

## FOAIE DE CAPĂT

Faza actualizare SF

Date de identificare a documentației

Denumirea proiectului:

CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIE DE SERVICII DE  
INCUBATOR DE AFACERI ÎN MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Amplasament :

str. Bánki Dónát, mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna

Beneficiar final:

Municipiul Sfântu Gheorghe

Proiectant general și de arhitectură:

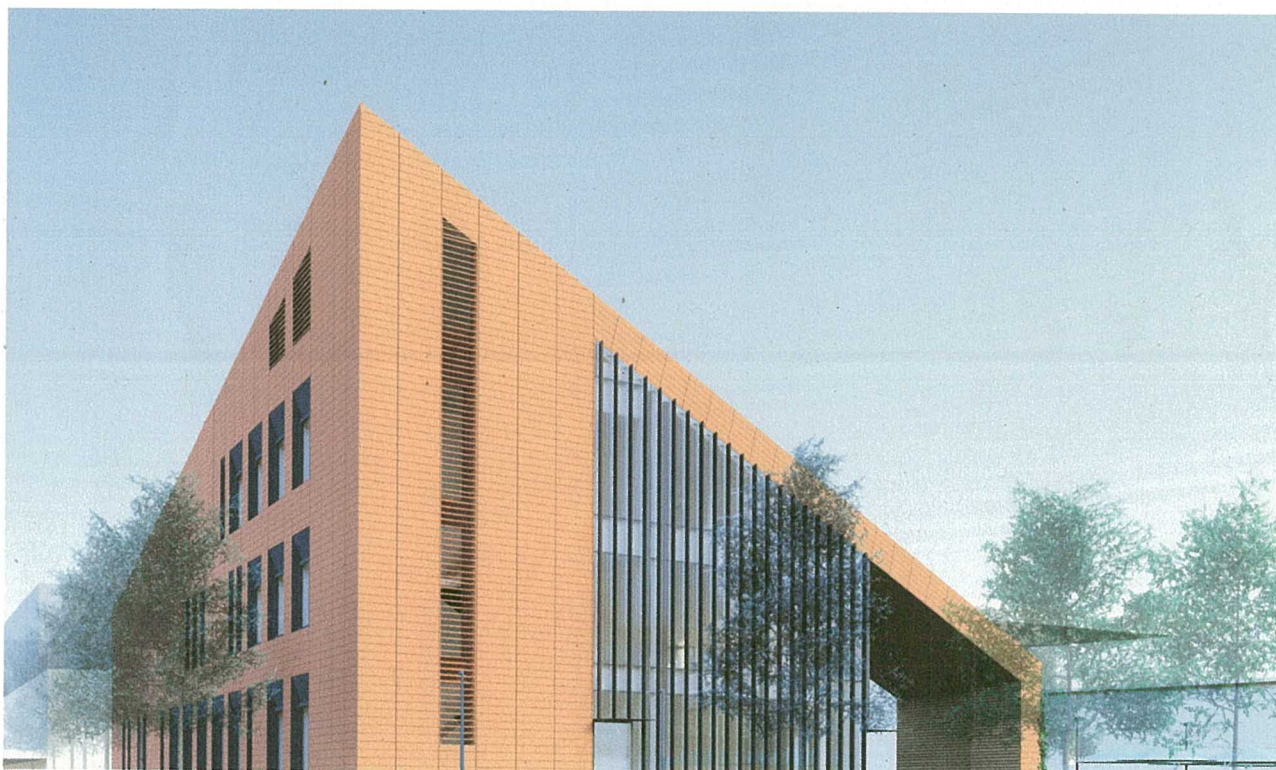
IDEATIVA Design SRL  
J14/246/2019, CUI: 41053258  
tel: +40 742 871 871  
e-mail: office@ideativa.ro

Număr de proiect :

009/ 2021

Data :

septembrie 2025



## LISTĂ DE SEMNĂTURI

Actualizare SF

Proiectant general și de arhitectură:

IDEATIVA Design SRL

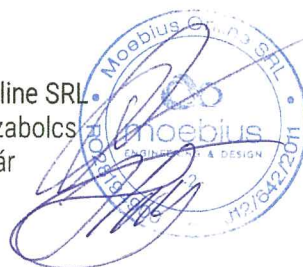
arh. ALBERT-TÓTH Csilla  
arh. ZSOLDOS Izabella  
arh. DINOIU Vlad Lucian  
arh. stag. LENGYEL Katalin



Proiectant specialitate rezistență:

Moebius Online SRL

ing. HADI Szabolcs  
ing. KIS Alpár



Proiectant instalații electrice, de protecție împotriva trăsnetului, de protecție împotriva șocurilor electrice, instalații de detectare, semnalizare și alarmare incendiu (IDSAI):

UFC Industrial Design SRL  
ing. CHIRICUȚĂ Sebastian



Proiectant instalații termice, instalații de ventilare, instalații sanitare și de stins incendiu cu hidranți interiori și exteriori:

Meplan Studio SRL  
ing. PÁLL Hunor



Proiectant specialitate sistematizare verticală: S.C. Sabe SRL

ing. GYÖRGY Béla



## BORDEROU GENERAL

Faza actualizare SF

### Parte scrisă:

- Foaie de capăt
- Listă semnături
- Borderou general
- Certificat de Urbanism Nr. 332 din 24.07.2025
- Extras Carte Funciară
- Avize și acorduri obținute în faza actualizare SF
- Memoriu faza actualizare SF
- Scenariu de securitate la incendiu preliminar
- Studiu Geotehnic
- Studiu Topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată și raport NZEB-conform Mc001- reviz.
- Deviz General

### Parte desenată:

- Proiect de specialitatea rezistență
- Proiect de specialitatea arhitectură
- Proiect instalații electrice, de protecție împotriva trăsnetului, de protecție împotriva șocurilor electrice, instalații de detectare, semnalizare și alarmare incendiu (IDSAI)
- Proiect instalații termice, instalații de ventilare, instalații sanitare și de stins incendiu cu hidranți interiori și exteriori
- Proiect de specialitatea sistematizare verticală

ROMANIA  
Judetul COVASNA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE  
Nr. 11928 din 24.07.2025

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 332 din 21.07.2025

În scopul: CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIE DE SERVICII DE INCUBATOR  
DE AFACERI IN MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal 520085, str. 1 DECEMBRIE 1918  
nr. 2 bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 43534 din 17.07.2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul \_\_\_\_\_ CV  
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_  
cod poștal 520031, str. BÁNKI DÓNÁT

nr. 25, 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. 180 / 2019  
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe  
nr. 196 / 10.06.2021

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: 24098

Nr., Top CAD: 24098, 24098-C1, 24098-C2, 24098-C3

Imobil în proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, situat în intravilan. Notat drept  
de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

### 2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA: CURTI CONSTRUCTII 4.470 mp, COMPLEX SPORTIV, TEREN  
MULTIFUNCTIONAL, CLADIRI ADMINISTRATIVE SI ANEXE,  
DESTINATIA CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 196/2021: ZONA FUNCTIONALA  
COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, PARCAJE ACOPERITE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE, UTR. 1  
ZONA DE IMPOZITARE "A" - CONFORM H.C.L. 522/2024.

## 3. REGIMUL TEHNIC:

Conform PUZ Si RLU aprobat prin HCL Nr.196/2021 - Subzona conform PUZ-UTR 1 zona functionala comert, alimentatie publica, parcaje acoperite si functiuni complementare. - Pe latura N, NE si N, NV a parcelei sunt prevazute cai de circulatie rutiere/pietonale/spatii verzi aferente cailor de circulatie rutiere. Edificarea constructiilor se va realiza cu incadrarea acestora in limita edificabilului propus si cu retragerile minime prevazute in Plansa A-03 Reglementari urbanistice.- Autorizarea noilor constructii este posibila dupa aprobarea schimbarii functiunii bazei sportive si demolarea constructiilor existente pe amplasament. - P.O.T : 60%; - C.U.T: 3; - Regim maxim de inaltime: P+4; - Hmax. La cornisa 19 m fata de nivelul terenului natural; Hmax la coama 20 m, fata de cota 0 a terenului amenajat. - Invelitoarea constructiilor tip sarpana sau terasa; - panta acoperis tip sarpana: minim 30 grade. - Se va avea in vedere accesibilizarea cladirii si a spatiului exterior pentru personanele cu handicap, cu respectarea legislatiei aplicabile in domeniu. - Alte conditii de construire vezi in Plansa A-03, Plansa A-06 si extras din RLU anexate la certificatul de urbanism din care fac parte integranta.

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

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

**CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIE DE SERVICII DE INCUBATOR DE AFACERI IN MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**

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**

## 4. 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:

**AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BALAN, 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

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism (copie)

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 (2 exemplare originale):

- ☒ D.T.A.C. ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- ☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe
- ☒ Verificare la toate cerințele fundamentale aplicabile (conform Legii 10/1995)
- ☒ Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- ☒ alimentare cu apă ☒ telefonizare ☐ alimentare cu energie termică
- ☒ canalizare ☒ salubritate ☐ transport urban
- ☒ alimentare cu energie electrică ☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

- ☒ securitate la incendiu - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" Jud Covasna
- ☐ protecția civilă - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" Jud Covasna
- ☒ sănătatea populației - Direcția de sănătate publică județul Covasna

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

d.4) studii de specialitate (1 exemplar în original)

- ☒ Studiu Geotehnic ☐ Studiu de însoțire
- ☒ Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, de producere a energiei - conf. Legea 372/2005, Art. 10, alin. 1
- ☐ Raport de expertiză tehnică ☐ Raport de audit energetic

- Raport NZEB- conform Mc001- reviz.

e) ☒ Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului – A.P.M. Covasna

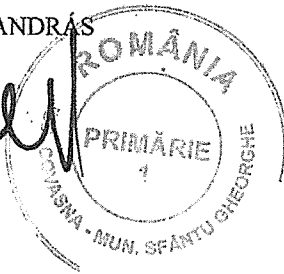
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- ☐ Taxă autorizație de construire/desființare .....
- ☒ Taxă timbru de arhitectură, conform Legii 35/1994, rep. cu modificările și completările ulterioare.

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

Primar  
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

*[Signature]*  
L.S.



Secretar General  
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-șef  
BERSZAN RUXANDRA CARMEN  
*[Signature]*  
Întocmit  
Ilyés Adél

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr. ....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 24.07.2025



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 24098 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	30592
Ziua	26
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare  
100193539140



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi: 3667 Sf. Gheorghe  
Nr. topografic: 1942/2/1-1945/2/1

**Adresa:** Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Str Banki Donath, Nr. 25

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24098	4.470	complex sportiv - teren bitum multifuncțional, 4 terenuri tenis de câmp

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	24098-C1	Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Str Banki Donath, Nr. 25	S. construita la sol: 150 mp; SEDIU ADMINISTRATIV, 8 BIROURI, SALA SEDINTE GRUP SANITAR, MAGAZIE, CONSTRUIT DIN CARAMIDA
A1.2	24098-C2	Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Str Banki Donath, Nr. 25	S. construita la sol: 223 mp; SALA CULTURISM, VESTIARE SI GRUPURI SANITARE CONSTRUIT DIN CARAMIDA
A1.3	24098-C3	Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Str Banki Donath, Nr. 25	S. construita la sol: 79 mp; ANEXA

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
<b>20997 / 19/07/2021</b>			
Act Normativ nr. hotărârea guvernului nr. 718, din 30/06/2021 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, anexa nr. 1, anexa nr. 2;			
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul public, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	1) MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B7	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE	A1, A1.1, A1.2, A1.3

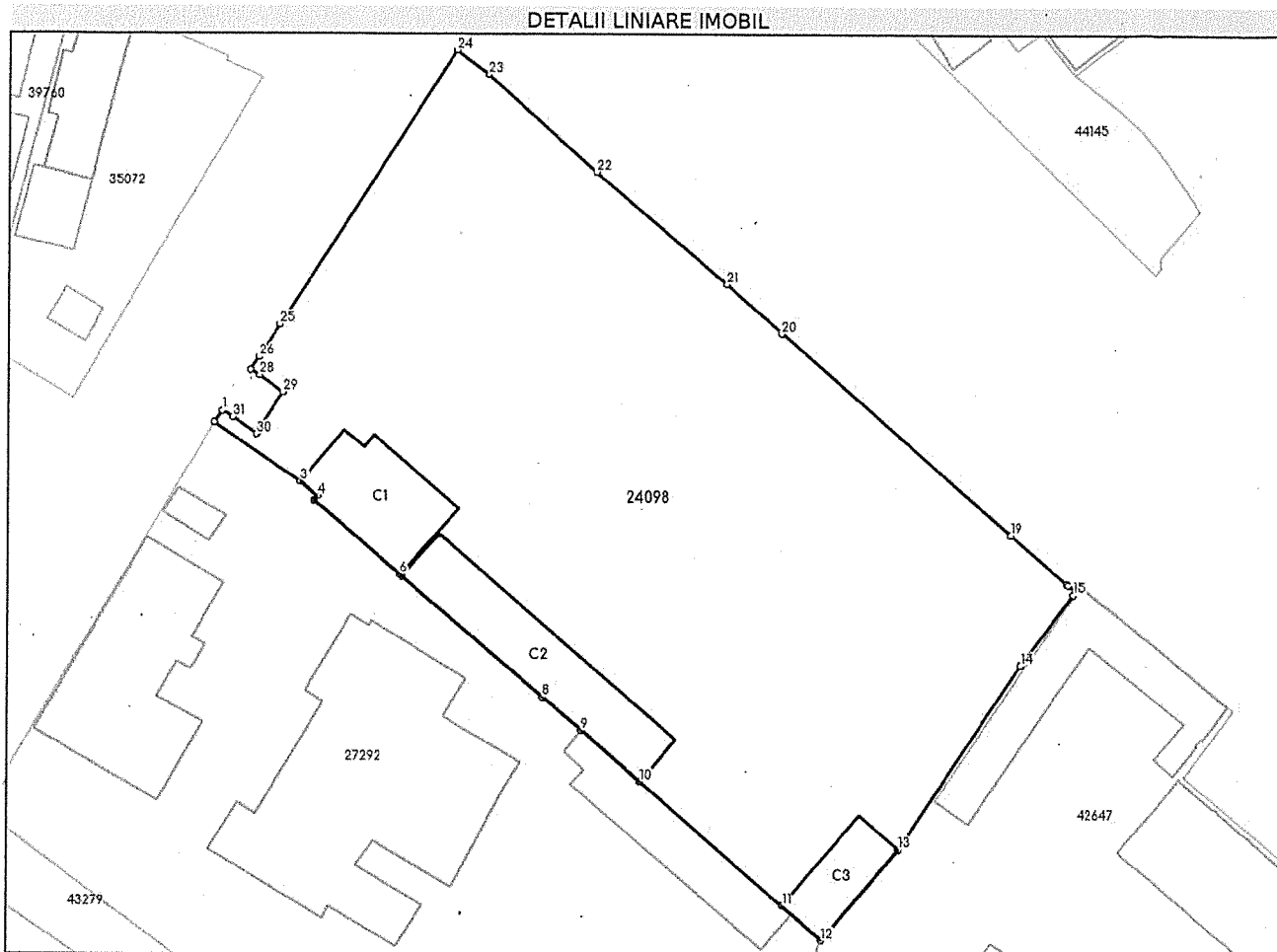
**C. Partea III. SARCINI .**

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

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24098	4.470	complex sportiv - teren bitum multifuncțional, 4 terenuri tenis de câmp

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.235	-	-	1942/2/1-1945/2/1	COMPLEX SPORTIV-TEREN BITUM MULTIFUNCTIONAL
2	curți construcții	DA	2.235	-	-	1942/2/1-1945/2/1	4 TERENURI TENIS DE CAMP

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	24098-C1	construcții administrative și social culturale	150	Cu acte	S. construită la sol:150 mp; SEDIU ADMINISTRATIV, 8 BIROURI, SALA SEDINTE GRUP SANITAR, MAGAZIE, CONSTRUIT DIN CARAMIDA
A1.2	24098-C2	construcții administrative și social culturale	223	Cu acte	S. construită la sol:223 mp; SALA CULTURISM, VESTIARE SI GRUPURI SANITARE CONSTRUIT DIN CARAMIDA
A1.3	24098-C3	construcții anexa	79	Cu acte	S. construită la sol:79 mp; ANEXA



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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	1.61
3	4	2.531
5	6	12.857
7	8	21.016
9	10	8.811
11	12	5.867
13	14	24.963
15	16	0.545
17	18	0.299
19	20	34.517
21	22	19.507
23	24	4.529
25	26	4.402
27	28	1.218
29	30	5.625
31	1	1.381

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	11.838
4	5	0.639
6	7	0.3
8	9	5.746
10	11	21.378
12	13	13.468
14	15	9.929
16	17	1.042
18	19	8.398
20	21	8.352
22	23	16.456
24	25	36.97
26	27	1.693
28	29	3.286
30	31	3.286

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

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

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

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

**Data și ora generării,**

26/08/2025, 09:03

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>