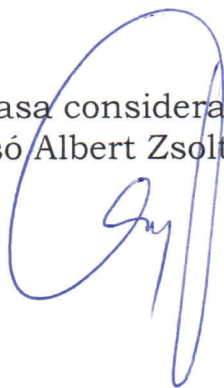


Catre Primaria Sfantu Gheorghe
în atenția D-nei Arhitect Șef – Direcția de Urbanism

Subsemnatul Bujdosó Albert Zsolt, CNP: 1810404142591, în calitate de coproprietar, în nume propriu și pentru ceilalți coproprietari, alăturat va depune documentația necesară (atât în format letric cât și pe suport digital) în vederea aprobării Planului Urbanistic Detaliat (P.U.D.), privind imobilul situat în Sfântu Gheorghe, str. Gr. Mikó Imre, nr. 3, al cărei coproprietari suntem.

Cu aleasă considerație:
Bujdosó Albert Zsolt



23.01.2018

Tel: 0440/054869

ROMANIA

CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA KV NR 276274

IDENTITY
CARD

CNP 1810404142591

SERIA KV NR 276274

58c7c

Nume/Nom/Last name

BUJDOSÓ

0030030
Prenume/Prenom/First name

ALBERT-ZSOLT

Română / ROU

Loc nastere/Lieu de naissance/Place of birth

Mun. Sfântu Gheorghe Jud. Covasna

Domiciliu/Adresse/Address

Mun. Sfântu Gheorghe Jud. Covasna

Str. Gróf Mikó Imre nr.13 sc.C et.4 ap.17

Emisă de/Delivree par/Issued by

Valabilitate/Validite/Validity

SPCLEP Sf.Gheorghe

24.04.12-04.04.2022

279  CV[illegible]

KV276274<5ROU8104041M220404211425911

ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 14804 din 24.04.2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 121 din 22.03.2017

În scopul: **EXECUTAREA UNUI P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII
INDICATORILOR URBANISTICI**

Ca urmare a Cererii adresate de **BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**
satul _____, sectorul _____, cod poștal **520003**, str. **GRÓF MIKÓ IMRE**
nr. **3** bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax **0740054869** / _____, email _____
înregistrată la nr. **14804** din **20.03.2017**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **520003**, str. **GRÓF MIKÓ IMRE**

nr. **3**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____

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

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **125** / **2010**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **238** / **04.10.2011**

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: 28457, 28457-C1-U2, 28457-C1-U1

Nr. Top 145/1, 134/1/II.145/1/i

Imobil proprietate privată situat în intravilan

Monument istoric Ansamblul urban "Zona Centrală" poziția NR. 142. Imobilul se află în
vecinătatea monumentelor Colegiu Székely Mikó poz. 157, Casa Keresztes poz. 158, Casa Bene
poz. 159 conf. "Lista Monumentelor Istorice 2010 - Județul Covasna"

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

FOLOSINȚA ACTUALĂ LOCUNȚĂ LA PARTER ȘI BIROURI LA ETAJ

ZONĂ FISCALĂ: A

3. REGIMUL TEHNIC:

- **ELABORAREA UNUI PUD, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L. Nr.157/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului precum și cu respectarea Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborare sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și modificările și completările aprobate prin O.U. Nr. 100/2016**

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

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

EXECUTAREA UNUI P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI

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

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA PENTRU 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:

d.4) studii de specialitate

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

[Signature]
L.S.

Secretar
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-șef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

[Signature]
Intocmit
Bajzát Éva Ildikó

Achitat taxa de: 8,40 lei, conform Chitanței nr. 536921 din 20.03.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 24.04.2017



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 28457 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere 1242
Ziua 16
Luna 01
Anul 2018

Cod verificare



100054647269

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3958

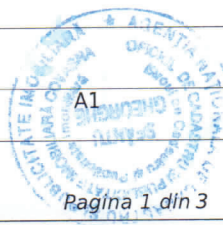
Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 145/1	200	Construcția C1 înscrisă în CF 28457-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16077 / 19/06/2015		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare nr. 2923, din 19/06/2015 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare în regimul comunitatii legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuală 2/8 1) FODOR ISTVAN-ZSOLT , căsătorit cu 2) FODOR FRUZZSINA-KATALIN <i>OBSERVATII: din cota de teren aferent ap. II înscris în CF nr. 28457-C1-U2-Sf. Gheorghe</i>	A1
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare în regimul comunitatii legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuală 2/8 1) BUJDOSO ALBERT ZSOLT , căsătorit cu 2) BUJDOSO AGNES <i>OBSERVATII: din cota de teren aferent ap. II înscris în CF nr. 28457-C1-U2-Sf. Gheorghe</i>	A1
B15	se notează că asupra cotei de 1/2 parte din imobilul înscris în cartea funciară nr. 28457 Sf. Gheorghe se află în patrimoniul afectat desfășurării activității Societate Civilă Profesională de Executori Judecătorești FODOR & BUJDOSO Întreprindere Individuală	A1
25384 / 28/09/2016		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare nr. 5048, din 27/09/2016 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare în regimul comunitatii legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/24 1) FODOR ISTVAN-ZSOLT , căsătorit cu 2) FODOR FRUZZSINA-KATALIN <i>OBSERVATII: teren aferent apartamentului nr. I</i>	A1
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare în regimul comunitatii legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/24 1) BUJDOSO ALBERT ZSOLT , căsătorit cu 2) BUJDOSO AGNES <i>OBSERVATII: teren aferent apartamentului nr. I</i>	A1
33231 / 21/12/2016		
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare nr. 6557, din 20/12/2016 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare în regimul comunitatii legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuală 5/24 1) FODOR ISTVAN-ZSOLT , căsătorit cu 2) FODOR FRUZZSINA-KATALIN	A1
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare în regimul comunitatii legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuală 5/24 1) BUJDOSO ALBERT ZSOLT , căsătorit cu	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.



Pagina 1 din 3

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2) BUJDOSO AGNES	

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 145/1	200	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

*Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.***Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	200	-	-	145/1	curte

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.82736/16-01-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

17-01-2018

Data eliberării,

18-01-2019

Asistent Registrator,

IOLANDA GASPĂR

asistent - registrator

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

DIRECȚIA URBANISM
ARHITECT - ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **Bujdosó Albert Zsolt** și coproprietarii, cu sediul/domiciliul în județul **Covasna**, municipiul/orașul/comuna **Sfântu Gheorghe**, cod poștal **520003**, str. **Gróf Mikó Imre**, nr. **3**, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax **0740054869**, e-mail -, înregistrată la nr. **47886** din **04.09.2017**,

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 05.10.2017

pentru Planul urbanistic de detaliu Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3"

generat de imobilul: -CF nr. 28457 Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. top. 145/2.

Inițiator: **Bujdosó Albert Zsolt** și coproprietarii

Proiectant: sc **Porta Gheorghensis srl** Gheorgheni;

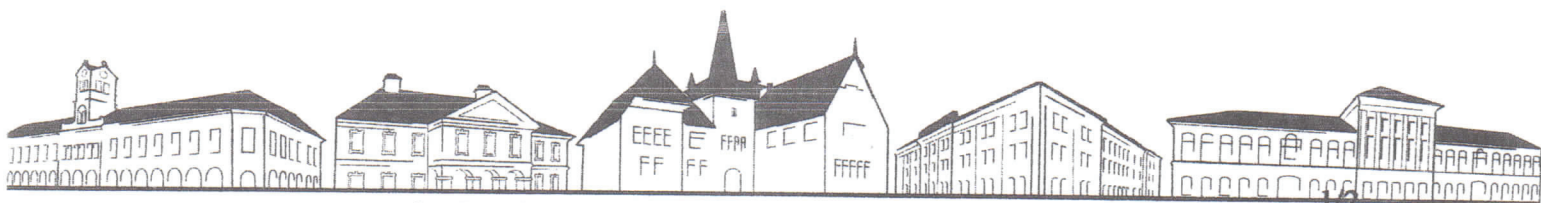
Specialist cu drept de semnătură RUR: - arh. **Köllő M. Miklós**;

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

- latura nordică: **Colegiul Național „Székely Mikó”**;
- latura sudică: **strada Gróf Mikó Imre**;
- latura estică: **Internat - Colegiul Național „Székely Mikó”**;
- latura vestică: **Colegiul Național „Székely Mikó”**;
- S= 200 mp;

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

- intravilan, reglementat conform PUZ „Zona Centrală” Sfântu Gheorghe, aprobat prin HCL nr. 238/04.10.2011.
- SIR 1 „Inima orașului”: Zonă instituții publice și servicii, locuințe;
- regim de construire: P+1;
- funcțiuni predominante: Zonă instituții publice și servicii, locuințe cu regim de înălțime P+1 – P+11;
- POT max = 50%;
- CUT max = 1;
- retragerea minimă față de aliniament = fără prevederi;
- retrageri minime față de limitele laterale = fără prevederi;
- retrageri minime față de limitele posterioare = fără prevederi.





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

Prevederi P.U.D. propuse:

- regim de construire: **S+P+1+M**;
- funcțiuni predominante: **locuințe**;
- H max = **9 m**;
- POT max = **60%**;
- CUT max = **1,4**;
- retragerea minimă față de aliniament: **se va respecta alinierea la stradă**;
- retrageri minime față de limitele laterale: **cu respectarea Codului civil și a normelor de însorire**;
- retrageri minime față de limitele posterioare: **se va reglementa prin PUD**;
- circulații și accese: **nu este cazul**;
- echipare tehnico-edilitară: **- imobilul este racordat la utilitățile urbane existente**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 06.09.2017 se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții:

În conformitate cu art. 48¹, alin. (1) al Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.

Documentația de urbanism va fi însoțită de avizele prevăzute prin Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUD, Indicativ: GM 009-2000.

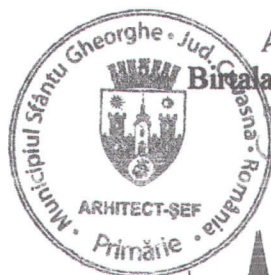
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 121 din 22.03.2017, emis de primăria municipiului Sfântu Gheorghe.



Arhitect-şef,
Bircalan Erzsébet-Csilla





MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ COVASNA

KOVÁSZNA MEGYE MŰVELŐDÉSI IGAZGATÓSÁGA

520003, Sf. Gheorghe; Str. Gábor Áron, nr. 1; jud. Covasna, România

Tel/Fax: (00)40/67/351374

Tel. monumente: (00)40/67/315953

E-mail: djpcncovasna@gmail.com,

djccv@cultura.ro

Cod fiscal: 4404494



Nr. 1341, 05 12 2017

SE APROBĂ

DIRECTOR EXECUTIV

DR. KELEMEN ANTONIA IZABELLA

Către,

Bujdosó Albert Zsolt și coproprietarii

municipiul Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre nr. 3

Spre știință: **Birou de Arhitectură, Urbanism, Restaurare PORTA GHEORGHENSIS, orașul Gheorgheni Piața Libertății nr 8/A, jud. Harghita**

AVIZ NR. 79 / Z / 05 12 2017

pentru lucrarea: PUD ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI

Obiectul: amplasamentul este situat în: Ansamblul urban "Zona Centrală" CV-II-a-B-13086 și în zonele de protecție ale monumentelor istorice: Colegiul Székely Mikó, CV-II-m-B-13096, Casa Keresztes CV-II-m-A-13097, casa Bene CV-II-m-B-13098

Adresa: municipiul Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre nr. 3

Proiect: PUD ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI

Nr. proiect: P 2017-64

Faza / Volum: PUD

Proiectant: Birou de Arhitectură, Urbanism, Restaurare PORTA GHEORGHENSIS, orașul Gheorgheni Piața Libertății nr 8/A, jud. Harghita

Beneficiar: Bujdosó Albert Zsolt și coproprietarii

Documentația înregistrată la D.J.C.. județul COVASNA cu nr. 1295/27 11 2017 cuprinde:

Studii și expertize: Studiu istoric întocmit de arh. expert Miklós Köllő - Birou de Arhitectură, Urbanism, Restaurare PORTA GHEORGHENSIS, orașul Gheorgheni Piața Libertății nr 8/A, jud. Harghita

Piese scrise: certificat de urbanism, extras cf, memoriu justificativ,

Piese desenate: plan de încadrare în zonă -0, situație existentă, disfuncționalități -01, Analiza situației existente, planșe: Regim de înălțime -02, criterii urbanistice -03, criterii arhitecturale -04, criterii ambientale -05, sinteza analizelor -06. Situație propusă planșe: reglementări -07, profil transversal -08. Ilustrare de temă -09. Proprietatea terenurilor -10. Reglementări tehnico-edilitare -11

Documentația propune: Pentru: Imobilul situat în municipiul Sfântu Gheorghe str. Gróf Mikó Imre nr. 3, notificat în extrasul CF 28457, municipiul Sfântu Gheorghe: 1. modificarea indicatorilor urbanistici. POT maxim 60%, CUT maxim 1,4. 2. Regim de înălțime maxim P+1+M. 3. extinderea pe verticală prin mansardare. Pentru mansardare: s-au prezentat 3 variante: 2 prin modificarea șarpantei acoperișului vizibil dinspre stradă și 1 variantă prin ridicarea unei părți a acoperișului vizibil doar dinspre curtea clădirii. Clădirea a fost construită în anii 1933-1934 pe baza proiectului renumitului arhitect Kós Károly, cu destinația de locuință pentru învățători și reprezintă valoare de patrimoniu arhitectural fiind susceptibilă de clasare ca monument istoric. Dintre soluțiile prezentate cea mai optimă este cea de mansardare cu ridicarea unei părți a acoperișului vizibil doar dinspre curte. Această soluție nu afectează valoarea arhitecturală a clădirii și păstrează în bună parte acoperișul și șarpanta existentă.



Agenția pentru Protecția Mediului Covasna

DECIZIE ETAPĂ DE ÎNCADRARE NR. 62 DIN DATA DE 27.12.2017

Ca urmare a notificării adresate de **BUJDOSO ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARII**, cu domiciliul în Municipiul Sfântu Gheorghe, strada Grof Miko Imre, nr. 3, județul Covasna, privind **“EXECUTAREA UNUI P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI”**, propus a fi amplasat în strada Grof Miko Imre, nr. 3, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 7668/28.11.2017, în baza:

- Art. 14 din OUG nr. 1/2017, privind înființarea Ministerului Mediului prin reorganizarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;

- HG nr. 19 din 12 ianuarie 2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative;

- H.G. nr. 1000/2012, privind reorganizarea și funcționarea A.N.P.M. și a instituțiilor aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare

- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (*actualizată*);

Agenția pentru Protecția Mediului Covasna

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 14.12.2017 la sediul APM Covasna (proces-verbal nr. 36);

- având în vedere că planul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, fiind situat în afara perimetrelor siturilor Natura 2000 din județ;

- în conformitate cu prevederile art. 5 alin (3) pct. a). corelat cu art.1, alin a) și c) al anexei nr.

1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

D e c i d e:

Planul urbanistic de detaliu **“EXECUTAREA UNUI P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI”**, propus a fi amplasat în strada Grof Miko Imre, nr. 3, județul Covasna, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

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

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

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

– conform certificat de urbanism nr. 121 din 22.03.2017 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, terenul studiat se află în zona centrală - zonă de instituții publice și servicii, regim de înălțime între P și P+1+M cu anexe în spatele curților respectiv blocuri de locuit cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime între P+3 și P+11, dotate cu utilitățile aferente: apă potabilă, canal menajer, curent electric, telefonie, gaz. Terenul inclus în P.U.D. – parțial în proprietate privată, parțial în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe, este situat în intravilan, face parte din monumentul istoric CV-II-a-B-13086 Zona Centrală și se află în zona de protecție a trei monumente istorice: CV-III-m-B-13096 Colegiul Szekely Miko, CV-II-m-A-13097 Casa Keresztes și CV-III-m-B-13098 Casa Bene.

Obiectivul planului are ca scop asigurarea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului propus, pe amplasamentul studiat, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate, în așa fel încât să exploateze potențialul terenului și să nu influențeze în sens negativ dezvoltarea echilibrată a zonei centrale. Se urmărește așadar stabilirea procentelor de ocupare, a coeficientului de ocupare a terenului precum și stabilirea reglementărilor cu indicarea permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Suprafața studiată de 330 mp este compusă din două loturi:

- un lot cu 200 mp aflat în proprietatea privată a beneficiarilor (Bujdosó Albert-Zsolt), pe care se află clădirea S+P+1, proiectată de arh. Kos Karoly, locuință la parter și birouri la etaj. Prin P.U.D. beneficiarii doresc mansardarea construcției și schimbarea categoriei funcționale din mixtă (locuire și servicii) în servicii.
- un lot cu 130 mp, aflat în folosința beneficiarilor, parte al unui lot aflat în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, separat de curtea Colegiului Szekely Miko.

Terenul este amplasat în intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe și servește ca acces din strada Grof Miko Imre, nr. 3, prin care trec și conductele tehnico-edilitare proprii. Zona are o așezare favorabilă, în apropierea arterelor importante de circulație și a unor puncte urbane și economice polarizatoare.

Construcția studiată inițial ca locuință pentru învățători este o construcție simplă, proiectată de arhitectul Kos Karoly, cu două apartamente identice pe cele două nivele. Kos a proiectat o locuință ieftină, cu posibilitate de dezvoltare și cu o organizare planimetrică funcțională și comodă: două camere cu ferestre spre stradă și o bucătărie orientată spre curtea din spate, fiind accesibile dintr-un hol comun, central. Înfațișarea clădirii este destul de neobișnuită, divizarea orizontală a fațadei fiind marcată prin alternarea finisajelor, tâmplăriile originale fiind păstrate de-a lungul timpului, având o valoare arhitecturală deosebită.

Prin P.U.D. se presupune schimbarea parțială a funcțiunii, se reglementează amenajarea acestuia, cu detalierea condițiilor de amplasare pentru construcții, indici urbanistici și rezolvarea utilităților.

Se recomandă restaurarea părților păstrate ca și cum clădirea ar fi monument istoric, respectiv păstrarea șarpantei originale în zonele neafectate de intervenție. Compartimentarea spațiilor interioare la parter nu se modifică. Etajul momentan funcționează ca un birou, însă activitatea beneficiarilor necesită spații în plus, din această cauză se dorește extinderea construcției prin mansardare.

Parcela identificată prin extras CF nr. 28457, nr. top 145/1 cu o suprafață de 200 mp are următorii indici urbanistici: P.O.T. existent = 42,4%; C.U.T. existent = 1,01%; S.teren=330 mp; Arie constr. sol tot. exist.=140 mp; Arie desf. tot. exist.= 333 mp;

Vecinătățile sunt: la nord - Colegiul Szekely Miko;

la vest - Colegiul Szekely Miko;

la sud - strada Grof Miko Imre;

la est - Colegiul Szekely Miko;

Lotul se află în zona centrală a localității, învecinându-se cu loturi construite, instituții publice, blocuri de locuit, cu locuințe vechi și noi/extinse și modernizate.

Accesul carosabil și pietonal este asigurat din strada Grof Miko Imre prin servitute de trecere printr-un teren în domeniul public al Municipiului. Poziția acceselor și a construcției în aliniamentul străzii nu se modifică. Amplasamentul se încadrează la clasa de importanță III, categoria de importanță C.

Profilul transversal al străzii este deja conformat, în prezent fiind amenajat cu drum asfaltat cu două benzi, locuri de parcare pe marginea sudică a străzii, trotuare pavate și în anumite zone spații verzi cu arbori de creștere medie.

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului. Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime maxim admis.

- Alinierea conform vecinătăților – se va respecta aliniamentul la stradă existent;
- P.O.T. maxim = 60%;
- C.U.T. maxim = 1,4%;
- Reg. înălț. max. = P+1+M;

Asigurare utilități:

Zona studiată fiind în intravilanul localității, are echipare edilitară corespunzătoare, construcția existentă fiind alimentată cu energie electrică și racord la rețelele de apă, canalizare și gaz ale localității. Se vor realiza lucrările de racordare și rețelele interioare, conform proiectului de specialitate – instalații.

- *alimentarea cu apă potabilă* – construcția este racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă;

- *canalizarea* – construcția este racordată la rețeaua de canalizare municipală;

- *alimentarea cu energie electrică* – construcția este racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică;

- *încălzirea spațiilor* – construcția este racordată la rețeaua de alimentare cu gaz;

- *canalizarea apelor pluviale* – construcția este racordată la rețeaua de apă pluvială municipală;

- *colectarea deșeurilor menajere* – în prezent există recipient destinat numai acestui scop și deșeurile se transportă la cel mai apropiat depozit de deșeuri menajere amenajat prin unități specializate pentru care se plătește regie.

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

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

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:* echiparea cu utilități a amplasamentului de așa manieră încât să nu împietzeze asupra factorilor de mediu, folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecție a mediului.

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

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:* nu vor fi efecte semnificative;

b) *natura cumulativă a efectelor:* terenul este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe;

c) *natura transfrontieră a efectelor:* nu este cazul.

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

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* Planul propus, cu o suprafață totală de 330 mp, se află parțial în proprietate privată, parțial în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe fiind situat în intravilan, în zona centrală - zonă de instituții publice și servicii.

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

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

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

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional*: terenul studiat face parte din monumentul istoric CV-II-a-B-13086 Zona Centrală și se află în zona de protecție a trei monumente istorice: CV-III-m-B-13096 Colegiul Szekely Miko, CV-II-m-A-13097 Casa Keresztes și CV-III-m-B-13098 Casa Bene.

Obligațiile titularului:

- solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUD indicate în Certificatul de Urbanism nr. 121 din 22.03.2017, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;
- la faza D.T.A.C. se va cere punct de vedere sau aviz din partea Direcției de Sănătate Publică Covasna;
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentație;
- să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform art. 100 din Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 (*actualizată*) Legea fondului funciar;
- în perioada de execuție a lucrărilor se va pune accent pe: limitarea la minim a suprafețelor ocupate de organizările de șantier, utilizarea unor tehnologii noi performante din punct de vedere a mediului (instalații de reținere a poluanților la sursă), diminuarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații;
- respectarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (*actualizată*);
- respectarea prevederilor Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor HG nr. 188/2002, modificată și completată prin HG nr. 352/2005 și HG nr. 210/2007 pentru aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
- respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor cu modificările și completările ulterioare; Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice fel în afara amplasamentului;
- respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările și completările ulterioare;

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

- Anunțurile privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarul Mesagerul de Covasna în data de 04.09.2017 și 05.12.2017;
- Proiectul Deciziei etapei de încadrare se va publica pe pagina proprie de internet a APM Covasna <http://apmcv.anpm.ro>;
- Anunț public privind decizia etapei de încadrare publicat în ziarul Mesagerul de Covasna din data de 15.12.2017;

Autoritatea competentă pentru protecția mediului a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziei în activitatea de definitivare și avizare din punct de vedere al protecției mediului a planului. Documentația care a stat la baza

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

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

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

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

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

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. NEAGU GHEORGHE

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

/ Întocmit,
ing. Ghican Oana Elena

**Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Beres Tibor
Nr/data: 312.168.803/11.12.2017**

**BUJDOSO ALBERT ZSOLT SI
COPROPRIETARI**

Str. Grof Miko Imre nr. 3
Jud Covasna Loc. Sfantu Gheorghe

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. 312.168.803 din **05.12.2017**, prin care solicitati informatii privind emiterea avizului de principiu pentru **-Executarea unui P.U.D. in vederea modificarii indicatorilor urbanistici**, va restituim planul de situatie scara 1:500 proiect nr. P2017-64 - elaborat de Porta Gheorghensis SRL completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

Pe planul de situatie, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societății noastre. Traseul exact al conductelor si bransamentelor, va fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel), sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilena).

Terenurile analizate sunt traversate de instalatii de utilizare gaze naturale ce alimenteaza imobilele existente si sunt in proprietatea consumatorilor; in conformitate cu legislatia specifica din domeniul gazelor naturale, portiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit NTPEE-2008 - Normele Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 5/2009 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energie (A.N.R.E.), proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

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

Zonele de protecție si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, 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:

1. Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - a. sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care, in mod exceptional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se

execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și executia lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;

- b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. să depoziteze materiale pe calea de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
 - d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."
2. Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.
 3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
 4. Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre.
 5. Viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de securitate). Distanțele de securitate, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE-2008.
- 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 și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 121 din 22.03.2017 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

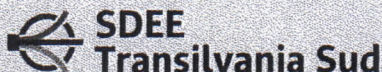
Dobrea Adrian
Sef Departament

DISTRIGAZSUD REȚELE SRL
Direcția Operațională
Departament Mențință
Specializată
(1)

Beres Tibor
ASE BEX

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:500 ; Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2008
Achitat cu **chitanță**/ordin de plată nr/ 1014180000 data 05.12.2017 ,factura nr 1904216167/data 05.12.2017

0740054869



Societatea de Distribuție a Energiei Electrice Transilvania Sud S.A.
Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Covasna
Str. Lunca Oitului Nr. 9A, 520036, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna
Tel: +40 267 305 999 C.I.F. SDEE TS/C.U.I. Suc.: RO14493260 / 14531754
Fax: +40 267 305 704 R.C. SDEE TS/Suc.: 308/238/2002 / 314/56/2002
www.distributie-energie.ro Capital Social: 423.967.400 lei
Cod operator date cu caracter personal: 21641

Serviciul Energetic, Acces Rețea

CĂTRE,

BUJDOSO ALBERT ZSOLT

**județ COVASNA, localitate SFANTUL GHEORGHE strada
GROF MIKO IMRE nr. 13 sc. C ap. 17 cod postal 520003**

**Referitor la cererea de aviz de amplasament-PUZ înregistrată cu nr
70601706731 / 29.11.2017, pentru obiectivul EXECUTAREA UNUI P.U.D
IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI, amplasat
în județ COVASNA, localitate SFANTUL GHEORGHE**

În urma analizării documentației faza PUD, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr 70601706731/20.12.2017

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

CONSTRUCTIA PROIECTATA NU AFECTEAZA INSTALATIILE ELECTRICE PROPRIETATEA SDEE COVASNA

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

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

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

Conform Ordinului ANRE 25/2016:

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

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

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

a) expira termenul de valabilitate ;

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

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

S-a eliberat prezentul aviz în conformitate cu certificatul de urbanism nr 121 din 22.03.2017 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

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

Întocmit
ING. VERESS ATTILA HUBA

Aviz nr. 70601706731 / 20.12.2017

1 / 1

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
www.apacov.ro

Nr. 99 / 04.01.2018

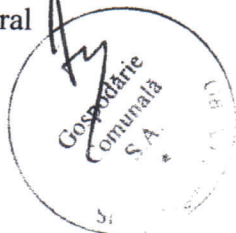
S.T.

Către,

BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI

Referitor la documentația dvs., prin care solicitați emiterea avizului de amplasament/traseu pentru **"EXECUTAREA UNUI P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI"** situat în mun. Sf. Gheorghe str. Gróf Mikó Imre nr.3 înscris în C.F. Nr. 28457, 28457-C1-U2, 28457-C1-U1, Nr. Top 145/1, 134/1/II.145/1/i prin prezenta vă comunicăm acordul nostru favorabil pentru realizare P.U.D.

ing. Fejer Alexandru
director general





Către,
DOMNUL BUJDOSO ALBERT ZSOLT
Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr. 13, bl. 13, sc. C, et. 4, ap. 17,
jud. Covasna

Urmare la cererea dumneavoastră, înregistrată cu nr. 2229435 din 29.11.2017 și al documentelor anexate, vă comunicăm punctul de vedere pe linie de securitate la incendiu, pentru „EXECUTAREA UNUI PUD ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISITCI” – din localitatea Sfântu Gheorghe, str. Grof Miko Imre, nr. 3, jud. Covasna, după cum urmează:

- în perspectiva realizării unor investiții se vor avea în vedere prevederile H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, coroborat cu prevederile art. 30, alin 1) din Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare, cu privire la obligativitatea solicitării și obținerii avizului de securitate la incendiu, înaintea începerii lucrărilor de investiție;

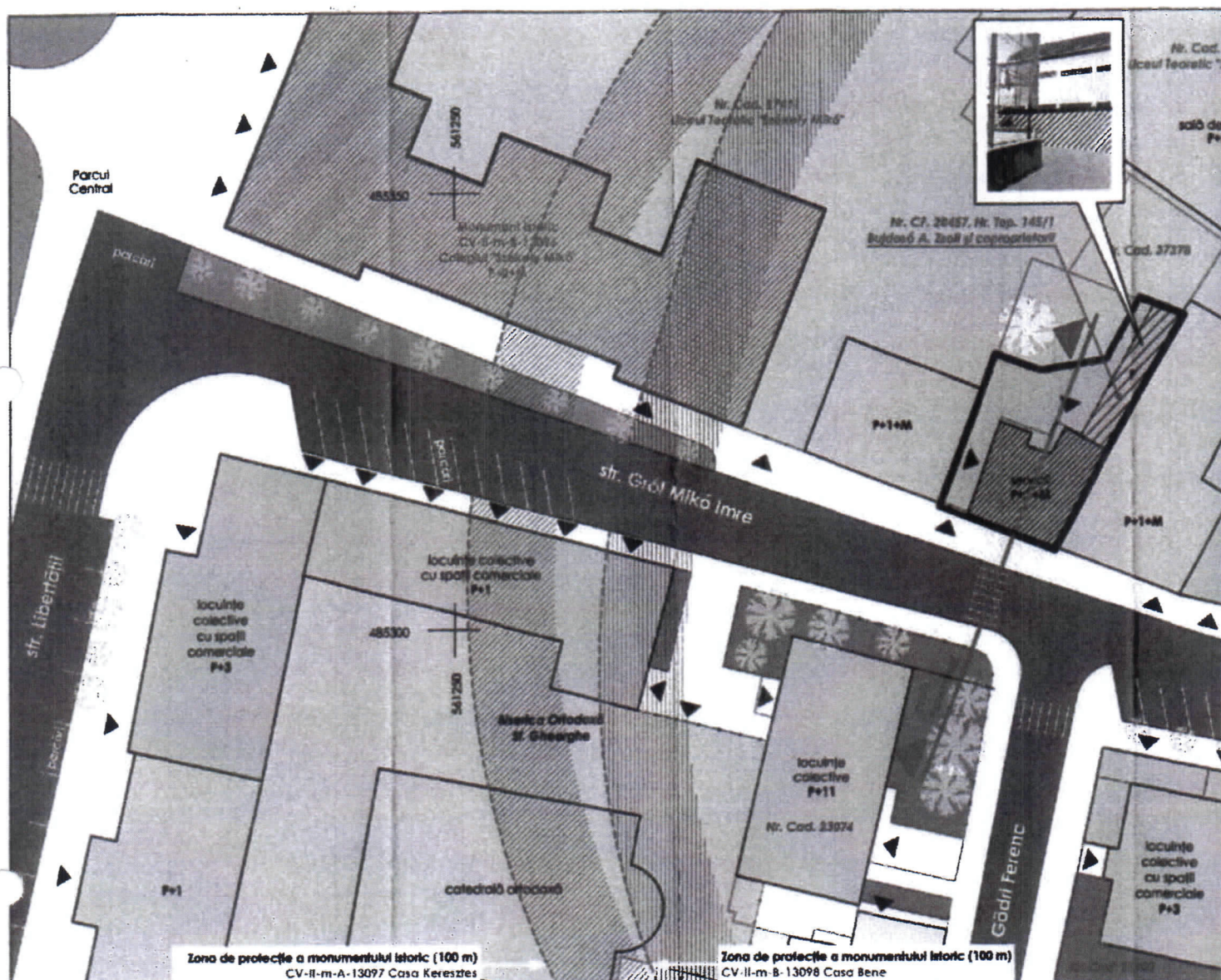
- se vor avea în vedere respectarea reglementărilor tehnice specifice privind protecția împotriva incendiilor, în vederea îndeplinirii cerinței fundamentale “securitate la incendiu” – construcții și instalații.

Cu respect,

Lt. col.

ÎNINSPECTOR ȘEF

Constantin Adrian NĂSTUȚĂ



LIMITE

- terenuri incluse în P.U.D.
- limită parcele existente
- garduri existente
- construcții existente
- monumente istorice (z. p. 100 m de la clădire)

ZONE DE PROTECȚIE

- zona de protecție m. I. CV-II-m-B-13096, Colegiul "Székely Mikó"
- zona de protecție m. I. CV-II-m-A-13097, Casa Keresztes
- zona de protecție m. I. CV-II-m-B-13098, Casa Bene



TERENURI INCLUSE ÎN P.U.D.

- zonă servicii (cabinete medical și birou)

TERENURI ÎNVECINATE

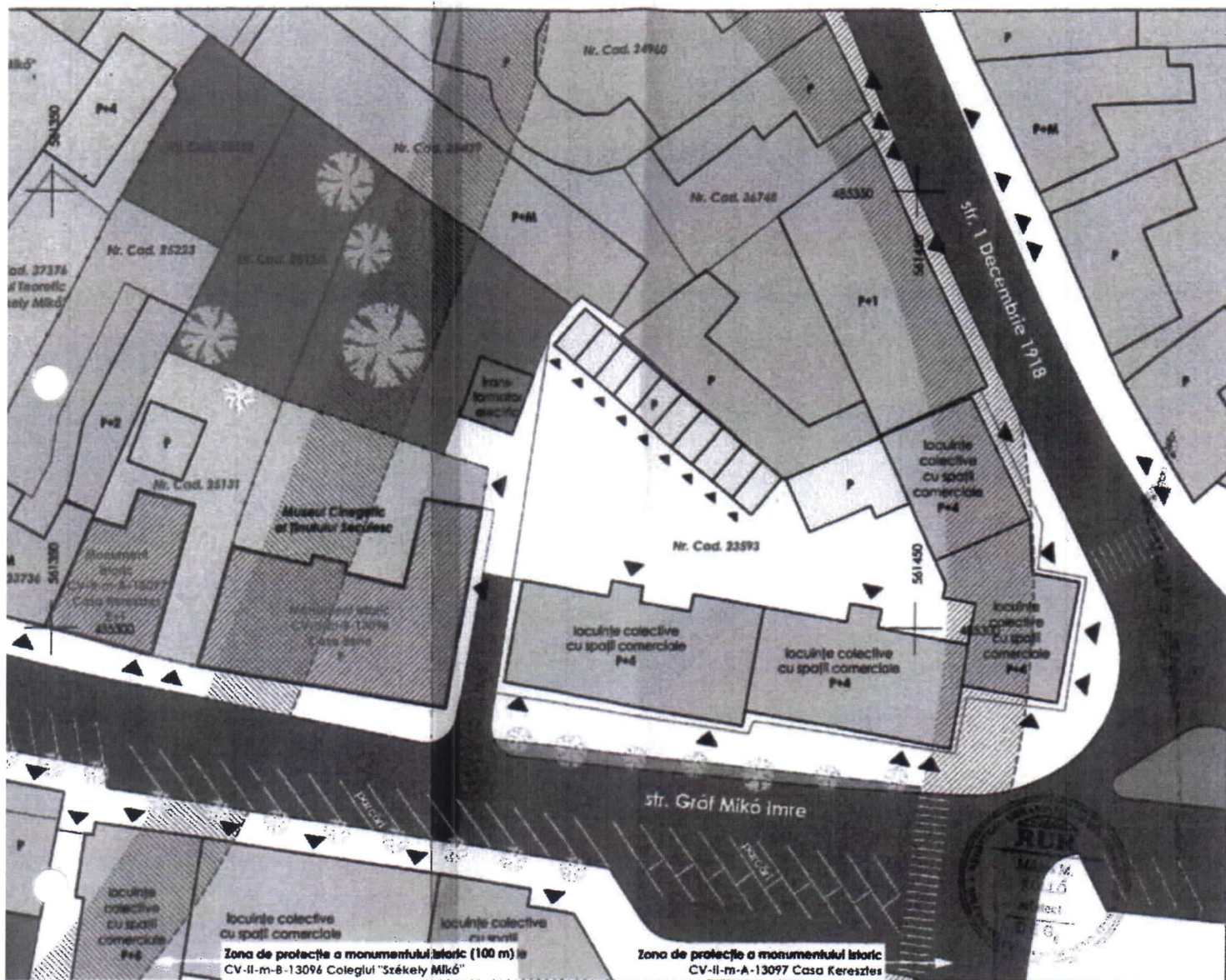
- zonă rezidențială (locuință individuală)
- zonă rezidențială (locuințe colective)
- zonă instituții publice și culturale
- zonă servicii
- spații verzi amenajate
- spații verzi neamenajate
- transformatoare electrice, cimitire

STRĂZI, VEGETAȚIE

- străzi cu îmbrăcăminte definitivă
- garaje existente
- trotuare / alei cu circulație mixtă
- accese
- vegetație înaltă existentă, păstrată

Zonă servicii
- Construcții
- Suprafață
- Alei can.
- Zonă c.
TOTAL

Notă: Cons.



ANALIZĂ TERITORIAL COMPARATIV - PARCELA STUDIATĂ

Funcțională	Suprafață teren existent		Suprafață teren propus	
	[m ²]	[%]	[m ²]	[%]
totală, din care:				
o	140	42,4%	140	42,4%
o	-	-	56	17,0%
leționale	126	38,2%	104	31,5%
ingrijită și amenajată	64	19,4%	30	9,1%
	330	100,0%	330	100,0%



L. Ș.

Parcelă face parte din ansamblul urban CV-II-a-8-13086 "Zona Centrală"

		BUJDOȘ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI		Adresa beneficiarilor: str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, mun. Sfântu Gheorghe, c.p. 52003, Jud. Covasna Adresa proiectantului: str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, mun. Sfântu Gheorghe, c.p. 52003, Jud. Covasna	
Șef proiect proiectat desenat		arh. KÖLLÖ Miklós arh. KÖLLÖ Miklós arh. Györfi László-Miklós arh. Györfi László-Miklós		(semnătură)	
P.U.D.		P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI		P2017-64	
01		SITUAȚIA PROPUȘĂ, REGLEMENTĂRI		1:500	
07		07		07	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01		01	
01		01			

S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

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

CIF :RO427320

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

Directia Executivă Tehnologie si Informatie Romania

Divizia Acces si Transport Romania

Departament Proiectare & Inventar Retea Pasiva

Compartiment Proiectare Retea Pasiva Sud

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

Data: 14.12.2017

Numar de inregistrare: 169 CV

Catre: BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT si COPROPRIETARI

Adresa: SFANTU GHEORGHE, STR. GRÓF MIKÓ IMRE, NR.3

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației prezentată la TELEKOM ROMANIA, privind lucrarea:

"EXECUTAREA UNUI P.U.D. IN VEDEREA MODIFICARII INDICATORILOR URBANISTICI" in JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. GRÓF MIKÓ IMRE, NR.3, CU121/22.03.2017, va comunicam urmatoarele:

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

Avand în vedere această situație, TELEKOM ROMANIA este de acord cu executia lucrarilor proiectate conform documentatiei prezentate.

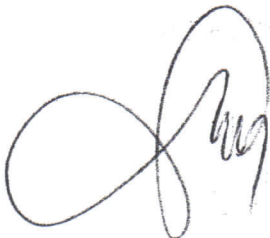
Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate în afara perimetrului studiat - beneficiarul va reveni pentru obținerea avizului TELEKOM ROMANIA, în baza unei documentații tehnice de specialitate.

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.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

Întocmit,

Comp. Proiectare Retea Pasiva Sud
Gabriela CHIRILA



Beneficiar :

BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI

mun. Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, jud. Covasna

P.U.D.

ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI

mun. Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, jud. Covasna
Proiect nr. P 2017-64, Faza P.U.D.

BIROU . DE . ARHITECTURA . URBANISM . RESTAURARE

JUDETUL . HARGHITA . 535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A .
nr. inreg. Com: J19/11/08.01.2007 , c.u.i. 20442708
cont: RO08 RNCB 0152 0684 1912 0001 , BCR Miercurea Ciuc
cont: RO33 TREZ 3535069XXX2461, Trezoreria Gheorgheni



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiect nr.: **P 2017-64**

Denumirea proiectului: **P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI**

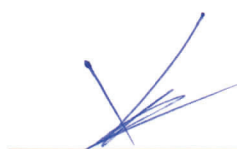
Amplasamentul: mun. Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, cod 520003,
jud. Covasna

Faza: **P.U.D.**

Beneficiarul investiției: **BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI**

Proiectant general: **PORTA GHEORGHENSIS S.R.L.,**
mun. Gheorgheni, Piața Libertății, nr. 8/A, jud. Harghita

șef proiect/proiectat:
-arh. KÖLLÖ MIKLÓS



proiectat/desenat:
arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS



BORDEROU

Piese scrise:

Pagină de titlu
Listă de semnături
Borderou
Certificat de urbanism nr. 121 din 22.03.2017
C.I. beneficiar
Studiu topografic
Studiu istoric
Memoriu justificativ

Piese desenate:

- | | |
|----|---|
| 00 | Plan de încadrare în zonă |
| 01 | Situație existentă, Disfuncționalități |
| 02 | Analiza situației existente - Regimi de înălțime |
| 03 | I. Analiza situației existente după criterii urbanistice |
| 04 | II. Analiza situației existente după criterii arhitecturale |
| 05 | III. Analiza situației existente după criterii ambientale |
| 06 | Sinteza analizelor I.-III. |
| 07 | Situația propusă, Reglementări |
| 08 | Profil transversal |
| 09 | Ilustrare de temă |
| 10 | Proprietatea terenurilor |
| 11 | Reglementări tehnico-edilitare |

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Denumirea proiectului: **P.U.D. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI**

Amplasamentul: mun. Sfântu Gheorghe, str. Gróf Mikó Imre, nr. 3, cod 520003,
jud. Covasna

Beneficiarul investiției: **BUJDOSÓ ALBERT ZSOLT ȘI COPROPRIETARI**

Proiectant general: **PORTA GHEORGHENSIS S.R.L.,**
mun. Gheorgheni, Piața Libertății, nr. 8/A, jud. Harghita

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) are ca scop asigurarea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului propus, pe amplasamentul studiat, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate, în așa fel încât să exploateze potențialul terenului și să nu influențeze în sens negativ dezvoltarea echilibrată a zonei centrale.

Conform Certificatului de Urbanism **nr. 121, din 22. 03. 2017**, eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, terenul studiat se află în zona centrală – „zonă instituții publice și servicii, cu blocuri de locuit P+3 - P+11, unități comerciale, dotate cu utilitățile aferente: apă potabilă, canal menajer, curent electric, telefonie, gaz. Terenul inclus în P.U.D. - parțial în proprietate privată, parțial în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe - este situat în intravilan, face parte din monumentul istoric CV-II-a-B-13086 "Zona Centrală" și se află în zona de protecție a trei monumente istorice: CV-III-m-B-13096 Colegiul "Székely Mikó", CV-II-m-A-13097 Casa Keresztes și CV-III-m-B-13098 Casa Bene.

Suprafața studiată este compusă din două loturi: un lot cu 200 mp, aflat în proprietatea privată a beneficiarilor și un lot cu 130 mp aflat în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe. În prezent pe terenul studiat se află o clădire S+P+1, locuință la parter și birouri la etaj.

Beneficiarii doresc mansardarea construcției.

Planul Urbanistic de Detaliu stabilește reglementările tehnice și edilitare pentru teren, prin încadrarea într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelată cu cerințele actuale economice, cu modelarea arhitecturală-urbanistică și funcțională, potrivit mărimii, a exigențelor programului arhitectural, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă aceasta.

În funcție de opțiunea proprietarului terenului și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea - în cadrul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu - a următoarelor obiective principale:

- Stabilirea procentelor de ocupare și a coeficientului de ocupare a terenului;
- Stabilirea reglementărilor cu indicarea permisivităților și a restricțiilor care se impun.

1.3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 121 din 22.03.2017, eliberat de Primăria mun. Sfântu Gheorghe;
- Extras CF nr. 28457, nr. Top. 145/1, S teren = 200 mp;
- Studiu istoric;
- Studiu topografic (Plan de amplasament) realizat de P.F.A. Nagy István;
- P.U.G. municipiul Sfântu Gheorghe;

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, strada Gróf Mikó Imre, nr. 3, cu folosința actuală locuință la parter și birouri la etaj.

Zona are o așezare favorabilă, în apropierea arterelor importante de circulație și a unor puncte urbane și economice polarizatoare. Lotul se află în inima centrului, la mijlocul unei străzi cu trafic intens, la limita dintre centrul istoric și vecinătatea rezidențială. În ultima perioadă zona a trecut printr-o dezvoltare spectaculoasă – în lungul străzii Gróf Mikó Imre s-au amenajat mai multe spații comerciale, diverse funcțiuni de servicii, mai ales la nivelul parterului.

În prezent în condițiile economice actuale procesul s-a încetinit, dar constituie o tendință firească și normală de dezvoltare urbană, în care se încadrează și prezentul proiect.

Construcția studiată (inițial: locuință pentru învățători ai Colegiului Reformat din Sfântu Gheorghe) a fost proiectată de arhitectul Kós Károly și a fost realizată în anii 1933-1934. Locuințele profesionale ale colegiului sunt influențate clar de arhitectura mondială de vârf din acea vreme, și din acest motiv poate merita mai multă atenție, tocmai pentru încercarea din partea arhitectului de a fi contemporan.

Este o construcție simplă, cu două apartamente identice pe cele două nivele. Kós a proiectat o locuință ieftină, cu posibilitate de dezvoltare și cu o organizare planimetrică funcțională și comodă: două camere cu ferestre spre stradă și o bucătărie orientată spre curtea din spate, fiind accesibile dintr-un hol comun, central. Organizarea funcțională este caracteristică lui Kós, dar "înfățișarea" clădirii este destul de neobișnuită. În lipsa desenelor originale, nu putem decât să bănuim închipuirile arhitectului. Se presupune, că divizarea orizontală a fațadei a fost marcată prin alternarea finisajelor: fâșii din piatră, tencuială văruiată și poate cărămidă aparentă în zona ferestrelor de la etaj.

Tâmplăriile originale au fost păstrate de-a lungul timpului, având o valoare arhitecturală deosebită.

Prin P.U.D. se propune schimbarea parțială a funcțiunii, se reglementează amenajarea acestuia, cu detalierea condițiilor de amplasare pentru construcții, indici urbanistici și rezolvarea utilităților.

Reglementări:

Planul Urbanistic de Detaliu prezent este în concordanță cu reglementările P.U.G., asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico-edilitare. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de dezvoltare ale proprietarului de teren, ținându-se seama și de conformarea și integrarea construcției în țesutul istoric existent.

Pentru realizarea obiectivului propus, solicitat de către proprietarul lotului, se are în vedere studierea contextului, propunerea și reglementarea coerentă a unei soluții urbanistice privind extinderea construcției existente, prin mansardare.

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază o zonă de 330 mp, compusă din două loturi:

- un lot cu 200 mp în proprietatea beneficiarilor, pe care se află clădirea S+P+1 sus-menționată, proiectată de arh. Kós Károly;
- o porțiune de teren cu 130 mp, aflată în folosința beneficiarilor, parte al unui lot în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, separat de curtea Colegiului Székely-Mikó. Terenul respectiv servește ca acces din str. Gróf Mikó Imre, prin care trec și conductele tehnico-edilitare proprii.

Zona studiată este în intravilan, în centrul localității, învecinat cu loturi construite, cu instituții publice, spații comerciale și de servicii. are asigurat accesul pietonal și auto direct din strada Gróf Mikó Imre. Pe teren există vegetație joasă, fără arbori, prin PUD nu se propun modificări în acest capitol.