

ROMANIA  
Judetul COVASNA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE  
Nr. 13029 din 21.03.2017

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 127 din 22.03.2017

În scopul: **ELABORARE P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA ZONEI -ZONĂ REZIDENȚIALĂ-**

Ca urmare a Cererii adresate de **ÖTVÖS ÉVA GYÖNGYI**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal **520004**, str. **CASTANILOR**  
nr. \_\_\_\_\_ bl. **7**, sc. **A**, et. \_\_\_\_\_, ap. **1**, telefon/fax \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. **13079** din **10.03.2017**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**  
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_  
cod poștal **520046**, str. **JÓKAI MÓR**

nr. **9**, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_

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

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **6** / \_\_\_\_\_ **1995**  
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe  
nr. **27** / \_\_\_\_\_ **02.02.2016**

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: **2444**

Nr. Top **2441**

**IMOBIL PROPRIETATE PRIVATĂ, SITUAT ÎN INTRAVILAN**

2. REGIMUL ECONOMIC:

**ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI SERVICII**  
**FOLOSINȚĂ ACTUALĂ TEREN CURTE**  
**ZONĂ FISCALĂ D**

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

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

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

**ELABORARE P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA ZONEI -ZONĂ REZIDENȚIALĂ-**

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 opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

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

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

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



6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ P.A.C.

☐ P.O.E.

☐ P.O.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | <input checked="" type="checkbox"/> Alte avize/acorduri:   |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare                      | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare  | <input checked="" type="checkbox"/> securitate la incendiu |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate   | <input type="checkbox"/> protecția civilă                  |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică              | <input type="checkbox"/> transport urban          | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației   |

d.2) avize și acorduri privind:

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Verificare la toate cerințele funcționale de calitate  | <input type="checkbox"/> aviz proiectant inițial |
| <input checked="" type="checkbox"/> Documentație topografică vizată de O.C.P.I. Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe | <input type="checkbox"/> acordul proprietarilor  |

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

d.4) studii de specialitate

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar  
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar  
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

L.S.

Arhitect-sef  
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit

Bajzát Éva Ildikó

Achitat taxa de: 2.205,00 lei, conform Chitanței nr. 22749 din 10.03.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 10.03.2017





# ROMANTIA.

CARTE D'IDENTITE      CARTE DE IDENTITATE      IDENTITY CARD  
SERIA KV NR 336803  
CNP 1860922142594      S4V14



SZABÓ

CSANÁD-ATTILA

Română / ROU

Jud.CV Mun.Sfântu Gheorghe

Jud.CV Sat.Sâncraiu (Com.Ilieni)

nr.453

Valabilitate/Validite/Validity

279  CV

SPCLEP Sf.Gheorghe

04.08.14-22.09.2024

IDROUSZABO<<CSANAD<ATTILA<<<<<<<<<<

KV336803<2R0U8609225M240922711425940

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 24441 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere **27431**  
Ziua **15**  
Luna **11**  
Anul **2017**



Cod verificare  
100053230886

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 4508/Simeria  
Nr. topografic: 706/2/2/4, 707/5,  
708/1/1/1/4

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 9 B, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24441	1.525	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	24441-C2	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 9 B, Jud. Covasna	S. construita la sol: 138 mp; S. construita desfasurata: 276 mp; CASA DE LOCUIT P+M CU 6APARTAMENTE

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>5740 / 09/03/2015</b>		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 176, din 09/03/2015 emis de BNP Filipanits Alpar;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) OTVOS EVA GYONGYI, divortata	A1, A1.2 / B.8, B.9
<b>8388 / 01/04/2015</b>		
Act Notarial nr. Contract de donatie nr. 216, din 01/04/2015 emis de BNP Filipanits Alpar;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEDonatie ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) SZABO CSANAD ATTILA, casatorit	A1, A1.2
<b>19061 / 08/07/2016</b>		
Act Notarial nr. act de partaj voluntar 644, din 08/07/2016 emis de NP Filipanits Alpar;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEca bun propriu, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 1/3 1) OTVOS EVA GYONGYI, fostă Szabo, divorțată	A1, A1.2

**C. Partea III. SARCINI .**

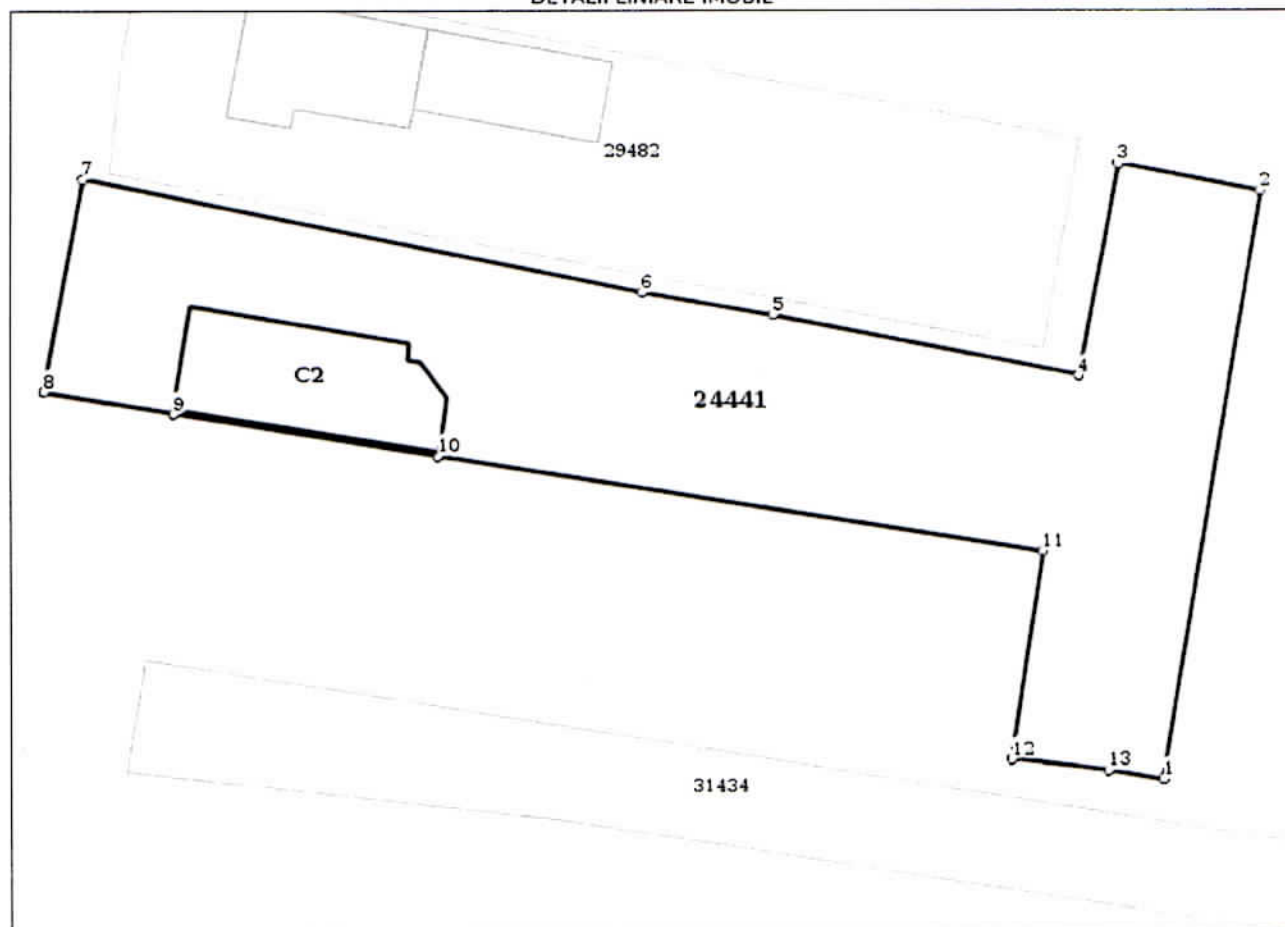
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24441	1.525	

\* 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	curți construcții	DA	1.525	-	-	706/2/2/4	CF 24441, SF. GHEORGHE

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	24441-C1	construcții anexa	252	Cu acte	S. construită la sol: 252 mp; depozit pentru materiale de construcții și CT, P+M din cărămidă
A1.2	24441-C2	construcții de locuințe	138	Cu acte	S. construită la sol: 138 mp; S. construită desfășurată: 276 mp; CASA DE LOCUIT P+M CU 6 APARTAMENTE

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	43.226
2	3	10.402



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	15.664
4	5	22.49
5	6	9.586
6	7	41.301
7	8	15.697
8	9	9.5
9	10	19.339
10	11	44.249
11	12	15.249
12	13	7.004
13	1	4.022

\*\* 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.

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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.80908/15-11-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

16-11-2017

Data eliberării,

/ /

17-11-2017

Asistent Registrator,

IOLANDA GASPAR

Găspăr Iolanda-Arie

(parafa și semnătura)

Referent,

Laura

Consilier

(parafa și semnătura)



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33635 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	27430
Ziua	15
Luna	11
Anul	2017



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:4533 Simeria

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 708/1/1/1/1/2/2	325	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>5744 / 09/03/2015</b>		
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 176, din 09/03/2015 emis de NP Filipanits Alpar;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) OTVOS EVA GYONGYI, divorțată	A1 / B.4, B.5
<b>8390 / 01/04/2015</b>		
Act Notarial nr. contract de donație autentificat sub nr. 216, din 01/04/2015 emis de NP Filipanits Alpar;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donație ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) SZABO CSANAD ATTILA, căsătorit	A1
<b>19064 / 08/07/2016</b>		
Act Notarial nr. act de partaj voluntar 644, din 08/07/2016 emis de NP Filipanits Alpar;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEca bun propriu, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 1/3 1) OTVOS EVA GYONGYI, fostă Szabo, divorțată	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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



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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 708/1/1/1/1/2/2	325	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

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

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	325	-	-	708/1/1/1/1/2/2	

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.80907/15-11-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

16-11-2017

Data eliberării,

/ /

17-11-2017

Asistent Registrator,

VIOLETA MIRON

Miron Violeta  
asistent-registrator

(parafa și semnătura)

Referent,

FACUTĂ VALABIL

(parafa și semnătura)







Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

**DIRECȚIA URBANISM  
ARHITECT - ȘEF**

Ca urmare a cererii adresate de **Ötvös Éva-Gyöngy și Szabó Csanád**, cu sediul/domiciliul în județul **Covasna**, municipiul/orașul/comuna **Sfântu Gheorghe**, cod poștal -, str. **Castanilor**, nr. -, bl. 7, sc. A, ap. 1, telefon/fax **0733014703**, e-mail -, înregistrată la nr. **47476** din **31.08.2017**,

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

**AVIZ**

**Nr. 6 din 05.10.2017**

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru „Reglementarea zonei –Zonă rezidențială”  
**Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Jókai Mór, nr. 9B”**  
generat de imobilul: -CF nr. 24441 Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. cad. 24441; nr. cad. 24441-C2; CF nr. 33635 Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. top. 708/1/1/1/1/2/2.

Inițiator: **Ötvös Éva-Gyöngy; Szabó Csanád**

Proiectant: **sc SICAM srl Sfântu Gheorghe;**

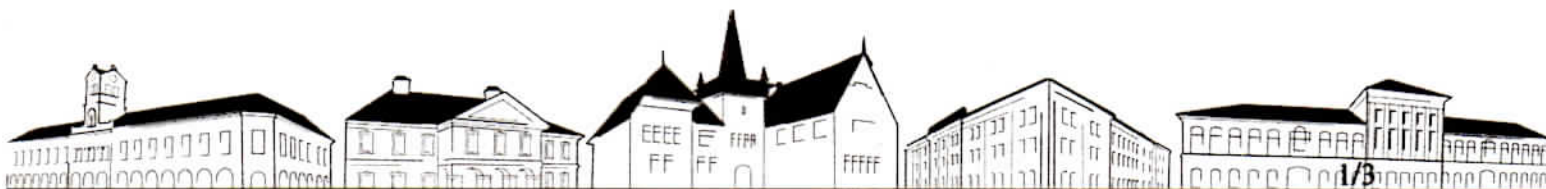
Specialist cu drept de semnătură RUR: - **arh. Riti Emil Oliver I.;**

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

- latura nordică: **teren viran, proprietate privată (propr. Bucur Costache);**
- latura sudică: **atelier tâmplărie (propr. Magyari Lajos);**
- latura estică: **atelier reparații auto (propr. Ursu János);**
- latura vestică: **str. Jókai Mór (arteră de circulație DJ 112);**
- **S= 1850 mp;**

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

- intravilan, reglementat conform PUG Municipiul Sfântu Gheorghe, aprobat prin HCL nr. 27/2016.
- UTR 10: Zonă rezidențială cu locuințe mici;
- regim de construire: **P, P+1, P+2;**
- funcțiuni predominante: zonă rezidențială cu locuințe de tip urban (ZLM.u.10);
- **H max = 12 m;**
- **POT max = 40%;**
- **CUT max = 1,2;**





- retragerea minimă față de aliniament = conform Art.6 al. RGL – pct. VI.2 (capitolul - zonă rezidențială), în condițiile respectării prevederilor art. 23 din RGU;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform RGU art. 24, respectiv cu respectarea Codului civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform RGU art. 24, respectiv cu respectarea Codului civil;

**Prevederi P.U.D. propuse:**

- regim de construire: **max. D+P+2;**
- funcțiuni predominante: **locuințe înșiruite;**
- H max = **12 m;**
- POT max = **40%;**
- CUT max = **1,2;**
- retragerea minimă față de aliniament:
  - **aliniere A: la 9,25 m față de limita nordică a parcelei (subzona B);**
  - **aliniere B: la 9,30 m față de limita nordică a parcelei (subzona C);**
  - **aliniere C: la 9,30 m față de limita estică a parcelei (subzona C);**
- retrageri minime față de limitele laterale: **min. 2 m de la limita parcelei, cu respectarea Codului civil și a normelor de înșorire;**
- retrageri minime față de limitele posterioare: **min. 0,6 m (pentru construcții anexe) și min. 2 m pentru locuințe, cu respectarea Codului civil și a normelor de înșorire;**
- circulații și accese: **parcări și drumuri de incintă, conform normativelor în vigoare;**
  - **acces în incintă din strada Jókai Mór (DJ 112), respectiv drum proprietate privată înscris în CF nr. 31434 Sfântu Gheorghe;**
- echipare tehnico-edilitară: - **extinderea rețelelor stradale existente pe strada Jókai Mór (DJ 112)**

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

În conformitate cu art. 48<sup>1</sup>, alin. (1) al Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 (\*actualizată\*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.







**Pentru folosirea ca acces în incintă a platformei betonate situate în partea sudică al parcelelor, documentația de urbanism va conține obligatoriu acordul notarial al proprietarului terenului înscris în CF nr. 31434 Municipiul Sfântu Gheorghe, sub nr. cad. 31434.**

**Documentația de urbanism se va elabora conform Ordin pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și Conținutul-Cadru al P.U.D., indicativ GM 009-2000” și se va ține cont de art. 46, alin. (1) al Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, aprobat prin Hotărâre nr. 101 din 29 iulie 2010.**

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 127 din 22.03.2017, emis de primăria municipiului Sfântu Gheorghe.

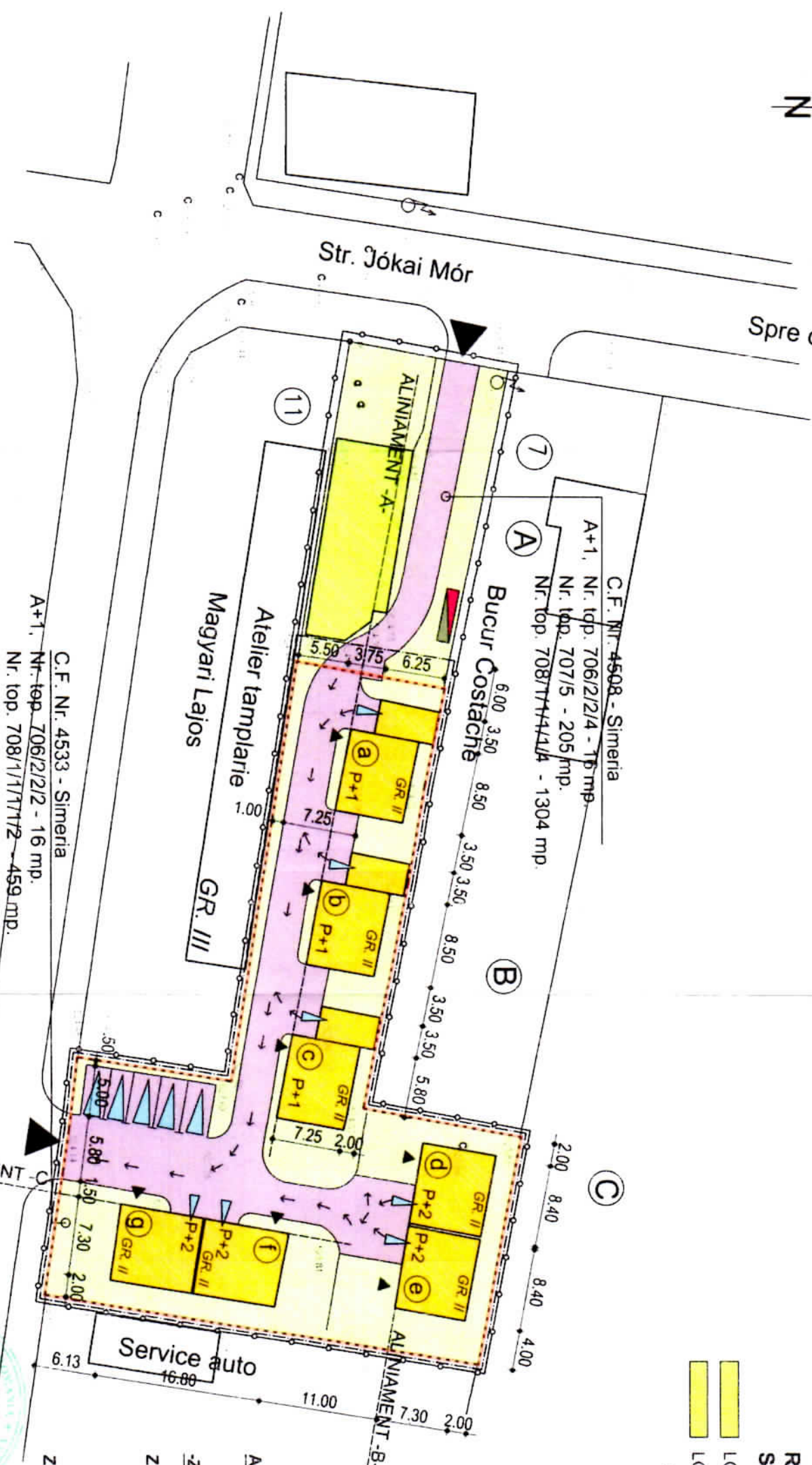
Arhitect-șef,  
Birtalan Erzsébet-Csilla





PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
str. Jókai Mór nr.9B, mun. Sf. Gheorghe  
REGLEMENTARI URBANISTICE

INTRAVILAN MUN. SF. GHEORGHE  
SC. 1:500



REGIM DE INALTIME  
SI BILANT TERITORIAL

LOCUINTE P+E, H MAX LA STREASINA	6m
LOCUINTE D+P+E, H MAX LA STREASINA	9m
S. TOTALA TEREN	1850mp
S. CONSTR. TOTALA MAX.	500,46mp
S. DESF. TOTALA MAX.	1175,89mp
S. CAROSABIL, TROTUARE	308mp
S. PARCAJE OASPETI	50mp
S. ZONE VERZI, CURTI	991,54mp
SUPRAFATA TOTALA	1850mp

POT calculat = 27%  
POT max = 30%  
CUT = 0,63

REPER NIVEL TOPOGRAFIC : 574.02

REGLEMENTARI DIN PUG:

Art.1. Tipurile de subzone functionale in cadrul zonei de locuit din Sfantu Gheorghe

-ZLM- ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE

MICI P. P+1, P+2

ZLM. u. subzona cu locuinte existente intr-un tesut compact, traditional ardelenesc sau traditional pavilionar in care este facut completari la fondul construit existent cu locuinte de tip URBAN  
ZLM. u. p. subzona propusa pentru locuinte de tip URBAN

LEGENDA

- LIMITA DE STUDIU
- LIMITA DE TEREN CARE A GENERAT PUD
- LIMITA DE PROPRIETATE
- EDIFICATII EXISTENTE
- ALINIAMENT B- ALINIERE
- CLADIRI PROPUSE
- ACCES AUTO REZIDENTI
- ACCES GARAJE
- ACCES LOCUINTE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA CASE DE LOCUIT INSIRUITE
- DRUM CAROSABIL AUTO REZIDENTI
- ZONE VERZI PT. TEREN DE JOACA COPIL
- PARCAJE
- PLATFORMA GOSP. SELECTARE REZIDURI
- CURTI PROPRII

Verif/Expert	Nume	Semnat	Cerinta	Referav	Expertiza/	Nr.	Data
S.C. SICAM S.R.L. SF. GHEORGHE	cod fiscal 5502822 - J14/86/1994, tel: 0745089669			Beneficiar:	OTYOS GYONGYI		Proiect nr 249/2017
Elaborator	Nume	Semnat		Titlul proiectului:	com. ILIENI		Faza:
Set proiect	tarh. Zagoni A.		1:500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU			P.U.D.
Proiectat	arh. Riti O.			str. JOKAI MOR, nr.9B - Sf. Ghe.			
Desenat	teh. Bartok A.			Titlul plansei:	REGLEMENTARI URBANISTICE		Plansa nr A-02
			2017.				



**Directia Operationala  
Departament Mentenanta Specializata  
B-dul. Marasesti, nr. 4-6  
Sect. 4, Bucuresti  
Cod postal: 040254  
Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)  
Interlocutor: Eugen Scripcaru  
Nr. 311802170/data 16.08.2017**

**OTVOS EVA GYONGYI**

Str. Castanilor nr.-  
Bl.7 sc.A ap.1  
Loc. Sfântu Gheorghe  
Jud. Covasna

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. **311802170** din **28.07.2017**, prin care solicitati emiterea avizului de amplasament pentru **lucrari de construire- ELABORARE PUD PENTRU REGLEMENTAREA ZONEI-ZONA REZIDENTIALA: loc. Sfântu Gheorghe, str. Jokai Mor, nr.9, Jud. Covasna**, va restituim planul de situatie scara 1:500 proiect nr. - elaborat de - completat cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:

Pe planul de situatie s-a trasat orientativ rețeaua de gaze naturale aflata în exploatarea societății noastre. Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze poate fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilena).

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

Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 si Ordinului nr.47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distributie.

In urma analizării documentației depuse se emite:

### **AVIZ FAVORABIL**

Cu mentiunile:

1. Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HG.nr.1043/2004.

# DISTRIGAZ SUD REȚELE



2. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelilor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și a Ordinului nr.47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
3. După aprobarea documentației de urbanism P.U.Z., se va solicita un nou certificat de urbanism, în vederea construirii (conform mențiunilor din C.U. anexat !).
4. Având în vedere că rețeaua de gaze este în dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise ulterior, veți solicita și avizul societății noastre.
5. Avizul nu este valabil pentru obținerea Autorizației de Construire și reprezintă o informare asupra rețelilor de gaze naturale existente în zona studiată.
6. Avizul nu este valabil și pentru bransamente (racord la utilități).
7. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru obținerea Avizului de Oportunitate și promovare P.U.D.- conform legilor în vigoare.
8. Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și a **Certificatului de Urbanism nr.127 din 22.03.2017 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, jud.Covasna.**

**Adrian DOBREA**  
SEF DEPARTAMENT,  
DIRECTIA OPERATIONALA

DISTRIGAZSUD REȚELE SRL  
Direcția Operațională  
Departament Menținanță  
Specializată  
(1)

**Eugen SCRIPCARU**  
ASE BEX

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: planul de situație sc. 1:500

**Achitat cu chitanța/ordin de plată nr.1153150037 /data 28.07.2017 factura 1904177705**





Serviciul Energetic, Acces Rețea

**C Ă T R E,**

**OTVOS EVA-GYONGYI**  
**judet COVASNA, localitate SFANTUL GHEORGHE strada**  
**CASTANILOR nr. 7 bl. A sc. - ap. 1 cod postal 520004**

**Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 70601706341 / 01.08.2017, pentru obiectivul ELABORARE P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA ZONEI ZONA REZIDENTIALA amplasat în Judet COVASNA, loc. SFANTUL GHEORGHE, strada JOKAI MOR, nr. 9**

**În urma analizei documentației, pentru construcția obiectivului menționat, se emite:**

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 70601706341 / 29.08.2017 pentru faza PUD**

Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastră, se va face respectându-se condițiile impuse de legislația în vigoare :

**CONSTRUCTIA PROIECTATA NU AFECTEAZA INSTALATIILE ELECTRICE PROPRIETATEA SDEE COVASNA**

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

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

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

**Conform Ordinului ANRE 25/2016:**

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

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

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

**a) expira termenul de valabilitate ;**  
**b) se modifica datele obiectivului (caracteristici tehnice, suprafata ocupata, inaltime etc.) care au stat la baza emiterii avizului.**

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

S-a eliberat prezentul aviz în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 127 din 22.03.2017

Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de 113.05 RON s-a achitat cu chitanța nr. /

Director  
ING. CSABA IOZSA



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

Întocmit  
GOGA ANCUTA

OPERATOR REGIONAL  
JUD. COVASNA

GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA  
SFÂNTU GHEORGHE

Sediu: RO 520031 Sfântu Gheorghe  
Str. Bánki Donát, Nr.27



Nr. J14/284/1996; CUI RO 8574327  
Capital social: 7.090.000 lei  
COD IBAN: RO62BTRL01501202K16I  
Tel: 0267 – 351 390  
Fax: 0267 – 351 739  
e-mail: [secretariat@apacov.ro](mailto:secretariat@apacov.ro)  
[www.apacov.ro](http://www.apacov.ro)

Nr. 10555 / 21.08.2017

S.T.

Către,

**ÖTVÖS ÉVA-GYÖNGYI**

Referitor la documentația dvs., prin care solicitați emiterea avizului de amplasament/traseu pentru **"ELABORARE P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA ZONEI- ZONĂ REZIDENȚIALĂ"** situat în mun. Sf. Gheorghe str. Jókai Mór nr.9 înscris în C.F. Nr. 24441- Sf. Gheorghe  
alăturat vă restituim un ex. din plan de incadrare și planul de situație elaborat de carh. Száraz Ștefania Gabriela cu următoarele precizări:

- 1.Lucrările de construire propuse **nu afectează** conductele de apă și de canalizare publice, în amplasament nu există rețele hidroedilitare publice.
- 3.În urma analizării documentației depuse se emite:

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL NR. 10555 / 2017**

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.

ing.Fejer Alexandru  
director general



ing.Mátyás Ferenc  
director tehnic

Anexe: plan de situație  
Taxa de avizare: achitată cu chitanța nr.

/ ordinul de plată

Elaborat:Bács-Benke Erika-Eszter

e-mail:[bacs.eszter@apacov.ro](mailto:bacs.eszter@apacov.ro)



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. 2229246 din 08.08.2017  
Exemplar nr.1  
Sfântu Gheorghe



Către,  
**DOAMNA OTVOS EVA GYONGYI**  
**Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Castanilor, bl. 7, sc. A, ap. 1, jud. Covasna**

Urmare la cererea dumneavoastră înregistrată cu nr. 2229246 din 27.07.2017 vă comunicăm acordul nostru pe linie de securitate la incendiu, în scopul ELABORARE P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA ZONEI – ZONĂ REZIDENȚIALĂ amplasat în localitatea Sfântu Gheorghe, strada Jokai Mor, jud. Covasna, cu condiția respectării prevederilor Regulamentului general de urbanism nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare, cu privire la accesele carosabile și perspectiva realizării instalațiilor de alimentare cu apă a noilor zone lotizate.

*Prezenta adresă nu constituie aviz/ autorizatie de securitate la incendiu.*

Cu respect.

Lt. col.   
Constantin Adrian NĂSTUȚĂ  






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: 3470 / 3460  
Data: 26. 07. 2017

## **NOTIFICARE**

### **Asistență de specialitate de sănătate publică**

Către ,

#### **ÖTVÖS ÉVA GYÖNGYI ȘI COPROPRIETARI**

Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Castanilor, Bl. 7, Sc. A  
Județul Covasna

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a județului Covasna cu nr. 3460 din 26.07.2017, privind asistența de specialitate de sănătate publică pentru proiectul: **"ELABORARE P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA ZONEI-ZONĂ REZIDENȚIALĂ"** în Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Jókai Mor, Nr. 9, Jud. Covasna, vă comunicăm următoarele:

Proiectul nr. 249 din 2017 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 și Ord. M.S. 119/2014.

Dacă zgomotul produs de atelierul de tâmplărie și cel de service auto va deranja locuitorii caselor ce se vor construi, beneficiarul/proprietarii P.U.D. vor lua toate măsurile ce se impun pentru izolarea fonică astfel încât locuitorilor să li se asigure un confort fonic în limitele admise de legislația în vigoare. La cumpărarea locuințelor, noii beneficiari ai caselor vor fi înștiințați de obligațiile proprietarului P.U.D. în cazul în care apare un discomfort acustic.

Conformitățile la reglementările sanitare în vigoare sunt menționate în referatul de evaluare pentru asistență de specialitate a condițiilor igienico-sanitare nr. 757/ 26.07.2017, întocmit de d-na Dr. Bârzan Alina, medic primar igienă.

Director executiv  
Ec. Ágoston László

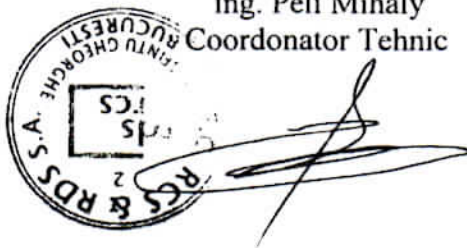
Întocmit de  
Imreh Eniko-Vikonka

Catre,  
**OTVOS EVA- GYONGYI**

Referitor la documentatia dvs., prin care solicitati emiterea unei adeverinte pentru  
**ELABORARE P.U.D. PENTRU REGLEMENTAREA ZONEI-ZONA REZIDENTIALA**,  
situat in Mun. Sfantu Gheorghe, str. Jokai Mor, nr. 9 va adeverim ca lucrarile de constructie prorus  
nu afecteaza reseaua de Catv, Internet si Telefonie al firmei SC RCS&RDS SA.

Sfantu Gheorghe  
29.08.2017

ing. Peli Mihaly  
Coordonator Tehnic







**Ministerul Mediului**  
**Agencia Națională pentru Protecția Mediului**



**Agencia pentru Protecția Mediului Covasna**

**Decizia etapei de încadrare**  
**Nr. 47 din 28.08.2017**

Ca urmare a notificării adresate de Ötvös Éva Gyöngyi cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Castanilor, bl. 7, sc. A, ap. 1, județul Covasna, privind **"Plan Urbanistic de Detaliu pentru reglementarea zonei – zonă rezidențială"**, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Jókai Mór, nr. 9, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 4715/26.07.2017, în baza:

- Art. 14 din OUG nr. 1/2017, privind înființarea Ministerului Mediului prin reorganizarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor; HG nr. 19 din 12 ianuarie 2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative;
- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 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 rețele ecologice europene Natura 2000 în România.
- Ord. 1052/2014 (\*actualizat\*) privind aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare și custodie a ariilor naturale protejate;

**Agencia pentru Protecția Mediului Covasna**

Având în vedere următoarele:

- consultarea autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit di data de 11.08.2017 desfășurat la sediul APM Covasna (proces-verbal ședință nr. 21/11.08.2017);
- Notificare asitență de specialitate de sănătate publică nr. 3470/26.07.2017 emisă de Direcția de Sănătate Publică Covasna;
- 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 faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, fiind situat în afara perimetrelor ariilor naturale protejate;

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.C.



II/A/6

**AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI Covasna**

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

pag. 1 /



1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;  
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

## **D e c i d e:**

**"Plan Urbanistic de Detaliu pentru reglementarea zonei – zonă rezidențială",** propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Jókai Mór, nr. 9, 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:*

Incinta reglementată prin PUD se află în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, are o suprafață de cca. 1525 mp și se află în proprietatea privată a investitorilor. În vecinătatea terenului se află un atelier de tâmplărie atelier auto și de service auto. Se dorește schimbarea destinației actuale a terenului din zonă de locuințe și servicii în zonă rezidențială pentru construirea de locuințe înșiruite de joasă înălțime P+1E, P+2E.

În subzona B (subzona A în care s-au amenajat garsoniere a fost reglementată anterior) sunt propuse 3 case de locuit P+1E cu garaje alipite fiecărei locuințe și curți proprii.

În subzona C se vor construi 4 case de locuit P+2E, amplasate alipite câte două.

Accesul în zonă se va asigura de pe str. Jókai Mór printr-un drum carosabil de 3,5 m lățime.

Bilanț teritorial propus:

- Suprafață totală teren: 1525, 00 mp;
- Suprafață construită: 500,46 mp;
- Suprafață carosabil, trotuare: 308,00 mp;
- Suprafață parcaje: 50,00 mp;
- Suprafață zone verzi, curți: 666,54 mp;
- POT max: 38%, CUT max: 0,89.

Mod de asigurare utilități: utilitățile vor fi asigurate prin racorduri la sistemele existente în zonă;

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

- nu este cazul;

c) *relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:*

Planul urbanistic de detaliu prevede spații verzi;

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program:* nu este cazul;

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:* nu este cazul;

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

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

b) *natura cumulativă a efectelor:* nu este cazul;

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

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):* nu este cazul, planul nu prevede activități industriale cu risc pentru sănătatea umană și pentru mediu;





- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): Impactul este local, nesemnificativ pe amplasament și în imediata vecinătate a acestuia.
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
  - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul;
  - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: în faza de implementare și funcționare se vor respecta standardele și normativele în vigoare.
  - (iii) folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul;
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul.

#### **Obligațiile titularului:**

- solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 127/22.03.2017, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;
- în cazul în care zgomotul produs de atelierul de tâmplărie și cel de service auto din vecinătatea amplasamentului va deranja locuitorii caselor care se vor construi, titularii PUD/propietarii caselor vor lua toate măsurile ce se impun pentru izolare fonică, astfel încât confortul fonic să fie asigurat în limitele admise de legislația în vigoare;
- la cumpărare, beneficiarii locuințelor vor fi înștiințați cu privire la obligațiile care rezultă în cazul apariției unui disconfort acustic de la atelierele de tâmplărie și de service auto existente în vecinătate;
- 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, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor HG nr. 188/2002 aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate (\*actualizată\*);
- respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor cu modificările și completările ulterioare; Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice fel în afara amplasamentului;
- respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările și completările ulterioare;





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

- Anunțurile titularului planului privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarul Observatorul de Covasna din datele de 28.07.2017 și 02.08.2017;
- Proiectul Deciziei etapei de încadrare a fost publicat pe pagina proprie de internet a APM Covasna <http://apmcv.anpm.ro> în data de 16.08.2017;
- Anunțul titularului planului privind decizia etapei de încadrare publicat în ziarul Observatorul de Covasna din data de 17.08.2017;

Autoritatea competentă pentru protecția mediului a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziei în activitatea de definitivare și avizare din punct de vedere al protecției mediului a planului. Documentația care a stat la baza emiterii avizului de mediu a fost accesibilă publicului la sediul APM Covasna pe durata derulării procedurii.

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

**Înaintea demarării investiției privind lucrările propuse în prezentul 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 se sancționează conform prevederilor legale în vigoare.**

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

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Ing. Neagu Gheorghe**



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

Întocmit,  
Ing. Farkas János

II/A/6

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI Covasna**

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

pag. 4 / 4





CĂTRE PRIMĂRIA.

MUN. SF. GHEORGHE.

- Subsemnata Gheorghe Ana Gyorgyi.  
Locu: Sf. Gheorghe STR. CĂSTANILOR 87-10 Ap.

Vă rog să-mi aprobați planul de  
detaliu depus la 'chimarăstră' în  
STR. TOKOI 180R N° 9B. În completarea  
dosarului de pus anexes: Declarație  
Firmei CATALDO SA privind acordul să  
beneficieze de un drept de servitute de  
trece în pământ și cu autovehicule,  
dat numai asupra porțiunii de drum,  
identificată între punctele h8,50-h8,52 în  
suprafață de 905,75 m. p.

Sf. Ghe.

08. 11. 2014.

Cu respect.



**DUPLICAT**

## **DECLARATIE**



-----Subscrisa Firmă "CASALCO" S.A. cu sediul social în mun.Sfântu Gheorghe strada Jokai Mor nr.9-11 jud.Covasna, având Cod Unic de Înregistrare 547238 din data de 27.11.1992., înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J14/20/29.01.1991., reprezentată de către DI.Director ILYÉS JÁNOS, domiciliat în mun.Sfântu Gheorghe strada Mihai Eminescu nr.17 jud.Covasna, identificat cu cartea de identitate seria KV nr.254552 eliberată la data de 30.05.2011 de SPCLEP mun.Sfântu Gheorghe, având CNP 1590513141048, în calitate de unic proprietar al imobilului - înscris în Cartea Funciară nr.31434 Sfântu Gheorghe, cu nr.cadastral 31434 - teren intravilan, în suprafață de 16.419 m.p. , împreună cu construcții, situat în mun.Sfântu Gheorghe strada Jokai Mor nr.9-11 jud.Covasna, bun propriu al Firmei "CASALCO" S.A. , dobândit prin lege, întabulat în carte funciară, prin înch.nr.23257/18.10.2012. c.f. la B.2.1., așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru înfrmare nr.13089/08.06.2017., eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Covasna- Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe în condițiile art.326 din codul penal, cunoscând consecințele penale ale unei declarații nesincere prin prezenta declar în nume propriu , că sunt de acord ca vecinii ÖTVÖS ÉVA- GYÖNGYI, domiciliată în mun.Sfântu Gheorghe strada Castanilor bl.7 sc.A ap.1 jud.Covasna, posesoarea cărții de identitate seria KV nr. 293338 eliberată la data de 08.12.2012 de SPCLEP mun.Sfântu Gheorghe, având CNP 2630419141041 , și SZABÓ CSANÁD – ATTILA, CNP 1860922142594, domiciliat în sat Sâncraiu com.Ilienii nr.453 jud.Covasna, posesorul cărții de identitate seria KV nr. 336803 eliberată la data de 04.08.2014 de SPCLEP mun.Sfântu Gheorghe, să beneficieze de un drept de servitute de trecere cu piciorul și cu autovehicule, dat numai asupra porțiunii de drum , identificat între punctele 49, 50 – 48,52 , în suprafață de 905,75 m.p.-----

Totodată declar că NU SOLICIT înscrierea acestuia în cartea funciară de către Notarul Public a acestei declarații.-----

Actul s-a întocmit, la Birou Notarial Individual Filipánits Alpár, azi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3(trei) duplicate.-----

**Declarantă,**  
**Firmă "CASALCO" S.A.**  
**prin DI.Director s.s.ILYÉS JÁNOS,**

- Autentificarea pe verso.-



ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

Birou Individual Notarial FILIPÁNITS ALPÁR

Licență de funcționare nr.46/2896/02.02.2015.

Sediul - mun.Sfântu – Gheorghe str.Nicolae Iorga nr.18 bloc 11 sc.D ap.3 jud.Covasna,

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.1208/2017

Anul 2017 luna octombrie ziua 26

În fata mea FILIPÁNITS ALPÁR, notar public la sediul biroului meu s-a prezentat :

- ILYÉS JÁNOS, domiciliat în mun.Sfântu Gheorghe strada Mihai Eminescu nr.17 jud.Covasna, identificat cu cartea de identitate seria KV nr.254552 eliberată la data de 30.05.2011 de SPCLEP mun.Sfântu Gheorghe, având CNP 1590513141048, reprezentantul declarantei Firmă "CASALCO" S.A. ca Director, care, după ce a citit actul, a declarat că a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995 .

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a perceput onorariul în sumă de 30 lei achitat prin bon fiscal nr.01/26.10.2017.

NOTAR PUBLIC

s.s. FILIPÁNITS ALPÁR

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 3(TREI)EXEMPLARE, DE NOTAR PUBLIC FILIPÁNITS ALPÁR, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI ȘI ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL.

NOTAR PUBLIC  
FILIPÁNITS ALPÁR





Trimis 06.09.2017

Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

DIRECȚIA URBANISM  
COMPARTIMENTUL DE AVIZĂRI ȘI  
EMITERE A CERTIFICATELOR DE URBANISM  
NR. 47476/05.09.2017

Către,

**Ötvös Éva-Gyöngyi**

520004-Sf. Gheorghe, str. Castanilor, nr. 7, sc. A, ap. 1

Referitor la documentația de urbanism PUD „Zonă rezidențială –str. Jókai Mór, nr. 9B” Sfântu Gheorghe

În vederea posibilității emiterii avizului tehnic, prin prezenta vă rugăm să completați documentația cu următoarele:

- completare și semnare cerere de toții proprietari a căror parcele sunt afectate de proiect;
- copie carte identitate a tuturor proprietarilor parcelelor afectate (Szabó Csanád);
- copie extrase CF a tuturor imobilelor în cauză (CF nr. 33635 Sfântu Gheorghe);
- dovada anunțului în mass-media a intenției de elaborare a documentației de urbanism.

Totodată, vă aducem la cunoștință faptul că, în conformitate cu art. 48<sup>1</sup>, alin. (1) al Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 (\*actualizată\*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul „Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară”.

Vă mulțumim pentru înțelegere și colaborare.

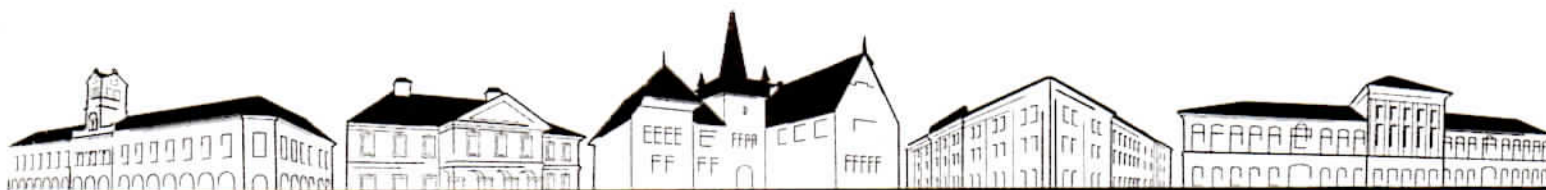


ARHITECT ŞEF  
Birtalan Csilla

*Birtalan Csilla*

Redactat în 2 expl.: Consilier superior  
Veres-Vitályos László

*Veres-Vitályos László*





S.C SICAM SRL  
SFT. GHEORGHE , bul. Gen. Grigore Balan 4  
tel . 0745089669, E-mail. [zagoniali@freemail.hu](mailto:zagoniali@freemail.hu)  
CIF: 5502822, J14/86/94  
nr. 15...din...15...11. 2015

## CONTRACT DE COLABORARE

### PARTILE CONTRACTANTE:

Art. 1

S.C. SICAM SRL cu sediul in Sft. Gheorghe, str. Gen. Grigore Balan nr 4 ,bloc 42, Sc. H, Ap 14. jud. Covasna , CIF. 5502822, J14/86/94, COD IBAN RO77RNCB0124038030920001 deschis la Banca Comerciala suc.Sft. Gheorghe, reprezentata prin adm. Firmei Zagoni Aladar. Si

S.C. URBAN OLIVER SRL ,cu sediul in Sft. Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 29, jud . Cov. J 14/451/2008, CIF nr. 24369243, cont BRD. Sft. Gheorghe nrRO83BRDE150SV12786461500, reprezentata de adm. Arh. Riti Oliver, au convenit asupra incheierii prezentului contract de colaborare.

### OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.2 Colaboratorul presteaza clientului urmatoarele servicii :

**CONSULTANTA IN PROIECTE DE ARHITECTURA SI COLABORARE TEHNICA**

### TERMENUL DE VALABILITATE AL CONTRACTULUI:

ART.3 Termenul de valabilitate al contractului este de 4 ani

### ONORARIUL CUVENIT :

ART. 4 Onorariul pe care clientul il datoreaza colaboratorului pentru serviciile efectuate vor fi stabilite de comun acord in functie de complexitatea lor ptr. fiecare lucrare in parte.

ART. 5 Plata se va efectua prin virament / numerar in termen de 5 zile de la emiterea facturii.

### RASPUNDEREA CONTRACTUALA :

ART. 6 Colaboratorul se obliga sa execute lucrarile solicitate de client, in speta insusirea corectitudinii proiectelor de arhitectura ( luare in evidenta OAR) fara a instraina **dreptul de autor asupra lucrarii de arhitectura**, pe baza **legii 8 ,Legea dreptului de autor si drepturi conexe.**

ART. 7 Clientul se obliga sa puna la dispozitie toate actele ,datele si documentele pe care le detine in vederea intocmirii lucrarii si sa respecte termenele de plata.

### CLAUZE FINALE:

ART. 8. Prezentul contract s-a incheiat in doua exemplare, cate unu ptr. fiecare parte, producandu-si efectele de la semnarii lui.

S.C SICAM SRL  
t.arh. Zagoni Aladar



S.C. URBAN OLIVER SRL  
arh. Riti Oliver



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**pentru**  
**REGLEMENTAREA ZONEI- ZONA REZIDENTIALA**  
**Sft. Gheorghe, Str. Jókai Mor nr. 9 B**

**Beneficiar : Primaria Municipiului Sft. Gheorghe**  
**( prin Ötvös Éva Ghöngyi)**

**Proprietar : Ötvös Éva Ghöngyi**

**Proiectant : S.C. SICAM SRL – SFT. GHEORGHE**

**Manager**  
**t.arh. Zágoni Aladár**





## LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect ; t. arh. Zágoni Aladár .....



Proiectanti : arh. Riti Oliver .....



t.arh. Zágoni Aladár .....

**BORDEROU**  
de piese scrise si desenate

1. Piese scrise

- Foaia de capat
- Borderou de piese scrise si desenate
- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr.127 din 22.03.2017

2. Piese desenate

- Plan de incadrare in localitate  
Sc. 1: 2.000
- Plan de situatie - **EXISTENT- A 1**  
Sc. 1: 500
- Plan de situatie -**REGLEMENTARI URB.-A2**  
Sc. 1: 500
- Plan de situatie -**REGLEMENTARI EDILITARE-A3**  
Sc. 1: 500
- Plan de situatie -**SITUATIA JURIDICA A TERENULUI-A4**  
Sc. 1: 500

intocmit  
t.arh. Zăgoni Aladár





# MEMORIU GENERAL JUSTIFICATIV

## CAP. 1 DATE GENERALE

- 1.1 Proiect- **Reglementare Zona rezidentiala** in vederea construirii de locuinte insiruite , P+1, P+2
- 1.2 Faza de proiectare -PUD- plan urbanistic de detali
- 1.3 Proiectant de specialitate -S.C. URBAN – OLIVER SRL  
asistent -S.C. SICAM SRL
- 1.4. Proprietar - Ötvös Éva Gyöngyi
- 1.5 Beneficiar - PRIMARIA MUN. SFT. GH
- 1.6 Data elaborarii - mai 2017

## CAP. 2. STRUCTURA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Planul Urbanistic de Detaliu ce are ca obiect construirea de **locuinte insiruite** cu regim de inaltime mica , **P+1E, P+2E** in municipiul Sft. Gheorghe ,**Str. Jókai Mor nr. 9B**

documentatii si studii anterioare intocmite :

- PLAN URBANISTIC GENERAL- al municipiului Sft. Gheorghe
- RIDICAREA TOPOGRAFICA LA ZI sc. 1: 500

Documentatiile de mai sus constituie anexa la documentatia de urbanism pentru **-construirea de locuinte joase insiruite -**.

## CAP. 3. JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI

- 3.1. Planul Urbanistic de Detaliu se intocmeste in conformitate cu conditiile impuse de Certificatul de urbanism nr. 127 din 22.83.2017 eliberat de Primaria municipiului Sft. Gheorghe si la initiativa investitorului Ötvös Éva Gyöngyi si Szabó Csanád Attila din Sft. Gheorghe, pentru **-construirea de locuinte insiruite de joasa inaltime** – pe terenul proprietate privata a investitorilor str. Jókai Mor nr, 9B , mun. Sft. Gheorghe.
- 3.2. Incinta studiata prin PUD este liber de constructii si are o S=1.850 mp. cu posibilitate de acces carosabil din doua parti ,la cele doua capete. Cele trei subzone respectiv -A-, -B-, -C- sunt in proprietate privata a investitorilor din care zona -A- a fost deja studiata intr-o etapa anterioara cu ocazia amenajarii de garsoniere prin modificarea fostului obiectiv a firmei distribuitor de materiale de constructii S.C BOER-LINE srl. Cele doua subzone respectiv -B- si -C- fiind zona care a generat PUD-ul in vederea amplasarii caselor de locuit INSIRUITE de joasa inaltime , P+1E, P+2E ca subzona de locuit de joasa inaltime din PUG-ul municipiului Sft. Gheorghe.

## **CAP.5 SITUATIA EXISTENTA**

### **5.1 Vecinatat**

NORD .....BUCUR COSTACHE

EST.....INCINTA AUTO-SERVICE( hala de verificari periodice ITB ,  
fara productie de zgomot )

SUD.....ATELIER TAMPLARIE ( se va executa izolarea fonica a fatadei)

VEST.....SUBZONA -A-

### **5.2 Caracteristicile geofizice ale terenului**

- zona seismica de calcul....D (  $KS=0,20$  )P100/92
- perioada de colt ..... $T_e=0,7$  sec( P100/92)
- adancimea de inghet.....1,20 m
- natura terenului de fundare .....normal
- nivelul maxim al apelor freatice.....
- terenul de amplasament....este liber de constructii
- suprafata de teren studiat.....1850 mp

### **5.3. Bilant teritorial existent**

Suprafata teren studiat.....1.850 mp

Cele trei subzone -A-, -B-, -C-, din cadrul PUD

este proprietatea privata a investitorilor

### **5.4. Pentru terenul de amplasament , Certificatul de urbanism nr, 127 din 22.03.2017 prevede :**

Regim juridic : - intravilan 1850mp

-nr.CF 2444

- NR. TOP 2441

Regimul economic :- zona de locuinte si servicii

- folosinta actuala teren curte

zona fiscala -D-

Regimul tehnic : - elaborarea unui PUD

## **CAP. 6 PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTARI**

### **6.1. Utilizarea terenului: suprafata studiata $S= 1.850$ mp**

#### **6.1.1 Aliniament -A- in subzona -B-**

paralel cu limita proprietatii din nord la 9,25 m , ptr.  
amplasarea a 3 case de locuit P+1 IN STIL INSIRUIT cu curti  
proprii antre ele.

#### **6.1.2 Aliniament -B- in subzona -C-**

paralel cu limita proprietatii din nord, la 9,30 m,  
ptr. amplasarea a 2 case de locuit ,corpurile D-E



paralel cu limita de proprietate din est la 9,30 m

- 6.1.3 Bilant teritorial propus , si regimul de inaltime :  
suprafata studiata este de .....1.850 mp

din care :

locuinte din subzona -B- .....P+E , h-max. La streasina....6,00 m  
locuinte din subzona -C-... .....P+E , h-max. La streasina... 9,00 m  
S. totala teren.....1.850 ,00 mp  
S.constr. totala max. 500,46 mp.  
S. desf. totala max 1.175,89mp..  
S carosabil,trotuare.. ..308,00 mp..  
S. parcaje oaspeti..... ..50,00 mp  
S. zone verzi ,curtile ..... 991,54 mp.  
Suprafata totala.... 1.850,00 mp

**POT max.30 %, CUTmax.=0,63**

***Reper nivel topografic -574,02 -***

6.2 Conditii de conformare si amplasare a constructiilor

6.2.1 Destinatia stabilita prin PUG

Zona de locuit si de servicii avand locuinte de joasa inaltime

6.2.2 Amplasament :

Amplasarea locintelor in cele doua subzone se va executa conf.

Plansi de **REGLEMENTARI URBANISTICE** ,resp, punctele 6.1.1,- 6.1.2

6.3 Caracteristici functionale si de performanta a constructiilor

- Categoria de importanta -D
- Clasa de importanta -III
- Grad de rezistenta la foc -II

6.3.1 Caracteristici functionale:

Ac = 500,46 mp

Adc= 1. 175,89 mp

6.4 Caracteristici volumetrice

regim de inaltime P+1E, P+2E

H streasina subzona -B- 6,00 m

h streasina subzona - C- 9,00 m

6.5 Caracteristici constructive

- structura din zidarii portanta POROTHERM de 0,38 m latime
- fundatii continue sub ziduri portante si in elevatii.
- plansee din LEP , sau placi de beton armat monolite.
- sarpante din lemn de rasinoase de joasa inclinatie ,max 30 gr.
- invelitoare din tigle profilate de diferite culori.

6.6 Expresie arhitecturala

- Tamplarii termopan din PVC
- Pardoseli calde in camere
- Pardoseli reci in antree, bucatarii, bai, terase.

6.7 Amenajari exterioare

- Accesele pietonale si carosabile sunt asigurate din doua directii ,respectiv dinspre str. Jokai si cel de legatura dinspre latura sudica .

6.8 Utilitati

- *Utilitatile vor fi asigurate prin racorduri la sistemele existente in zona conform -proiectelor de specialitate-care se vor elabora la fazele P.T. respective de autorizare a constructiilor.*

- **OBSERVATII**

Avand in vedere ca in vecinatatea din sud functioneaza un atelier de tamplarie s-ar putea ca locatarii care vor cumpara case de locuit conf. PUD subzona -B- vor cere demersuri suplimentare de izolare fonica a fatadei dinspre zona de locuit, respectiv finisarea fatadei si plantari de boscheti ornamentale.

**CAP 7. PROMOVAREA INVESTITIEI**

- 7.1 Planul urbanistic de Detaliu in urma avizarii devine act de aurotitate al administratiei publice locale, pe baza caruia se poate actualiza regimul juridic , econimoc si tehnic al terenului.

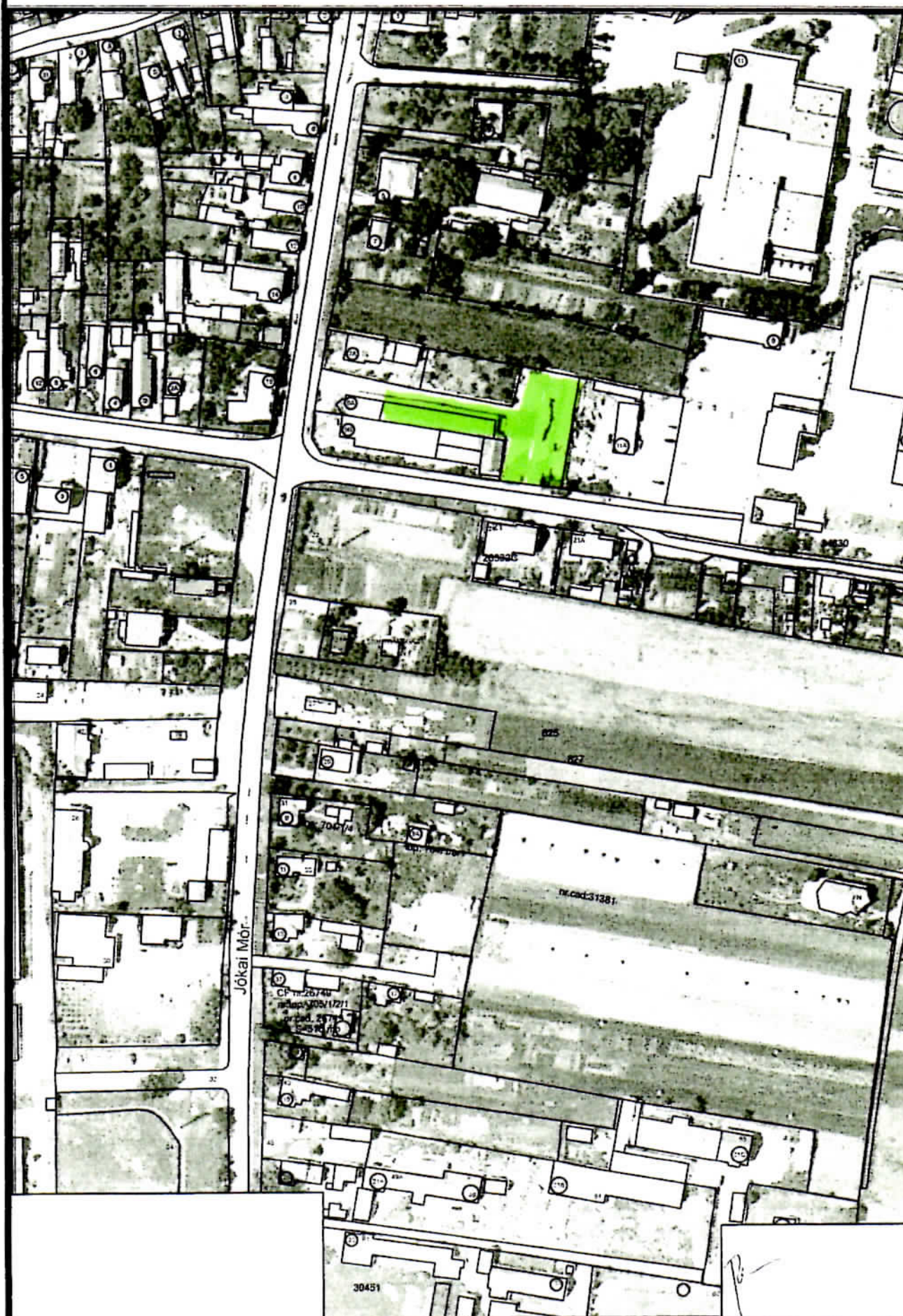
**PLANUL URBANISTIC DE DETALIU** va constitui criteriul de judecata in scopul eliberarii **AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE** .



Intocmit  
t.arh. Zăgoni Aladár









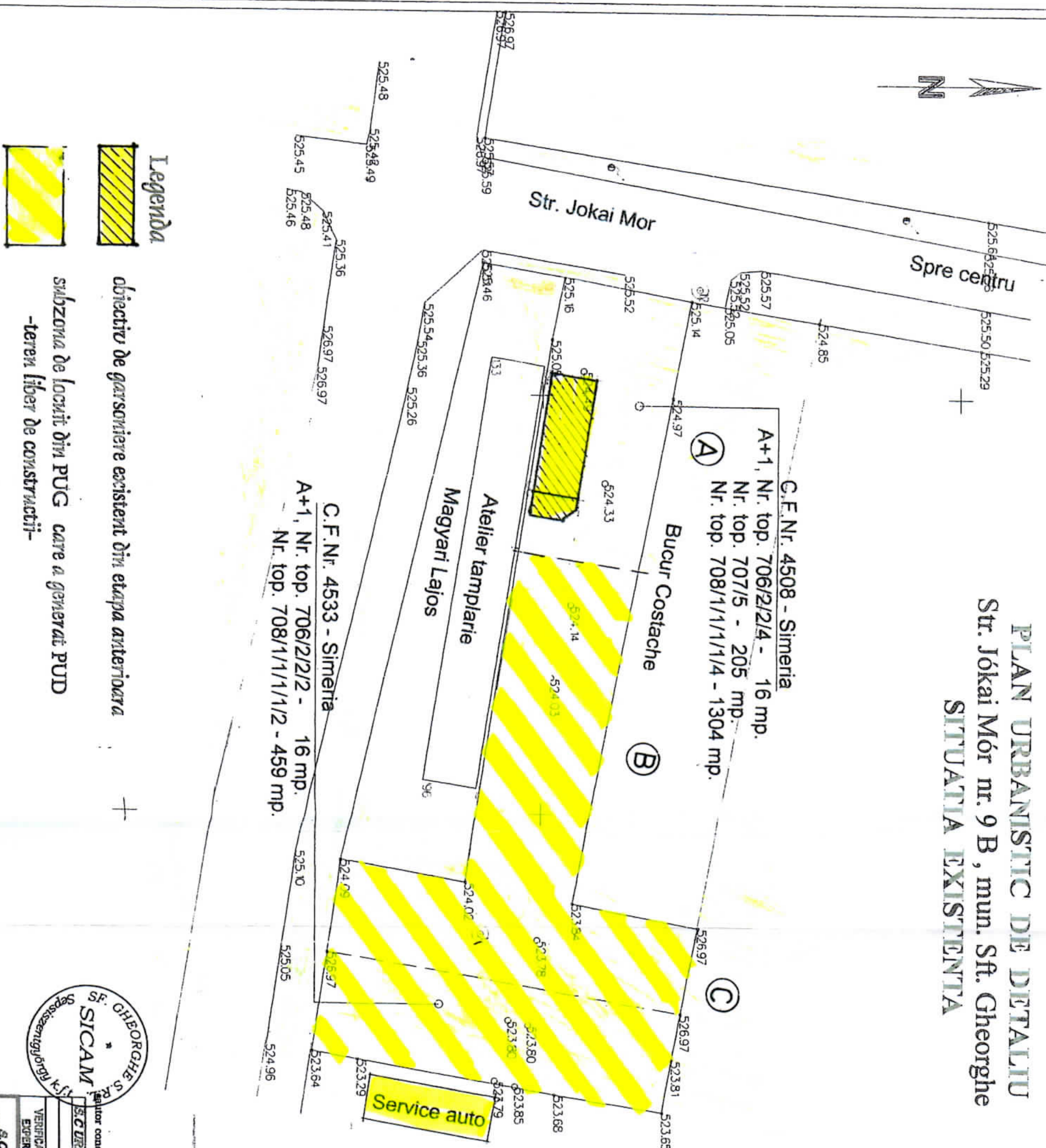
# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## Str. Jókai Mór nr. 9 B, mun. Sf. Gheorghe

### SITUATIA EXISTENTA

Intravilan localitatea Sf. Gheorghe

Scara 1 : 500



**Legenda**

obiectiv de garsoniere existent din etapa anterioara

subzona de locuit din PUG care a generat PUD

-teren liber de constructii-



autor concepute arhitecturala l. art. Zagorai Aladar-1.8 -DREPTUL DE AUTOR SI DREPTURI CONEXE-

S.C. URBAN CLAYER SRL		Sf. GHEORGHE S.R.L.	
VERIFICATOR	NUME:	SEMANTURA	CERINTA
EXPERT	NUME:	SEMANTURA	CERINTA
S.C. SICAM SRL - SPT. GHEORGHE		Benecluc Ovidiu Gyorgy	
CUI 6602822, - J14/88/04, tel. 0716060699		si cooperativitate	
SPECIFICATIE	NUME	SEMANTURA	Seac:
SEF PROIECT teh. Zagorai A.	NUME	SEMANTURA	1: 500
PROIECTAT	NUME	SEMANTURA	Date:
DESENAT	NUME	SEMANTURA	mai 2017
SITUATIA EXISTENTA		PUD	
A-01		A-01	



AVIZAT

O.J.C.G.C. COVASNA



PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
str. Jókai Mór nr.9B, mun. Sf. Gheorghe  
REGLEMENTARI URBANISTICE

INTRAVILAN MUN. SF. GHEORGHE  
SC. 1:500

REGIM DE INALTIME  
SI BILANT TERITORIAL

LOCUINTE P+E, H MAX LA STREASINA	6m
LOCUINTE D+P+E, H MAX LA STREASINA	9m
S. TOTALA TEREN	1850mp
S. CONSTR. TOTALA MAX.	500.46mp
S. DESF. TOTALA MAX.	1175.89mp
S. CAROSABIL, TROTUARE	308mp
S. PARCAJE OASPETI	50mp
S. ZONE VERZI, CURTI	991.54mp
SUPRAFATA TOTALA	1850mp

POT calculat = 27%  
POT max = 30%  
CUT = 0,63

REPER NIVEL TOPOGRAFIC : 574.02

REGLEMENTARI DIN PUG:

Art.1. Tipurile de subzone functionale in cadrul  
zonei de locuit din Sfantu Gheorghe

-ZLM- ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE

MICI P, P+1, P+2

ZLM. u. subzona cu locuinte existente intr-un tesut  
compact, traditional ardelenesc sau  
traditional pavilionar in care se vor face  
completari la fondul construit numai cu  
locuinte de tip URBAN

ZLM.u.p. subzona propusa pentru locuinte de tip  
URBAN

SC. 1:100  
PROFIL CAROSABIL

Emil Oliver  
KITI  
Arhitect



SC URBAN OLIVER SRL

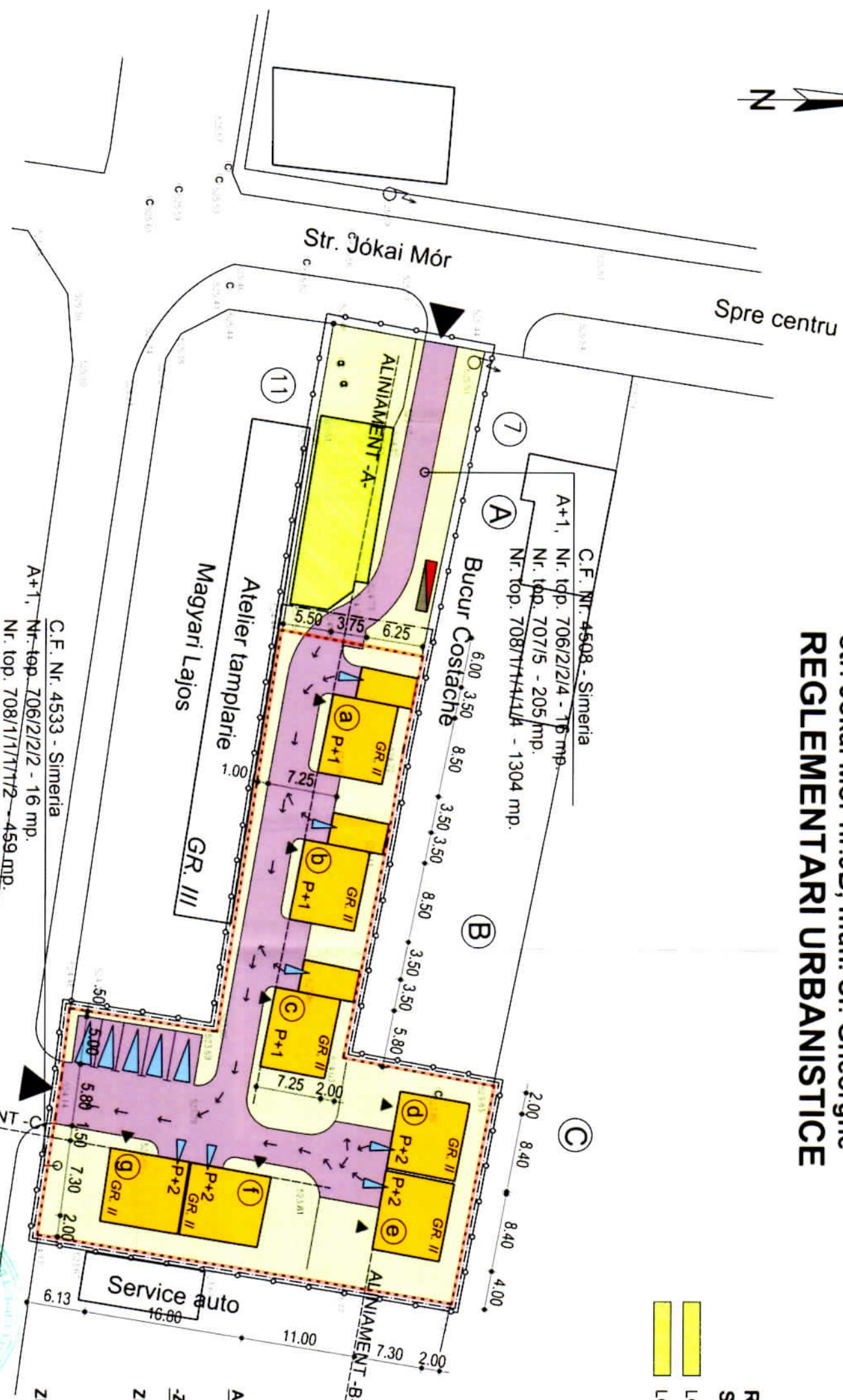
Verificat/ Nume	Semnat	Cerinta	Referat/	Expertizat/	Nr. /	Data
art. Riti Oliver						

S.C. SICAM S.R.L. SF. GHEORGHE	Beneficiar:	OTVOS GYONGYI	Proiect nr.	249/2017
cod fiscal 5502822 - J14/86/1994, tel: 0745089669	si coproprietari		Faza:	P.U.D.

Elaboratori	Nume	Semnat	Scara:	Titlu proiectului:	com. ILIENI
Self proiect	art. Zagoni A.		1:500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
Proiectat	art. Riti O.			str. JOKAI MOR, nr.9B - Sf. Ghe.	
Desenat	teh. Bartok A.			Titlu plansei:	Plansa nr.
2017.				REGLEMENTARI URBANISTICE	A-02

- LEGENDA
- LIMITA DE STUDIU
  - LIMITA DE TEREN CARE A GENERAT PUD
  - LIMITA DE PROPRIETATE
  - EDIFICATII EXISTENTE
  - ALINIAMENT -B- ALINIERE
  - P+1 CLADIRI PROPUSE
  - ACCESSE AUTO REZIDENTI
  - ACCESSE GARAJE
  - ACCESSE LOCUINTE a b c d e f g

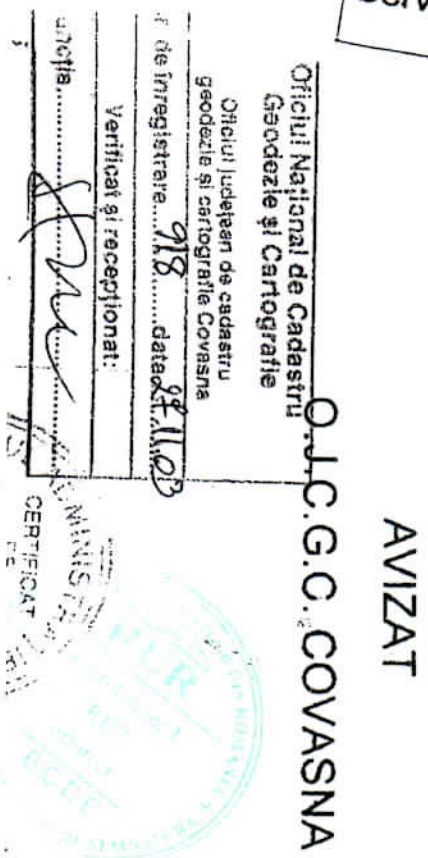
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA CASE DE LOCUIT INSIRUITE
  - DRUM CAROSABIL AUTO REZIDENTI
  - ZONE VERZI PT. TEREN DE JOACA COPIL
  - PARCAJE
  - PLATFORMA GOSP. SELECTARE REZIDURI
  - CURTI PROPRII





Intravilan localitatea Sf. Gheorghe  
+ Scara 1 : 500

Scara 1 : 500



# AVIZAT

O.J.C.G.C. COVASNA

Oficiul Național de Cadastru  
Geodezie și Cartografie

Officialul județean de cadastru  
godezele și cartografiile Covasna

7. Registrare ..... 918 ..... data 28.11.02

**Verificat și recepționat:**

*[Signature]*

10

9

— 1 —

mult concepte arhitecturale l.arh. Zagoni Aladar-L.8 -

P.C. UNEMP OLIVER SRG	REHABILIT
arh	Rel Oliver

VERIFICATOR/	NOME:	SENNA TIPIA	CERINTA
--------------	-------	-------------	---------

EXPERT	PROBLEM	SOLUTION	

S.C. SICAM SRL - S.p.A. CHEORCHET  
C.F. 5502822 - J146484, tel. 0746039669

NUME	SEMNATURA	Scara:	SPECIFICATIE

SEF PROJECT t.m.b.2.2020/1 A. 1 : 500

PROJEKTANT	arch. RUTH O.	
DESEŃOWAT	techn. Bartoś A.	

Data: \_\_\_\_\_  
miej 2017

SF. GHEORGHE  
SICAM S.R.L.

gândurile concepute arhitecturala l. arh. Zagoni Aladar-L. 8 - DREPTUL DE AUTOR SI DREPTURI CONEXE-

✓ F. C. URBAN OLIVER SR.	seminary		
--------------------------	----------	--	--

[illegible]

VERIFICATOR/EXPERT	NUME:	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT de verificare/RAPORT de expertiză tehnică
				data

S.C. SICAM SRL-SPT. CHIEFORDITE CIVIL ENGINEERING	Beneficial Chloro Gyromyces	Project at
--	--------------------------------	---------------

	Телефон:	Е-м.
СНЧ.6002822, - 7146824, тел. 0746989669	б/с коопристарит	24/01/17

NUME	SEMNATURA	Scara:	1. ECU
SPECIFICATE			

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. ECU

P/11

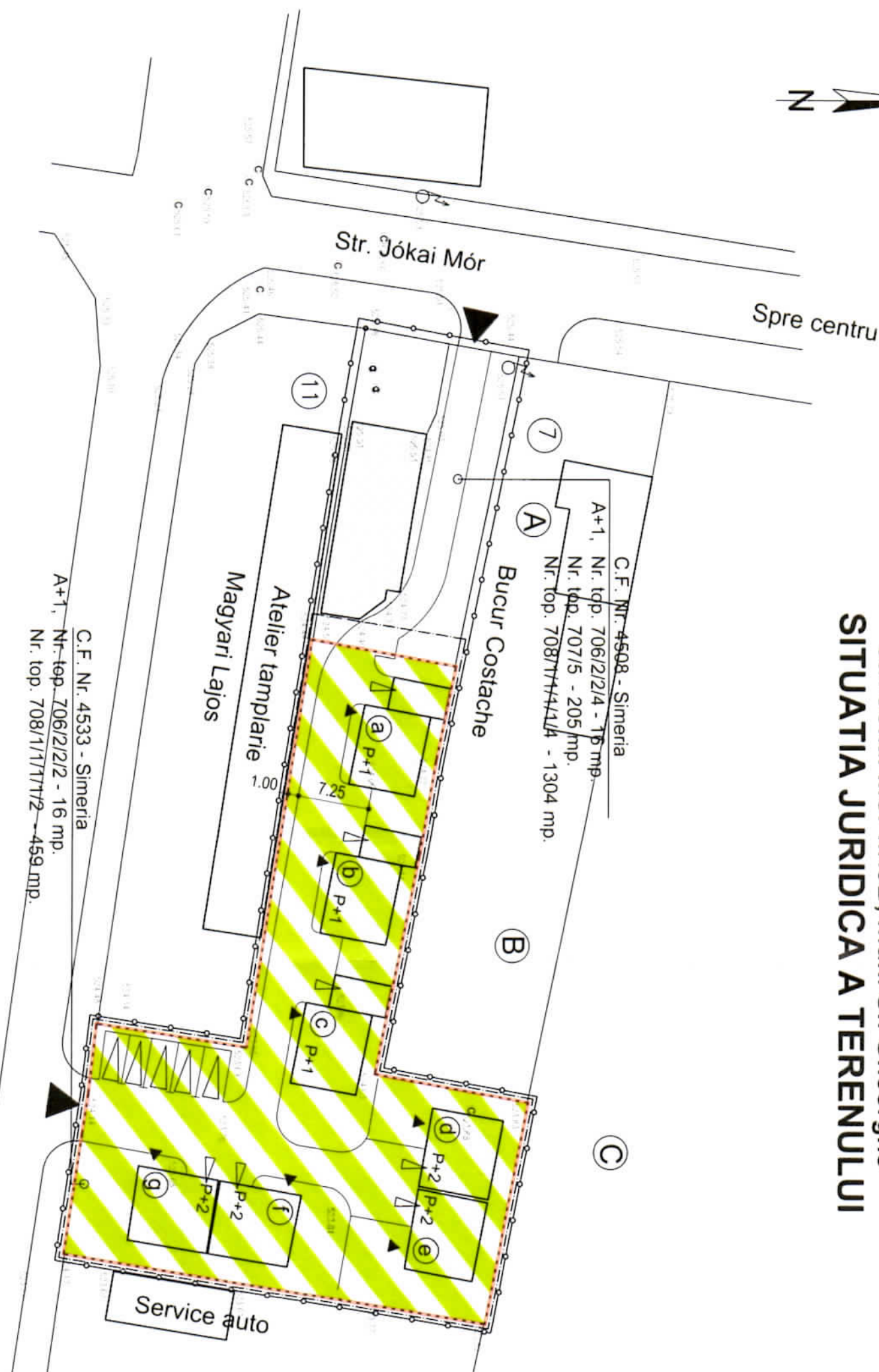
set PROJEC: <u>unh.z.zegood A.</u>	<u>1: DOU</u>	<u>str. JOKAL M. nr 88-St. Gh.</u>	<u>100</u>
PROJECIAT <u>arb. Rut O.</u>	<u>Data:</u>	<u>Titlu planșă:</u>	<u>Planșă nr.</u>

DESENAȚ	141-Bartok A.	mai 2017	REȚELE EDILITARE	A-03
---------	---------------	----------	------------------	------



PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
str. Jókai Mór nr.9B, mun. Sf. Gheorghe  
SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

INTRAVILAN MUN. SF. GHEORGHE  
SC. 1:500



LEGENDA

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA ÖTVÖS ÉVA GYÖNGYI  
TEREN PROPRIETATE PRIVATA SZABÓ CSANÁD ATTILA

Obs. - terenurile vor fi unificate in subzonele B-C, urmand ca la contractarea imobilelor fiecare imobil sa fie dezmembrat si intabulat cu locuinta si curtea proprie, restul suprafetelor, zone verzi, trotuare, carosabili, parcaje, teren de joc copii sa fie intabulata in C.F. COMUN al asociatiei de locatari cu cota parte de 1/9 parti.

SC URBAN OLIVER SRL		Semnat.			
Verif/Expert	Nume	Semnat.	Cernita	Referat/	Expertiza/
arh.	Riti Oliver				
S.C. SICAM S.R.L. SF. GHEORGHE		Beneficiar:		Proiect nr.	
cod fiscal 5502822 - J14/86/1994, tel: 0745089669		ÖTVÖS GYÖNGYI		249/2017	
Elaboratori		Nume	Semnat.	Titlu proiectului:	
Sof proiect		tarh. Zagoni A.		com. ILIENI	
Proiectat		arh. Riti O.		PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
Desenat		teh. Barok A.		str. JÓKAI MÓR, nr.9B - Sf. Ghe.	
				Titlu plansei:	
				SITUATIA JURIDICA A TERENULUI	
				Planşa nr.	
				A-04	

**MEMORIU TEHNIC**

**1. Adresa imobil:** intravilan SE.GHEORGHE STR. JOKAI MOR 9B

**2. Tipul lucrării:** RIDICARE TOPOGRAFICA PT. P.U.Z.

**3. Scurtă prezentare a situației din teren:**

- imobilul se afla in vecinatate cu: – la Nord –nr.cad 29482, la Sud – MAGYARI LAJOS NR.11, 31434, la Est – NR TOP 708/1/1/1/1/2/2, 708/1/1/1/1/2/1, 706/2/2/2 si la Vest – DRUM STR.JOKAI MOR
- Imobilul este împrejmuit cu gard beton, gard lemn, gard plasa si limita conventionala.

**4. Situația juridică a imobilului:** Imobilele luate in studiu sunt inscrise in C.F. NR. 24441-SE.GHEORGHE, nr. CAD 24441-S=1525 mp si se afla in proprietatea LUI SZABO CSANAD ATTILA, OTVAS EVA GYONGYI

**5. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:**

- La fata locului s-a materializat 2 puncte de statie care au fost determinate in sistem STEREO 70 prin GPS SOKKIA RADIAN IS.
- Masuratoarea punctelor de detaliu s-a executat cu statia totala SOKKIA SET 610K prin metoda radierii
- prelucrarea datelor s-a executat in sistem de proiectie STEREO 70, executarea calculelor s-a facut pe PC PENTIUM IV, cu sistemul de programe TOPOG realizat de firma GEOTOP S.R.L. - Odorheiu Secuiesc, rezultand inventarul de coordonate a punctului de statie si a punctelor radiate
- calculul suprafetei s-a facut prin metoda analitica, pe baza coordonatelor pe contur

**Data întocmirii:** .06.2017

**Semnătura și ștampila**





# INVENTAR DE COORDONATE

Y	X
1. 560617.337	483975.054
2. 560613.360	483975.651
3. 560606.403	483976.459
4. 560608.701	483991.534
5. 560564.991	483998.421
6. 560545.905	484001.537
7. 560536.543	484003.153
8. 560539.347	484018.598
9. 560579.814	484010.340
10. 560589.262	484008.722
11. 560611.306	484004.265
12. 560614.121	484019.674
13. 560624.336	484017.710

S=1524.999

SC.F.33901=165.000MP

1. 560624.336	484017.710
2. 560636.255	484015.418
3. 560634.053	484001.997
4. 560622.134	484004.289

SC.F.33635=356.420MP

1. 560634.053	484001.997
2. 560629.337	483973.254
3. 560617.337	483975.054
4. 560622.134	484004.289







OCPI  
OFICIUL DE CADASTRU  
SI PUBLICITATE  
IMOBILIARA

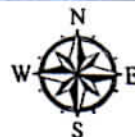
12718

OFICIUL DE CADASTRU SI  
PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA

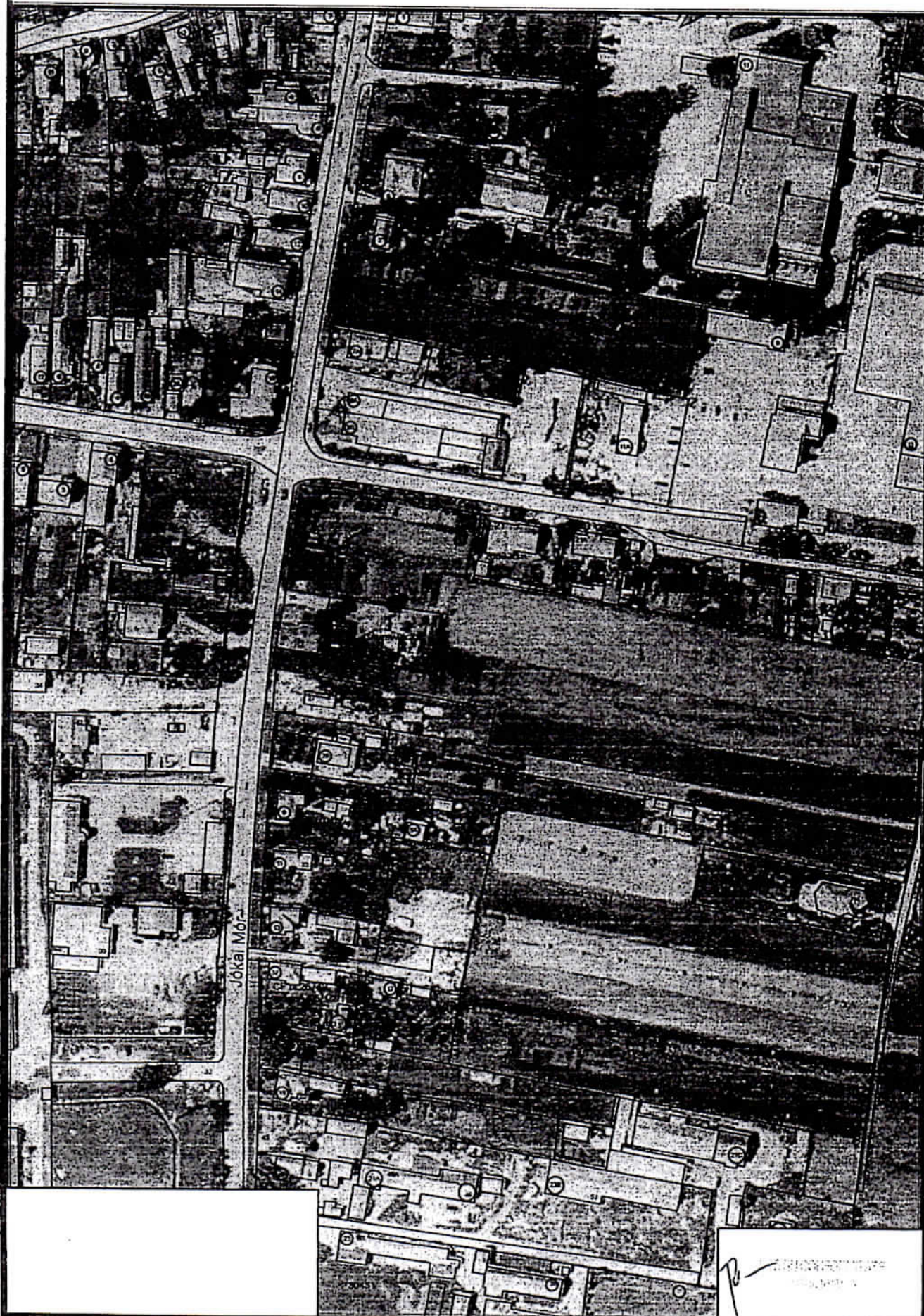
# Plan de Incadrare

19.05.15

Mun. Sfantu Gheorghe



SCARA 1:2,000





Sistem de proiectie STEREO 70

Yours faithfully,  
[Signature]

