

Către

Municipiul Sf. Gheorghe

PRIMĂRIA  
Municipiul Sf. Gheorghe  
Nr. 3459  
20 ianuarie 2017

Adresă

Subsemnatul Rebeke Zsolt, administrator  
al firmei PANDER SRL, cu sediul în Bătăniei Mari  
nr. 10, având CUI RO15404864, înregistrat la Reg.  
Comerțului din Sf. Gheorghe sub nr. 14/160/2003  
prin prezenta rog aprobarea documentației Puz  
Zonă servicii-depozitare, str. Kökényes nr. 34.

Sf. Gheorghe  
20.01.2017

Cu respect.



Nr. telefon: 0720886615

Ad.

B.I.A. Serban Monica

Sediu: str. Kos Karoly nr.14

CIF: 22686962

Nr.Reg.Com: OAR 72/2007

Cont: RO66BACX0000001130063000

Banca: Unicredit-Tiriac Sfantu Gheorghe

Mobil: 0728320794

Fax: 0367811530

Email: monicasherban@yahoo.com

## FACTURA

Document generat cu softul gratuit  
IceFact v1.1 (Windows/i386)


Cumparator: Rebeka Zsolt, Rebekka Dora

Sediu: Batanii Mari str. Sepsi 385

Serie: SM BIA

Numar: 76

Data: 07-07-2016

Nr. Crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M	Canti-tatea	Pretul unitar - lei -	Valoarea - lei -
1	Taxa luare in evidenta RUR	BUC	1.00	500.00	500.00
2	consultanta PUZ modificador zona servicii depozitare	BUC	1.00	500.00	500.00
c/v contract nr. 58/urb/2016 Pr.nr.58/2015 PUZ - Zona de agrement agroturistic, S = 36029mp Termen de plata: 0 zile de la data facturarii (scadenta 07-07-2016).					
Semnatura si stampila furnizorului		Date privind expeditia		Total	1000.00
		Numele delegatului: CORESPONDENTA Buletinul / Cartea de identitate Seria .... nr ..... eliberat(a) ..... Mijlocul de transport ..... nr ..... Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 07-07-2016 ora 11:45:02 Semnaturile .....		Semnatura de primire	Total de plata <b>1000.00</b>

B.I.A. Serban Monica

Sediu: str. Kos Karoly nr.14

CIF: 22686962

Nr.Reg.Com: OAR 72/2007

Cont: RO66BACX0000001130063000

Banca: Unicredit-Tiriac Sfantu Gheorghe

Am primit de la Rebeka Zsolt, Rebekka Dora

Adresa: Batanii Mari str. Sepsi 385

Suma de 1000.00 Lei, adica o mie lei

Reprezentand: c/v factura seria SM BIA nr. 76 din 07-07-2016

## CHITANTA

Document generat cu softul gratuit  
IceFact v1.1 (Windows/i386)

Serie: SM BIA

Numar: 59

Data: 07-07-2016

Casier,



Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37  
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA  
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

## PROIECT NR.18/2016

- **Denumirea lucrării:** Plan Urbanistic Zonal modificator-  
Zona de servicii- depozitare
- **Amplasament:** jud. Covasna, mun. Sf. Gheorghe, str.  
Kökényes nr.34
- **Beneficiar:** Rebeka Zsolt, Rebeka Dóra
- **Proiectant general:** Domahidi Ildikó-B.I.A.nr.37

Șerban Monica- B.I.A.

- **Faza:**PUZ

Sf. Gheorghe

aprilie 2016



## BORDEROU

- **Piese scrise:**

- Foaie de garda
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extras carte funciara
- Documentatie topografica
- Studiu geotehnic
- Regulament aferent PUZ
- Fisa de reglementari

- **Piese desenate:**

- |   |    |
|---|----|
| • Plan de încadrare în teritoriu        | 01 |
| • Plan de amplasament și delimitare     | 02 |
| • Situația existentă și priorități      | 03 |
| • Reglementări urbanistice – zonificare | 04 |
| • Reglementări – echipare edilitară     | 05 |
| • Proprietatea asupra terenului         | 06 |

Intocmit

arh. Domahidi Ildiko



ROMANIA  
Judetul COVASNA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE  
Nr. 2880 din 18.04.2016

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 135 din 06.04.2016

În scopul: **ELABORARE P.U.Z. MODIFICATOR - ZONĂ SERVICII-  
DEPOZITARE-**

Ca urmare a Cererii adresate de **REBEKA ZSOLT, REBEKA DORA**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **BĂȚANBII MARI**  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, str. **SEPSI**  
nr. **385** bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. **21880** din **05.04.2016**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**  
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_  
cod poștal **520036**, str. **KÖKÉNYES**

nr. **34**, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_  
sau identificat prin **Plan de incadrare în zonă 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. **27** / **01.02.2016**

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: 23748

Nr. Top 2758/3/2/c/1/2/2

**IMOBIL PROPRIETATE PERSONALĂ, SITUAT ÎN INTRAVILAN**

2. REGIMUL ECONOMIC:

**ZONĂ DE LOCUINȚE**

**FOLOSINȚĂ ACTUALĂ LOCUINȚĂ**



## 3. REGIMUL TEHNIC:

**ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU " ZONĂ SERVICII-DEPOZITARE- "- DOCUMENTAȚIA SE VA ÎNTOCMI CONFORM PREVEDERILE LEGII NR. 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE ȘI CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 1/2016, APROBAT CU H.C.L. 22/2016.**

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

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

**ELABORARE P.U.Z. MODIFICATOR - ZONĂ SERVICII-DEPOZITARE-**

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

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

## 5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE 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

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale

☒ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

☒ securitate la incendiu

☒ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☐ verficator A

☐ verficator B

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

☐ verficator C

☐ verficator I

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

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

-AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI  
 -AVIZ GOSPODĂRIREA APELOR S.G.A. COVASNA,

d.4) studii de specialitate

-STUDIU GEOTEHNIC

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

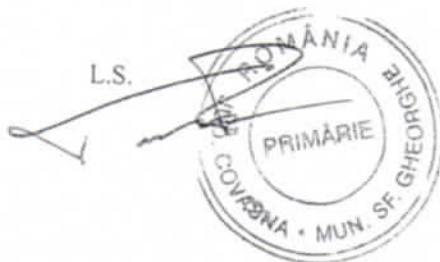
f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

pentru Primar  
 Viceprimar  
 SZTAKICS ÉVA JUDIT

Secretar  
 KULCSÁR Tünde-ILDIKÓ



Arhitect-șef  
 BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit  
 Bajzát Éva Ildikó

Achitat taxa de: 14,40 lei, conform Chitanței nr. 31715 din 05.04.2016

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 19.04.2016



52461

Carte Funciară Nr. 23748 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	868
Ziua	17
Luna	01
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe****A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi: 3293/Sf. Gheorghe

**Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2758/3/2/c/1/2/2	633	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 2758/3/2/c/1/2/2-C1	Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna	casă din piatră

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3440 / 04/02/2016</b>		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 316, din 04/02/2016 emis de BNP Nagy Attila Ignacz;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>SOCIETATEA PANDER S.R.L. BATANI MARI</b> , CIF:15404864	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

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





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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2758/3/2/c/1/2/2	633	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

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

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	633	-	-	2758/3/2/c/1/2/2	loc de casă

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: C1 Top: 2758/3/2/c/1/2/2 -C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	casă din piatră

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.69663/17-01-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
18-01-2017

Data eliberării,

19-01-2017

Asistent Registrator,

Miron Violeta

Miron Violeta

asistent-registrator  
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**DUPLICAT**

## **CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**

Subsemnații **Rebeka Zsolt**, CNP 1750923140011 și soția **Rebeka Dóra**, născută **Ianculescu**, CNP 2790717141059, ambii cetățeni români, cu domiciliul în Bățanii Mari, nr. 385, județul Covasna, în calitate de **vânzători**, denumiți în continuare astfel în cuprinsul contractului, și-----

Subscrise **Societatea PANDER S.R.L.**, cu sediul în Bățanii Mari, nr. 10, județul Covasna, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J 14/160/24.04.2003, având CUI 15404864, reprezentată prin administratorul **Rebeka Zsolt**, CNP 1750923140011, identificat prin Carte de identitate seria KV nr. 339651/2014, eliberată de SPCLEP Baraolt, cu domiciliul în Bățanii Mari, nr. 385, județul Covasna, în calitate de **cumpărătoare**, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului, înțelegem de comun acord să încheiem prezentul Contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condițiuni:-

Subsemnații vânzători vindem cumpărătoarei, prin reprezentant legal, **deplina proprietate** asupra imobilului situat în municipiului **Sfântu Gheorghe**, str. **Kökényes**, nr. **34**, județul **Covasna**, înscris în **C.F. nr. 23748** a municipiului **Sfântu Gheorghe** (provenită din conversia de pe hârtie a **C.F. nr. 3293 Sfântu Gheorghe**), sub **A1 – teren intravilan**, cu nr. top. **2758/3/2/c/1/2/2**, în suprafață de **633 mp**, compus din **loc de casă**, sub **A1.1 – construcții**, cu nr. Cad. **C1 top 2758/3/2/c/1/2/2-C1**, compus din **casă din piatră**, dobândit cu tilu de **cumpărare**, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 2588/2008, în baza încheierii C.F. nr. 26089/2008, de sub **B.7.1., B7.2.**-----

Prețul vânzării stabilit de comun acord este de **170.700 (unasutășaptezeci mii șapte sute) lei**, stabilit prin Raportul de evaluare întocmit la data de 31.12.2015 de evaluatorul autorizat Kovacs Magda – C.I.F. 20927495, din care suma de **60.000 (șasezecimii) lei** s-a achitat azi, data semnării actului, prin virament bancar, în contul bancar deținut de vânzătorul Rebeka Zsolt la **Banca Comercială Română S.A. - Agenția Baraolt**, având cod IBAN RO16RNCB0125009022510001, în baza O.P din data de **04.02.2016**, urmând ca diferența de **110.700 (unasutăzecemiișaptesute lei) lei** să se achite până cel târziu la data de **25 decembrie 2017**.-----

Se menționează că valoarea construcției este de 93.300 (nouăzecișitremii) lei, iar cea a terenului de 77.400 (șaptezecișisapte mii patru sute) lei.-----

Subsemnații vânzători declarăm că în baza art. 2428 alin. 2), lit. e) Cod.civ. **renunțăm la beneficiul** înscrierii din oficiu a **dreptului de ipotecă** legală pentru diferența de preț de **110.700 (unasutăzecemiișapte sute lei) lei** și totodată ne obligăm ca după încasarea diferenței de preț să ne prezentăm în fața notarului public pentru recunoașterea încasării acesteia.-----

Preluarea posesiei liberă și neîngrădită de către cumpărătoare asupra imobilului s-a făcut azi data semnării și autentificării prezentului act.-----

Transmiterea dreptului de proprietate s-a făcut azi data semnării și autentificării prezentului act-----

Imobilul beneficiază de **energie electrică**, plata acestora fiind efectuată





conform actelor prezentate.-----

Imobilul are taxe și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. **6862/01.02.2016**, eliberat de *Primăria municipiului Sfântu Gheorghe*.-----

Subsemnații vânzători garantăm pe cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod.civ. Totodată, declarăm că imobilul nu este ipotecat, sechestrat, confiscat sau scos din circuitul civil, nu este grevat de nici un dezmembrământ al dreptului de proprietate, nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc, al unui contract de comodat sau închiriere, nu a mai fost înstrăinat niciunei persoane, sub nicio formă sau modalitate, nu a fost adus aport la capitalul social al unei societăți comerciale, asociații sau fundații sau societate civilă cu sau fără personalitate juridică.-----

Părțile declară că a fost îndeplinită de către cumpărătoare, prin reprezentant legal, obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi vânzătorii avem obligația să le remediem de îndată, împreună cu eventualele vicii ascunse.-----

Subsemnații vânzători declarăm pe propria noastră răspundere că suntem căsătoriți în regimul comunității legale și nu am încheiat nici o convenție matrimonială, iar până la data prezentei nu am lichidat sau modificat acest regim, conform certificatului obținut din Registrul Național Notarial al Regimurilor Matrimoniale (RNNRM).-----

Subscrisa cumpărătoare, *prin reprezentant legal*, declară că am verificat personal existența titlului de proprietate al vânzătorilor asupra imobilului obiect al acestui înscris, asigurându-mă că nu este scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini sau procese și nu s-a constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Cartea Funciară pentru autentificare nr. **3017** din data de **01.02.2016**, eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Sfântu Gheorghe.-----

Subsemnatele părți, *în nume propriu și prin reprezentant legal*, declarăm pe propria răspundere, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că prețul declarat și menționat în prezentul act este cel real și toate clauzele cuprinse în act, precum și natura actului reflectă fidel voința noastră. Avem cunoștință de dispozițiile legii cu privire la anulabilitatea vânzării atunci când prețul a fost stabilită fără intenția de a plăti sau când acesta este derizoriu ori există leziune conform art. 1221 și 1222 C.civ.-----

Subscrisa cumpărătoare, *prin reprezentant legal*, am luat cunoștință de faptul că vânzătorii nu au datorii față de bugetul local și furnizorii de utilități publice pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract și știm că în cazul dobândirii unui imobil noul proprietar are obligația să depună o declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află imobilul, în termen de **30 de zile** de la data dobândirii bunului și astfel datorăm impozitul local începând cu data de 1 ianuarie a anului următor. Nedeclararea imobilului în termen legal atrage o penalitate de 0,08% pe zi.-----

Subsemnatele părți, *în nume propriu și prin reprezentant legal*, cunoscând



consecințele ce privesc falsul în declarații, afirmăm că am fost informați de notarul public de prevederile Legii nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, care prevede obligația proprietarilor de a pune la dispoziția potențialului cumpărător certificatul de performanță energetică.-----

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant legal, consimt să dobândesc proprietatea imobilului, cunoscând informațiile cuprinse în **Certificatul de performanță energetică a clădirii seria UA - 01473 nr. 750** din data de **03.02.2016**, întocmit de auditorul energetic pentru clădiri ing. Boer Zoltan Jozsef, conform căruia imobilul are eficiență energetică corespunzătoare clasei **F**.-----

Ne obligăm ca în termen de 5 zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract să contractăm o asigurare PAD, în cazul în care locuința nu este asigurată.-----

De asemenea, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și de prevederile Legii nr. 70/2015, pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și de prevederile Art. 111 alin. 4) din C. Fiscal, privind obligația notarului public de a notifica organele fiscale cu privire la valoarea prețului declarat al tranzacției dacă acesta este inferior valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici.-----

Subsemnații vânzători autorizăm pe cumpărătoare, prin reprezentant legal, să ceară înscrierea în cartea funciară a dreptului lui de proprietate așa cum el s-a transmis prin acest act.-----

Cerem notarului public să efectueze procedura de publicitate imobiliară, împuternicindu-l în acest scop prin acest act.-----

Declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, drept pentru care acceptăm efectele acestuia și semnăm mai jos.-----

În baza art. 35 din Legea nr. 7/1996/R, notarul public este obligat să ceară din oficiu înscrierea în cartea funciară a dreptului tabular la biroul teritorial în a cărei rază de activitate se află imobilul.-----

Actul s-a întocmit, la Societatea Profesională Notarial "NAGY-BALÁZSI", într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru B.C.P.I. competent și două exemplare au fost eliberate părților, azi data autentificării.-----

**VÂNZĂTORI**  
**S.S. Rebeka Zsolt**

**CUMPĂRĂTOARE**  
**L.S. Societatea PANDER S.R.L.**  
prin administrator  
**S.S. Rebeka Zsolt**

**S.S. Rebeka Dóra**

- autentificarea pe verso -



ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "NAGY-BALÁZSI"  
Licența de funcționare nr. 325/3398/28.10.2014  
SEDIU : Baraolt, Pța. Libertății, nr. 18, județul Covasna  
NR. 393 /2016

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 316**

Anul **2016** luna **februarie** ziua **04**

În fața mea, **NAGY ATTILA-IGNÁ CZ** notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

**1. Rebeka Zsolt**, CNP 1750923140011, identificat prin Carte de identitate seria KV nr. 339651/2014, eliberată de SPCLEP Baraolt și soția **Rebeka Dóra**, CNP 2790717141059, identificată prin Carte de identitate seria KV nr. 281776/2012, eliberată de SPCLEP Baraolt, ambii cetățeni români, cu domiciliul în Bățanii Mari, nr. 385, județul Covasna, în nume propriu, în calitate de **vânzători**,

**2. Rebeka Zsolt**, CNP 1750923140011, identificat prin Carte de identitate seria KV nr. 339651/2014, eliberată de SPCLEP Baraolt, cu domiciliul în Bățanii Mari, nr. 385, județul Covasna, în calitate de administrator al **cumpărătoarei Societatea PANDER S.R.L.**, cu sediul în Bățanii Mari, nr. 10, județul Covasna, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J 14/160/2003, având CUI 15404864, care, după ce au citit actul, au declarat că l-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

*În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată,*

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

Impozitul pe venit din transferul proprietăților imobiliare în valoare de 3414 lei, s-a achitat cu chitanțele nr. 37-38 /04.02.2016.

Tariful de 939 lei pentru O.C.P.I. Covasna, cod 2.3.1.

S-a perceput onorariul de 2119 lei + TVA de 423,80 lei cu bonul fiscal nr. 06/04.02.2016.

S.S. NOTAR PUBLIC,  
NAGY ATTILA – IGNÁ CZ L.S.

*Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de Nagy Attila-Igná cz, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.*

**NOTAR PUBLIC,  
NAGY ATTILA – IGNÁ CZ**



# **MEMORIU DE PREZENTARE**

## **1.INTRODUCERE**

### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

<b>Denumirea lucrarii:</b>	Elaborare Plan urbanistic zonal – Zona de servicii-depozitare
<b>Amplasament:</b>	jud.Covasna,mun. Sf.Gheorghe, str. Kokenyes nr.34
<b>Beneficiar:</b>	Rebeka Zsolt, Rebeka Dora
<b>Proiectant general:</b>	Domahidi Ildiko-BIA – Sf.Gheorghe Serban Monica BIA -Sf.Gheorghe
<b>Data elaborarii:</b>	aprilie 2016

### **1.2 Obiectul lucrarii:**

- conform temei de proiectare formulate de beneficiar,in concordanta cu intentiile Consiliului Local,enuntate prin Certificatul de Urbanism nr.135/06.04.2016 si a Avizului prealabil de Oportunitate nr.1/12.01.2016,pe parcela beneficiarului se doreste amenajarea unui complex de servicii - depozitare cu specific ecvistic cu reamenajarea constructiilor existente, construirea unora noi si amenajarea de drumuri,platforme de deservire,parcari,zone verzi,echipare tehnico-edilitara adecvata
- stabilirea indicilor urbanistici obligatorii impuse prin avizul de

oportunitate

- stabilirea amplasamentelor pentru viitoare constructii si amenajari
- rezolvarea circulatiilor adecvate functiunii propuse
- rezolvarea echiparii tehnico-edilitara

### **1.3 Surse de documentare-baza topografica**

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

- ridicarea topografica a zonei, executata prin grija beneficiarului
- Planul urbanistic general al mun.Sf.Gheorghe avizat si aprobat conform legii
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului

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

### **2.1 Evolutia zonei**

- De-a lungul strazii Lunca Oltului, care este drumul de ocolire estica a centrului, s-a format o zona industriala, prestari servicii si comert, dezvoltandu-se rapid mai ales pe latura estica, care a fost si reglementat prin PUZ-uri avizate
- Str.Kokenyes este zona de locuinte mici(max.P+2)
- Terenul studiat se afla la intersectia celor doua strazi, deci la interferenta celor 2 zone

### **2.2 Incadrarea in localitate**

- Terenul intravilan din str.Kokenyes nr.34, in proprietatea beneficiarilor, cu S = 633mp este inscris in CF nr.23748, sub nr.top 2758/3/2/C/1/2/2 si cad. C1 cu categoria de folosinta “ casa de piatra, loc de casa “
- Vecinatati:  
nord: str.Kokenyes

est: str.Lunca Oltului

sud: domeniu public al mun.Sf.Gheorghe

vest: curte- constructii Kurtuly Istvan

- Terenul cu forma trapezoidala, cu front pe 2 strazi, se afla la interferenta zonei rezidentiale din str.Kokenyes si zona de industrie , servicii , comert si locuinte inalted in str.Lunca Oltului. Fiind intr-o zona zgomotoasa din cauza circulatiei intense, casa de locuit parter de pe amplasament s-a dovedit impropriu pentru o locuire comoda.
- Pe baza unei autorizatii de construire din 2009 a fost legalizata construirea unei cladiri anexa(depozit) ca constructie provizorie.

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

- Cadrul natural se prezinta sub aspectul unor curti, gradini ale locuintelor din str.Kokenyes si plantatii de protectie ale zonelor din str.Lunca Oltului
- Cadrul construit este de tip rezidential: locuinte mici max.P+2 si cladiri anexe, rezidential cu o cladire mai inalta de 3 niveluri si cladiri de tip industrial al zonelor de industrie, servicii si comert din str.Lunca Oltului
- Pentru determinarea conditiilor de fundare s-au efectuat investigatii geotehnice, cuprinse in studiul geotehnic anexat
- Zona studiata se incadreaza in zona seismica "D".
- Adancimea de inghet este la -1,10 m.

### **2.4 Circulatia**

Circulatia carosabila in zona este asigurata de :

- drumul national DN12, str.Lunca Oltului, drum cu 2 benzi de circulatie, in curs de modernizare, pe latura estica a zonei
- str.Kokenyes- strada modernizata cu 2 benzi de circulatie, pe latura



nordica

- accesul in incinta este asigurata prin 2 porti: una din str.Kokenyes , una din str.Lunca Oltului

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

Pe terenul studiat se afla urmatoarele constructii:

- casa de locuit parter cu  $Ac = 106mp$
- cladire anexa- depozit parter- constructie provizorie cu  $Ac = 116mp$

---

Ac total	=	222mp
----------	---	-------

POT = 35%      CUT = 0,35

- terenul este imprejmuit

## **2.6 Echipare tehnico-edilitara**

Cladirile existente sunt alimentate cu energie electrica, apa potabila, gaz metan, canalizare din si in retele stradale existente pe strada Kokenyes.

## **2.7 Probleme de mediu**

Principalele aspecte ale problemelor de mediu ar fi:

- aspectul arhitectural-urbanistic al zonei : trecere intre rezidential si industrial
- rezolvarea complexului de servicii- depozitare in parametrii nederanjante pentru zona rezidentiala

## **2.8 Optiuni ale populatiei**

In urma constatarii situatiei existente, a estimarii posibilitatilor de dezvoltare (solicitarea beneficiarului de a realiza un complex de servicii- depozitare si a punctului de vedere al administratiei publice locale asupra politicii de dezvoltare

urbanistice a zonei (enuntat in Certificatul de Urbanism) s-au concluzionat urmatoarele necesitati si optiuni :

- schimbarea functiunii zonei studiate din zona rezidentiala cu locuinte mici in zona de servicii- depozitare
- realizarea unor constructii si amenajari care sa imbunatateasca aspectul arhitectural urbanistic al zonei

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

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

- suprafata efectiv sistematizata este de 633mp, parcela proprietate a beneficiarului, se afla in intravilanul mun.Sf.Gheorghe, sat Kokenyes nr.34, ca zona rezidentiala cu locuinte mici(max.P+2), conform PUG avizat.Pe parcela se afla 2 constructii, si este imprejmuita
- utilitati tehnico edilitare:
  - alimentarea cu energie electrica, apa, gaz metan, canalizare a constructiilor existente este rezolvata prin racord la reseaua stradala din strada Kokenyes
- in zona studiata in PUZ se vor include si portiuni ale strazilor adeacente, in consecinta: suprafata PUZ = 900mp

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

- schimbarea destinatiei terenului studiat: din zona rezidentiala cu locuinte mici in zona de servicii – depozitare
- mobilarea zonei cu constructii, amenajari adecvate noii functiuni cat si pastrarea si reabilitarea constructiilor existente
- stabilirea limitelor construibile

- rezolvarea circulației carosabile, pietonale:coerent și nederanjant pentru zona
- rezolvarea echipării tehnico edilitare
- stabilirea modului de utilizare a terenului, respectiv POT și CUT

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

Din prevederile PUG și Avizul prealabil de oportunitate pentru această zonă se pot extrage următoarele referiri :

- terenul este situat în intravilanul mun.Sf.Gheorghe, în proprietatea beneficiarilor, ca zonă rezidențială reglementată prin UTR29, conform PUG avizat
- conform Actualizare PUG(in curs de avizare) zonă este reglementată ca zonă instituii publice, servicii, comerț, învățământ
- schimbarea destinației în zonă de servicii- depozitare
- conform PUZ de față zonă se poate reglementa pentru servicii- depozitare și funcțiuni complementare
- POT maxim =55%
- CUT maxim = 1,44
- aliniere: se va menține cea a construcțiilor învecinate
- edificabil: se va stabili cu respectarea Codului civil și a normelor de însorire
- regim de înălțime : max.P+2(+M)
- utilități:se vor racorda obligatoriu la utilitățile centralizate existente în zonă
- se va amenaja intersecția str.Kokenyes cu str.Lunca Oltului

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural actual al zonei este de tip rezidențial cu trecere spre industrial:

zone verzi de protectie, gradini

### **3.4 Modernizarea circulatiei**

- Racordarea circulatiei din incinta se va realiza in conditii nederanjante pentru circulatia strazilor
- Circulatia in incinta se va desfasura fluent intr-un singur sens;parcarea autoturismelor si camioanelor se va intampla numai in interiorul incintei.
- Se propune rezolvarea intersectiei strazii Kokenyes: cu 2 benzi de circulatie intr-un singur sens(spre str.Lunca Oltului) cu str.Lunca Oltului: strada cu 2 benzi de circulatie in 2 sensuri, in curs de modernizare, in felul urmator:
  - banda de circulatie din dreapta a strazii Kokenyes va fi racordata cu o raza de 8m cu banda de circulatie spre sud a strazii Lunca Oltului
  - banda de circulatie din stanga a strazii Kokenyes va fi racordata cu o raza de 6m spre nord, cu str.Lunca Oltului
  - trotuarele de cate 1m de pe ambele laturi ale strazii Kokenyes vor fi racordate cu trotuarele de 2m de pe marginea strazii Lunca Oltului
  - zona verde de protectie se prevede intre trotuarul si aliniamentul parcelelor de pe marginea strazii Lunca Oltului
- Amenajarea propusa a intersectiei nu afecteaza parcela reglementata prin PUZ
- Propunerea amenajarii se coreleaza cu proiectul de modernizare a circulatiei din str.Lunca Oltului

### **3.5 Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**



### 3.5.1 Organizarea arhitectural-urbanistica

Criteriile principale ale organizarii arhitectural-urbanistice a zonei au fost urmatoarele :

- pastrarea si reamenajarea , modernizarea casei existente pentru sediu administrativ
- asigurarea amplasamentelor pentru noile constructii si amenajari
- organizarea circulatiei carosabila si pietonala care sa deserveasca incinta in mod fluent si lesnicios fara a deranja traficul existent
- tratarea coerenta a spatiilor, crearea unui ansamblu organizat modern
- integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural
- racordarea la utilitati

### 3.5.2 Zonificarea teritoriului

Se va realiza o singura zona functionala:zona de servicii-depozitare(ZSD) cu urmatoarele functiuni dominante: depozite, cladiri administrativa

Funciunile complementare vor fi garaj , mic comert, circulatii carosabile, parcare, zone verzi amenajate, utilitati tehnico-edilitare

Suprafata ZSD = 633mp

S total PUZ(S ZSD+ drumuri) = 900mp

#### Bilant teritorial comparativ

Zone funcționale:	Suprafata (mp)	
	existent	propus
1 Zona rezidentiala cu locuinte mici	633	-
2. Circulatii carosabile, pietonale	267	267
3. Zona de servicii depozitare	-	633
<b>Total zonă studiată:</b>	<b>900</b>	<b>900</b>

### **3.5.3 Regimul de inaltime**

Regimul maxim de inaltime a constructiilor s-a stabilit in functie de :

- necesitatile functionale rezultate din destinatia cladirilor
- necesitati compozitionale
- reglementari obligatorii din Avizul de Oportunitate

Regimul de inaltime maxim propus :P+2(+M)

Regimul de inaltime agreat:P+M

Inaltime maxima streasina: 7m

Inaltime maxima coama: 12m

### **3.5.4 Regimul de aliniere**

Criteriile care su stat la baza determinarii regimului de aliniere au fost :

- distanțele de siguranta a constructiilor aflate in adiacenta drumurilor publice
- alinierea constructiilor invecinate
- distanțe normate din punct de vedere a normelor de prevenire a incendiilor
- regimul de inaltime a constructiilor

Regimul de aliniere a constructiilor se va inscrie in suparafata edificabila,respectand Codul Civil si distantele de siguranta:

- min 3m(existent) de la aliniamentul din str.Kokenyes
- min.1m de la aliniamentul din str. Lunca Oltului(egal alinierea constructiei cele mai apropiate de la str.Lunca Oltului nr.15)

### **3.5.5 Indici urbanistici**

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

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

Existent	Propus maxim
POT = 35%	POT = 55%
CUT = 0,35	CUT = 1,44

### **3.5.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.6.1 Alimentarea cu apă**

Alimentarea obiectivului cu apă potabilă din rețeaua stradală existentă

#### **3.6.2 Canalizare menajeră în rețeaua stradală existentă**

#### **3.6.3 Alimentarea cu energie electrică**

Se va rezolva din tabloul general existent în casa de locuit

#### **3.6.4 Alimentarea cu căldură**

Incalzirea cu centrala termică proprie pe baza de combustibil solid și energii alternative

**3.6.5. Gospodăria comunală** Deșeurile menajere vor fi colectate în containere închise amplasate în incintă și golite periodic pe baza contractului cu gospodăria comunală.

### **3.7. Protecția mediului**

Ca concluzie a studiului de fundamentare privind problemele de mediu se propun următoarele:

- activitatea de servicii- depozitare nu este generator de deseuri și substanțe toxice
- apele uzate vor fi colectate și conduse în sisteme închise, impermeabile

- refacerea peisagistică după terminarea lucrărilor, amenajări de spații verzi de protecție prin plantații de arbuști și gazon verde.
- funcțiunea propusă nu este generator de zgomot, noxe și deseuri periculoase

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

#### **3.8.1 Lista obiectivelor de utilitate publică**

- racordurile rețelelor tehnico-edilitare

#### **3.8.2 Tipul de proprietate a terenurilor este marcat pe planșa de reglementări nr. 06**

#### **3.8.3 Circulația terenurilor**

nu se vor face treceri de teren dintr-o proprietate în alta

### **4. Concluzii**

Anterior stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor, restricțiilor ce se impun au fost făcute analize și propuneri și anume:

- analiza situației existente, a prevederilor PUG, a propunerilor specialiștilor și adecvarea temei de proiectare la acestea;
- analiza circulației existente și posibilitatea de racordare la acestea;
- analiza echipării tehnico-edilitare din zonă;
- compatibilitatea funcțiunii propuse în cadrul construit și natural existent;



Măsurile necesare și lucrările de execuție în periodada următoare sunt:

- restricție de construire până la avizarea PUZ-ului de față, prin care se schimbă destinația zonei
- elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate pentru construcțiile și amenajările propuse.

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

Întocmit,

arh. Domahidi Ildiko



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

### **I.Dispozitii generale**

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

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

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

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

#### **1.Prescriptii si recomandari generale:**

Activitatea de construire in zona urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

- existenta terenului in intravilanul municipiului, str.Kokenyes nr.34, proprietate a beneficiarilor cu  $S = 633\text{mp}$
- existenta pe teren a 2 constructii, amplasate conform planului de amplasament

- conform PUG mun.Sf.Gheorghe terenul se afla in zona functionala "ZLM.u.29"- zona rezidentiala cu locuinte mici max.P+2 si functiuni complementare(institutii publice si servicii, zone verzi, accese pietonale, carosabile, parcaje, garaje, retele tehnico-edilitare)
- existenta strazilor modernizate: str.Lunca Oltului si Kokenyes, la intersectia carora se afla terenul
- solicitarea beneficiarilor de-a realiza un complex de servicii-depozitare prin construirea unui depozit, garaj si extinderea casei de locuit existente pentru cladire administrativa
- existenta echiparii tehnico edilitare in zona studiata
- realizarea constructiilor si amenajarilor propuse numai dupa stabilirea categoriei de folosinta a terenului si eliberarea autorizatiilor de construire

## **2.Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei:**

Pentru conturarea compozitiei prevazute in prezenta documentatie sunt necesare lucrari de organizare spatiala functionala si estetica a zonei:

- schimbarea destinatei terenului:din zona rezidentiala in zona de servicii-depozitare
- respectarea reglementarilor Avizului prealabil de oportunitate
- respectarea amplasamentelor prevazute in PUZ
- dezvoltarea in cadrul functiunii stabilite numai a activitatilor ce pot coexista in parametrii optimi de protectia mediului (sol,aer,apa)
- respectarea regimului de aliniere,de inaltime,a modului de ocupare a terenului(POT,CUT)



### **3.Recomandari privind organizarea circulatiei:**

Lucrarile legate de caile de comunicatie in zona vor respecta prevederile PUG siPUZ corelat cu programul de constructii si amenajari in zona,respectand normele tehnice cuprinse in standardele si normative:

- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale in incinta si racordarea acestora la drumurile publice in mod fluent si nederanjant circulatiei existente in zona
- se propune amenajarea locurilor de parcare pentru autoturisme si camioane numai in interiorul incintei
- se va prevedea amenajarea intersectiei str.Kokenyes cu str.Lunca Oltului

### **III.Zonificare functionala**

In cadrul zonei studiate s-a stabilit o singura zona functionala:ZSD -Zona de servicii-depozitare cu functiunile complementare : administratie, circulatii, spatii verzi, lucrari tehnico-edilitare

S efectiv sistematizata parcela beneficiar = 633mp

Suprafata ZSD = 900mp

Zona functionala va fi cuprins intr-un singur UTR va fi tratata in detaliu in fisa de reglementari alaturat.



Intocmit  
arh.Domahidi Ildiko



## **FISA DE REGLEMENTARI**

### **1.Denumirea zonei:**

#### **Zona functionala de servicii-depozitare(ZSD)**

- functiunea principala:
  - Se va realiza o singura zona functionala:zona de servicii-depozitare(ZSD) cu urmatoarele functiuni dominante: spatii de depozitare, cladire administrativa
- functiuni complementare :
  - Functiunile complementare: mic comert,garaj, circulatii carosabile, parcare, spatii verzi, utilitati tehnico-edilitare
- Suprafata ZSD = 633mp
  - S total PUZ(S ZSD+ drumuri) = 900mp

### **2.Date de recunoastere**

- Suprafata terenului(parcela beneficiar)efectiv sistematizata:633mp
- tipul de proprietate:proprietate privata a persoanelor fizice Rebeka Zsolt si Rebeka Dora inscris in CF nr.23748 cu nr.top 2758/3/2/C/1/2/2 Sf.Gheorghe
- Delimitare a zonei:
  - la nord :str.Kokenyes
  - la est: strada Lunca Oltului
  - la sud :domeniu public al mun.Sf.Gheorghe
  - la vest:imobil intravilan, proprietar Kurtuly Istvan

### **3. Constructii existente:**

Pe terenul studiat se afla urmatoarele constructii:

- casa de locuit parter cu  $A_c = 106\text{mp}$
- cladire anexa: depozit parter, constructie provizorie cu  $A_c = 116\text{mp}$   
 $A_c \text{ total } 222\text{mp}$
- $POT = 35\%$      $CUT = 0,35$

#### **4.Propuneri**

##### **4.1. Constructii si amenajari propuse**

- Constructii propuse:
  - depozit: P+M cca.170mp
  - extindere casa pentru administratie, mic comert cca.  $106 + 30 = 136\text{mp}$
  - garaj cca. 35mp
- Amenajari propuse:
  - drumuri de incinta,parcari
  - zone verzi amenajate
  - utilitati tehnico edilitare

##### **4.2. Regimul de inaltime al constructiilor** maxim P+2(+M)

- inaltimea maxima la cornisa:7m
- inaltimea maxima a coamei:12 m

##### **4.3Reglementari ale zonei:aliniamente,distante**

- min 3m(existent) de la aliniamentul din str.Kokenyes
- min.1m de la aliniamentul din str. Lunca Oltului(egal alinierea constructiei cele mai apropiate de la str.Lunca Oltului nr.15)
- distante minime conform Cod Civil,distante de interventie

##### **4.4Indici de utilizare a terenului**



POT maxim =55%

CUT maxim =1,44

#### **4.5 Materiale folosite**

Materialele de constructii ale cladirilor propuse vor fi de cele durabile :caramida, lemn,metal,lemn,acoperis sarpanta(min.20°) cu invelitoare tigla metalica sau placi bituminoase.

Arterele de circulatie rutiera si pietonala,parcagele vor avea strat de uzura din lespezi de piatra,asfalt, dalaj verde

**4.6 Parcaje** se propun in interiorul incintei: min.2buc.

**4.7. Garaje:** se prevad garaje de tip sopron pentru autoturismele personalului de deservire

#### **4.8 Delimitari incinta**

- Parcela studiata este imprejmuita cu imprejmuire 2m inaltime si porti din scanduri de lemn, care vor fi reabilitate sau schimbate

#### **4.9. Plantatii, zone verzi**

Plantatiile de tip perdea verde: gazon,arbusti joase de protectie nu vor crea obturari la caile de circulatie

#### **5. Restrictii**

Nu se admite:

- construirea in zona pana la elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate
- constructii sau amenajari straine programului general al zonei
- depozitarea rezidurilor si deseurilor in incinta decat in locuri special amenajate(platforme amenajate,containere inchise)



Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



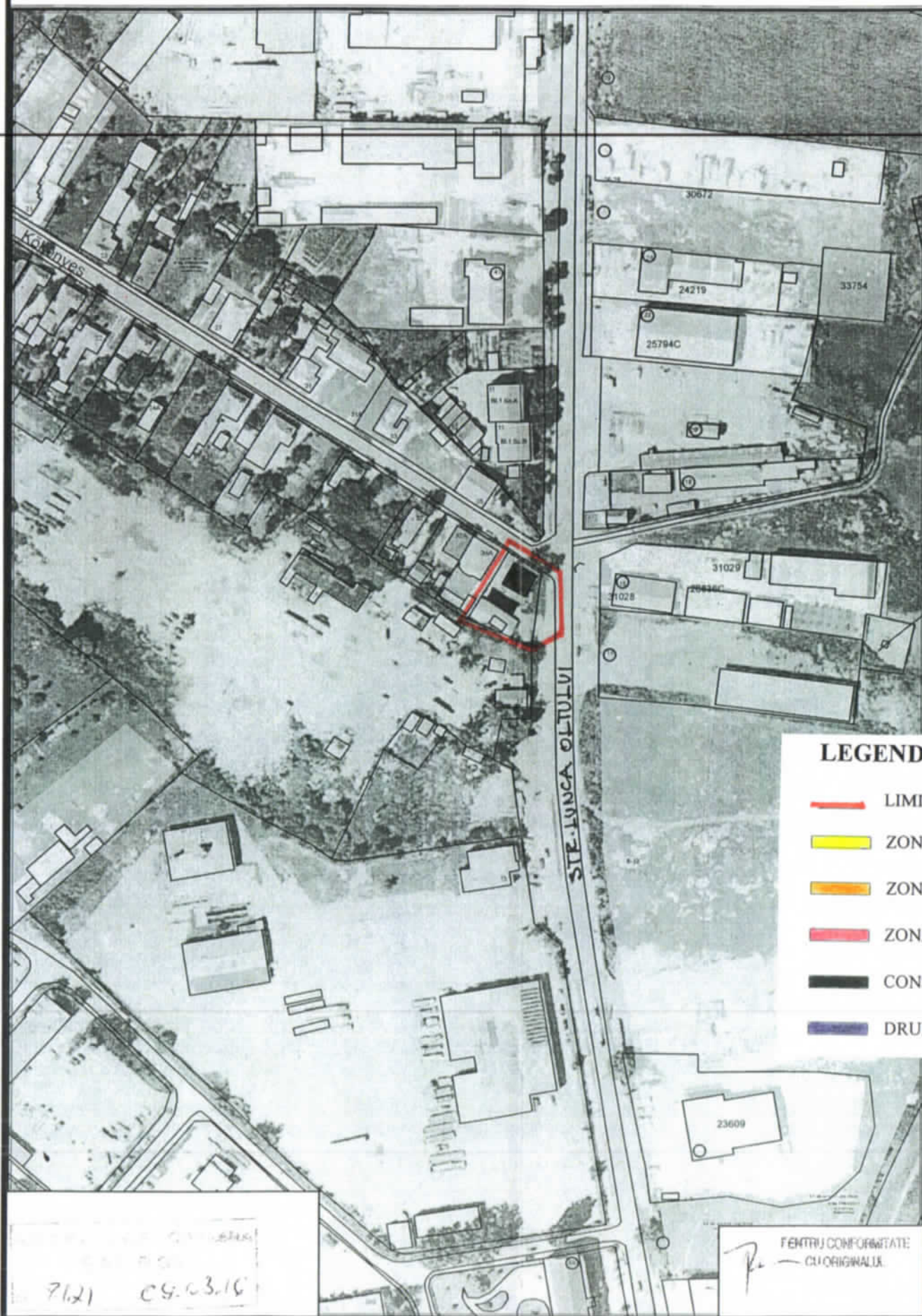




OFICIUL DE CADASTRU SI  
PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA  
**Plan de Incadrare**  
Mun. Sfantu Gheorghe



SCARA 1:2,000



**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ZONA DE LOCUINTE MICI
- ZONA DE LOCUINTE INALTE
- ZONA DE INSTITUTII-SERVICII
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE

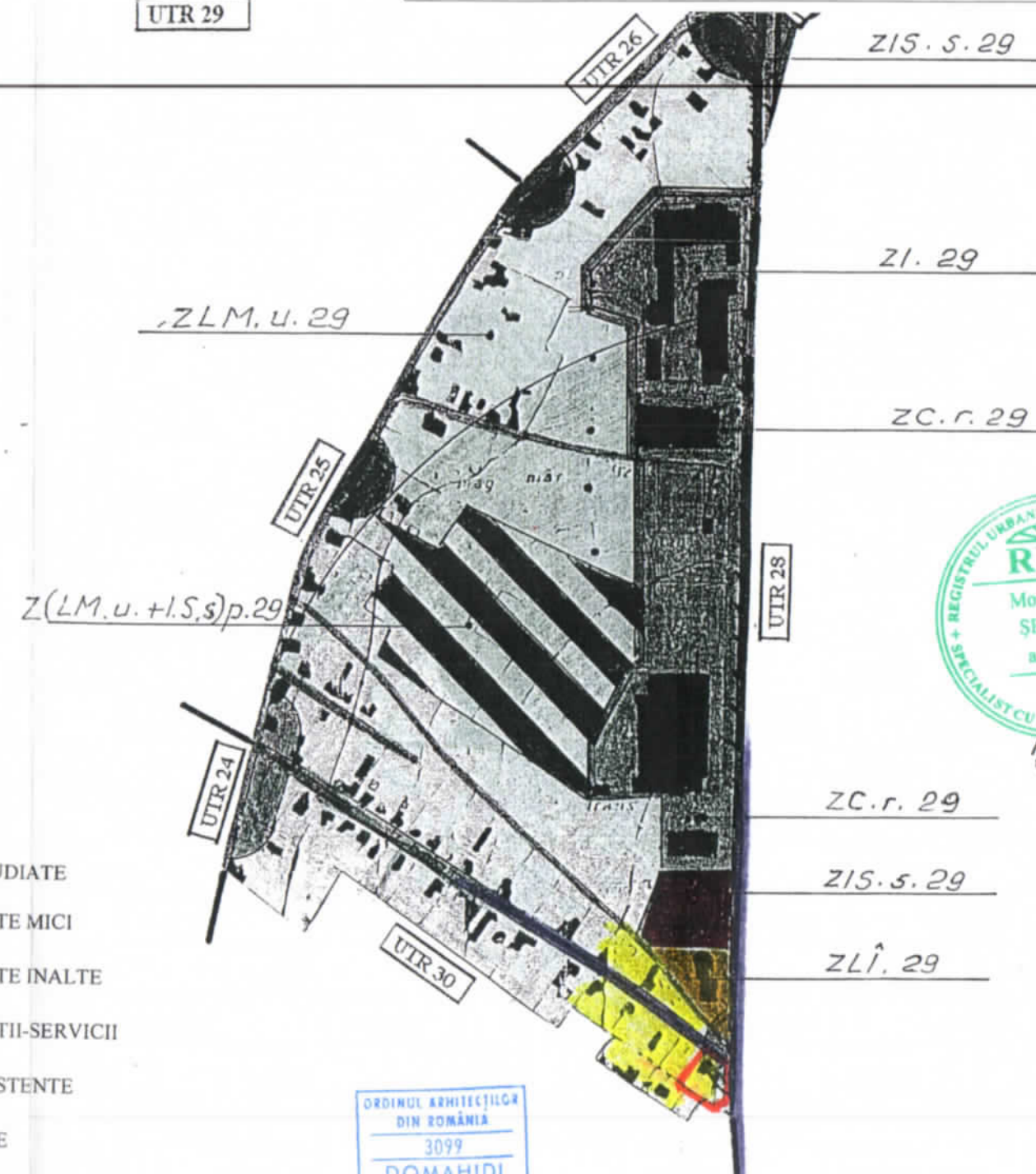
# PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE SERVICII-DEPOZITARE  
SF.GHEORGHE, str.KOKENYES nr.34

ITL INCADRARE IN TERITORIU

UTR 29



VERIFICATOR EXPERT	Arh. DOMAHIDI ILDIKO BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/MOB: 0740-020144	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:	
ŞEF PROIECT PROIECTAT	arh.DOMAHIDI ILDIKO arh.DOMAHIDI ILDIKO arh.SERBAN MONICA- BIA	LUCRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA DE SERVICII- DEPOZITARE	PR. NR. 18/2016
DESENAT	arh.DOMAHIDI ILDIKO	LOCALITATEA: JUD. COVASNA, SF. GHEORGHE, STR. KOKENYES NR.34	FAZA: PUZ
		BENEFICIAR: REBEKA ZSOLT, REBEKA DORA	
		SCARA: 1:2000	TITLUL PLANSEI: PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU
		APRILIE	NR. PL: 01



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE  
Sistem de proiectie STEREO 70 Plan de referinta M NEAGRA 75  
infravilan  
Scara 1500

Judetul COVASNA  
Unitatea administrativ-teritoriala MUN SFANTU GHEORGHE  
Cod SIRUTA 63401  
Adresa corpului de proprietate  
Str KOKENYES, Nr 34  
Nr cadastral

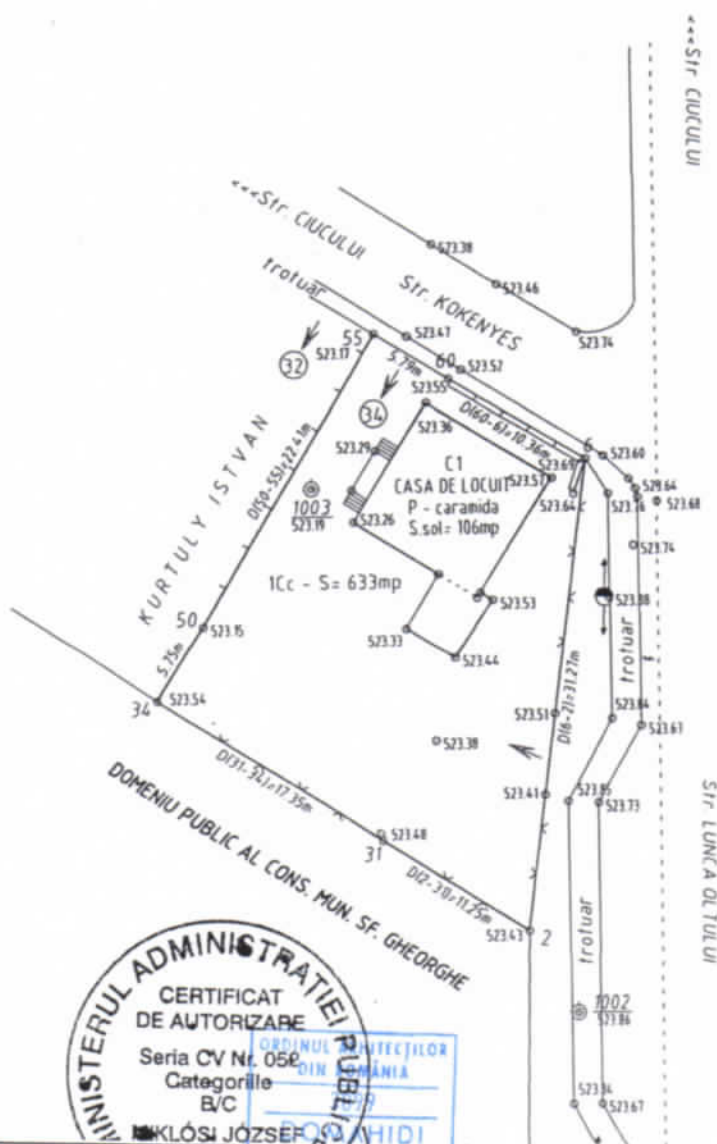
Numele si prenumele proprietarului  
REBEKA ZSOLT si sotia REBEKA DORA  
Domiciliul  
Str PRINCIPALA, Nr 358  
Localitatea BATANI MARI  
Judetul COVASNA

86000

485950

486000

485950



VERIFICATOR EXPERT	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:	PR. NR.
	LUCRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA DE SERVICII- DEPOZITARE	18/2016
Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/MOB: 0740-020144	LOCALITATEA: JUD. COVASNA, SF. GHEORGHE, STR. KOKENYES NR. 34	FAZA:
ȘEF PROIECT	BENEFICIAR: REBEKA ZSOLT, REBEKA DORA	PUZ
PROIECTAT	SCARA: 1:500	NR. PL: 02
DESENAT	TITLUL PLANSEI: PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE	



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE  
Sistem de proiectie STEREO 70 Plan de referinta M NEAGRA 75  
intravilan  
Scara 1500

Judetul COVASNA  
Unitatea administrativ-teritoriala: MUN. SFANTU GHEORGHE  
Cod SIRUTA 63401  
Adresa corpului de proprietate:  
Str. KOKENYES, Nr. 34  
Nr. cadastral

Numele si prenumele proprietarului:  
REBEKA ZSOLT si sotia REBEKA DORA  
Domiciliul:  
Str. PRINCIPALA, Nr. 358  
Localitatea BATANII MARI  
Judetul COVASNA

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE  
— LIMITA PARCELA BENEFICIAR  
— ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE MICI  
— DRUMURI PUBLICE  
— CONSTRUCTII EXISTENTE  
C1 CASA DE LOCUIT - PARTER  
C2 DEPOZIT PARTER - CONSTRUCTIE PROVIZORIE (DE DEMOLAT)  
— ACCESE IN INCINTA  
— STALP ELECTRIC LEA 0,4kV  
— COPACI EXISTENTI  
— CIRCULATII CAROSABILE  
— TROTUARE  
— ZONE VERZI DE PROTECTIE

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA(mp)	%
1 ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI	633	70
2 CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE	267	30
TOTAL ZONA STUDIATA	900	100

- CONSTRUCTII EXISTENTE 222mp  
— CURTE 411mp

POT = 35%

CUT = 0,35



Executant ing. MIKLOS JÓZSEF

Data februarie - 2009



VERIFICATOR EXPERT	Arh. DOMAHIDI ILDIKO BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675 SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/MOB: 0740-020144	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:	LUCRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE SERVICII-DEPOZITARE LOCALITATEA: JUD. COVASNA, SF. GHEORGHE, STR. KÖKENYES NR. 34 BENEFICIAR: REBEKA ZSOLT, REBEKA DORA	PR. NR. 18/2016 FAZA: PUZ
SEF PROIECT	Arh. DOMAHIDI ILDIKO	SCARA:	TITLUL PLANSEI:	NR. PL:
PROIECTAT	Arh. DOMAHIDI ILDIKO	1:500	SITUATIA EXISTENTA SI PRIORITATI	03
DESENAT	Arh. DOMAHIDI ILDIKO	APRILIE		



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE  
Sistem de proiectie STEREO 70 Plan de referinta M NEAGRA 75  
intravilan  
Scara 1500

Judetul COVASNA  
Unitatea administrativ-teritoriala MUN SFANTU GHEORGHE  
Cod SIRUTA 63401  
Adresa corpului de proprietate  
Str KOKENYES, Nr 34  
Nr cadastral

Numele si prenumele proprietarului  
REBEKA ZSOLT si sotia REBEKA DORA  
Domiciliul  
Str PRINCIPALA, Nr 358  
Localitatea BATANII MARI  
Judetul COVASNA

# PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA DE SERVICII-DEPOZITARE  
SF.GHEORGHE, str.KÖKÉNYES nr.34

## 2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

### LEGENDA

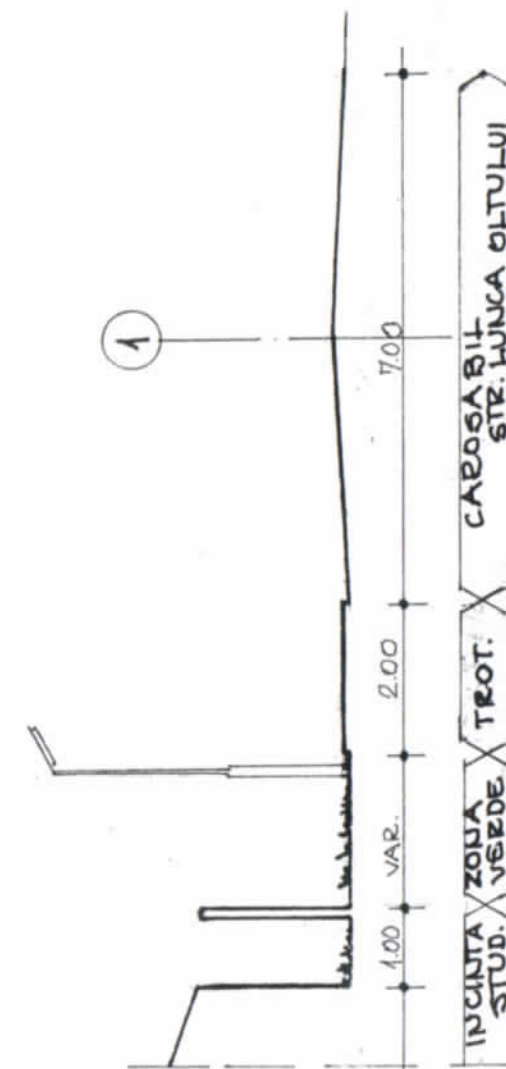
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELA BENEFICIAR
- ZONA DE SERVICII-DEPOZITARE
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
- CONSTRUCTII PROPUSE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATIE PIETONALE
- ZONA VERDE DE PROTECTIE
- ACCESE IN INCINTA
- EDIFICABIL
- ..... ALINIERE PROPUSE

### BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA(mp)	%
1 ZONA DE SERVICII-DEPOZITARE	633	70
2 CIRCULATII CAROSABILE,PIETONALE	267	30
TOTAL ZONA STUDIATA	900	100

POT MAX. = 55%

CUTMAX. = 1,44



PROFIL TRANSVERSAL

4:100



Executant ing MIKLOSI JOZSEF

Data februarie 2009



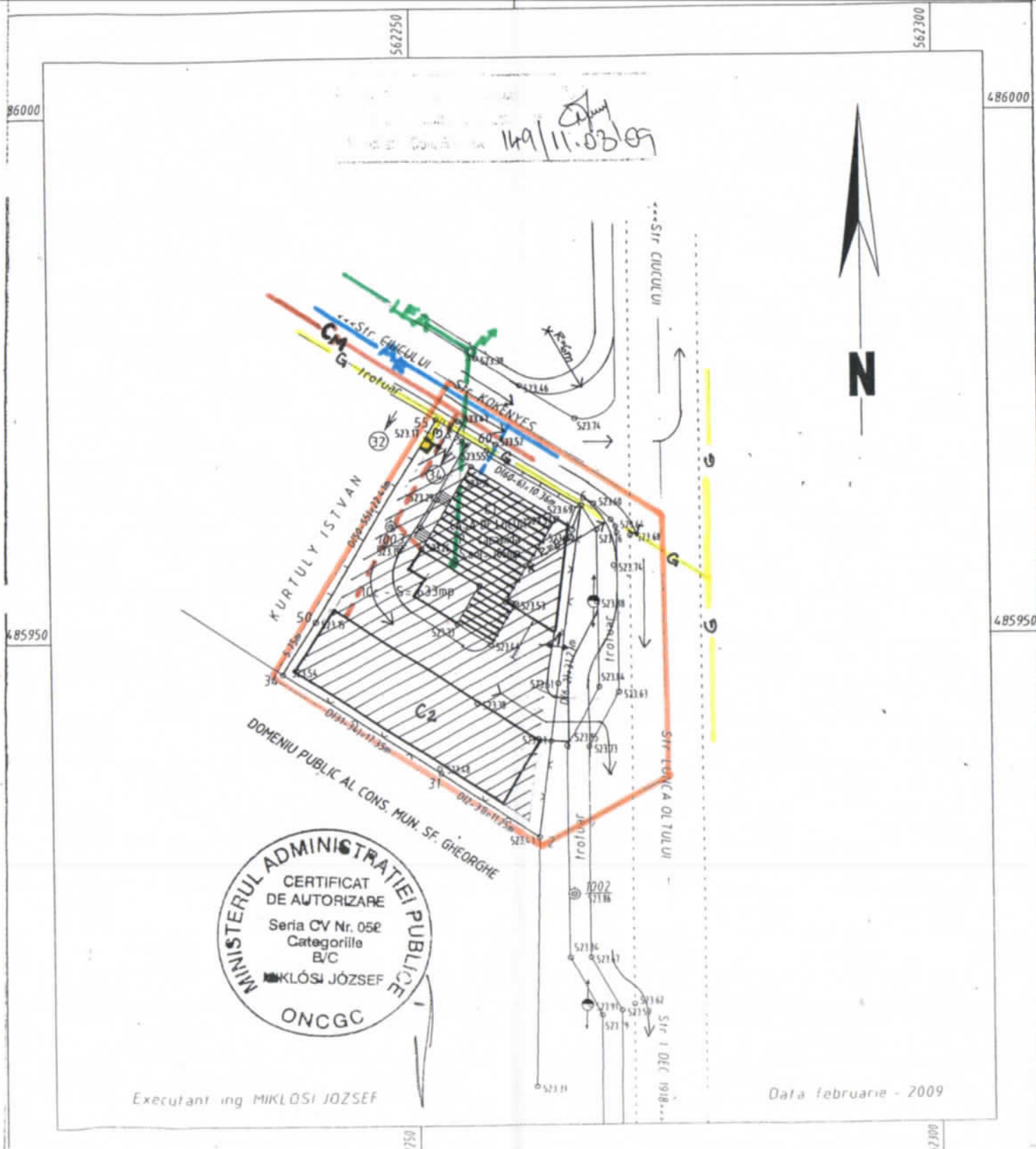
VERIFICATOR EXPERT	Arh. DOMAHIDI ILDIKO BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NR. 37/2003, CIF 21071675 SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/MOB: 0740-020144	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:	
SEF PROIECT	arh.DOMAHIDI ILDIKO	LUCRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA DE SERVICII-DEPOZITARE	PR.NR.
PROIECTAT	arh.DOMAHIDI ILDIKO arh.SERBAN MONICA- BIA	LOCALITATEA: JUD. COVASNA, SF. GHEORGHE, STR. KÖKÉNYES NR.34	18/2016 FAZA:
DESENAT	arh.DOMAHIDI ILDIKO	BENEFICIAR: REBEKA ZSOLT, REBEKA DORA	PUZ
		SCARA: 1:500 APRILIE	TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE
			NR.PL: 04



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE  
Sistem de proiectie STEREO 70 Plan de referinta M NEAGRA 75  
intravilan  
Scara 1500

Judetul COVASNA  
Unitatea administrativ-teritoriala MUN. SFANTU GHEORGHE  
Cod SIRUTA 63401  
Adresa corpului de proprietate  
Str KOKENYES, Nr 34  
Nr cadastral

Numele si prenumele proprietarului  
REBEKA ZSOLT si sotia REBEKA DORA  
Domiciliul  
Str PRINCIPALA, Nr 358  
Localitatea BATANII MARI  
Judetul COVASNA



# PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE SERVICII-DEPOZITARE  
SF.GHEORGHE, str.KÖKÉNYES nr.34

## 3.1. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARE

### LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELA REGLEMENTATA
- LINIE ELECTRICA LEA EXISTENT
- BRANSAMENT ELECTRIC EXISTENT
- CONDUCTA GAZ METAN EXISTENT
- BRANSAMENT GAZ METAN EXISTENT
- CONDUCTA APA RECE EXISTENTA
- BRANSAMENT APA RECE PROPOS
- CONDUCTA CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
- BRANSAMENT CANALIZARE MENAJERA PROPOS



VERIFICATOR EXPERT		REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:	
<p>Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675 SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/MOB: 0740-020144</p>		<p>LUCRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA DE SERVICII-DEPOZITARE</p> <p>LOCALITATEA: JUD. COVASNA, SF. GHEORGHE, STR. KÖKÉNYES NR.34</p> <p>BENEFICIAR: REBEKA ZSOLT, REBEKA DORA</p>	
<p>SEF PROIECT</p> <p>PROIECTAT</p> <p>DESENAT</p>		<p>SCARA: 1:500</p> <p>TITLUL PLANSET: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARE</p>	
<p>PR. NR. 18/2016</p> <p>FAZA: PUZ</p> <p>NR. PL: 05</p>			



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE  
Sistem de proiectie STEREO 70 Plan de referinta M NEAGRA 75  
intravilan  
Scara 1500

Judetul COVASNA  
Unitatea administrativ-teritoriala MUN SFANTU GHEORGHE  
Cod SIRUTA 63401  
Adresa corpului de proprietate  
Str KOKENYES, Nr 34  
Nr cadastral

Numele si prenumele proprietarului  
REBEKA ZSOLT si sotia REBEKA DORA  
Domiciliul  
Str PRINCIPALA, Nr 358  
Localitatea BATANII MARI  
Judetul COVASNA



# PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL  
ZONA DE SERVICII-DEPOZITARE  
SF.GHEORGHE, str.KÖKÉNYES nr.34

## 4.1. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

### LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELA BENEFICIAR
- TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR**
  - DOMENIU PUBLIC AL STATULUI SI A UNITATII ADMINISTRATIV TERITORIALE
  - PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE REBEKA ZSOLT SI DORA
- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**
  - DRUMURI
  - BRANSAMENT ELECTRIC
  - BRANSAMENT APA RECE
  - BRANSAMENT CANALIZARE MENAJERA



VERIFICATOR EXPERT		REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:	
	Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	LUCRAREA: PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA DE SERVICII-DEPOZITARE	PR. NR.
	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675	LOCALITATEA: JUD. COVASNA, SF. GHEORGHE, STR. KÖKÉNYES NR. 34	18/2016
	SFANTU GHEORGHE, JUD. COVASNA	BENEFICIAR: REBEKA ZSOLT, REBEKA DORA	FAZA:
	TEL/MOB: 0740-020144		PUZ
ŞEF PROIECT	Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA:	TITLUL PLANSEI:
PROIECTAT	Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	1:500	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
DESENAT	Arh. SERBAN MONICA- BIA	APRILIE	
	Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ		NR. PL: 06