



Nr. 8378 din 09.10.2023

Catre,

**Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**

Referitor la :

- PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA UTR 26", Strada Arcusului, Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna
- Beneficiar: Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Initiator: EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL

Stimate domnule Primar,

Societatea Comerciala "V&K" S.R.L.-Romania, in calitate de proiectant general intocmeste documentatia tehnica aferenta realizarii PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA UTR 26", Str. Arcusului, Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna , judetul Covasna, Initiator: EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL.

In sensul celor prezentate mai sus si in conformitate cu cele stipulate in certificatul de urbanism emis de Consiliul Judetean Covasna, ne adresam dumneavoastra cu rugamintea de a analiza documentatia prezentata si de a supune analizei Consiliului Local documentatia intocmita in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Cu stima,

S.C."V&K" S.R.L. – Sfantu Gheorghe  
Director,

Arh. Vivianne Gheorghiu



Anexam:

- documentatie tehnica 2 exemplare + CD



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE  
"V & K" srl ROMÂNIA  
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24  
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



Denumirea lucrarii	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA U.T.R. 26"</b>
Amplasament	Strada Arcusului, municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator PUZ	EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL
Proiectant general	S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1600 / 2023
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	<b>PREVEDERI GENERALE</b>  ( PUZ – Zona functionala mixta "ateliere mica productie, spatii administrative, functiuni complementare")

Director S.C. " V&K®" S.R.L.- Romania	arh. Vivianne Gheorghiu
--	-------------------------



Nota : Toate drepturile de autor si in prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."V&K®"S.R.L. - ROMANIA, Sfantu Gheorghe. Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus sau folosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului, care este protejat in concordanta cu legislatia romaneasca si internationala prin ® "marca rezervata".

29 septembrie 2023



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE  
"V & K" srl ROMÂNIA  
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24  
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



## COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI SI PROIECTANTI DE SPECIALITATE

SEF DE PROIECT DE SPECIALITATE : dipl. arh. Vivianne Gheorghiu

### ARHITECTURA

dipl.arh. Vivianne Gheorghiu  
dipl.tarh. Kali Nagy Stefan  
dipl.arh. Mircea Gheorghiu  
dipl.arh. Monica Racovita



### INSTALATII

S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - dipl. ing. Stefan Grama  
S.C."ROMELECTRO" S.R.L. – dipl.ing. Țățu Marin

### DRUMURI , SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI EXTERIOARE

dipl.ing. Radnoti Attila

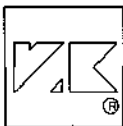
29 septembrie 2023



## CUPRINS

### 1. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Cuprins
- Certificat de inregistrare EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL
- Extras de Carte Funciara nr. 39580, nr. cadastral/topografic 39580, S=3.340mp
- Extras de Carte Funciara nr. 37279, nr. cadastral/topografic 37279, S=3.990mp
- Cetificat de urbanism nr. 126 din 22.03.2023 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz de oportunitate nr. 2 din 08.05.2023 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr.200 din 2023 pentru aprobarea Avizului de oportunitate nr. 2
- Aviz nr. 3061 din 21.04.2023 emis de catre Operator Regional Covasna – Gospodarie Comunală S.A. Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 70602304079278 din 25.05.2023 emis de catre Distributie Energie Electrica Romania – Sucursala Covasna
- Aviz nr. 30233/318717584 din 15.05.2023RG emis de catre Distrigaz Sud Retele – Directia Flux Gaz si Operatiuni – Departamentul Mentenanta Specializata
- Aviz nr. 272171 din 14.08.2023 emis de catre Serviciul Rutier din cadrul Inspectoratului de Politie Judetean Covasna
- Notificare Asistenta de Specialitate de Sanatate Publica nr. 4994/4782 din 17.08.2023 emisa de catre Directia de Sanatate Publica Covasna
- Adresa nr. 1627923 din 23.08.2023 emisa de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Mihai Viteazul" al judetului Covasna
- Aviz nr. 92/Z din 28.08.2023 emis de catre Directia Judetetana pentru Cultura Covasna
- Decizia nr. 40 din 04.09.2023 emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Covasna
- Adresa nr. 11494 din 25.09.2023 emisa de catre Arhiect Sef – Consiliul Judetean Covasna referitoare la faptul ca nu este necesara avizarea documentatiei de catre Consiliul Judetean Covasna



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE  
"V & K" srl ROMÂNIA  
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24  
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



- Aviz nr. 53852 din 27.09.2023 emis de catre Comisia de Circulatie – Directia Gospodarie Comunala din cadrul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe
- Dovada plata taxa Registrul Urbanistilor din Romania
- Studiu geotehnic intocmit de catre Geoda S.R.L.
- Documentatie topografica vizata OCPI Covasna intocmita de catre ing. Nagy Istvan
- **PLAN URBANISTIC ZONAL “MODIFICARE PARTIALA U.T.R. 26”  
PREVEDERI GENERALE**
- **PLAN URBANISTIC ZONAL “MODIFICARE PARTIALA U.T.R. 26”  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE  
"V & K" srl ROMÂNIA  
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24  
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



## 1. PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in Plan Urbanistic General aprobat, municipiul Sfantu Gheorghe, proiect nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect", scara 1:2000	A - 00/PUG
2.	Analiza situatiei existente si disfunctionalitati , scara 1: 500	A – 01
3.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1: 500	A – 02
4.	Rețele tehnico-edilitare, situatia existenta si propusa, scara 1: 500	I – 03
5.	Proprietatea asupra terenurilor terenurilor, situatia existenta si propusa, scara 1: 500	A – 04

Intocmit ,

arh. Monica Racovita



29 septembrie 2023

MINISTERUL FINANTELOR

CERTIFICAT DE INREGISTRARE FISCALA

EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL

CLUJ-NAPOCA judet: Cluj cod postal :3400

I.C. BRATEANU nr. 51

Autorizatie: DECRET 199/1948

Codul dvs. de inregistrare fiscala este:

Emitent - Director general

Semnatura

13729410

Data emiterii: 26.02.2001

Data emiterii documentului: 26.02.2001

GF





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
*Carte Funciară Nr. 39580 Sfântu Gheorghe*

Nr. cerere	34639
Ziua	03
Luna	10
Anul	2023
Cod verificare 100158917823	

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39580	3.340	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>19037 / 29/05/2019</b>		
Act Notarial nr. Act de dezlipire si act de partaj nr. 980, din 29/05/2019 emis de BNP Bogdan Teodora Rozalia;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 39580 a imobilului cu numarul cadastral 39580/Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 28073 inscris in cartea funciara 28073;	A1
<b>14684 / 18/05/2021</b>		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 517, din 17/05/2021 emis de BNP Profiroiu-Toth Anca;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL, CIF:13729410		

**C. Partea III. SARCINI .**

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

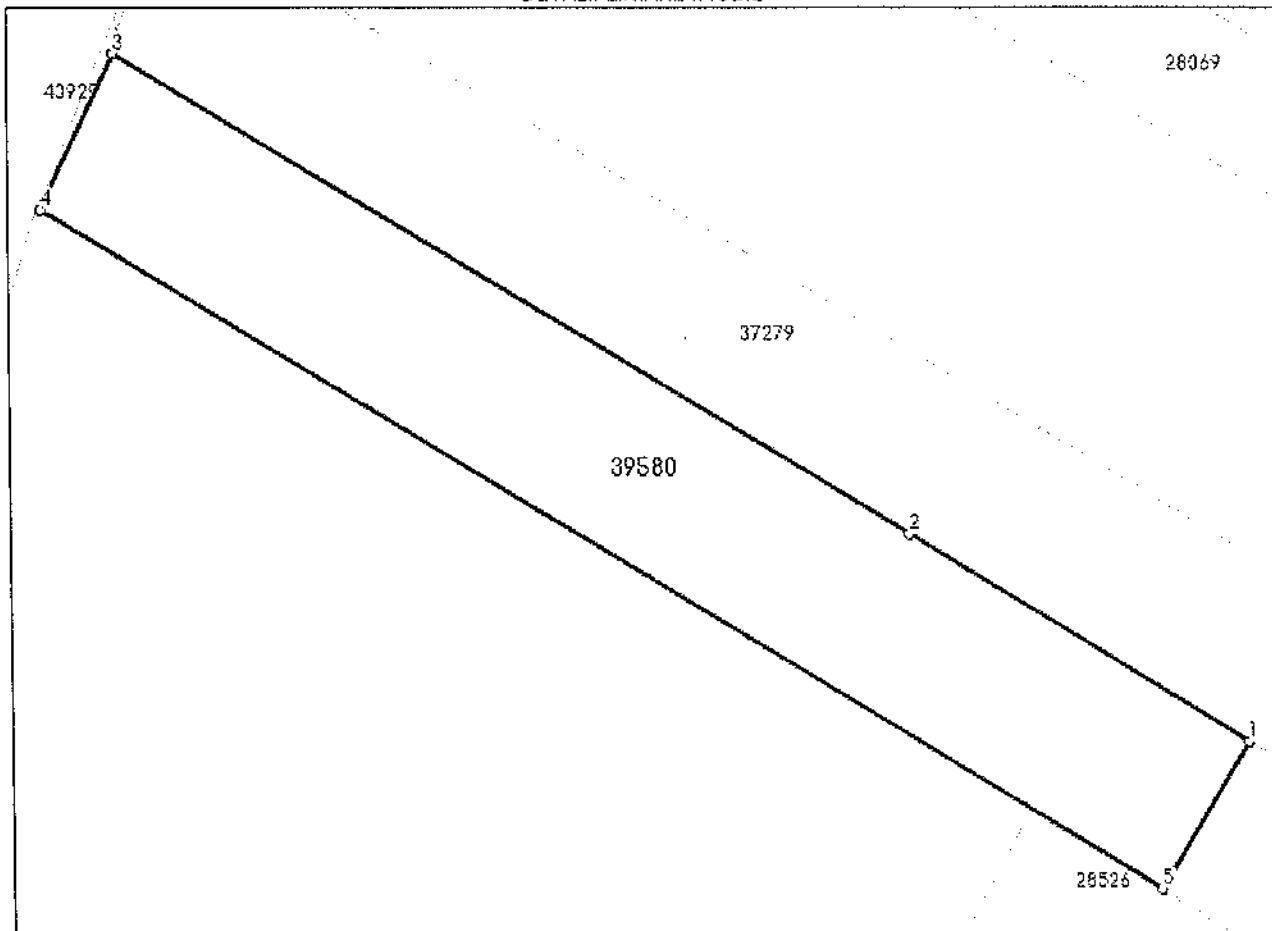


**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39580	3.340	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.340	14	184/1/11	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	48.304
2	3	112.802
3	4	20.826
4	5	159.074
5	1	20.776

\*\* 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,**

03/10/2023, 10:08




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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37279 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	34642
Ziua	03
Luna	10
Anul	2023
Cod verificare 100158918118	



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:5906

Nr. topografic:2584/1/1/2,2584/2/1

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Arcusului, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37279		3.990	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14675 / 18/05/2021		
Act Notarial nr. contract de vânzare aut. nr. 518, din 17/05/2021 emis de NP Profiroiu-Toth Anca;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL, CIF:13729410	

### C. Partea III. SARCINI .

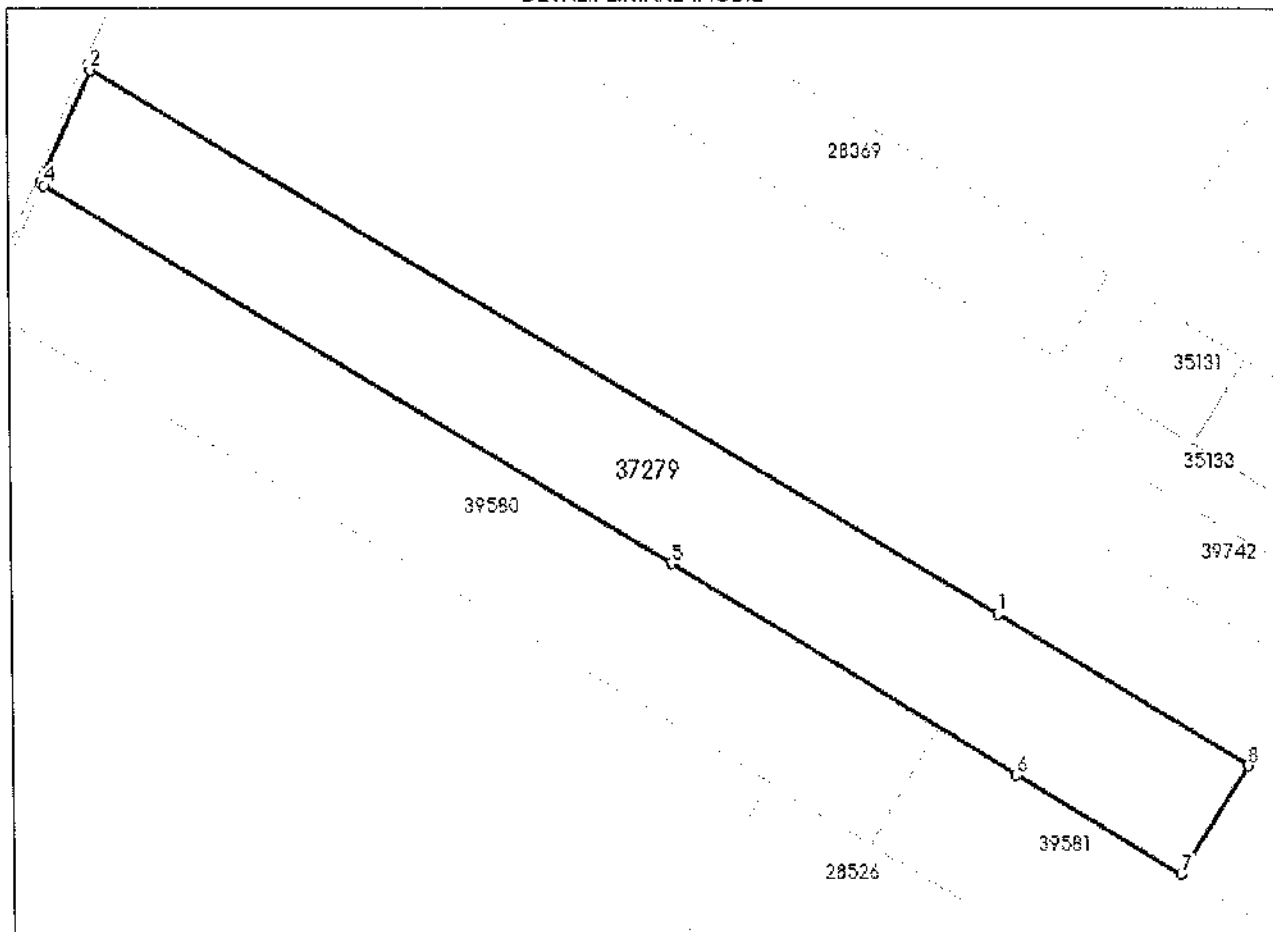
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37279	3.990	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.930	-	-	2584/1/1/2	
2	curti constructii	DA	1.060	-	-	2584/2/1	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	162.907
2	3	19.031
3	4	0.634
4	5	112.802
5	6	62.374

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	29.607
7	8	19.733
8	1	45.105

\*\* 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 ANCPİ 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.

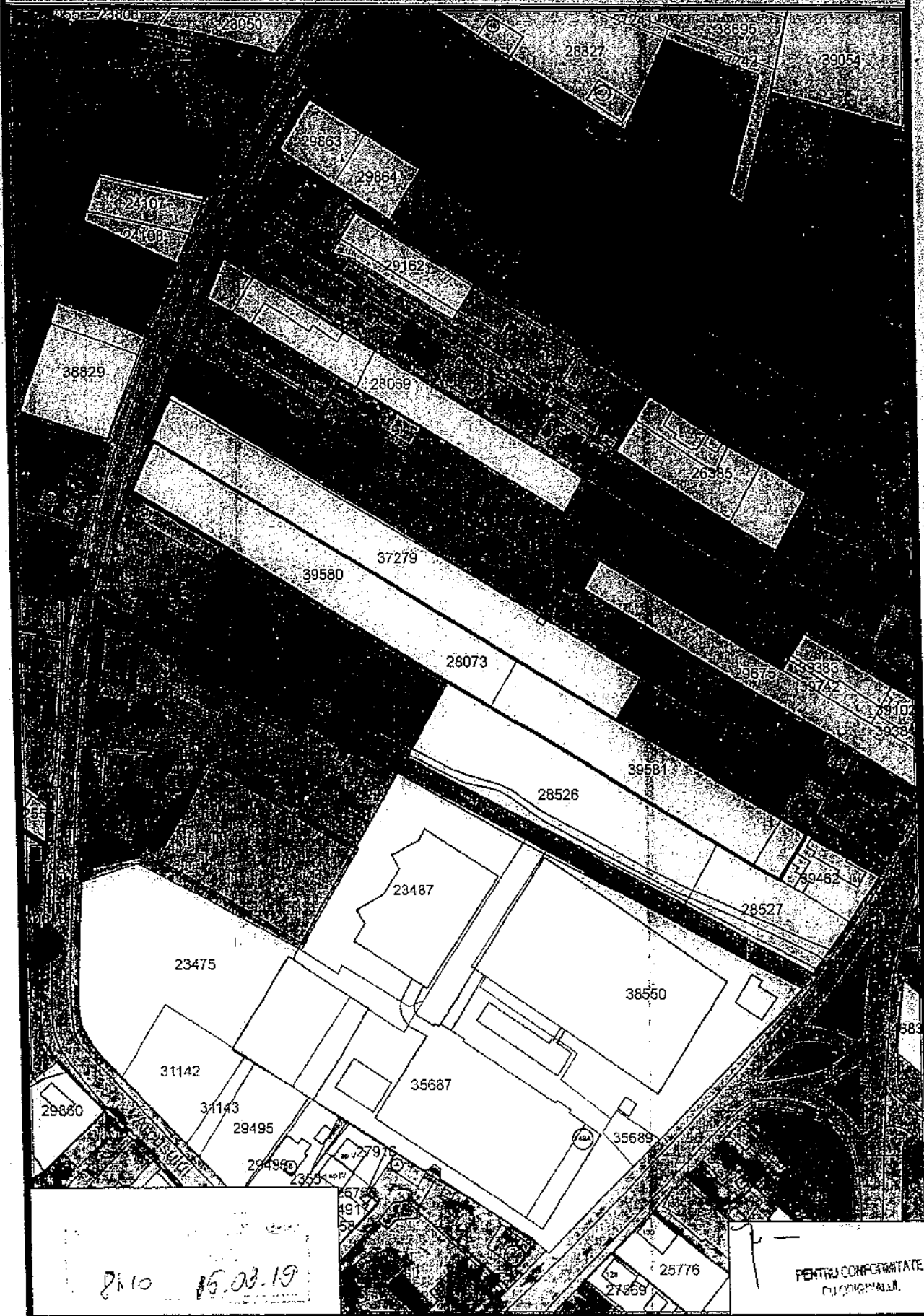
Data și ora generării,

03/10/2023, 10:08



**OCPI**  
OFICIUL DE CADASTRU  
ȘI PUBLICITATE  
IMOBILIARĂ

SCARA 1:2.000



ROMANIA

Județul COVASNA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

Nr. 20606 din 05.04.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 126 din 22.03.2023

În scopul: PUZ "MODIFICARE PARTIALĂ UTR. 26"-ZONA MIXTĂ ATELIERE...  
MICA PRODUCTIE, SPATII ADMINISTRATIVE, FUNCTIUNI...  
COMPLEMENTARE

Ca urmare a Cererii adresate de EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal 520037, str. ARCUSULUI  
nr. FN bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax 0267-352303/, email \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. 15805 din 17.03.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA  
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_  
cod poștal 520037, str. ARCUSULUI  
nr. 28-30, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
sau identificat prin Plan de încadrare în zona vizat de O.C.P.I

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 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: 39580, 37279

Nr. Top CAD: 39580, 37279

Imobile în proprietatea Eparhiei Reformate din Ardeal, situat în intravilan, în zona de protecție a  
sitului arheologic Hosszú-láb (r. Piciorul lung), Cod RAN: 63401.22 (cu denumirea „Asezarea  
hallstattiana de la Sfântu Gheorghe-Arcus”).

### 2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA: CURTI CONSTRUCTII, ARABIL  
DESTINATIA CONFORM P.U.G. APROBATA PRIN HCL 367/2018: ZONA SERVICII,  
UNITATI INDUSTRIALE SI SPATII VERZI - UTR 26 Z(IS.s+I+P).p.26  
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "C" - CONFORM H.C.L. 581/2022



**3. REGIMUL TEHNIC:**

- Conform P.U.G si R.L.U. zona servicii, unitati industriale si spatii verzi cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism. - Pentru asigurarea conditiilor necesare in vederea construirii obiectivelor propuse si corelarea acestora cu strategiile si politicile de dezvoltare ale municipiului Sfântu Gheorghe se va întocmi un P.U.Z. Documentatia se va întocmi conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si continutului 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:

**PUZ "MODIFICARE PARTIALA UTR 26"-ZONA MIXTA ATELIERE MICA PRODUCTIE, SPATII ADMINISTRATIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

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 opiniilor 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:

☐ D.T.A.C

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.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 fundamentale aplicabile (Conf. Legii 10/1995)

☐ 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 (copie):

- AVIZUL DE OPORTUNITATE AL ARHITECTULUI ȘEF, APROBAT DE PRIMARUL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE;
- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI
- AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA COVASNA
- AVIZ CONSILIUL JUDETEAN COVASNA
- AVIZ SERVICIUL POLITIA RUTIERA
- AVIZUL COMISIEI DE CIRCULATIE DIN CADRUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE

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

- 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

Secretar General  
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-șef  
BERSZAN RUXANDRA CARMEN

Întocmit

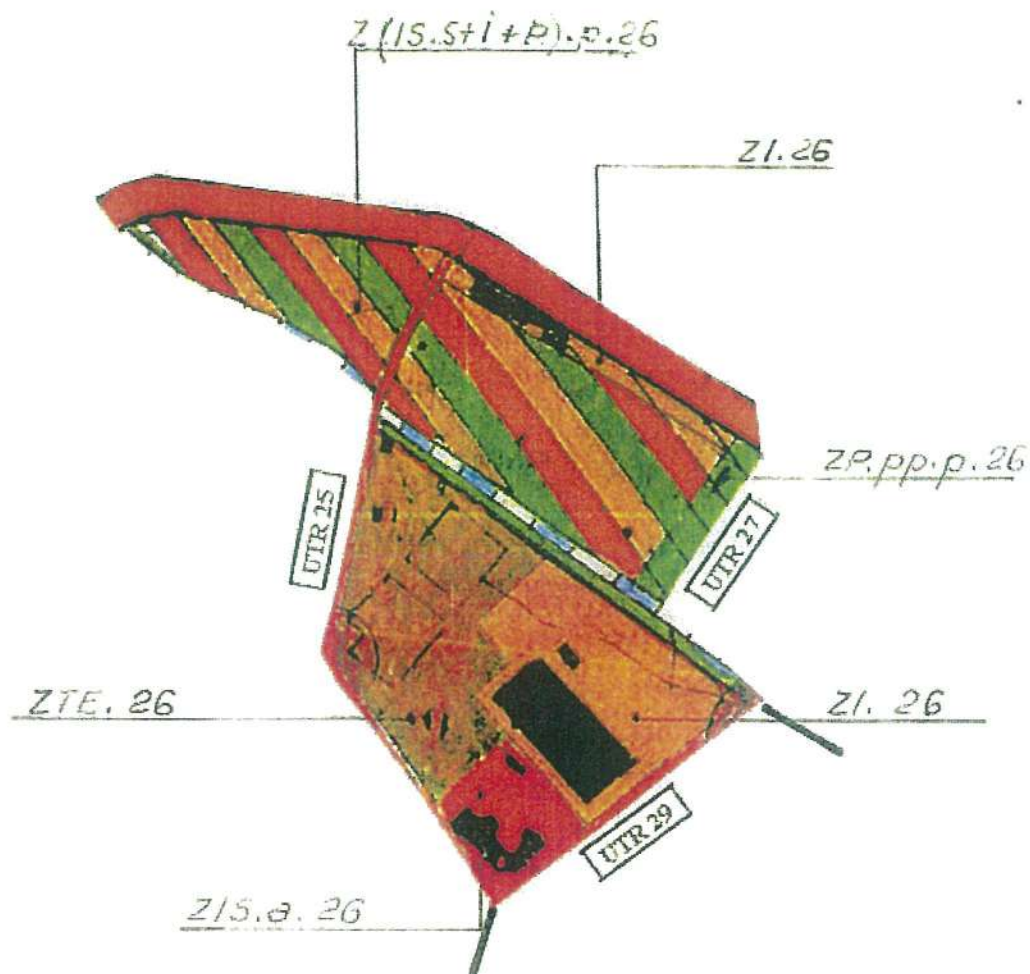
Ilyés Adél

Achitat taxa de: 80,30 lei, conform Chitanței nr. 10319 din 17.03.2023

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

RAJONUL COVASNA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
 FLORENTIN GHEORGHE  
 ANEXĂ  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 126 din 22.03.20  
 Arhitect [Signature]

UTR 26





ROMÂNIA  
Județul Covasna  
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe  
Arhitect - șef

Aprobat,  
Primar, Antal Árpád-András



Ca urmare a cererii adresate de **Eparhia Reformată din Ardeal** cu domiciliul / sediul în județul **Cluj**, municipiul ~~orașul/comuna~~ **Cluj Napoca**, satul -, sectorul -, cod poștal **520008**, str. **I. C. Brătianu**, nr. **51**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0267 352 303**, e-mail -, înregistrată la nr. **21.035** din **11.04.2023**,

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

### AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 2 din 08.05.2023

pentru elaborarea Planul urbanistic zonal pentru „Modificare Parțială UTR 26”, str. **Arcușului**, Municipiul Sfântu Gheorghe;  
**generat de imobilele: teren cu categorie de folosință "arabil, curți-construcții" înscris în CF nr. 39580 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 39580; CF nr. 37279 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 37279; în suprafață de 7.330 mp;**  
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. conform plan de situație nr.2.1 anexat:

Zona cuprinsă:

- limita nordică – **teren proprietate privată;**
- limita sudică – **teren proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe;**
- limita estică – **teren proprietate privată;**
- limita vestică – **str. Arcușului.**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

- **zonă mixtă „ateliere mică producție, spații administrative, funcțiuni complementare**
- **zonă de circulații:** - drumuri; parcuri;
- **zonă spații verzi;**
- **lucrări tehnico-edilitare.**

3. Indicatori urbanistici propuși (limite valori minime și maxime)

- $POT_{max} = 70\%$ ;  $CUT_{max} = 2,1$ ;
- regim de înălțime, max: **S(D) + P+1;**
- alinierea construcțiilor: **se va stabili prin PUZ;**

- edificabilul: se va stabili prin PUZ, cu respectarea Codului civil, a normelor de însoțire și zonele de protecție a rețelelor edilitare.

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

- **echipare tehnico-edilitară:** Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice, pentru asigurarea utilităților necesare funcțiunii propuse, prin grija și pe cheltuiala beneficiarului / investitorului.

Parcările necesare pentru funcțiunile propuse se vor asigura pe terenul beneficiarului și se vor dimensiona corespunzător.

- **se va avea în vedere necesitatea instalării de rețele de comunicații electronice pentru zona reglementată,** potrivit art. 26 din Legea nr. 159 din 19 iulie 2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelelor de comunicații electronice.

- **toate lucrările noi de infrastructură, necesare funcționării obiectivelor propuse vor fi realizate prin grija și din fondurile beneficiarului.**

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

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

Documentația pentru publicarea pe site-ul primăriei și consultarea publicului se va depune într-un exemplar original complet, pe hârtie și în format digital (pe CD/DVD)

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 126 din 22.03.2023, 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,  
Berszan Ruxandra Carmen



Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

## HOTĂRÂREA NR. 200/2023

**privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 2/08.05.2023 pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal „Modificare Parțială UTR 26”, str. Arcușului, municipiul Sfântu Gheorghe**

### **Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară:**

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 26.650/2023 al arhitectului șef al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Procesul-verbal nr. 25.708/04.05.2023 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe aprobarea Avizului de oportunitate nr. 2/08.05.2023 pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal „Modificare Parțială UTR 26”, str. Arcușului, municipiul Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Avizele favorabile ale Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniu, economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională, Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism și Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere prevederile art. 2 și art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c și alin. (6) lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. e și art. 196 alin. (1) lit. a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## HOTĂRĂȘTE

**ART. 1.** - Se aprobă Avizul de oportunitate nr. 2/08.05.2023, emis de arhitectul șef la propunerea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sfântu Gheorghe, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Modificare Parțială UTR 26”, str. Arcușului, municipiul Sfântu Gheorghe, anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

**ART. 2.** - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția urbanism din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 25 mai 2023.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Keresztes László



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





OPERATOR REGIONAL-  
JUD. COVASNA

GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA  
SFÂNTU GHEORGHE

Sediu: RO 520092 Sfântu Gheorghe  
Cartierul CÂMPUL FRUMOS, Nr. 5



Nr. J14/284/1996; CUI RO 8574327  
Capital social: 18418301,50 lei  
COD IBAN: RO62BTRL01501202K16637XX  
Tel: 0267 – 351 390  
Fax: 0267 – 351 739  
e-mail: secretariat@apacov.ro  
www.apacov.ro

Nr.3061/ 21.04.2023

S.T.

Către,  
**EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL**  
str. Arcusului FN, mun. Sf Gheorghe  
jud. Covasna  
tel. 0267352303

Referitor la documentația d-voastră prin care solicitați emiterea avizului de amplasament/traseu pentru „**PUZ-MODIFICARE PARTIALA UTR26-ZONA MIXTA ATELIERE MICA PRODUCTIE,SPATII ADMINISTRATIVE,FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**” situat în mun. Sf. Gheorghe ,str. Arcusului nr. 28-30 înscris în C.F. Nr.39580,37279 - Sf. Gheorghe, Certificat de urbanism nr. 126 din 22.03.2023, alăturat vă restituim un ex. din plan de încadrare 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. In vecinatate exista conducte de apa si canalizare, trasate pe planurile AA-44 /2023 si CM-36 /2023 atasate avizului.
- 2.În urma analizării documentației depuse se emite:

#### AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL NR. 3061 / 2023

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.

ec. Kozsokár Attila  
director general

ing.Bacs-Benke Erika- Eszter  
director tehnic









- LEGENDA**
- Rețea de canalizare menajeră existentă
  - Cămin de canalizare menajeră existent
  - Stație de pompare a apelor uzate
  - Conducta sub presiune
  - Rețea de canalizare pluvială existentă
  - Cămin de canalizare pluvială existent

				Referat / Expertiza Nr. / Data	
Verificator Expert	Nume	Semnatura	Cerința		
	<b>GOSPODĂRIE COMUNALĂ S.A.</b> Operator Regional Apă - Canal 520092 Câmpul Frumos nr 5 - Sfântu Gheorghe, județul COVASNA tel 0267.351290, e-mail: secretariat@apacov.ro, www.apacov.ro			BENEFICIAR: Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe	Faza:
Specificatie	Nume	Semnătură	SCARA	TITLUL LUCRĂRII: Rețele de canalizare menajeră și pluvială existente pe str Ciucului	Planșa nr CM-36
SEF PROIECT			-		
PROIECTAT			DATA 04 2023	TITLU PLANȘĂ: Plan de situatie	
DESENAT	ing. Szöke Kinga				



**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Covasna

**Distribuție Energie Electrică România** -- Sucursala Covasna  
str. Lunca Oitului, Nr.9A, 520036, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Tel: +40 267 305 999

Fax: +40267305704

office.covasna@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14531754

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J14/56/2002

www.distributie-energie.ro

Către EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 7060230407927 / 13.04.2023 pentru obiectivul: PUZ " MODIFICARE PARTIALA UTR 26 " -ZONA MIXTA ATELIERE MICA PRODUCTIE,SPATII ADMINISTRATIVE,FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

de la adresa: SFANTUL GHEORGHE, sat -, strada ARCUSULUI, nr. 28-30, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 520037, numar cadastral 39580,37279, județul COVASNA.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

### AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7060230407927 / 25.05.2023

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune** -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.  
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 21.03.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **A-001 PROIECT NR.1600/2023** și a Certificatului de urbanism nr. **126 / 22.03.2023**
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala COVASNA) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Covasna

**Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Covasna**  
str. Lunca Oitului, Nr.9A, 520036, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Tel: +40 267 305 999

Fax: +40267305704

office.covasna@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14531754

R.C. DEER/Suc. 112/352/2002 / 114/56/2002

www.distributie-energie.ro

25.5.2023 12:20 Document id: 7227768

Semnat de: Ancuta Goga

25.5.2023 12:55 Document id: 7227768

Semnat de: Attila Veress





# LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita aferenta PUZ / Limita de proprietate  
EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL
- Limita parcele existente
- Cai de comunicatie rutiera existente
- Constructii existente
- Zona mixta institutii publice si servicii, unitati industriale si parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie existenta conform P.U.G. aprobat propusa pentru reglementare in zona mixta pentru ateliere mica productie, spatii administrative, functiuni complementare

Procent de ocupare al terenului P.O.T. propus = 70%  
 Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. propus = 2,1  
 Regim maxim de inaltime maxim propus: S(D)+P+1



CORMI-JS COVASNA  
 LES 94KV  
 BRANSARE LA EXT. REȚELEI  
 25.01.2023

 		SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PRODUCTIE "V&k" S.R.L.  520009 SFANTU GHEORGHE, ROMANIA, STR KOROSI CSOMA SANDOR NR.24, TEL-FAX: +40267352303, +40367408577, Email: office@vksrl.ro J14/763/1992		BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE INITIATOR: EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL		PROIECT NR.:  1600/2023	
SEF DE PROIECT		ARH. VIVIANNE GHEORGHIU		TITLU PROIECT: <b>P.U.Z. "MODIFICARE PARTIALA U.T.R. 26"</b>		FAZA:  P.U.Z.	
PROIECTAT		ARH. VIVIANNE GHEORGHIU		Adresa: str. Arcusului, mun. Sf. Gheorghe			
DESENAT		ARH. MONICA RACOVITA		TITLU PLANSA: <b>PLAN DE SITUATIE AMPLASAMENT PROPOS</b>		PLANSA NR.:  A-001	
DREPTURILE DE AUTOR APARTIN S.C. "V&K" S.R.L. - ROMANIA. DOCUMENTATIA NU POATE FI COPIATA, REPRODUSA FARA ACORDUL "V&k" PROTEJAT PRIN "MARCA INREGISTRATA"							



**Direcția Flux Gaz și Operațional**  
**Departament Menținere Specializată**  
**B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B**  
**Sector 4, București**  
**Cod poștal: 040254**  
**Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)**  
**Interlocutor: Beres Tibor**

**EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL**  
**Str. Arcușului, nr. FN**  
**Jud. Covasna,**  
**Municipiul Sfântu Gheorghe**

Nr/dată: 30233/318717584 / 15.05.2023 RG

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **318717584** din **14.05.2023**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal PUZ- MODIFICARE PARȚIALĂ UTR 26 – zonă mixtă ateliere mică producție, spații administrative, funcțiuni complementare în mun. Sfântu Gheorghe, str. Arcușului, nr. 28-30, nr. cad. 39580 și 37279, județul Covasna**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:5000 vizat de societatea noastră, proiect nr. 1600/2023 elaborat de V&K SRL completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”) respectiv rețeaua de distribuție aflată într-o soluție de proiectare, în faza de proiectare, în curs de execuție sau Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz unde au fost evidențiate și soluțiile de proiectare rețea distribuție pentru lucrări aflate în derulare.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție 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.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

#### **AVIZ FAVORABIL PUZ**

Cu mențiunile:

- Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a



- gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.
3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-branșament>.
  4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
  5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
  6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
  7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
  8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
  9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
  10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.
  11. Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
  12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**



13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 126 din 22.03.2023 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna.

Lailla Ducousso El Hima

Șef Departament,  
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL

Diracția Operațională  
Departament Menținancă  
Specializată  
(1)

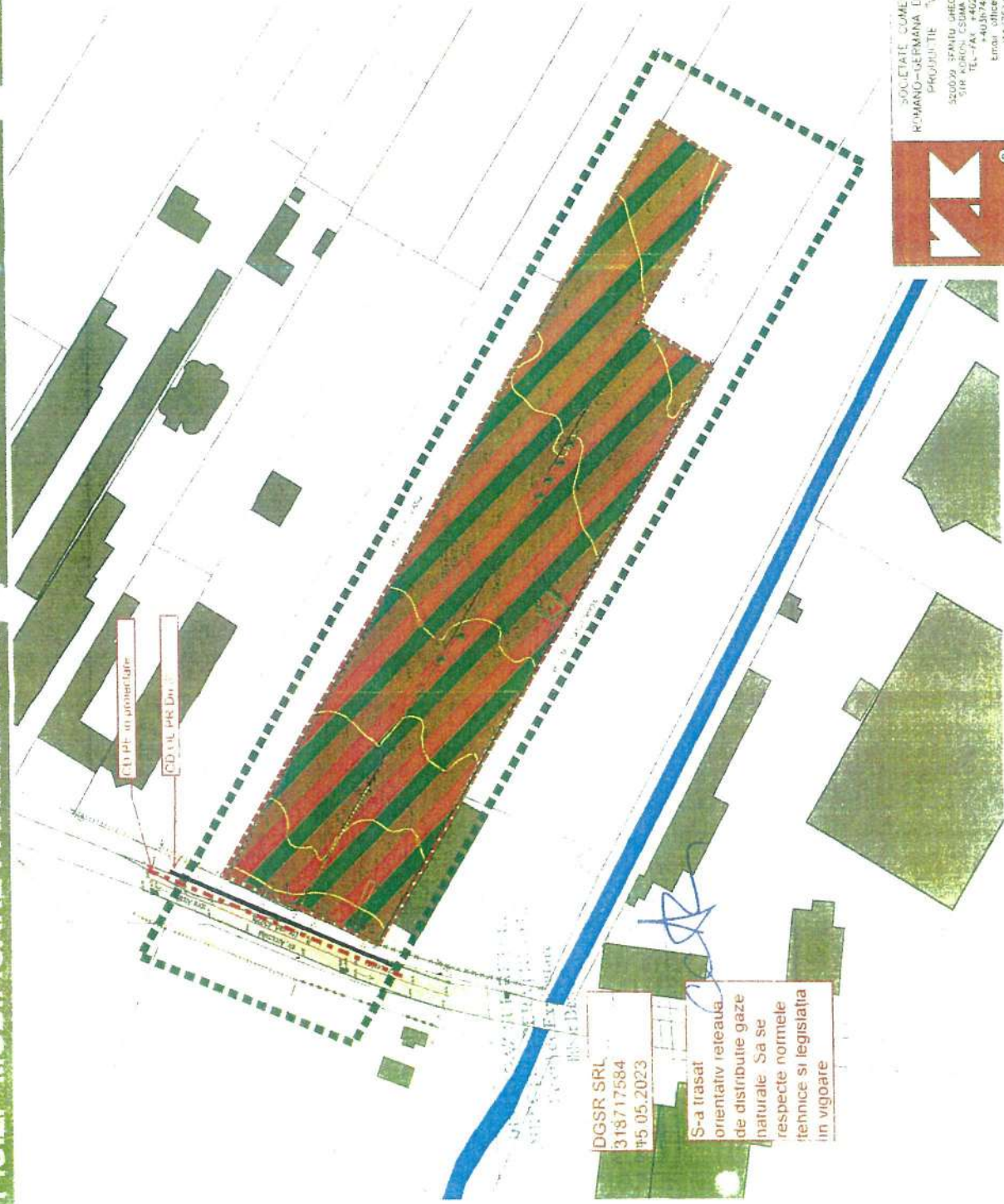
Beres Tibor  
ASE BEX

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

Plan de situație sc. 1:5000; Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018, Flyer, Factură nr. 1905151661

# P.U.Z. "MODIFICARE PARTIALA U.T.R. 26" - Strada Arcusului

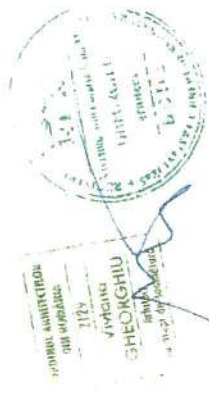
## Plan de situatie amplasament propus



### LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita aferenta PUZ / Limita de proprietate EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL
- Limita parcele existente
- Cai de comunicatie rutiera existente
- Construcții existente
- Zona mixta instituti publice si servicii, unitati industriale si parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perlele de protectie existente conform P.U.G. aprobat propusa pentru reglementare in zona mixta pentru ateliere mica productie, spatii administrative, functiuni complementare

Procent de ocupare al terenului P.O.T. propus = 70%  
 Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. propus = 2,1  
 Regim maxim de inaltime maxim propus S(DH)P+1



		SOCIETATE COMERCIALA MIXTA ROMANO-GERMANA DE PROIECTARE SI PROIECTARE "YAR" S.R.L. 520029 SPANU GHEORGHE, ROMANIA STR. KRON CSABA SANDOR NR. 43 TEL: +40 372 604 577 Email: office@yar.ro 24.07.2023		BENEFICIAR PRIMARIA MUNICIPIULUI SPANTU GHEORGHE EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL JUDEȚUL ARAD P.U.Z. "MODIFICARE PARTIALA U.T.R. 26" Adresa str. Arcusului, mun. Sp. Gheorghe		PROIECT NR. 1000/2023	
NIML ASH VIVIANE GHEORGHIU ASH ANDREE GHEORGHIU ASH MUNICA GALCUIA	SEMNATURA DATA DATA DATA	PUNSA NR. A-001		PLAN DE SITUATIE AMPLASAMENT PROPOS		PUNSA NR. A-001	
(REPUBLICA DE AUTOR APATIN SI "YAR" S.R.L. ROMANIA CONTRINATA NU PLATE FI LOPATA REPRIDUSA FARA ACORDUL "YAR" PROIECTA PERI "MARA REPRIDUSA"							





Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi <u>și împrejurime</u>	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

\*) De la piciorul taluzului.

\*\*) Din axul liniei de cale ferată.

#### NOTĂ

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Art. 31. — Distanțele dintre conductele de distribuție/racorduri sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și conductele care transportă fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supraterane și căile ferate electrificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

(2) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supraterane și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

a) NTE 003/04/00 — Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 32/2004;

b) NTE 007/08/00 — Normativ pentru proiectarea și executarea rețelilor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 38/2008;

c) Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice — revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33. — Conductele de distribuție a gazelor naturale/Racordurile din oțel montate în zona de influență a căilor ferate electrificate sau a liniilor electrice aeriene (LEA) de medie sau înaltă tensiune se protejează împotriva tensiunilor induse, conform reglementărilor tehnice de specialitate.

Art. 34. — Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

Art. 35. — Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1—6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

b) montarea răsuflătorilor pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale, la capetele tubului de protecție.

Art. 36. — (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de distribuție a gazelor naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța dintre conducte să fie mai mare decât  $1,5 \times (D_1 + D_2)$ , unde  $D_1$  și  $D_2$  reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioară a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care aceasta este parțial în exteriorul incintei/clădirii, și este prezentată în tabelul nr. 2.



Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		oână la 6000, în m³/h			6000 ... 30000, în m³/h			peste 30000, în m³/h	
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P < 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$
		P≤2	2<P≤6	P>6	P≤2	2<P≤6	P>6	P≤6	P>6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu:  — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare  — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic  — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7  7  7	10  10  10	12  15  12	11  12  10	13  15  12	18  20  15	22  25  20	27  30  25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale)  — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II  — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7  7	10  12	12  15	10  12	12  15	15  20	20  25	25  30
4.	Linii de cale ferată: — curentă — de garaj	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	25 20	30 25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Art. 38 — (1) Stațiile/Posturile de reglare-reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m<sup>3</sup>/h, se pot alina de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

a) o lungime care depășește cu 5 m limitele postului în ambele direcții;

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor prevăzute la alin. (1), acestea pot fi reduse cu maximum 50% pentru lit. a)

și cu maximum 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una din următoarele soluții tehnice:

a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care, în amonte, se întrerupe alimentarea gazelor naturale.

Art. 39 — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m<sup>3</sup>/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.



SERVICIUL RUTIER

NESECRET  
SFÂNTU GHEORGHE  
Nr. 272171/14.08.2023  
Ex. nr. A/2

*Către*

**S.C. PROIECTARE ȘI PRODUCȚIE "V&K" S.R.L.**

Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Korosi Csoma Sandor, nr. 24,  
județul Covasna

Urmare a cererii dumneavoastră de eliberare a avizului pentru proiectul *Plan Urbanistic Zonal "Modificare parțială UTR 26" – Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Arcușului, județul Covasna*, înregistrată la această unitate de poliție cu numărul de mai sus, vă comunicăm *avizul de principiu* al poliției rutiere *condiționat* de asigurarea modificării proiectului, după cum urmează:

- Lățimile proiectate ale celor 2 piste pentru biciclete vor fi extinse de la 0,80 m la 1,00 m, fără a afecta spațiul minim de 1,50 m între acestea și partea carosabilă;
- Între pistele pentru biciclete și trotuare vor fi prevăzute spații de separare.

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

Termenul de valabilitate al prezentului aviz este de 24 de luni de la data emiterii acestuia, fiind eliberat în baza certificatului de urbanism nr. 126/22.03.2023.

*Cu stimă,*

**Î. ȘEF AL INSPECTORATULUI**

*Comisar-șef de poliție*

  
**Alin PAHONȚU**  
Comisar-șef de poliție  
INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN COVASNA

**ȘEF AL SERVICIULUI**

*Comisar-șef de poliție*

  
**Ramona COZMA**



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: 4994 / 4782  
Data: 17.08.2023

## NOTIFICARE

### *Asistență de specialitate de sănătate publică*

Către ,

#### **EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL**

Municipiul Cluj Napoca, Str. I.C. Brătianu, Nr. 51  
Județul Cluj

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a județului Covasna cu nr. 4782 din 04.08.2023, privind asistența de specialitate de sănătate publică pentru proiectul: **" P.U.Z.-MODIFICARE PARȚIALĂ UTR 26-ZONĂ MIXTĂ ATELIERE MICĂ PRODUCȚIE, SPATII ADMINISTRATIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"** în Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Arcușului, nr. 28-30, extras C.F. 39580, 37279, Județul Covasna, vă comunicăm următoarele:

Proiectul nr. 1600/2023 din 2023 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, Ord. M.S. 1257/2023.

Conformitățile la reglementările sanitare în vigoare sunt menționate în referatul de evaluare pentru asistență de specialitate a condițiilor igienico-sanitare nr. 596/ 17.08.2023, întocmit de d-na dr. Bârzan Alina, medic primar de igienă.

**Director executiv**  
**Ec. Ágoston László**

Întocmit de:  
Imreh Eniko-Veronka

Notificarea este valabilă atâta timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic al proiectului!



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

Nr. 1627923 din 23.08.2023  
Exemplar nr. 1  
Sfântu Gheorghe



Către,  
**EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL**  
**Mun. Cluj Napoca, str. I.C. Brateanu, nr. 51, jud. Cluj**

Urmare la adresa dumneavoastră cu nr. 8341 din 02 august 2023, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna, cu numărul 1627923 din 03.08.2023 și a documentelor anexate pentru elaborarea „**P.U.Z. MODIFICARE PARȚIALĂ UTR 26’ – ZONA MIXTĂ ATELIERE MICĂ PRODUCȚIE, SPAȚII ADMINISTRATIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, din mun. Sfântu Gheorghe, str, Arcușului, nr. 28-30, jud. Covasna, vă comunicăm că, în urma verificărilor efectuate putem emite următorul punct de vedere:

- Considerăm că accesul autospecialelor de intervenție va fi asigurat în permanență către zona studiată.

Totodată menționăm că sunt necesare (după caz) asigurarea:

- accesului la toate clădirile din incinta studiată, respectiv prin respectarea prevederilor pct. 4.12 din Anexa nr. 4 din H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996. *“Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu”;*
- distanțelor minime de siguranță față de toate edificiile limitrofe conform prevederilor tab. 2.2.2 din *Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, Indicativ P 118/99;*
- distanțelor minime de siguranță față de stațiile de distribuție carburanți la autovehicule, conform *Normativul NP 004-2003 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule;*
- distanțele de siguranță față de liniile electrice aeriene de peste 1kV în conformitate cu prevederile *art. 23 din ONRE nr. 239/2019;*
- distanțelor de siguranță față de sisteme de alimentare a autovehiculelor cu carburanți, inclusiv GPL și GNCV, în vecinătatea construcției și dacă se respectă distanțele de siguranță față de acestea conform normativelor specifice.

Cu respect,

  
**INSPECTOR SEF**  
Colonel  
**Adrian SIMTEA**



MINISTERUL CULTURII  
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ COVASNA  
KOVÁSZNA MEGYE MŰVELŐDÉSI IGAZGATÓSÁGA

520003, Sf. Gheorghe; Str. Gábor Áron, nr. 1; jud. Covasna, România  
Tel/Fax: (00)40/267/351374  
Tel. monumente: (00)40/267/315953  
E-mail: djepncovasna@gmail.com  
www.patrimoniucovasna.ro  
Cod fiscal: 4404494



Nr. 1703 / 28.08.2023

SE APROBĂ  
DIRECTOR EXECUTIV  
CSÁKI ÁRPÁD



Către,

**Primăria Municipiul Sfântu Gheorghe**

Spre știință: S.C. "V&K" S.R.L. str. Korosisi Csoma Sandor, nr. 24, Sf. Gheorghe

**AVIZ NR. 92 / Z / 28.08.2023**

pentru lucrarea: **Plan Urbanistic Zonal "Modificare parțială U.T.R. 26"**

Obiectul: Zonă de protecție sit arheologic "Hosszú-láb", ( Cod RAN: 63401.22 "Așezarea hallstattiană de la Sfântu Gheorghe-Arcuș")  
Adresa: Sfântu Gheorghe str Arcușului, nr. 28-30  
Proiect: Plan Urbanistic Zonal "Modificare parțială U.T.R. 26"  
Nr. proiect: 1600/2023  
Faza / Volum: PUZ  
Proiectant: S.C. "V&K" S.R.L.  
Beneficiar: Primăria Municipiul Sfântu Gheorghe

Documentația înregistrată la D.J.C. COVASNA cu nr. 1587/03.08.2023, cuprinde:

Piese scrise: Cerere 8346 din 03.08.2023, nr. DJC 1587 din 03.08.2023, Extras CF nr. 39580 si nr. 37279, Certificat de urbanism 126 din 22.03.2023, Memoriu tehnic de prezentare, Aviz de oportunitate nr. 2 din 08.05.2023, HCL al mun SF Gheorghe nr. 200 din 2023, Aviz nr. 3061 din 21.04.2023 emis de Gospodarie Comunala S.A. Sfantu Gheorghe, Aviz nr. 70602304079278 din 25.05.2023 emis de Distributie Energie Electrica Romania - Sucursala Covasna, Aviz nr. 30233/318717584 din 15.05.2023RG emis de Distrigaz Sud Retele.

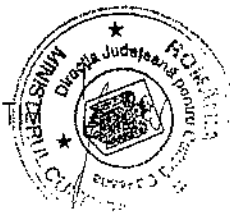
Piese desenate: 1. A - 00/PUG - Plan de incadrare in Plan Urbanistic General aprobat, municipiul Sfantu Gheorghe, proiect nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect", scara 1:2000 2. A - 01 - Analiza situatiei existente si disfunctionalitati, scara 1:500 3. A - 02 - Reglementări propuse, zonificare, circulații, scara 1:500 4. I - 03 - Rețele tehnico-edilitare, situația existentă si propusa, scara 1:500 5. A - 04 - Proprietatea asupra terenurilor, situația existentă si propusa, scara 1:500

Documentația propune:

- aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva.
- schimbarea destinatiei zonei functionale prin definirea punctuală a functiilor permise in zona reglementata
- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat.
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent.
- rezolvarea unor solutii de accesare a Unitatii Teritoriale de Referinta, care se dezvolta in aceasta zona, asigurarea fluentei si sigurantei circulareii, realizand o legatura lesnicioasa spre investitiile existente si propuse in zona.

Documentația a fost analizată de DJC Covasna și pe baza OG nr. 43/2000, art.2, al. 7, lit. d., republicată, cu modificări ulterioare, se acordă:

SE APROBĂ  
DIRECTOR EXECUTIV  
CSÁKI ÁRPÁD



**AVIZ FAVORABIL,**

cu următoarele condiții :

1. În Regulamentul Local de Urbanism trebuie introdus necesitatea ca Lucrările de intervenție în sol se vor efectua doar cu supraveghere arheologică, în conformitate cu Alin (7), Lit (d), Art. (2), Cap. I din OG 43/2000 republicată.
2. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, beneficiarul trebuie să sisteze orice activitate și să informeze DJC Covasna în conformitate cu Alin (4), Art. (4), Cap. II din OG 43/2000 republicată.

întocmit,  
arhg. Méder Lóránt László  
Consilier superior - arheologie





**Agencia pentru Protecția Mediului Covasna**

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE**  
**Nr. 40 din 04.09.2023**

Ca urmare a notificării adresate de **EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL** cu domiciliul/sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Arcușului, nr. FN, județul Covasna, privind **Elaborare PUZ „MODIFICARE PARȚIALĂ UTR 26” – ZONĂ MIXTĂ ATELIERE MICĂ PRODUCȚIE, SPAȚII ADMINISTRATIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Arcușului, nr. 28-30, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 6253/03.08.2023, în baza:

- Ordonanței de Urgență nr. 68/06.11.2019 privind stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, unde la Art. 6 se menționează că se înființează Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor;
- HG nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- 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\*);
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 1682/14.06.2023 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. 1822/2020 privind aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare și custodie a ariilor naturale protejate;

**Agencia pentru Protecția Mediului Covasna**

Având în vedere următoarele:

- consultările autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 11.08.2023 (proces-verbal nr. 23/11.08.2023);
- 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 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;

Extrase de carte funciară pentru informare;

Certificat de urbanism nr. 126/22.03.2023 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe;



**AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA**

pag. 1/6

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

- AVIZ de oportunitate nr. 2/08.05.2023 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Hotărârea nr. 200/2023 privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 2/08.05.2023 pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal "Modificare parțială UTR 26" str. Arcușului, municipiul Sfântu Gheorghe;
- Avizele deținătorilor de rețele edilitare din zonă, alte autorități implicate.

## Decide:

Planul urbanistic zonal **Elaborare PUZ „MODIFICARE PARȚIALĂ UTR 26” – ZONĂ MIXTĂ ATELIERE MICĂ PRODUCȚIE, SPAȚII ADMINISTRATIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Arcușului, nr. 28-30, 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:*

Obiectivul PLANULUI URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARȚIALĂ UTR 26", str. Arcușului, nr. 28 - 30, mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, constă în elaborarea reglementărilor urbanistice pentru zona studiată, aflată în intravilan.

După 1989, reglementările urbanistice au fost stabilite în conformitate cu prevederile "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe" întocmit de SC URBANPROIECT SA – București, proiect nr. 6/1995.

Zona care face obiectul prezentului PUZ este în mare parte construită. Construcțiile existente în zona amplasamentului studiat sunt construcții de locuințe, spații industriale, servicii. Nu există amenajări de spații verzi.

Planul incumbă o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu inițiatorii lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul propune soluții tehnice privind rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei.

Zona studiată se află situată în zona de Nord a reședinței de județ și este accesibilă din str. Arcușului.

Zona studiată se va reglementa cu 1 (o) unitate teritorială de referință:

- UTR 26/1 "Zonă funcțională mixtă ateliere de mică producție, spații administrative, funcțiuni complementare"
  - o Lot construibil de oca. 7.330 mp, pentru realizarea ateliere de mică producție, spații administrative, funcțiuni complementare.
  - o Străzi și alei carosabile pentru accesibilitatea funcțiunilor realizate, parcaje și garaje subterane aferente
  - o Perdele verzi și spații verzi amenajate de tip urban
  - o Spații verzi de agrementare în cadrul parcelelor
  - o Rețele tehnico-edilitare aferente.

Regimul de înălțime a construcțiilor de tip clădiri, copertine va fi reglementat după cum urmează:

- maxim S(D)+P+1

Bilanțul teritorial, coeficientul de utilizare al terenului:

- UTR 26/1: POT = 70%, CUT = 2,1

Valorile indicilor au fost stabilite în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, etc.

Bilanțul teritorial situația existentă și situația propusă:



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

pag. 2/3

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

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

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



Specificație	Situația existentă		Situația propusă	
	mp	%	mp	%
Suprafața de teren aferentă zonei studiate	13.710,00	-	13.710,00	-
Suprafața reglementată prin PUZ	7.330,00	-	7.330,00	-
UTR 26/1 AMP:	7.330,00	100	7.330,00	100
- Existent: zonă mixtă instituții publice și servicii, unități industriale și parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție				
- Propus: zonă mixtă pentru ateliere mică producție, spații administrative, funcțiuni complementare				
Suprafața construită maximă	-	-	5.131,00	70
Suprafața desfășurată maximă	-	-	15.393,00	-
Suprafața minimă spații verzi	-	-	1.466,00	20
Suprafața estimată aferentă drumuri, platforme și parcaje de incintă	-	-	733,00	10
Procent de ocupare a terenului – POT maxim	-	-	-	70
Coeficient de utilizare a terenului – CUT maxim	-	-	-	2,1
Regim de înălțime - maxim	-	-	S(D)+P+1	-

Terenul liber din zona construcțiilor care se vor realiza, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltare, drumuri, parcaje se vor amenaja ca spații verzi cu rol de protecție și ambiantare.

Spațiile verzi reprezintă un procent de minim 20% din totalul suprafeței împrejmuite și amenajate aparținătoare incintelor.

În zona adiacentă împrejuririlor, între aliniament și edificabil se vor asigura spații verzi realizate cu gard viu și arbuști de aliniament.

#### **Echiparea tehnico-edilitară:**

Toate rețelele tehnico-edilitare ale zonei sunt existente pe trasee studiate numai pe terenuri ale domeniului public al Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

**Alimentarea cu apă:** se va asigura prin branșamente la rețeaua publică de distribuție apă rece existentă, pe starda Arcușului.

Instalații de stins incendiu: stingerea incendiului din exterior se va realiza de la rețelele publice existente și propuse prin hidranți exteriori de stins incendiu, se vor aplasa în zona verde a drumurilor existente și propuse, din 100 în 100 de metri.

**Canalizarea menajeră:** se va face prin racordul construcțiilor propuse, la conducta de canalizare menajeră existentă pe strada Arcușului.

Canalizare pluvială: apele meteorice din zona studiată se vor colecta în sistem separativ, apele de pe acoperișuri convențional curate deversate direct într-un bazin de retenție ape pluviale cu puțuri drenante sau după caz conduse în pâraul Porumbele. Apele de pe platformele exterioare, alei/drumuri de incintă se vor trece prin separatoare de nisip și uleiuri petroliere, deversate în bazinul de retenție ape pluviale.

Toate apele pluviale vor îndeplini condițiile de calitate conform NTPA 001.

**Energia termică** (apa caldă menajeră și încălzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri, VRV-uri (sursa de încălzire energie electrică) sau centrale termice pe gaz metan.

**Alimentarea cu energie electrică:** alimentarea cu energie electrică a noilor construcții propuse se va realiza prin revizuirea/refacerea racordului existent la rețeaua stradală existentă. În momentul realizării investițiilor concrete în zona reglementată se va întocmi Studiu de soluție având la bază puterile necesare și cerute pentru fiecare dintre investițiile ce se vor executa.

**Alimentarea cu gaze:** în zonă există rețele de distribuție gaz metan de medie presiune, la care se vor branșa posibili consumatori prin intermediul unui Post de Reglare – Măsurare. Telefonizarea noilor construcții ce urmează a se realiza în această zonă se va face pe baza unui proiect de specialitate.



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA**

pag. 3/ 6

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

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

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

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:* Terenurile care au generat prezentul plan se situează în intravilanul mun. Sf. Gheorghe.

În baza temei de proiectare și a prevederilor cuprinse în Regulamentul de urbanism ce face parte din PUZ au rezultat următoarele determinante "reper" de dezvoltare a zonei:

- Se va realiza modernizarea parțială a circulației rutiere
- Se va crea o unitate teritorială de Referință: UTR 26/1 "zona funcțională mixtă pentru ateliere mică producție, spații administrative, funcțiuni complementare"
- Se va asigura numărul minim de locuri de parcare conform Regulamentului General de Urbanism (HG nr. 525/1996). Se vor asigura locuri de parcare dimensionate în așa fel încât să preia fluxurile de autoturisme preconizate fără a se produce blocaje pe arterele de circulație
- Se vor crea zone verzi de tip urban în mod suficient
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Se va urmări îmbunătățirea architecturală a zonei
- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitară unitară, condiție sine qua non pentru a se putea construi fără a se polua mediul și pentru a se asigura un confort de tip urban zonei.

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.

Zona așa cum s-a dezvoltat în ansamblul ei, reprezintă pentru locuitorii municipiului Sfântu Gheorghe preludiul unei zone care trebuie modernizată din punct de vedere urbanistic.

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

Obiectivul propus prin plan va fi un ansamblu omogen de amenajări și construcții funcționale ale căror specific de activitate este neagresiv față de factorii de mediu, apă, aer, sol, subsol și așezări imane în limitele unei utilizări corecte.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților de așa manieră încât să nu impiezeze asupra factorilor de mediu, folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului și evident, o utilizare, o exploatare corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor;

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 este cazul;

b) *natura cumulativă a efectelor:* amplasamentul studiat se află situat în perimetrul intravilan al municipiului Sfântu Gheorghe, str. Arcușului.

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

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):* la amplasarea construcțiilor și amenajărilor se vor avea în vedere prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți precum și prevederile legate de însoțire.

Pe teren se vor realiza construcții și amenajări care trebuie să respecte normele în vigoare privind protecția mediului.

Toate construcțiile și amenajările care se vor realiza vor trebui să respecte normele în vigoare privind tehnica securității muncii și pe cele referitoare la paza contra incendiilor.

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* suprafața totală de teren reglementată în prezentul plan urbanistic este de 7330 mp.

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

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:* conform CU nr. 126/22.03.2023 imobilele în proprietatea Eparhiei Reformate din Ardeal este situat în intravilan în zona de protecție a sitului arheologic Hosszu-lab (s. Pădior ling), Cod RAN: 53401.22 (cu denumirea "Așezarea hallstattiana de la Sfântu Gheorghe- Arcuș");



II/A/6

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

pag. 4/6

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

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

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



(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului în vederea implementării se vor respecta standardele și normativele în vigoare.

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

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Amplasamentul se situează în afara siturilor Natura 2000 din județ.

#### **Obligațiile titularului:**

- solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 126/22.03.2023, 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;
- 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 cu modificările și completările ulterioare;
- 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 OUG nr. 92 din 19 august 2021 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 Observatorul de Covasna în data de 04.08.2023 și 08.08.2023;
- Anunțul public privind decizia etapei de încadrare + Proiectul Deciziei etapei de încadrare publicat pe pagina proprie de internet a APM Covasna <http://apmcv.anpm.ro> în data de 23.08.2023;
- Anunț public afișat de titular în ziarul Observatorul de Covasna din data de 24.08.2023 privind decizia etapei de încadrare;
- Convocatorul nr. 6367/08.08.2023 transmis către membrii CSC;
- Dovada achitării tarifului aferent planului Nr. factură MAN00008806/07.08.2023.

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



**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA**

pag. 5/ 6

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



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 fine 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 nr. 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. Csáki Gabriela



II/A/6

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

pag. 6/6

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

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

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

Arhitect șef  
Főépítész  
Chief Architect



Consiliul Județean Covasna  
Kovászna Megye Tanácsa  
Covasna County Council

Nr. 11494 din 25.09.2022

Către,

**SC V&K SRL**

În atenția arh. Vivianne Gheorghiu, director

Referitor la adresa dvs. înregistrată la Consiliul Județean Covasna cu nr. 11494/20.09.2023, prin prezenta vă aducem la cunoștință faptul că, în conformitate cu prevederile alin. (10) al Anexei nr. 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, (anexă care precizează competențele de avizare și de aprobare ale planurilor urbanistice zonale) nu este necesară avizarea din partea Consiliului Județean Covasna a proiectului nr. 1600/2023 - „Modificare parțială UTR 26” – strada Arcușului, Sf. Gheorghe, inițiator Eparhia Reformată din Ardeal.

Cu stimă,



**ARHITECT ȘEF**  
**RITI Oliver Raul**

**ÎNTOCMIT**  
**Barta Julia**



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

Direcția de Gospodărire Comunală

Comisia de Circulație

Nr. 53.852/ 27.09.2023

**Către:** SC Româno-Germană de proiectare și producție V&K S.R.L

Prin prezenta vă comunicăm "avizul favorabil" al Comisiei de Circulație pentru lucrarea PUZ "Modificare parțială UTR 26" conform proiect nr. 1600/2023 elaborat de SC Româno – Germană de proiectare și producție V&K SRL, în forma în care a fost depus cu modificările solicitate.



Primar

Antal Árpád András

Secretar Comisia Circulație

Biró László







GRUPE SOCIETATE GENERALE

Cont IBAN plătitor  
Customer's account

Suma  
Amount

☐ RON  
☐ EUR

RO 21 BRDE 1503 1014 1639 1500

Plătitor  
Customer

SOCI. MIXTA ROMANO GERMANA CUI/CNP / Identity Code

DE PROL SI PROD. VERK SRL 25.66724

Cont IBAN beneficiar  
Beneficiary's account

RO 12 TREZ 7002 0730 5000 XXXX

Beneficiar  
Beneficiary

REGISTRUL URBANISTILOR CUI/CNP / Identity Code

DIX ROMANIA 17244352

Plătitor / Customer

BRD-GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

Data emiterii  
Issue date

05/10/2022

Primit,  
Received,

05 OCT 2023

Semnătura  
Signature

Semnătura  
Signature

L.S.

Exemplar bancă

# ORDIN DE PLATĂ Payment Order

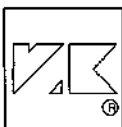
Nr. \_\_\_\_\_

Tipul transferului  
☒ NORMAL  
☐ URGENT

\* Necompletarea acestei rubrici înseamnă acordul pentru opțiunea NORMAL.  
Detalii de plată / Payment details

\_\_\_\_\_

Ordinul de plată se va completa cu majuscule corect și lizibil.



## MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA UTR 26"</b>
Amplasament	Str. Arcusului Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiatori PUZ:	EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE, Str. Korosi Csoma Sandor nr. 24
Data elaborării	mai 2023 - septembrie/octombrie 2023

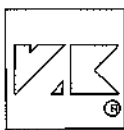
#### 1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Obiectul lucrării

**PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA UTR 26 "**, Str. Arcusului, Municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna, consta în elaborarea reglementărilor urbanistice pentru zona studiată, aflată în intravilan.

Zona studiată , în conformitate cu prevederile "Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiect nr. 6/1995 elaborat de S.C. "URBANPROIECT"– București, aprobat, se afla în intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiză complexă și în perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile Temei de proiectare întocmite



cu initiatorii lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul Urbanistic Zonal propune soluții tehnice privind rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește :

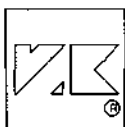
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare)
- schimbarea destinației zonei funcționale prin definirea punctuală a funcțiilor permise în zona reglementată
- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent
- rezolvarea unor soluții de accesare a Unității Teritoriale de Referință , care se dezvoltă în această zonă, asigurarea fluentei și siguranței circulației, realizând o legătură lesnicioasă spre investițiile existente și propuse în zonă.

### **1.3. Surse documentare - baza topografică**

La elaborarea prezentei documentații de urbanism au fost consultate următoarele lucrări:

- "Planul de amenajare al teritoriului județului Covasna" , elaborat de URBANPROIECT București , în anul 1995
- " Planul Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe " întocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - București, proiect nr.6/1995
- Ridicarea topografică a zonei
- Documentații similare de urbanism și amenajarea teritoriului , întocmite de proiectantul general (PUZ realizare Magazin Kaufland - Str. Lunca Oltului, Sfântu Gheorghe , PUZ realizare Stripmall - Str. Lunca Oltului Sfântu Gheorghe, PUZ "Zona Stadionului " Targu Secuiesc, PUZ " Zona TELEK"- Turia, PUZ Baraolt - Zona Lokodi - cuprinzând și o stație





de benzina , PUZ Catrusa etc. Puz Zona Comerciala Bistrita , PUZ realizare Magazin dedeman - Brasov, PUZ realizare Magazin Selgros Cash & Carry - Soseaua Bucuresti-Ploiesti - Bucuresti, PUZ realizare Magazin Cash & Carry Selgros , Magazin Dedeman si Statie alimentare cu carburanti MOL - B-dul Timisoara - Bucuresti, PUZ Magazin Selgros Cash & Carry - Alba Iulia, PUZ Magazine Cash & Carry - Timisoara, Oradea, Cluj, Constanta, Galati, Braila etc.etc.)

- Anuarul statistic a judetului Covasna
- Documentatii de urbanism si amenjare a teritoriului din Franta, Finlanda , Germania, Rusia
- Neufert- Bauentwurstlehre, 2001

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

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona studiata si propusa pentru reglementare se afla in zona de iesire spre localitatea Arcus. Dupa 1989, reglementarile urbanistice au fost stabilite in conformitate cu prevederile - " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995

### **2.2. Incadrarea in localitate**

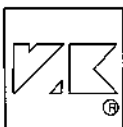
Zona studiata este accesibila din Str. Arcusului.

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

Zona studiata se afla situata in zona de Nord a resedintei de judet. Morfologia este dominata de relieful orizontal a terasei Oltului din Depresiunea Sfantu Gheorghe. Terenul este stabil, fara accidente tropice sau antropice. Morfologic , bazinul Sfantu Gheorghe face parte din marea depresiune intracarpatica a Brasovului si este incadrat la vest de muntii Baraolt, la nord de muntii Bodocului, la est de Depresiunea Targu Secuiesc si la sud de Depresiunea Barsei.

Relieful este foarte variat tipologic punandu-se in evidenta doua tipuri majore , fluviatil si de dealuri.

Din punct de vedere climatic regiunea este caracterizata printr-o clima continental-moderata si face parte din etajul topoclimatic colinar, aria topoclimatului de adăpost cu inversiuni de temperatura.



Zona Sfântu Gheorghe este zona climatică V, cu indice de calcul  $\theta_{e0} - 25^{\circ}\text{C}$ .

Adâncimea de îngheț în terenul natural este la cota -1,10 m .

Din punct de vedere seismic Zona de calcul seismic este Sfântu Gheorghe, perioada de colt  $T_c=0,7$  sec și  $a_g$  pentru  $IMR=100$  ani = 0,20 g.

Din punct de vedere geologic bazinul intramontan a Tarii Barsei este constituit din depozite de molasa pliocen-pleistocene depuse peste un fundament de varsta cretacica.

Din punct de vedere hidrografic teritoriul municipiului este drenat de raul Olt. Oltul este unul din cele mai importante râuri din România.

Din punct de vedere hidrogeologic principalul curs de apă drenează bazinul Sfântu Gheorghe și inclusiv freatică este raul Olt. În depresiunea Sfântu Gheorghe prin depozite sedimentare permeabile nisipoase, apa se infiltrează, acumulându-se în straturi acvifere nisipoase. Hidrogeologia regiunii se caracterizează pentru zonele de versant și ale formațiunilor de terasă.

Terenul bun de fundare este stratul de argilă neagră, argilă nisipoasă neagră sau cenușie-neagră, având  $P_{conv.}=300$  kPa, conform STAS 3300/2-85.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice se află sub adâncimea talpilor fundației dar pot să apară infiltrații slabe de apă din cauza deteriorării sistemelor de canalizare din apropiere.

Talpa fundațiilor se va încadra cel puțin 20 cm în stratul bun de fundare.

## 2.4. Circulația

Zona studiată este delimitată și deservită de strada Arcusului.

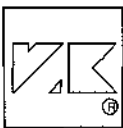
Investitiile noi vor fi accesate prin soluții de trafic și crearea unor posibilități de parcare care să nu producă perturbatii majore a fluentei circulației în zona de accesare a zonei.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este în mare parte construită . Construcțiile existente în zona amplasamentului studiat sunt construcții de locuințe, spații industriale, servicii.

Nu există amenajări de spații verzi .

Funcțiunile existente vor crea o sinergie favorabilă funcțiunii zonei reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.



Principalele disfuncționalități sesizate și precizate pe Plansa cu prezentarea situației existente, disfuncționalități reprezintă:

- Fondul construit din zonele adiacente nu are valoare arhitecturală deosebită
- Intersecțiile între drumurile/strazile existente sunt amenajate, se asigură accesarea lesnicioasă a zonei noi reglementate și fără a aduce perturbări în funcționalitatea existentă.
- Nu există zone verzi specific urbane, amenajate
- În conformitate cu strategia de dezvoltare a Municipiului Sfântu Gheorghe, prin propunerile din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L. și prin Certificatul de urbanism s-a stipulat că respectiva zonă studiată va fi rezervată unor zone funcționale mixte (spații de mică producție, spații administrative) și alte funcțiuni complementare.

## **2.6. Echipare edilitară**

### **2.6.1 Alimentare cu apă rece**

În zona studiată (Strada Arcusului) există rețea de alimentare cu apă rece.

### **2.6.2. Canalizare menajeră**

În zona studiată există rețele de canalizare menajeră.

### **2.6.3. Canalizare pluvială**

În zona studiată nu există rețele de canalizare pluvială.

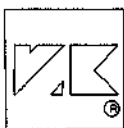
### **2.6.4. Alimentare cu energie electrică**

În zona studiată există rețea electrică. În momentul realizării investițiilor concrete în zona reglementată se va întocmi Studiu de soluție având la bază puterile necesare și cerute pentru fiecare dintre investițiile ce se vor executa.

### **2.6.5. Alimentarea cu energie termică**

În zona studiată există rețea de gaz metan aparținând Distrigaz Sud Rețele.





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE ȘI PRODUCȚIE  
"V & K" srl ROMÂNIA  
520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korösi Csoma Sándor Nr. 24  
tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 și 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro

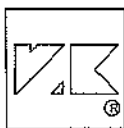


## **2.7. Probleme de mediu**

Zona nu prezintă riscuri naturale și antropice.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Zona așa cum s-a dezvoltat în ansamblul ei, reprezintă pentru locuitorii municipiului Sfântu Gheorghe, preludiul unei zone care trebuie modernizată din punct de vedere urbanistic.



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

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

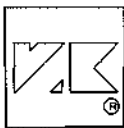
Analiza situatiei existente, analizarea propunerilor din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L, analiza conditiilor geotehnice, hidrotehnice, hidrogeologice, climaterice arata ca rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui plan urbanistic zonal care sa detalieze reglementarile urbanistice ale zonei.

Elementele de Tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Certificat de urbanism nr. 126 din 22.03.2023 emis de catre Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Aviz de oportunitate nr. 2 din 08.05.2023 emis de catre Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr.200 din 2023 pentru aprobarea Avizului de oportunitate nr. 2
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare

In baza temei de proiectare si a prevederilor cuprinse in Regulamentul de urbanism ce face parte din Planul Urbanistic Zonal au rezultat urmatoarele determinante "reper" de dezvoltare a zonei:

- Se va realiza modernizarea partiala in aceasta zona a circulatiei rutiere
- Se va crea o Unitate Teritoriala de Referinta : UTR 26/1 " Zona functionala mixta pentru ateliere mica productie, spatii administrative, functiuni complementare"
- Se va asigura numarul minim de locuri de parcare conform Regulamentului General de Urbanism (H.G. nr. 525/1996) . Se vor asigura locuri de parcare dimensionate in asa fel incat sa preia fluxurile de autoturisme preconizate fara a se produce blocaje pe arterele de circulatie
- Se vor crea zone verzi de tip urban in mod suficient.
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Se va urmări imbunatatirea aspectului arhitectural al zonei



- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara unitara, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort de tip urban zonei

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

Suprafata de teren analizata este conform - " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995, este in Unitatea Teritoriala de Referinta UTR 26

Terenul se afla in intravilanul Municipiului Sfantu Gheorghe, in Unitatea Teritoriala de Referinta nr.26 – Z(IS.s.+I+P) .p.26- zona functionala mixta pentu institutii publice si servicii, unitati industriale si parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie conform Plan Urbanistic General aprobat - Municipiul Sfantu Gheorghe, proiect nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect".

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

Amplasamentul zonei nu are virtuti speciale rezultate din analiza cadrului natural.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Avand la baza :

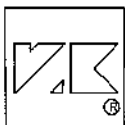
- " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995

- Proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al municipiului Sfantu Gheorghe", proiectant S.C."V&K" S.R.L,

Proiectarea drumurilor s-a facut cu respectarea Legii nr.13/74 si a Legii nr.43/75, precum si a noilor normative :

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 46/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/ 1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si apomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 49 / 1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane





Zona nou sistematizată cuprinde 1 tip principal de stradă:

- Strada de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulație
- Necesitatea realizării unor artere modernizate pentru asigurarea în condiții de siguranță, accesibilitate lesnicioasă a obiectivelor existente și a celor noi, accesarea unității teritoriale de referință care face obiectului prezentei documentații urbanistice se va face după cum urmează:

Strada propusă va avea următorul profil transversal:

- Strada de categoria a III-a, profil P1 - P1 : lățime transversală totală 16,20m (variabil), cuprinzând partea carosabilă pentru 2 benzi de circulație cu lățime totală de 7,0 m, zonă verde de o parte și de altă a carosabilului de 1,5 m lățime, în care se vor amplasa și rețelele tehnico-edilitare de deservire, stalpii de iluminat stradal, pista de biciclete 1,00 m pe o parte și pe altă a carosabilului, zonă de separare 0,20 m pe ambele părți, trotuar pe o parte și de altă a străzii, având 1,30 m lățime, zonă verde de lățime variabilă pe-o parte și de altă a străzii, între limitele de proprietate și trotuar. Partea carosabilă a acestei străzi este realizată cu stratul de uzură din asfalt.

#### Sistematizare verticală

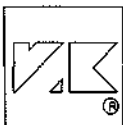
Din ridicarea topografică folosită la întocmirea prezentului PUZ și din cele observate la fața locului, rezultă că terenul este relativ plan, deci nu se impun lucrări speciale de sistematizare verticală.

La amplasarea noilor construcții precum și la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea în vedere rezolvarea unitară a colectării apelor pluviale și dirijarea lor spre sistemul de colectare al zonei.

### 3.5. Zonificare funcțională -reglementări , bilanț teritorial indici urbanistici

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- Zonificarea funcțională a terenului aferent PUZ
- Sistematizarea incintelor propuse, având în vedere funcțiunile ce urmează a se realiza, deservirea funcțiunilor cu drumuri de acces , parcuri
- Stabilirea regulilor de construire pe acest teren în așa fel încât să se respecte prevederile Codului Civil și legislația specifică în domeniu



- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica , in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltările viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul de aplicare aferent PUZ"
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

**ZONA STUDIATA SE VA REGLEMENTA CU 1 (O) UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA :**

- **UTR 26/1 "ZONA FUNCTIONALA MIXTA ATELIERE DE MICA PRODUCTIE, SPATII ADMINISTRATIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"**

(notate pe plansa de reglementari cu "AMP") cuprinzand :

- **lot construibil de cca. 7.330 mp**, pentru realizarea ateliere de mica productie, spatii administrative, functiuni complementare
- **strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea functiunilor realizate, parcaje si garaje subterane aferente
- **perdele verzi si spatii verzi amenajate de tip urban**
- **spatii verzi** de agrementare in cadrul parcelelor
- **retele tehnico-edilitare aferente**

**3.6. Regimul de inaltime**

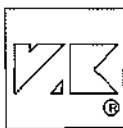
Regimul de inaltime a constructiilor de tip cladiri, copertine va fi reglementat dupa cum urmeaza:

- maxim  $S(D) + P + 1$

**3.7. Regimul de aliniere a constructiilor**

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere ale constructiilor au fost urmatoarele:

- profilele transversale ale strazilor la care se aliniaza parcelele propuse
- regimul de inaltime al constructiilor



- distante adecvate , de buna vecinatate fata de vecinatati
- efecte compositionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin **"limita zonei de construire"(limita edificabilului)** indica **limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.**

### **3.8. Modul de utilizare a terenului.**

Bilantul teritorial in scris pe plansa "Reglementari propuse, zonificare, circulatii" ilustreaza procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului :

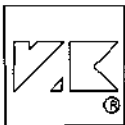
- UTR 26/1: POT = 70 %, CUT = 2,1

Procentul de ocupare al terenului (POT), exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului construit.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT), exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

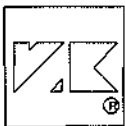
Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.





**BILANTUL TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA SI SITUATIA PROPUA  
SE PREZINTA ASTFEL:**

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	13.710,00	-	13.710,00	-
Suprafata reglementata prin PUZ	7.330,00	-	7.330,00	-
UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA 26/1 AMP: - EXISTENT: zona mixta institutii publice si servicii, unitati industriale si parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie - PROPUS: zona mixta pentru ateliere mica productie, spatii administrative, functiuni complementare	7.330,00	100	7.330,00	100
Suprafata construita maxima	-	-	5.131,00	70
Suprafata desfasurata maxima	-	-	15.393,00	-
Suprafata minima spatii verzi	-	-	1.466,00	20
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	-	-	733,00	10
Procent de ocupare a terenului - POT maxim	-	-	-	70
Coeficient de utilizare a terenului - CUT maxim	-	-	-	2,1
Regim de inaltime - maxim		-	S(D)+P+1	-



### **3.6. Echiparea tehnico-edilitara**

Toate rețelele tehnico edilitare ale zonei sunt existente pe trasee situate numai pe terenuri ale domeniului public al Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

#### **3.6.1. Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa rece se va asigura prin bransamente la rețeaua publica de distributie apa rece existenta, pe strada Arcusului.

#### **3.6.2. Instalatii de stins incendiu**

Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la rețelele publice existente si propuse prin hidranti exteriori de stins incendiu, ce se vor amplasa in zona verde a drumurilor existente si propuse, din 100 in 100 de metri.

#### **3.6.3. Canalizarea**

Canalizare menajera se va face prin racordul constructiilor propuse, la conducta de canalizare menajera existenta pe Strada Arcusului

#### **3.6.4. Canalizarea apelor pluviale**

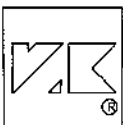
Apele meteorice din zona studiata se vor colecta in sistem separativ, apele de pe acoperisuri conventional curate deversate direct intr-un bazin de retentie ape pluviale cu puturi drenante sau dupa caz conduse in paraul Porumbele. Apele de platformele exterioare, alei/drumuri de incinta se vor trece prin separatoare de nisip si uleiuri petroliere, deversate in bazinul de retentie ape pluviale. Toate apele menajere si pluviale vor indeplini conditiile de calitate conform NTPA 001-2002.

#### **3.6.5. Alimentare cu caldura**

**Energia termica** (apa calda menajera si incalzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri , VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica ) sau centrale termice pe gaz metan.

#### **3.6.6. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza prin revizuirea/ refacerea racord ului existent la rețeaua stradala existenta. Alimentarea cu energie electrica a



noilor consumatori se va face in baza unui studiu de solutie de specialitate realizat de Electrica, in functie de tipul investitiilor care se vor realiza, necesarul de putere al fiecareia. Acest studiu va stabili si modul de amplasare a eventualelor posturi de transformare ale zonei, in conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal, fara a deranja solutiile urbanistice propuse.

### **3.6.7. Alimentare cu gaze**

In zona exista retele de distributie gaz metan de medie presiune , la care se vor bransa posibillii consumatori prin intermediul unui Post de Reglare-Masurare.

### **3.6.8. Telecomunicatii**

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la ORANGE sau alti furnizori de telefonie fixa si mobila.

## **3.7. Protectia mediului**

### **3.7.1. Protectia aerului**

#### **Incalzire si sisteme de ventilatie**

**Energia termica** ( apa calda menajera si incalzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri , VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica ) sau centrale termice pe gaz metan.

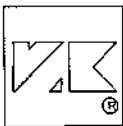
Aparatele de tip multisplit sau VRV-uri vor asigura incalzirea/racirea spatiilor precum si aerul proaspat necesar. Aparatele vor fi echipate cu filtre de aer, pe introducere si aspiratie, baterie de incalzire cu energie electrica, baterie de racier in detenta directa, ventilatoare introducere/aspiratie aer, camera de amestec.

Energia termica ( apa calda menajera si incalzire) care se va produce in centrala termica proprie, functionand gaz metan va avea agentul de incalzire utilizat apa calda de 80/60 grade C si presiune de p-3 bari.

Evacuarea gazelor arse se va face prin tiraj natural cu ajutorul unui cos de fum avand inaltimea si evacuarea conform normativelor specifice.

Randamentul cazanelor va fi de 95 %. Arderea optima a combustibilului se va asigura prin arzatoare fiabile.

Noxele evacuate prin cosuri de fum vor fi mentinute la limitele minime printr-o ardere cat mai complexa a combustibilului gaz metan prin instalatii de automatizare si prin supraveghere de catre personalul de exploatare.



### **3.7.2. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor**

Toate utilajele functionale, tehnologice si dotarile din toate spatiile functiunilor reglementate prin prezenta documentatie urbanistica vor fi silentioase .

### **3.7.3. Protectia impotriva radiatiilor**

Nu e cazul

### **3.7.4. Protectia solului si subsolului**

Toate spatiile din incinte care vor fi amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, vor avea obligatoriu sistem de colectare a apelor pluviale.

Canalizarea menajera si pluviala a obiectivelor de investitii se va face prin bransamente la reteaua publica existenta in zona, conform avizelor de specialitate .

Evacuarea apelor uzate se va face la sistemul de colectare a localitatii.

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare al oraseneasca, in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-02/2002.

Canalizarea pluviala se va rezolva prin doua retele, in functie de suprafetele de colectare.

Apele de pe suprafetele neacoperite (drumuri, parcaje neacoperite) vor fi preluate prin guri de scurgere, trecute prin separatoare de produse petroliere si dirijate in reteaua publica, in conformitate cu solicitarile autoritatii din domeniu.

Apele epurate vor indeplini conditiile de calitate prevazute in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-002/2002.

Apele conventional curate de pe acoperisuri vor fi preluate printr-o retea distincta si conduse direct in reteaua publica.

### **3.7.5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

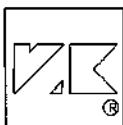
Nu e cazul

### **3.7.6. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Constructiile propuse nu vor avea elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Terenul liber din zona constructiilor care se vor realiza , care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje se vor amenaja ca spatii verzi cu rol de protectie si ambientare.





Spatiile verzi reprezinta un procent de minimu 20 % din totalul suprafetei imprejmuite si amenajate apartinatoare incintelor, in ambele Unitati Teritoriale de Referinta.

In zona adiacenta imprejmuirilor, intre aliniament si edificabil se vor asigura spatii verzi realizate cu gard viu si arbusti de aliniament.

Arborii si arbustii vor fi in majoritate pereni, culorile si tipul de plantatie fiind ales astfel incat sa creeze o imagine diferit colorata in functie de anotimp.

### **3.7.7. Gestiunea deseurilor generate de amplasament**

Tipurile de deseuri estimate a fi colectate corelate cu tipul de zona functionala propusa:

- 150101 - Ambalaje de hartie si carton
- 150102 - Ambalaje de materiale plastice
- 200199 - Alte fractii colectate separat (deseurile menajere)
- 200306 - Deseuri de la curatarea canalizarii

- Toate reziduurile vor fi colectate sortate

- Reziduurile preconizate vor fi :

- Reziduuri de tip ambalaje ( carton, polistiren, hartie, polietilena) vor fi colectate in containere si predate unei societati de valorificare

Prin proiectele investitiilor concrete care se vor realiza se va preciza obligativitatea indepliniri urmatoarelor amendamente in faza de exploatare:

- Toate reziduurile vor fi colectate separat-sortat

- Containerele vor fi amplasate pe platforme amenajate posibil a fi intretinute si igienizate

- Se vor asigura contracte ale investitorilor cu firme specializate in ridicarea deseurilor, preluare periodica evitandu-se stocarea

- Pentru vizitatori vor fi prevazute cosuri si containere speciale de colectare a gunoiului

### **3.7.8. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase**

Nu e cazul .

### **3.7.9. Lucrari de refacere/restaurare a amplasamentului**

Situatii de risc:



- Existenta, exploatarea, functionarea utilajelor tehnologice din dotarea, cu toate activitatile aferente, nu constituie un factor de risc major daca normele specifice de exploatare si intretinere sunt respectate cu strictete.

- Fiecare loc de munca va fi asigurat cu norme clare de exploatare va fi asigurat cu norme clare de exploatare si intretinere. Normele de exploatare vor prevedea masuri rapide de interventie in cazul declansarii unor accidente sau avarii.

In perioada de executie a viitoarelor investitii pot aparea urmatoarele forme de risc:

- Riscuri si accidente datorate excavatiilor, fundatiilor, montarii rezervoarelor, realizarii structurilor etc.

- Riscuri si accidente datorate circulatiei vehiculelor in incinta santierului : transport materiale de constructii, transport utilaje, transport pamant in exces etc.

Riscul producerii unor accidente in timpul perioadei de executie nu poate fi complet eliminat. Pentru evitarea oricaror situatii de risc si accidente este necesar sa se respecte toate prescriptiile tehnice, de exploatare si intretinere prevazute in normativele tehnice de exploatare si intretinere a utilajelor folosite pe durata executiei.

Zona obiectivului analizat va trebui imprejmuita si prevazuta cu poarta de acces astfel incat riscul producerii unor accidente printr membri comunitatilor invecinate sa fie eliminata. In incinta santierului si in zona de accesare a santierului se vor monta panori de directionare si avertizare pentru circulatia autovehiculelor.

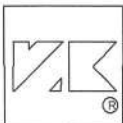
### **3.7.10. Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Prin personalul de specialitate angajat si instruit ale firmelor investitoare se va face constant controlul emisiilor de posibili poluanti rezultati in desfasurarea activitatii curente, avand ca finalitate supravegherea calitatii mediului si monitorizarea activitatilor de protectie a mediului.

Pe durata executiei proiectelor de investitii noi in aceasta zona se va urmari evaluarea urmatoarelor aspecte:

- Calitatea solului rezultata din excavatii pentru a se decide asupra locatiilor de depozitare a acestuia. Prin contractile de antrepriza incheiate de beneficiar aceasta este sarcina contractuala a executantului

- Nivelul emisiilor din aer, pentru a servi ca probe martor in timpul monitorizarii impactului proiectului



- Calitatea solului din zona riverana pentru a servi ca probe martor in timpul monitorizarii impactului proiectului
- Nivelul zgomotului la limita amplasamentului in perioada de executie a lucrarilor de excavatii. Oricum vecinatatile amplasamentului sunt constructii industriale, deci nu se vor produce perturbari semnificative.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

#### 3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt :

- drumurile si aleile carosabile care deservesc zonele functionale propuse

#### 3.8.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului reglementat prin Planul Urbanistic Zonal este de 7.330,00 mp, se defalca pe tipuri de proprietate dupa cum urmeaza

- Terenuri in domeniul privat al unor persoane juridice

#### 3.10.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, nu impun treceri de terenuri in domeniul public, numai in zona realizarii accesului cu sens giratoriu.

Totodata se impune :

- Bornarea efectiva a proprietatilor , avand in vedere prezentul Plan Urbanistic Zonal
- Folosirea serviciilor unor specialisti topografi , a serviciile unor specialisti in operarea in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.

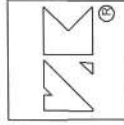
## 4. CONCLUZII

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul aferent PUZ", care se utilizeaza insa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate .

29 septembrie 2023

Intocmit ,  
Proiectant general  
S.C."V&K®" S.R.L.  
arh. Gheorghiu Vivianne  
(Atestat REGISTRUL Urbanistilor din Romania B,C,D,E)





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE ȘI PRODUCȚIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 și 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



## PLANUL DE ACIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

După aprobarea fazei PUZ, initiatorul va demara procedurile de realizare ale investițiilor propuse. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea Planului Urbanistic Zonal aprobat. Lucrările de construcții și instalații vor fi executate în baza autorizației/autorizațiilor de construire. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate în conformitate cu reglementările tehnice. În etapa de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintului de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții. Pentru punerea în funcțiune vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare. Toate costurile legate de realizarea investiției (rețele edilitare,ș.a.) vor fi suportate de initiator sau autoritatea publica locala, dupa caz. Pentru realizarea obiectivelor se propune eşalonarea în timp a lucrărilor.

### PLAN DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ **“MODIFICARE PARTIALA U.T.R. 26”**,  
str. Arcusului, municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna  
initiator: EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL

nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI OBIECTIVE PRIVATE	DENUMIRE INVESTIȚII	IMPLEMENTARE INVESTIȚII Responsabil finanțare
1.	Realizare rețele edilitare	Racordare la rețelele tehnico-edilitare existente pe strada Arcusului (apa, canalizare, rețele electrice, gaz metan, dupa caz)	Initiator PUZ
2.	Realizare acces	Realizare accese confrom PUZ	Initiator PUZ
3.	Modernizare strada	Modernizare strada Arcusului conform profil propus in PUZ	Admimistratia locala

Initiator Plan Urbanistic Zonal  
EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL



Intocmit,  
Proiectant general  
S.C."V&K®" S.R.L.  
arh. Gheorghiu Viviana  
din Romania B,C,D,E)