intravilan ca – zona de agrement-turistic(prin concesionarul- beneficiar al lucrarii), ca extindere a intravilanului existent- optiune cuprinsa in PUG Mun.Sf.Gheorghe, in curs de avizare
- realizarea unor constructii si amenajari care sa se incadreze in mediul natural existent si sa intre in circuitul turistic al zonei, respectand avizele emise

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

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

- Necesitatea elaborarii PUZ-ului de fata a decurs din urmatoarele optiuni:
  - existenta parcelei cu 2 lucii de apa in proprietatea privata a municipiului, concesionat de beneficiar pentru practicarea pescuitului sportiv

- amplasamentul propice functiunii propuse: Zona de agrement – turism, din mai multe puncte de vedere: vecinatatea intravilanului, extinderea intravilanului cu aceasta zona este cuprinsa in noul PUG- in curs de avizare, cadrul natural adecvat, circulatie asigurata, posibilitate de racordare la utilitati
- doleanța beneficiarului de-a schimba destinatia terenului prin introducerea terenurilor destinate viitoarelor constructii in intravilan ca zona de agrement turism

Ca consecinta a studiilor efectuate , reglementarile in cadrul prezentului PUZ se refera la :

- introducerea in intravilanul mun.Sf.Gheorghe a terenului agricol 31450mp din extravilan ca ZONA DE AGREMENT – TURISM
- asigurarea amplasamentelor noilor constructii si amenajari, necesare noii functiuni, cu pastrarea elementelor naturale date(lacuri) stabilirea indicilor urbanistici si reglementarea zonei conform normelor de mediu, sanitare etc.
- se va extinde intravilanul cu 31450 mp, nu se impune reglementare de servituti
- stabilirea limitelor construibile
- rezolvarea circulatiei carosabile, pietonale:coerent si nederanjant pentru zona
- rezolvarea echiparii tehnico edilitare

### **3.2 Prevederi ale PUG si aviz de oportunitate**

Din prevederile Avizului de oportunitate pentru aceasta zona se pot extrage urmatoarele referiri :

- terenul se afla in extravilanul localitatii cu categoria de folosinta arabil, faneata, ape statatoare, cu veciatati la nord :prelungirea strazii Borviz, la est: zona de locuinte in intravilan; la sud: paraul Debren; la vest:terenuri in extravilan
- functia unica: zona de agrement- turistic(ZAT) cu functiuni complementare: circulatii, spatii verzi; echipare edilitara



- nivelul maxim de înălțime va fi de P+1+M  
POT maxim = 10% CUT maxim = 0,30
- echipare tehnico edilitara: se vor executa prin racord la rețele stradale existente în str.Borviz
- necesitatea instalării de rețele de telecomunicații electronice
- capacitatea de transport a drumurilor, aleilor propuse va fi analizată în funcție de tonajul estimat
- toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Mobilarea zonei cu construcții și amenajări se va întâmpla atât cu păstrarea mediului natural dat: lacuri, zone verzi, cât și cu respectarea zonelor de protecție impuse de legislație.

### **3.4 Modernizarea circulației**

- Rezolvarea circulației în zona studiată se bazează pe:
  - existența drumului semimodernizat-str.Borviz, la nord de amplasament
  - existența drumului de exploatare din estul parcelei
- Luând în considerare situația existentă se propun următoarele:
  - modernizarea prelungirii străzii Borviz prin extinderea rețelelor tehnico edilitare existente în intravilan și amenajarea circulației pietonale pe latura dinspre parcela studiată
  - rezolvarea accesului pe parcela în mod nederanjant pentru circulația din zonă
  - rezolvarea circulației din interiorul parcelei în mod fluent și adecvat funcțiunii propuse, parcare autoturismelor se va rezolva în interiorul incintei

### **3.5 Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

#### **3.5.1 Organizarea arhitectural-urbanistică**

Criteriile principale ale organizării arhitectural-urbanistice a zonei au fost următoarele :

- păstrarea cât mai intactă a mediului natural existent, prin construcții și amenajări tradiționale cadrului natural al zonei

- asigurarea amplasamentelor pentru noile constructii si amenajari, respectand restrictiile impuse
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale care sa deserveasca incinta in mod fluent si lesnicios fara a deranja traficul existent
- tratarea coerenta a spatiilor, crearea unui ansamblu organizat modern
- integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural
- rezolvarea utilitatilor prin racordare la retele centralizate existente in zona

### 3.5.2 Zonificarea teritoriului

Se doreste realizarea unei singure zone functionale: ZONA DE AGREMENT – TURISTIC (ZAT)\_ si functiuni complementare : alimentatie publica, comert, circulatii, zone verzi, utilitati

$S_{ZAT}(\text{zona efectiv sistematizata}) = 31450\text{mp}$

$S_{PUZ} = S_{ZAT} + (\text{drumuri in vecinatatea amplasamentului}) = 35000\text{mp}$

### Bilant teritorial comparativ

ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ARABIL IN EXTRAVILAN	8542	27	-	-
2	FANEATA IN EXTRAVILAN	10500	33	-	-
3	APE STATATOARE- LACURI IN EXTRAVILAN	12408	40	-	-
4	ZONA DE AGREMENT – TURISM- SUPRAFETE DESTINATE CONSTRUCTIILOR	-	-	5322	17
5	CIRCULATII: CAROSABIL, PIETONAL, TERASE, PLATFORME			3145	10
6	ZONE VERZI	-	-	10575	33
7	LACURI PISCICOLE	-	-	12408	40
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		31450	100	31450	100

**S ZONA REGLEMENTATA =31450mp**

**DIN CARE:**

- |                                |         |     |
|--------------------------------|---------|-----|
| • SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA  | 3145mp  | 10% |
| • SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA | 9435mp  |     |
| • SUPRAFATA CIRCULATII         | 3145mp  | 10% |
| • SUPRAFATA ZONE VERZI         | 12752mp | 40% |
| • SUPRAFATA LACURI             | 12408mp | 40% |



### 3.5.3 Regimul de inaltime

- Regimul maxim de inaltime a constructiilor s-a stabilit in functie de :
  - necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirilor
  - necesitati compositionale
  - reglementari obligatorii din Avizul de Oportunitate
- Regimul de inaltime maxim propus :P+1+M
- Inaltime maxima variaza in functie de relieful terenului;de la cota medie a terenului
- Inaltimea max. la streasina: = 7m
- Inaltime max. la coama: = 12m

### 3.5.4 Regimul de aliniere

- Criteriile care su stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost :
  - distantele de siguranta a constructiilor aflate in adiacenta drumurilor publice
  - distante normate din punct de vedere a normelor de prevenire a incendiilor
  - regimul de inaltime a constructiilor
  - conditiile specifice ale avizelor SDEE- Covasna, SGA- Covasna
- Regimul de aliniere a constructiilor se va inscrie in suparafata edificabila,respectand Codul Civil , distantele de siguranta, de interventie si de protectie impuse si anume:
  - Se va respecta distanta de min.5m in plan orizontal de la conductoarele extreme ale LEA 20kV cu izolatie dubla
  - Culoarul de protectie la LEA 110kV va fi de min.37m(18,5+18,5m) de o parte si alta a axului acestuia
- min 7m din axul drumului asfaltat existent, pentru posibilitatea de largire si modernizare a acesteia

### 3.5.5 Indici urbanistici

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

(CUT).

Pentru totalul zonei studiate comparativ expus aceste valori se prezinta astfel :

Existent	Propus
POT =0,16%	POT =10%
CUT = 0,0016	CUT = 0.3

### **3.5.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

- alimentarea cu energie electrica de la rețeaua stradala existenta in str.Borviz, prin bransamente subterane
- alimentarea cu apa: prin extinderea si bransament propus din rețeaua stradala din str.Borviz
- canalizarea menajera in bazine vidanjabile ori ecologice amplasate in incinta parcelei
- incalzirea si prepararea apei calde cu centrale termice proprii pe baza de combustibil solid, lichid, energii alternative

### **3.7. Protecția mediului**

- Ca concluzie a studiului de fundamentare privind problemele de mediu se propun următoarele:
  - activitatea de agrement- turism nu este generator de deseuri și substanțe toxice
  - apele uzate vor fi colectate și conduse în sisteme închise, impermeabile
  - refacerea peisagistică după terminarea lucrarilor, amenajari de spatii verzi de protecție prin plantații de arbori, arbusti și gazon verde.
  - functiunea propusa nu este generator de zgomot, noxe si deseuri periculoase
- Se vor respecta cerintele legislative privind integrarea in plan a consideratiilor de mediu, identificarea problemelor de mediu rezultate ca efect a implementarii planului, consultarea autoritatilor si cetatenilor posibil a fi afectati de implementarea acestuia

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

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



-racordurile rețelelor tehnico-edilitare

**3.8.2 Tipul de proprietate a terenurilor:** este marcat pe planșa de reglementari nr. 04

**3.8.3 Circulația terenurilor:** nu se vor face treceri dintr-o proprietate în alta

#### **4. Concluzii**

- Anterior stabilirii categoriilor de intervenții a reglementărilor, restricțiilor ce se impun au fost făcute analize și propuneri și anume:
  - analiza situației existente, a prevederilor PUG, a propunerilor specialiștilor și adecvarea temei de proiectare la acestea;
  - analiza circulației existente și posibilitatea de racordare la acesta;
  - analiza echipării tehnico-edilitare din zonă;
  - compatibilitatea funcțiunii propuse cu cadrul construit și natural existent;
- Măsurile necesare și lucrările de execuție în perioada următoare sunt:
  - restricție de construire până la avizarea PUZ-ului de față, prin care se schimbă destinația zonei
  - elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate pentru construcțiile și amenajările propuse.

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

Întocmit,  
arh. Domahidi Ildiko



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **I.Dispozitii generale**

#### **1.Rolul RLU**

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

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

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

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

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

Prezentul RLU se aplica pentru PLAN URBANISTIC ZONAL-EXTINDERE INTRAVILAN CU ZONA DE AGREMENT – TURISM, SF.GHEORGHE, STR.BORVIZ F.N., JUD.COVASNA

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

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



### **natural si construit**

- Lucrarile propuse vor avea in vedere protejarea cadrului natural si cel construit, marirea calitatii acestora
- In cadrul functiunii stabilite prin PUZ se vor dezvolta numai activitati ce pot coexista in parametrii optimi de protectia mediului: apa, aer, sol, subsol, asezari umane, in conditiile descrise in memoriul de prezentare PUZ
- Zona studiata se afla in zona de protectie a sitului arheologic "Cetatea cocostarcului" cod RAN 63401.1, cod LMI CV-I-s-B-13029

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

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

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

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

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

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

- racordarea circulatiei carosabile pentru utilizatori din incinta se va realiza in conditii nederanjante pentru circulatia drumului (prelungirea strazii Borviz) semimodernizat care se va moderniza in zona studiata: trotuar pe latura sudica , prelungirea racordurilor de utilitati
- circulatia in incinta se va desfasura fluent; parcare autoturismelor se va intampla numai in interiorul incintei.
- aleile pietonale vor lega obiectivele principale ale complexului
- circulatia in incinta: carosabil, parcare, pietonale va ocupa max. 10% din suprafata

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

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

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

- Parcela studiata nu va fi reparcelata , pastrand forma si dimensiunea initiala
- Se vor respecta regulile cuprinse in plansele desenate si memoriu de prezentare, detaliate in fisa reglementari

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

**III. Zonificare functionala**

**11. Unitati si subunitati functionale**

In cadrul zonei studiate s-a stabilit o singura zona functionala: ZAT - Zona de agrement- turism , tratat intr-un singur UTR

Suprafata ZAT (efectiv sistematizata)= 31450mp

Suprafata PUZ(SZAT+ drum) = 35000mp

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

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko





## **FISA DE REGLEMENTARI**

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

- Zona functionala: **Zona de agrement- turism(ZAT)**
  - functiunea unica: constructii si amenajari pentru agrement si turism:  
alimentatie publica, cazare, comert, zone verzi, lacuri piscicole,  
circulatii, utilitati
- Suprafata ZAT = 31450mp

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

- Suprafata terenului(parcela beneficiar)efectiv sistematizata:31450mp
- tipul de proprietate:proprietate privata a Municipiului Sfantu Gheorghe cu drept de administrare in favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe; intabulat drept de concesiune pe 20 ani in favoarea SC Rolling Trans SRL, conform contract de concesiune 4470/06.08.2004
- Parcela cu categoria de folosinta arabil, faneata, ape statatoare dupa cum este inscris in CF nr.40393 sub nr.cad. 40393
- Delimitare a zonei:
  - la nord: str.Borviz
  - la est: zona de locuinte in intravilan
  - la sud: paraul Debren
  - la vest: terenuri in extravilan

### **3. Constructii existente:**

Pe terenul studiat nu se afla 3 constructii provizorii parter cu o suprafata de 55mp:

POT = 0,16%    CUT = 0,0016

### **4.Propuneri**

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

- Constructii propuse:
  - etapa 1: sala de festivitati tip cort cu anexele necesare
  - etapa 2: restaurant si pensiune cu specific local- pescaresc

- debarcadere
- Amenajari propuse:
  - circulatii carosabile, semicarosabile, parcare, circulatii pietonale, terase, platforme
  - mobilier de gradina, pavilioane
  - amenajarea malurilor lacurilor existente pentru pescuitul sportiv
  - spatii verzi amenajate
  - asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare
  - imprejmui

#### **4.2. Regimul de inaltime al constructiilor** maxim P+1+M

- inaltimea maxima la streasina: 7m
- inaltimea maxima a coamei: 12m

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

- min 7m din axul drumului asfaltat existent, pentru posibilitatea de largire si modernizare a acesteia
- Se va respecta distanta de min. 5m in plan orizontal de la conductoarele extreme ale LEA 20kV cu izolatie dubla
- Culoarul de protectie la LEA 110kV va fi de min. 37m (18,5+18,5m) de o parte si alta a axului acestuia

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

POT maxim = 10%

CUT maxim = 0,3

#### **4.5 Materiale folosite**

- Materialele de constructii ale cladirilor propuse vor fi de cele durabile si traditionale: caramida, lemn, metal, acoperis sarpanta (min. 25-60°) cu invelitoare tigla sau materiale asemanatoare, sau terasa (preferabil circulabila sau verde)
- Sala de festivitati tip cort prefabricat pe structura metalica din material tip prelata va avea forma si culoare incadranta in mediul din jur
- Arterele de circulatie rutiera si pietonala, parcajele vor avea strat de uzura din lespezi de piatra, piatra de rau, pietris, dalaj verde



- este interzisă planificarea și realizarea clădirilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, materiale utilizate, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului

#### **4.6 Parcaje** se propun în interiorul incintei:

Conform HG nr.525 / 1996 republicat se prevede:

- pentru construcții de turism: 1-4 parcuri la 10 locuri de cazare în funcție de categoria de confort
- locurile minime de parcare propuse pentru zone de agrement: câte un loc pentru 10-30 persoane

#### **4.7. Garaje:** nu se prevede garaje dar unele din parcaje pot fi acoperite

#### **4.8 Delimitări incintă**

- Parcela studiată va fi împrejmuită cu împrejurimi mixte: cu gard de sarmă la 2m înălțime ce se va și dubla cu gard verde pentru protecție contra animalelor și porți din scânduri de lemn

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

- Plantatiile de tip arbori sau arbusti de tip perdea verde de protecție nu vor crea obturări la căile de circulație
- Zonele verzi amenajate vor fi plantate cu arbori, arbusti decorativi covoare de iarbă, însă reducând la minim impactul antropic asupra zonei
- Copacii existenți se vor păstra

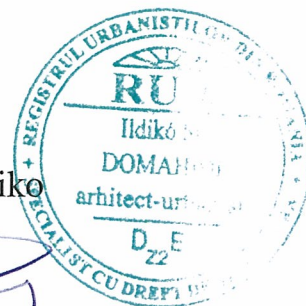
#### **5. Restrictii**

Nu se admite:

- construirea în zona până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate
- construcții sau amenajări străine programului general al zonei
- depozitarea rezidurilor și deșeurilor în incintă decât în locuri special amenajate (platforme amenajate, containere închise)



Intocmit  
arh. Domahidi Ildiko





# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1 : 5000  
UAT SF. GHEORGHE

