

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**  
**privind instituirea Programului de dezvoltare locală în vederea realizării unui obiectiv de agrement educațional și sportiv în municipiul Sfântu Gheorghe**

**Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședința ordinară**

Având în Referatul de aprobare nr. 48.230/2019 al viceprimarului municipiului, d-na Sztakics Éva-Judit;

Având în vedere avizele Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere prevederile art. 5 alin (3) lit.g din OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local nr.356/2017 privind aprobarea Strategiei integrate de dezvoltare urbană a municipiului Sfântu Gheorghe

Având în vedere parcurgerea procedurii prevăzute la art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

Având în vedere art. 129 alin. (2) lit. b și alin (4) lit f din OUG. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139 alin. (3) art. 196 alin 1 lit a din OUG. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1.** Se aprobă instituirea Programului de dezvoltare locală în vederea realizării unui obiectiv de agrement educațional și sportiv pe terenul identificat în CF nr. 37368 nr. cad 37368 în suprafață de 128 800 mp, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Realizarea obiectivului de agrement educațional și sportiv prevăzut în art. 1 din prezenta hotărâre va face parte integrantă din Strategia integrată de dezvoltare urbană a municipiului Sfântu Gheorghe aprobat prin HCL 356/2017

**Art. 3.** Se aprobă inițierea în condițiile legii, procedurile legale pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pe terenul identificat în art. 1 din prezenta hotărâre.

**Art. 4.** Executarea prezentei hotărâri se încredințează Primarului municipiului Sfântu Gheorghe, Direcției Urbanism și Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la \_\_\_\_\_

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

Nr. 48.230/2019

Referat de aprobare

la Proiectul de hotărâre privind instituirea Programului de dezvoltare locală în vederea realizării unui obiectiv de agrement educațional și sportiv în municipiul Sfântu Gheorghe

În vederea creșterii a turismului în municipiul Sfântu Gheorghe precum și în vederea diversificării obiectivelor de agrement pentru familii este oportun realizarea unui parc de distracție pe proprietatea municipiului Sfântu Gheorghe pe un teren de 12,88 ha care se situează între municipiu și Șugaș-Băi.

Obiectivul care va fi realizat, ca Program de dezvoltare locală este detaliat în anexă la Proiectul de hotărâre din care face parte integrantă.

Viceprimar

Sztakics Éva-Judit



Direcția Patrimoniu  
Nr. 48.232/2019

### **Raport de specialitate**

Terenul identificat în CF nr. 37368 nr. cad 37368 în suprafață de 128 800 mp, constituie proprietatea privată al municipiului Sfântu Gheorghe, se situează în extravilanul municipiului și are categoria de folosință fâneată.

Conform art. 5 alin.3 lit. g din OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991; scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor situate în extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru: lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală inițiate de autoritățile administrației publice locale.

Prin Proiectul de hotărâre înaintat, respectiv, instituirea Programului de dezvoltarea locală pentru realizarea obiectivului de agrement educațional și sportiv pe terenul sus identificat care va face parte integrantă din Strategia integrată de dezvoltare urbană a municipiului Sfântu Gheorghe aprobat prin HCL 356/2017, se naște premiza legală de demararea procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal.

Având în vedere prevederile atribuțiile Consiliului Local prevăzută în art. 129 alin (2) lit b) din OUG. nr. 57/2019 privind Codul administrativ; atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a municipiului precum și a faptului că în exercitarea acestei atribuții conform alin 4 lit e) Consiliul local aprobă strategiile privind dezvoltarea economică, socială și de mediu a unității administrativ-teritoriale; vă înaintăm Proiectul de hotărâre pentru dezbatere și aprobare.

Director executiv  
Hengán Hajnal



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37368 Sfântu Gheorghe



Cod verificare  
100070571115

**TEREN** Extravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37368	128.800	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>11338 / 31/03/2014</b>		
Act Administrativ nr. titlu de proprietate 43949, din 22/05/2007 emis de CJSIPT Covasna;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept reconstituire în baza Legii nr.18/1991, Legii nr.169/1997 și Legii nr.1/2000, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE</b> , CIF:4404605	A1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE</b>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



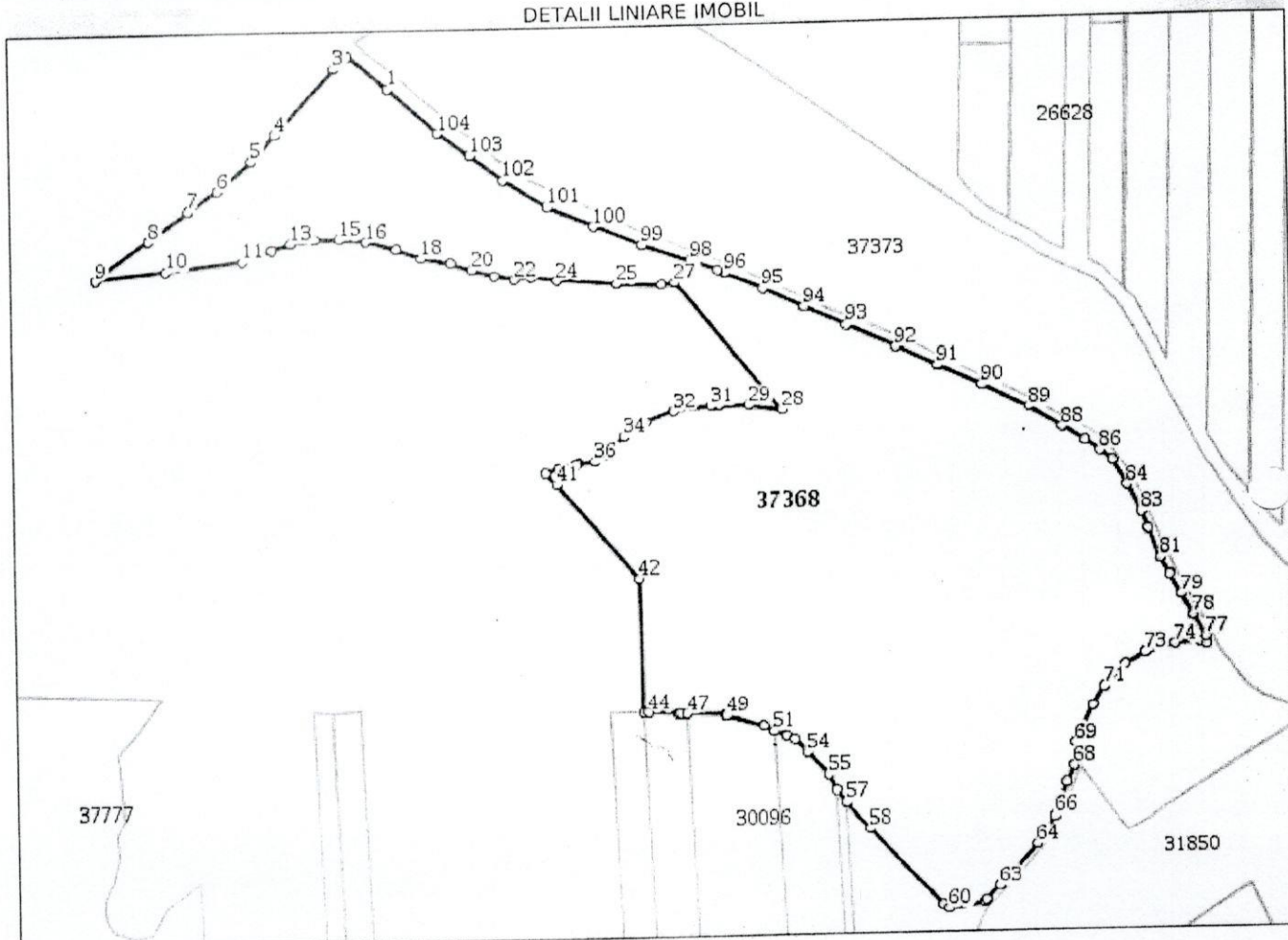


**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37368	128.800	

\* 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	pasune	NU	25.500	6	63/1	-	
2	pasune	NU	18.000	6	65/1	-	
3	pasune	NU	8.300	6	67/1	-	
4	pasune	NU	77.000	6	68/1	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	36.0	2	3	12.662	3	4	60.593
4	5	24.222	5	6	31.515	6	7	24.285
7	8	34.002	8	9	46.723	9	10	49.785
10	11	53.272	11	12	21.416	12	13	14.031





Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
13	14	16.128	14	15	16.878	15	16	18.477
16	17	21.582	17	18	18.249	18	19	20.207
19	20	15.32	20	21	16.27	21	22	14.357
22	23	12.049	23	24	17.956	24	25	41.135
25	26	31.552	26	27	9.071	27	28	117.022
28	29	23.154	29	30	21.073	30	31	5.333
31	32	25.729	32	33	21.084	33	34	18.225
34	35	17.64	35	36	8.707	36	37	11.537
37	38	1.382	38	39	12.78	39	40	9.301
40	41	10.986	41	42	85.914	42	43	95.394
43	44	3.516	44	45	19.951	45	46	2.199
46	47	4.071	47	48	25.921	48	49	1.762
49	50	26.661	50	51	8.461	51	52	9.095
52	53	5.903	53	54	12.627	54	55	21.263
55	56	11.408	56	57	10.501	57	58	24.104
58	59	74.404	59	60	4.84	60	61	24.167
61	62	2.36	62	63	13.677	63	64	39.951
64	65	10.678	65	66	12.066	66	67	23.57
67	68	12.213	68	69	15.354	69	70	28.7
70	71	14.853	71	72	21.471	72	73	15.472
73	74	22.024	74	75	17.344	75	76	4.95
76	77	5.317	77	78	17.717	78	79	17.289
79	80	16.654	80	81	13.163	81	82	21.345
82	83	12.915	83	84	20.252	84	85	20.152
85	86	11.042	86	87	12.193	87	88	18.527
88	89	27.204	89	90	35.68	90	91	33.494
91	92	31.321	92	93	37.216	93	94	31.651
94	95	31.776	95	96	28.912	96	97	5.351
97	98	19.412	98	99	35.304	99	100	36.62
100	101	34.323	101	102	35.588	102	103	28.979
103	104	26.76	104	1	46.297			

\*\* 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,**

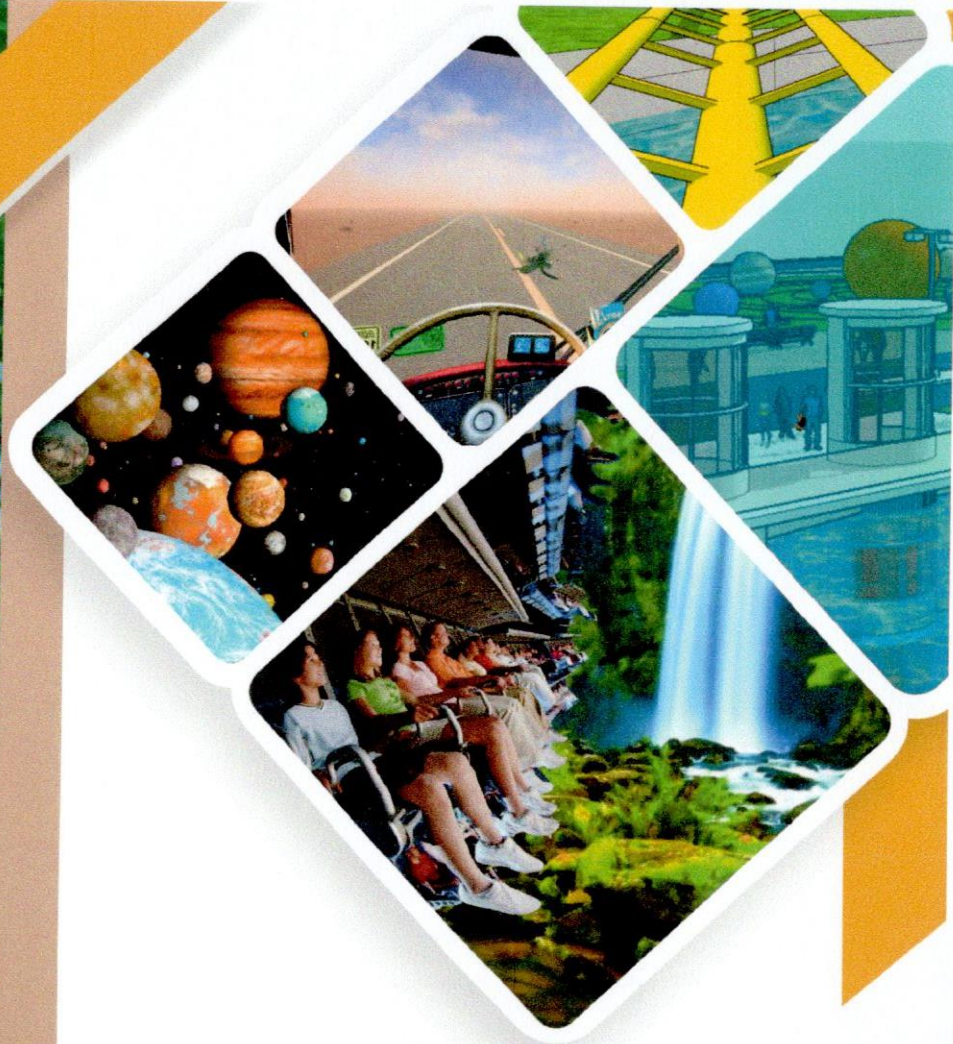
11/06/2019, 11:55







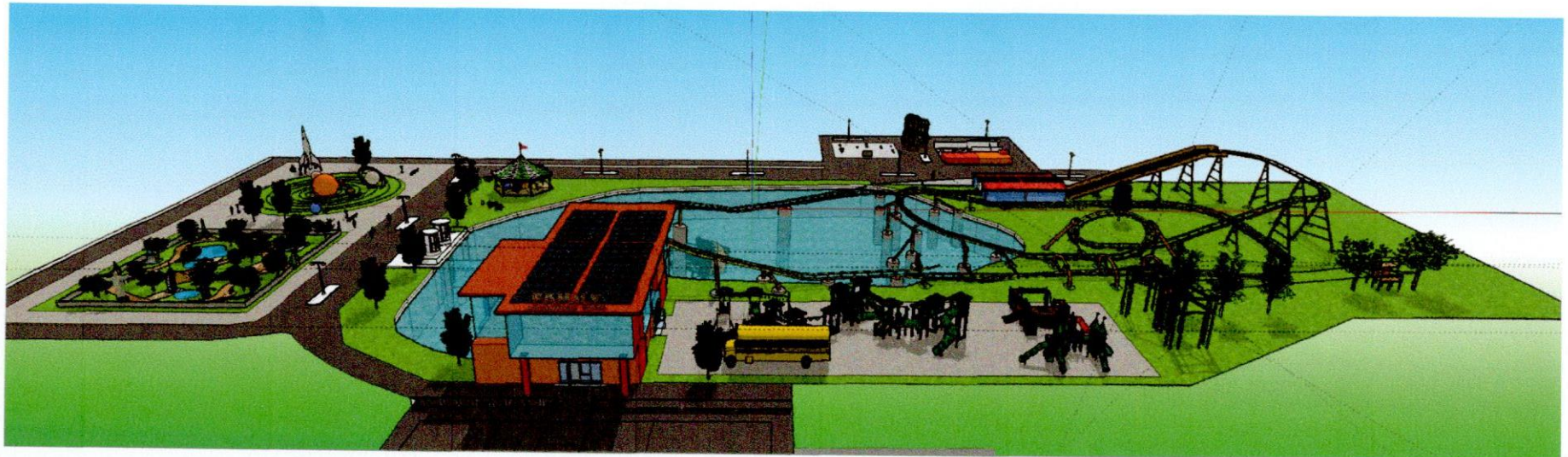
Family Adventure Park



# FAMILY ADVENTURE PARK



# FAMILY ADVENTURE PARK

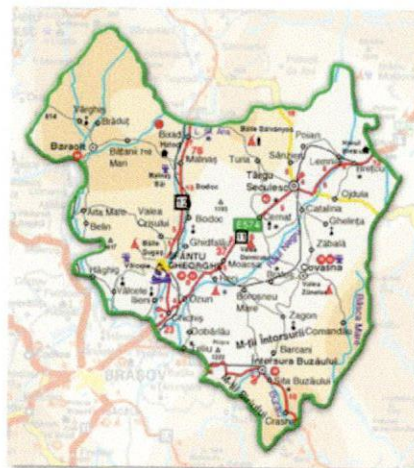




## Unde?

Proiectul se va realiza in centrul tarii - **municipiul Sfantu Gheorghe** – pe drumul care face legatura intre municipiul Sfantu Gheorghe si Sugas Bai.

Investitia vine cu cele mai inovatoare tehnologii in materie de parcuri de distractii, fiind un concept unic la nivel national. O astfel de investitie va asigura o **crestere exponentiala a turismului in municipiul Sfantu Gheorghe**.



## Pentru cine?

Parcul va fi locul ideal de distractie pentru **intreaga familie** oferind multiple facilitati moderne, inasa va atrage cu siguranta si vizitatori si din randul **adolescentilor**. Se estimeaza ca marea majoritate a vizitatorilor vor proveni de pe o **raza de 200 – 250 km**, unde putem include orase ca: **Bucuresti, Brasov, Tg. Mures, Odoreheiu Secuiesc, Ploiesti, Alba Iulia, Miercurea Ciuc, Bacau, Sibiu, Ramnicu Valcea, Focsani, Galati si Buzau** - cu o populatie totala **7,2 mil. locuitori**.

## Termen de executie

„Family Adventure Park” se va realiza in termen de **maximum 16 luni**





## Previzuni economice

Veniturile companiei vor consta in tariful de intrare in parcul de distractii, vanzarea de suveniruri, venituri incasate din activitatea restaurantului si venituri generate de vanzarea biletelor la cinematograful.

Servicii/produse	Tarif propus (lei, tva inclus)
Tarif intrare copii	15
Tarif intrare adulti	25
Intrare alpin coaster - copii	12
Intrare alpin coaster - adulti	15
Suveniruri (medie/vizitator)	7
Restaurant (medie/vizitator)	10
Cinematograf	15

Noi credem ca starea comunitatii din jurul nostru este in parte responsabilitatea noastra. Suntem constienti de faptul ca daca dorim o schimbare in bine, aceasta trebuie sa inceapa cu fiecare din noi. Ca urmare, angajamentul nostru este de a contribui la dezvoltarea comunitatii prin crearea de locuri de munca bine platite si instruirea continua a angajatilor. Compania va crea un numar de **21 locuri de munca** la care se adauga **16 locuri de munca pe perioada sezonului aprilie- august**. Salariul brut mediu va fi de **4200 lei/luna**. Astfel compania va crea locuri de munca pe termen lung in mun. Sfantu Gheorghe dar si locuri temporare pentru studenti pe perioada verii.

Tipul de angajat	Numar angajati
Angajati permanenti	21
Angajati sezonieri (6 luni pe an)	16

### Prezentarea veniturilor

Servicii/produse	Tarif propus (lei, tva inclus)	Vizitatori/produ se sau servicii vanzate An 1	Venituri An 1 (lei)	Vizitatori/produ se sau servicii vanzate An 2	Venituri An 2 (lei)	Vizitatori/produ se sau servicii vanzate An 3	Venituri An 3 (lei)	Vizitatori/produ se sau servicii vanzate An 4	Venituri An 4 (lei)	Vizitatori/produ se sau servicii vanzate An 5	Venituri An 5 (lei)
Tarif intrare	15	50000	750000	55000	825000	60500	907500	66550	998250	73205	1098075
Tarif intrare adulti	25	50000	1250000	55000	1375000	60500	1512500	66550	1663750	73205	1830125
Intrare alpin coaster - copii	12	20000	500000	22000	550000	24200	605000	26620	665500	29282	732050
Intrare alpin coaster - adulti	15	20000	500000	22000	550000	24200	605000	26620	665500	29282	732050
Suveniruri	7	100000	700000	110000	770000	121000	847000	133100	931700	146410	1024870
Restaurant	10	100000	500000	110000	1100000	121000	1210000	133100	1331000	146410	1464100
Cinematograf	15	40000	1000000	44000	660000	48400	726000	53240	798600	58564	878460
<b>TOTAL</b>			<b>5300000</b>		<b>5830000</b>		<b>6413000</b>		<b>7054300</b>		<b>7759730</b>

In prognoza veniturilor, in urma experientei acumulate de catre managementul companiei, s-a luat in calcul un numar de 100.000 vizitatori in primul an de functionare din care 50000 copii/adolescenti si 50000 adulti. Se aproximeaza ca acestia vor cumpara aproximativ 100.000 (medie per vizitator) suveniruri si vor fi clientii restaurantului din interiorul parcului. De asemenea estimam ca **40%** din vizitatori vor cumpara un bilet la Cinematograf. Veniturile prognozate se bazeaza pe o crestere anuala de **10%** in ceea ce priveste numarul de vizitatori si solicitarea de

servicii/produse din partea acestora.

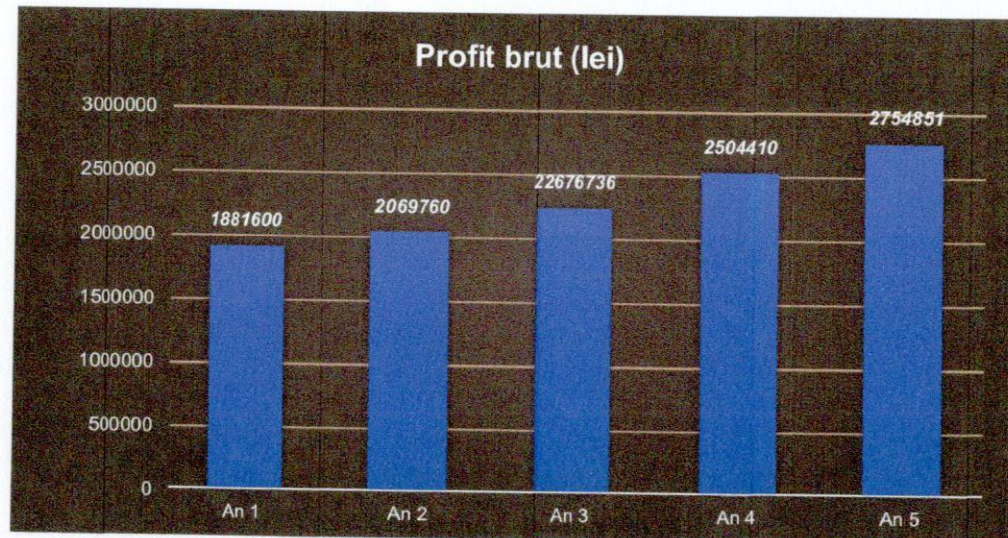
Tarifele de intrare vor fi diferite in functie de varsta publicului, astfel copii vor avea o reducere fata de pretul platit de adulti. De asemenea se vor comercializa suveniruri referitoare la municipiul Sfantu Gheorghe si parcul tematic, punand in valoare traditiile si bogatiile locale. Va exista un restaurant in interiorul parcului cu preturi accesibile tuturor vizitatorilor si un cinematograful ce va rula filme artistice, documentare.



## Prezentarea cheltuielilor

Cheltuieli prognozate (lei)	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5
Cheltuieli salariale, contributii incluse	1058400	1164240	1280664	1408730	1549603
Cheltuieli cu utilitatile	480000	528000	580800	638880	702768
Cheltuieli de intretinere	200000	220000	242000	266200	292820
Cheltuieli Restaurant	250000	275000	302500	332750	366025
Cheltuieli marketing si publicitate	200000	220000	242000	266200	292820
Cheltuieli servicii securitate	180000	198000	217800	239580	263538
Alte cheltuieli	800000	880000	968000	1064800	1171280
<b>TOTAL</b>	<b>3418400</b>	<b>3760240</b>	<b>4136264</b>	<b>4549890</b>	<b>5004879</b>

	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5
<b>Profit brut (lei)</b>	<b>1881600</b>	<b>2069760</b>	<b>2276736</b>	<b>2504410</b>	<b>2754851</b>



În urma prognozei cheltuielilor și veniturilor anuale se poate observa o creștere a veniturilor ca urmare a efectuării investițiilor. Astfel impozitele și taxele ce urmează să fie plătite de către companie vor crește, comunitatea va prospera împreună cu compania.

Valoarea profitului brut pozitiv dovedește profitabilitatea proiectului din punct de vedere financiar. Așa cum rezultă din calculele efectuate rezultatele nete exercițiilor vor fi pozitive pentru întreaga perioadă prognozată, ceea ce reflectă o gestiune sănătoasă a activității firmei. Astfel compania va putea face noi investiții în cadrul parcului de distracții pentru a-i crește atractivitatea, pentru a crea valoare adăugată comunității și pentru a crește numărul de locuri de muncă.

În urma calculelor efectuate și corelate rezultă faptul că societatea nu va avea dificultăți de operare, dezvoltarea acesteia urmând un trend ascendent.

Cunoaștem faptul că dezvoltarea economico-socială locală este cea mai importantă etapă în dezvoltarea ulterioară a comunității locale respective, deoarece prin acest proces se stabilește sau se menține o cultură antreprenorială dinamică care duce la crearea de resurse materiale pentru comunitate și mediul de afaceri, cu scopul final de a îmbunătăți calitatea vieții întregii colectivități locale. Deci a contribui la dezvoltarea economică locală înseamnă a ridica competitivitatea economică a unei comunități locale în scopul îmbunătățirii viitorului economic al acesteia.

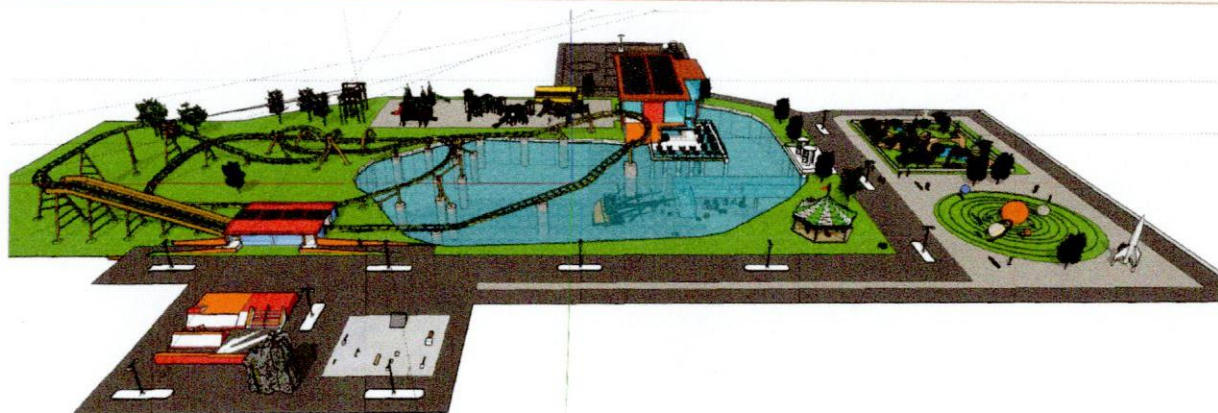


## Costuri de realizare

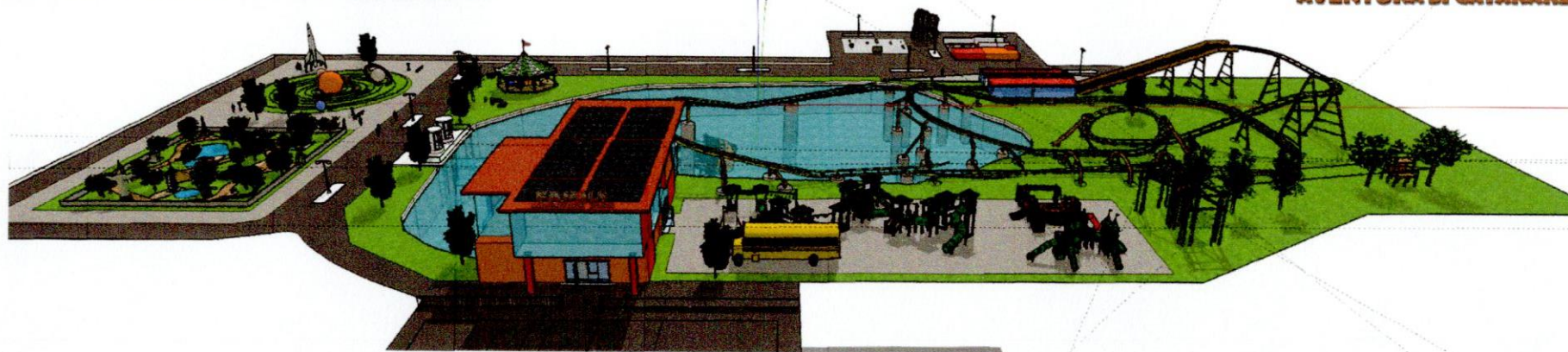
Investitia totala in cadrul parcului de distractii FAMILY ADVENTURE PARK va fi de **4.770.000 euro**.

Acesta va cuprinde urmatoarele zone tematice:

Zone tematice	Euro (fara TVA)
Cladire interactiva	1800000
Alpine Coaster	1500000
Gulliver City	350000
Magic & Water lift	300000
Sistemul solar	100000
Playground	120000
Bus safari	100000
Amenajari exterioare / lac	500000
<b>TOTAL</b>	<b>4770000</b>



**Cladire interactiva Gulliver City**  
**Sistemul solar Alpine Coaster Bus Safari**  
**Playground Magic & Water lift TRASEE**  
**AVENTURA SI CATARARE**





# Gulliver City

Zona creata cu tehnologia 3D, cladiri si monumente renumite din toata lumea, scazute la inaltimea de 2m, detalii si culori reale fac din micile monumente un univers paralel in care te vei simti uriasul care vede toata lumea intr-o ora. Suprafata 1,5ha.

Cost estimativ: 350.000 euro



Procedura de executie: proiectare 3D / scanare 3D, imprimare 3D, tratare pentru exterior si pictura manuala.

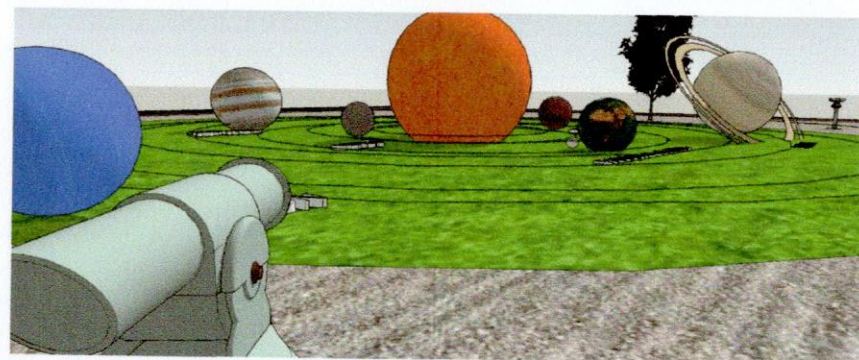
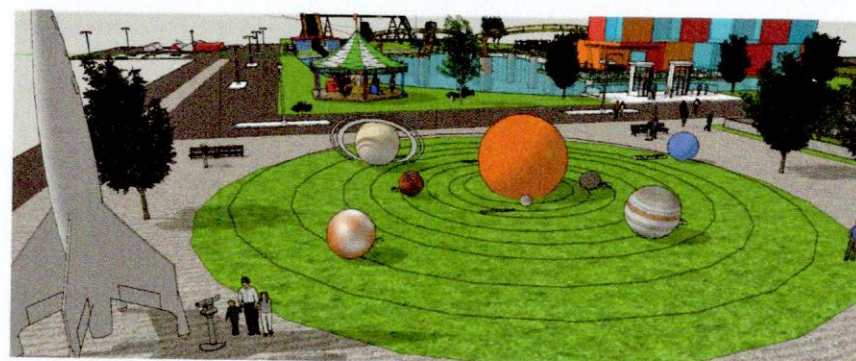
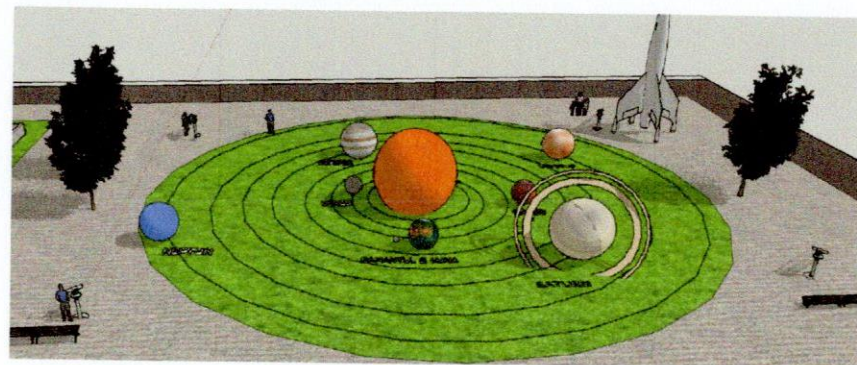
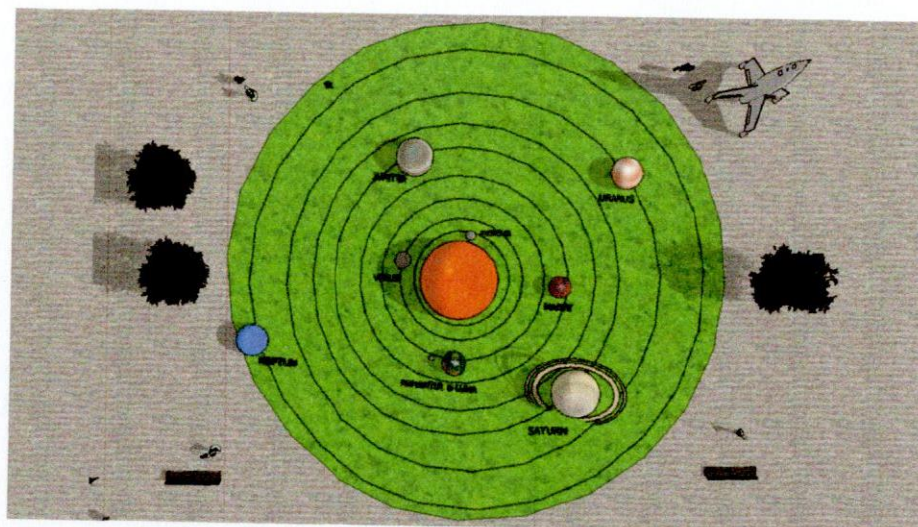
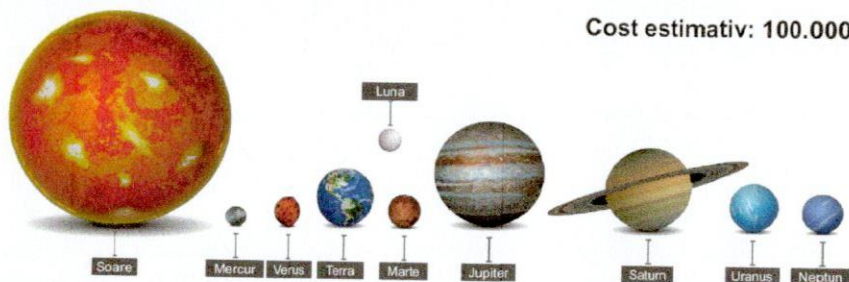




# Sistemul solar

Zona creata cu tehnologia 3D, toate planetele in jurul soarelui, de marime gigantica, cu calculatie de distanta in „ani lumina”, intre planete, puse in ordinea lor cosmica pentru a te putea plimba printre ele. Telescoape dispuse in 4 puncte cardinale pentru a putea vedea cosmosul 3D, o naveta gata de decolare, care tremura si scoate abur alb - gata de lansare.

Cost estimativ: 100.000 euro

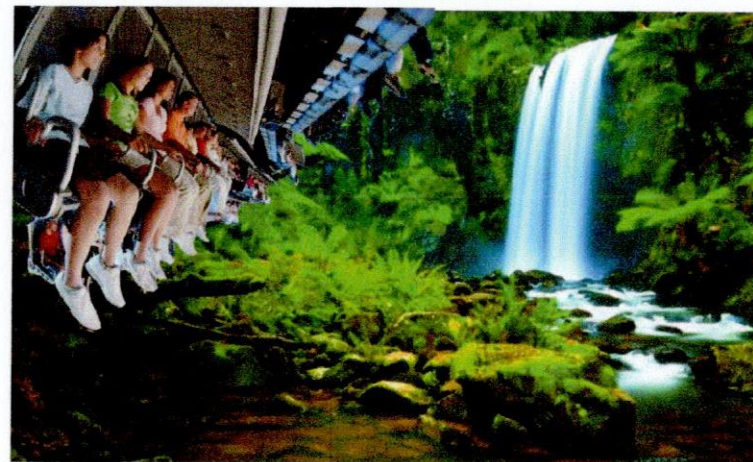
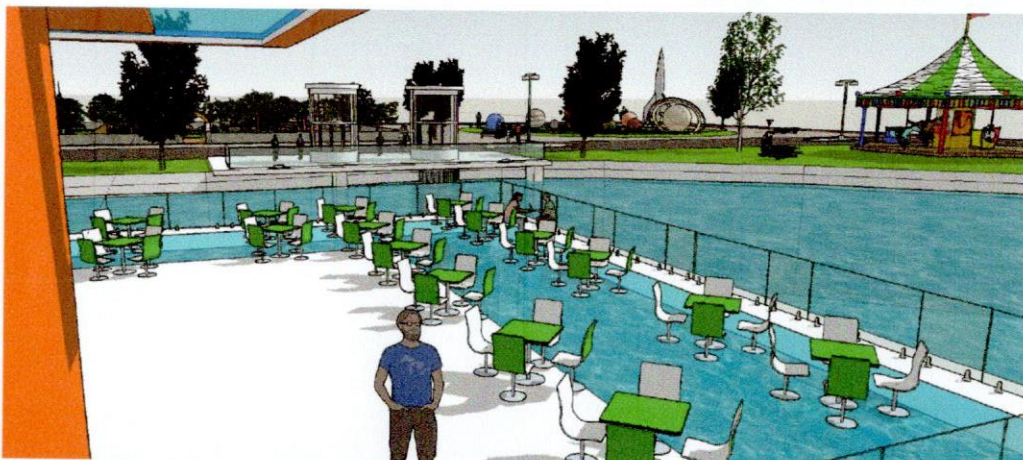




# Cladire interactiva

Cladirea principala, asigura intrarea si iesirea din parc, construita din structura de otel cu invelis de sticla si aluminiu cu un design modern pe doua nivele , gazduieste un magazin de suveniruri, toaleta, restaurant, bar cu terasa din sticla deasupra lacului - vedere ampla catre tot parcul , Cinema-ul Zburator - un cinema de ultima generatie, ecranul imens ocupa o parte din parter si etaj - astfel cinemaul urca si coboara in timpul filmului simuland zborul peste orase. La etaj gasim si o sala interactiva de jocuri pentru copii de toate varstele. Pot fi montate panouri solare pentru energia verde, acestea asigurand cca. 50% din consumul de energie solara. Suprafata cladire: 1000 mp.

Cost estimativ: 1.800.000 euro

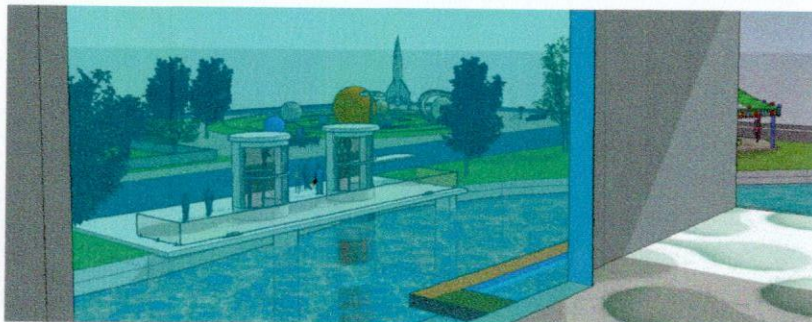
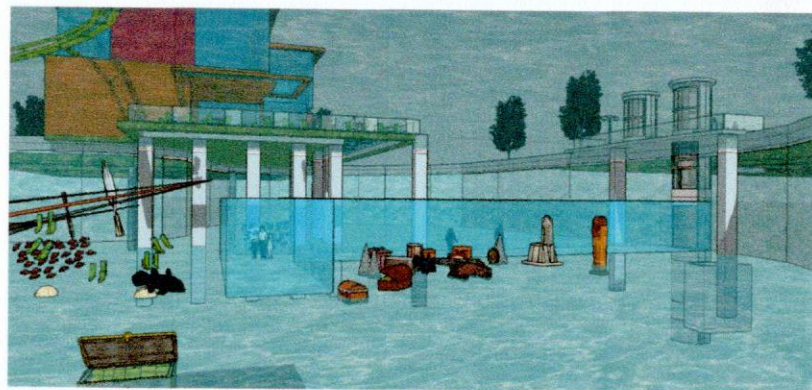
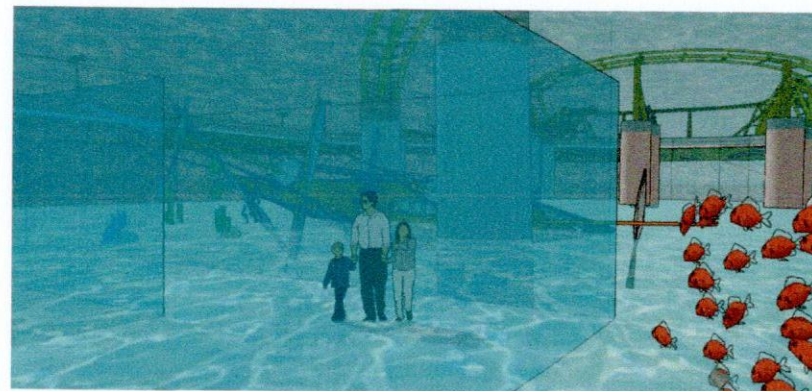
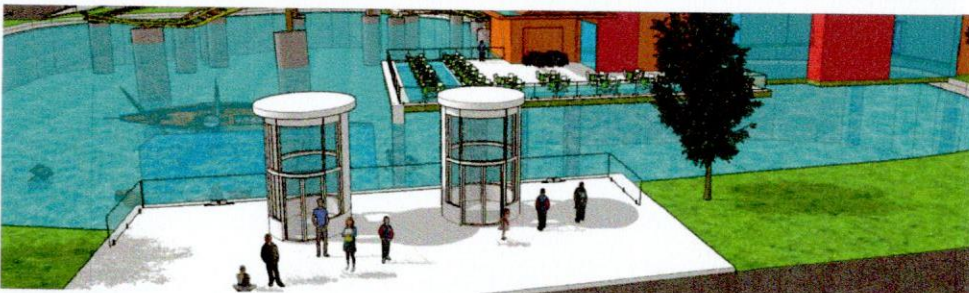




# Magic & Water lift

Cele doua lifturi din parc duc in 2 lumi total diferite: un lift real coboara in lac, de unde prin tunelul de sticla se vor putea vedea lumea subacvatica cu comorile piratilor si pestii, celalalt lift simuleaza coborarea in adancuri, complet digital cu imagini inedite si pericolele din adancuri - inclusiv inundarea liftului.

Cost estimativ: 300.000 euro

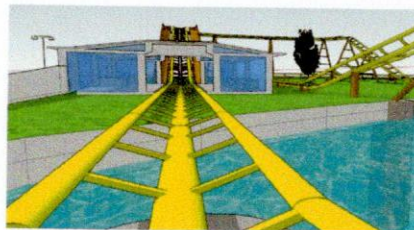
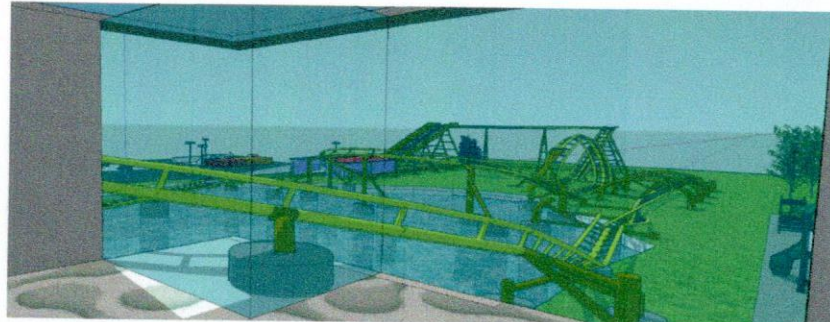
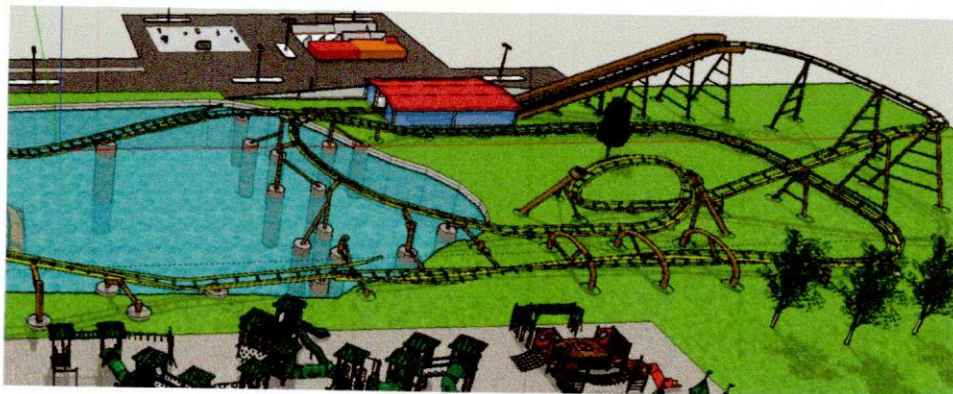




# Alpine Coaster

Alpin Coaster - cu o lungime de 1km, diferite inaltimi, curbe si rotiri surprinzatoare, cu simularea ca intra in cladire sau in apa, va fi o atractie deosebita pentru intreaga familie. Pe cladirea de imbarcare/debarcare in Coaster se pot monta panouri solare, pentru reducerea consumului electric.

Cost estimativ: 1.500.000 euro

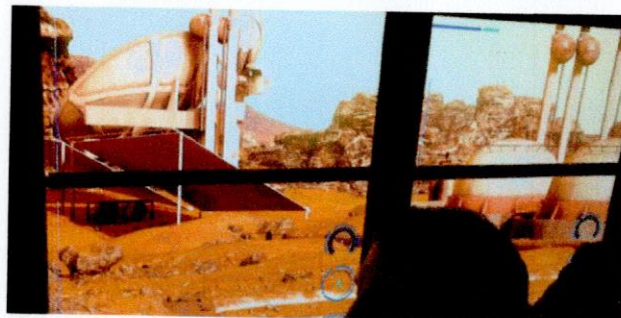
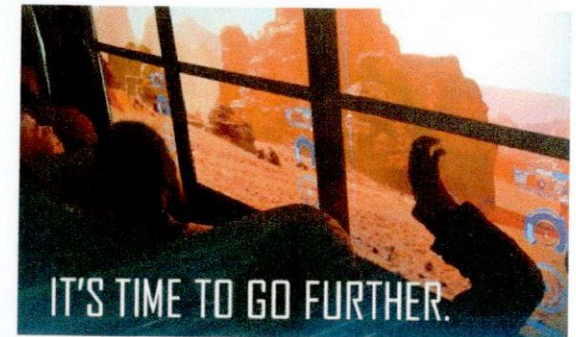
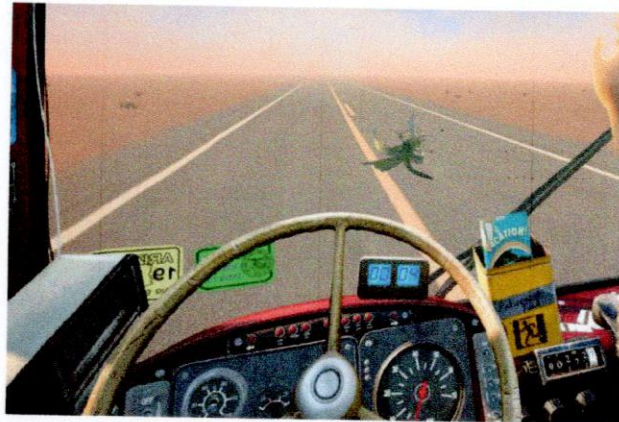
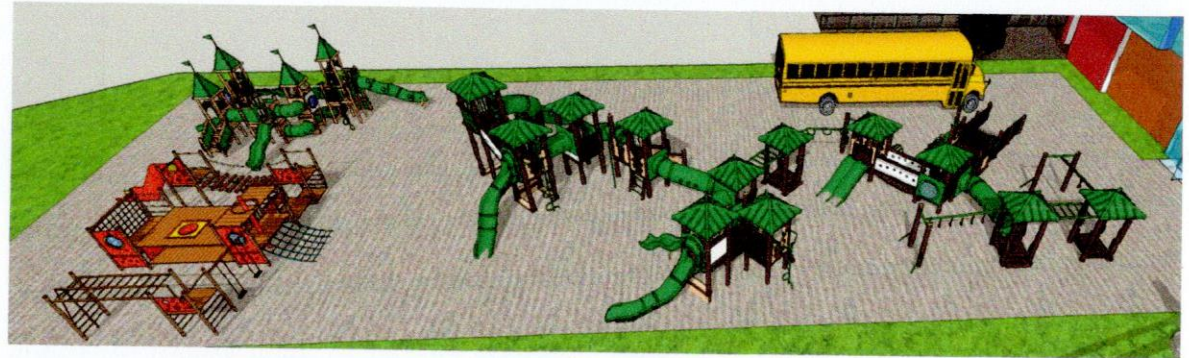




# Bus Safari

Bus Safari un autobuz scolar, care duce virtual elevii in vacanta, practic geamurile sunt inlocuite cu ecrane care in sincron transmit imagini din calatorii in jungla, safari, in cosmos, orase si multe altele, deasemenea este simulat mecanic si auditiv motorul.

Cost estimativ: 120.000 euro

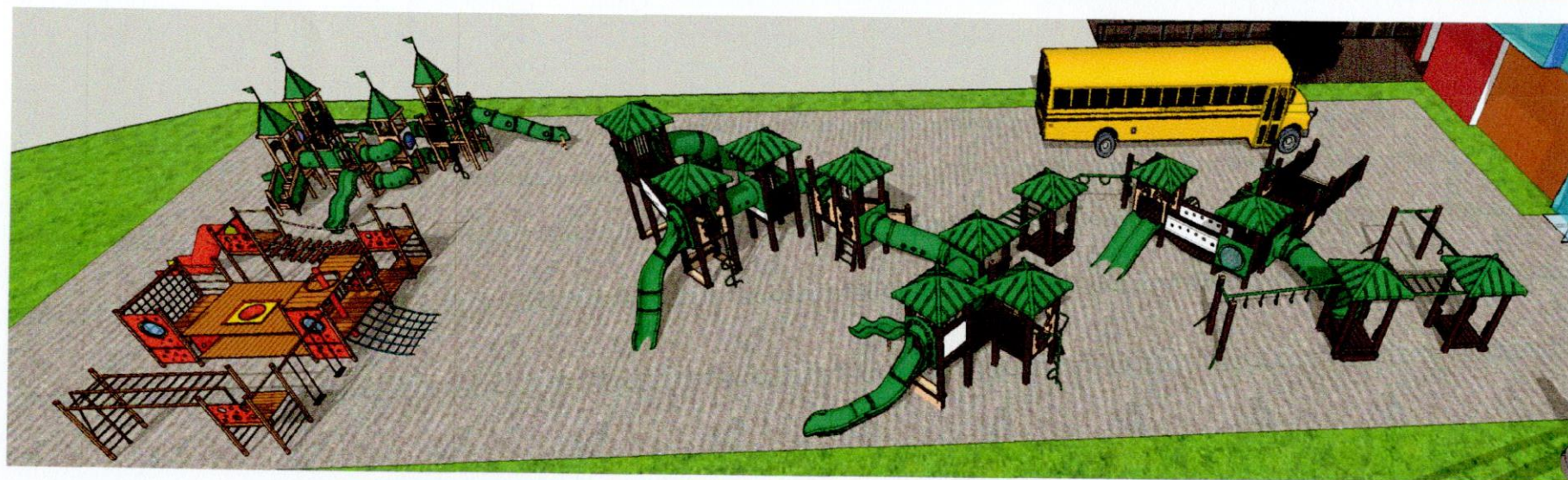
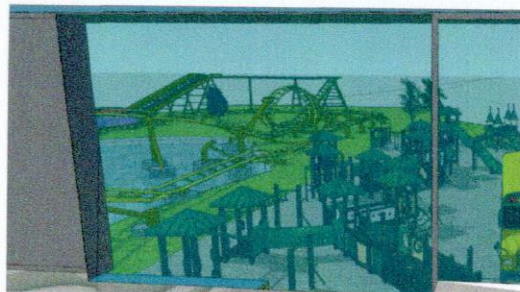
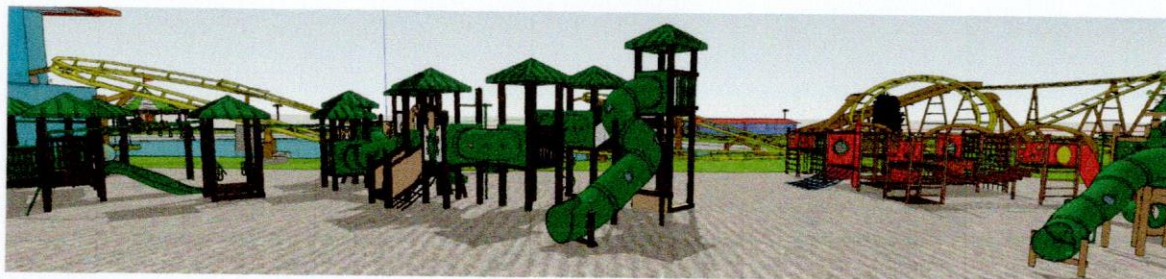




# Playground

Locul de joaca, foarte complex, ramane o atractie principala in toate parcurile de distractii.

Cost estimativ: 100.000 euro

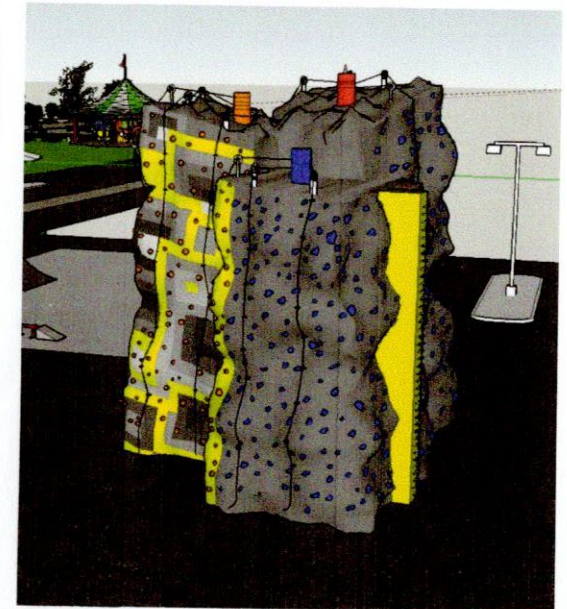
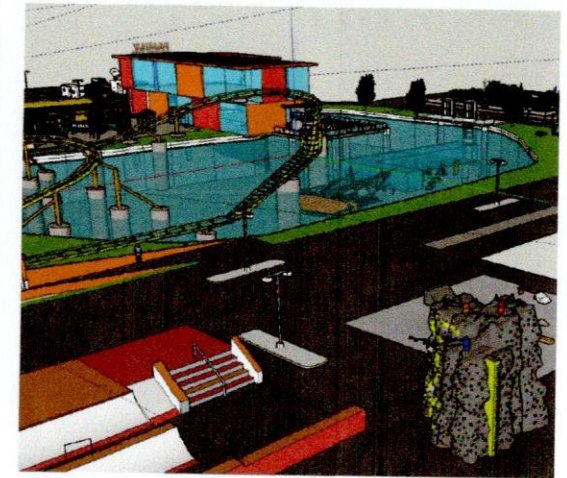
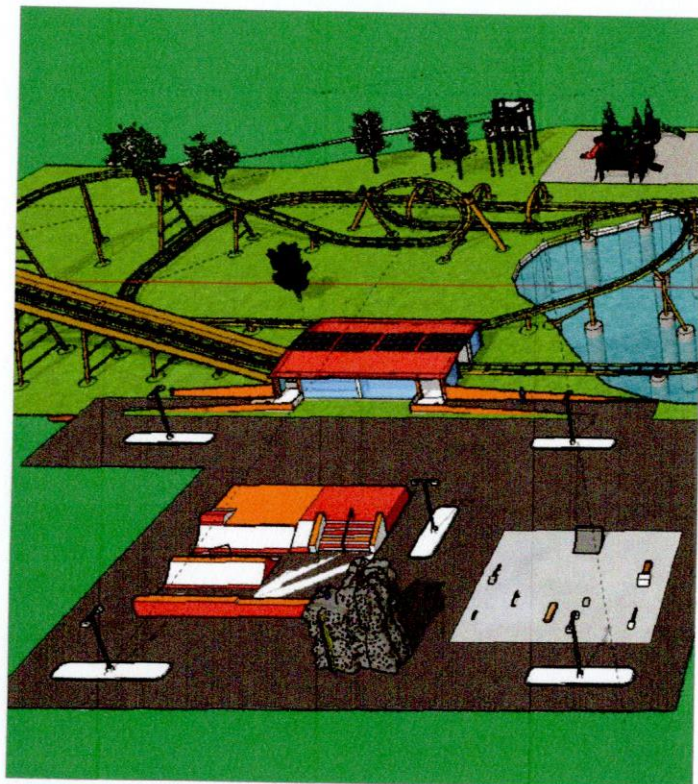




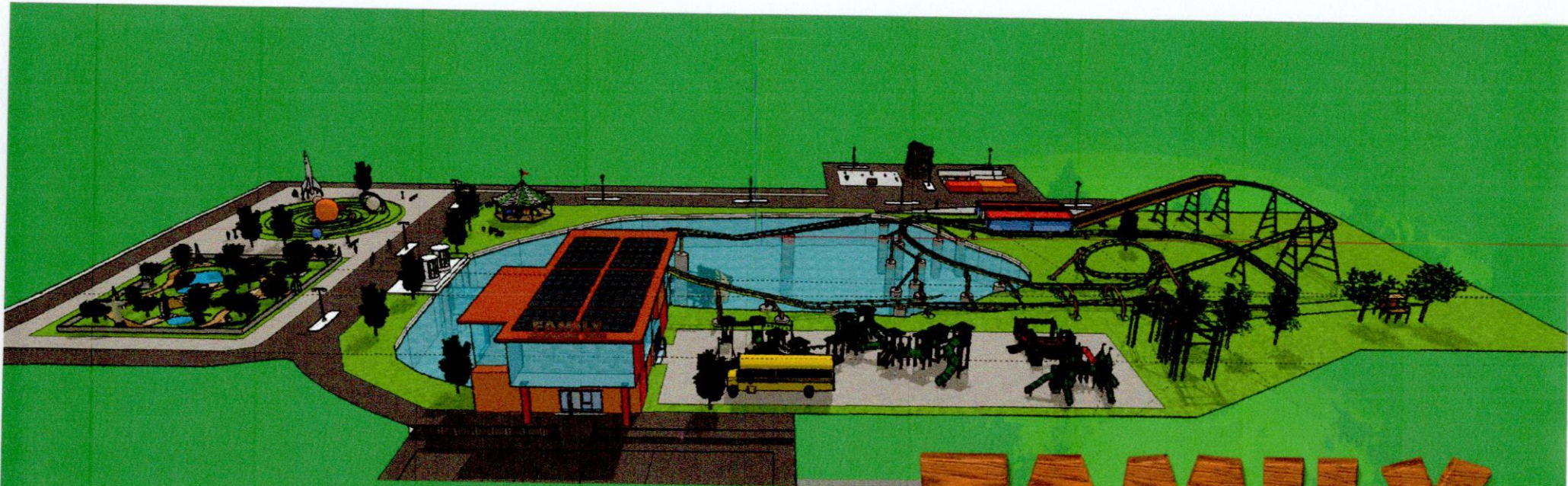
# TRASEE AVENTURA SI CATARARE

Trasee de aventura si tiroliana complexe, la diferite inaltime si calculate pe diferite varste, prevazute cu ultimile sisteme de siguranta. Peretii de catarare, deasemenea, pe nivele de dificultate si varsta.

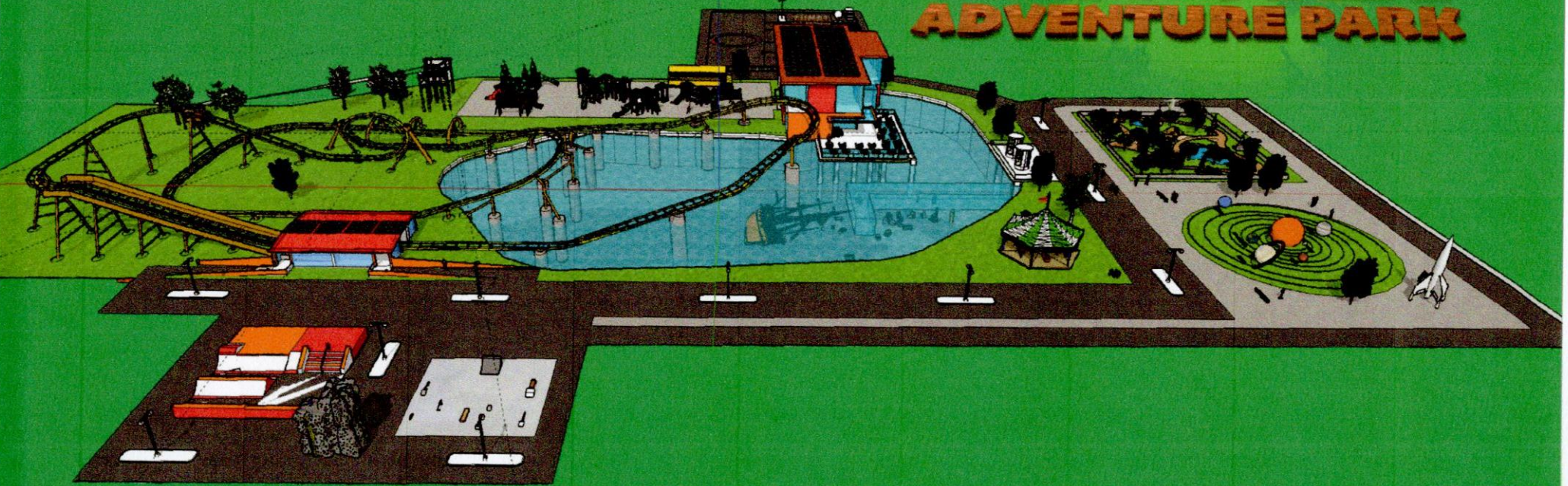
Cost estimativ: 70.000 euro







# FAMILY ADVENTURE PARK







# FAMILY ADVENTURE PARK





**Localizare rapida****Cautare imobil**

Judet: COVASNA

UAT: Sfântu Gheorghe

Numar cadastral:

[Cautare imobil](#)**Selectare fundal**

Ortofoto 2005



Ortofoto 2008



Ortofoto 2009



Ortofoto 2010



Ortofoto 2012



Ortofoto 2016-2018

