

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL COVASNA.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: SITREB S.A.

Sediu Social: Municipiul Sfântu Gheorghe, Strada OZUNUȚULUI, Nr. 6, Județ Covasna

Activitatea principală: 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

Cod unic de înregistrare: 36879343

din data de: 29.12.2016

Nr. de ordine în registrul comerțului: J14/437/29.12.2016

Data eliberării: 29.12.2016

DIRECTOR,

Elena Sorina COTFAS

Seria B Nr. 3347781

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 6664 din 13.06.2023
Ind.Dos. III.A.3.
Spre știință: Primăria mun. Sf. Gheorghe
Primăria comunei Vâlcele

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 344 din 13.06.2023.

În scopul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – "PANORAMA DN13E"**

Ca urmare a cererii adresată de către **S.C. SITREB S.A.** cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna SF.GHEORGHE, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. OZUNULUI, nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0267 352 303, e-mail -, înregistrată la nr. 6664 din 23.05.2023,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul COVASNA, mun. SF.GHEORGHE și comuna VÂLCELE, com. VÂLCELE, str. DN13E, cod poștal, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, RIDICARE TOPOGRAFICĂ, EXTRASE CF nr. 23123, 33914, 41927 SF.GHEORGHE, 23904 VÂLCELE,

văzând avizele favorabile ale primarilor din mun. Sf. Gheorghe nr. 13714 din 26.05.2023 și comuna Vâlcele nr. 362 din 31.05.2023,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6/1996 faza PUG, aprobată prin HCL Sf. Gheorghe nr. 93/1999 și prelungită cu HCL Sf. Gheorghe nr. 367/2018, respectiv Documentației de urbanism nr. 516/2014 faza PUG aprobată cu HCL Vâlcele nr. 5/2022,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilele, terenuri identificate cu nr. cad. 23123, 33914, 41927, 23904 se află în intravilanul localității conform PUG și RLU aferent, fiind în proprietatea solicitantei, conform extrase CF 23123, 33914, 41927 Sf. Gheorghe și 23904 Vâlcele. În extrasul CF nr. 23123 este intabulat dreptul de ipotecă în favoarea Băncii Comerciale Române s.a.

Imobilele nu sunt incluse pe lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție monumente istorice și/sau ale naturii.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenurilor: curți construcții, fâneață, arabil iar destinația conform documentațiilor de urbanism fiind zonă cu funcțiuni pentru servicii, cazare, alimentație publică și funcțiuni complementare, Sf. Gheorghe respectiv zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, UTR1, Vâlcele.

Terenul are suprafața totală de 15.992 m².

Se vor respecta reglementările administrației centrale și locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului.

3. REGIMUL TEHNIC:

Pentru realizarea investiției se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal – imobilul se află în zonă cu interdicție temporară de construire - întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică " Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", aprobată prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști înscriși în Registrul Urbanistilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

Se vor avea în vedere prevederile P.U.Z-urilor avizate și aprobate care ar putea influența evoluția zonei.

Colectivele de specialitate care vor întocmi P.U.Z.-ul, pe parcursul elaborării documentației, vor consulta Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Covasna pentru o bună coordonare a tuturor lucrărilor din această zonă, prezentând soluții de cooperare cu vecinii (persoane fizice sau juridice).

În conformitate cu art. 47 alin. (5) din L 350/2001 cu modificările și completările ulterioare: " Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise".

În conformitate cu art. 46 alin (1) din Hot. 101 a C.S.R.U.R. /2010 publicat în M.O. 577/2010 : " La încredințarea elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie existența în cadrul entității elaboratoare a unui specialist cu drept de semnătură, în calitate de coordonator, pentru categoria respectivă de documentații, și trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) specialistul cu drept de semnătură trebuie să fie angajat cu contract individual de muncă la respectiva entitate elaboratoare;
- b) entitatea elaboratoare trebuie să aibă ca obiect principal de activitate "Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea", conform clasificării activităților din economia națională - CAEN, ediția revizuită"
- Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – "PANORAMA DN13E"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

520013 SF.GHEORGHE, B-DUL GEN. GRIGORE BĂLAN NR. 10, JUDEȚUL COVASNA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (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 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură 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 aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (maxim 30 zile);**

c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):**

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ transport urban

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

d.2) **avize și acorduri privind:**

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):**

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);
g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Avize la faza PUZ :

- aviz de oportunitate, aprobat de Președintele Consiliului Județean Covasna;
- Agenția pentru Protecția Mediului;
- I.S.U.Mihai Viteazul al județului Covasna;
- studiu geotehnic;
- Planul de încadrare în zonă eliberat de OCPIC și ridicare topografică vizată de O.C.P.I.C., atât pe hârtie, cât și în format digital extensie *.dxf sau *.dwg ;
- anunț mass-media;
- informarea și consultarea populației;
- dovada de achitare a tarifului R.U.R.;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii, titularul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acesteia.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,
TAMÁS Sándor

L.S.

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
SZTAKICS István-Attila

ARHITECT-ȘEF,
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT,
POPINĂ Dorin

Achitat taxa de: **164,00** lei, conform **OP nr. 111** din **23.05.2023**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,

L.S.

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

ARHITECT-ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____.

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.



Consiliul Județean Covasna
Kovászna Megye Tanácsa
Covasna County Council

Nr. 8126 din 18.07. 2023
Ind.Dos. III.A.3

Președintele Consiliului Județean Covasna



Ca urmare a cererii adresate de **s.c. SITREB s.a.** cu sediul în județul COVASNA, municipiul orașul comuna SF.GHEORGHE, satul -, sectorul -, cod poștal -, strada OZUNULUI, nr. 6, bl.-, sc.-, et.-, ap.-, tel/fax 0267 352 303, e-mail -, înregistrată la nr. 8126 din 22.06.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 16 din 18.07. 2023.

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal – PANORAMA DN 13E

generat de imobilul situat în județul COVASNA, mun. SF.GHEORGHE - comuna VÂLCELE, satul VÂLCELE, sector -, cod poștal -, str. DN 13E, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, PLAN DE SITUAȚIE, EXTRAS CF NR. 23123, 33914, 41927 SF.GHEORGHE și 23904 VÂLCELE, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: se află în intravilanul localităților Sf.Gheorghe și Vâlcele cu vecinătăți: Nord – pădure, Sud – DN 13E, Est, Vest – zonă de locuințe și funcțiuni complementare;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- zonă funcțională unică: servicii, cazare, alimentație publică, funcțiuni complementare;

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Nivelul maxim de înălțime va fi: S(D)+P+3+M(E restras);

POT maxim = 40%, CUT maxim = 2.20 pentru UAT Sf.Gheorghe și POT maxim = 30%, CUT maxim = 2.00 pentru UAT Vâlcele;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare publice prin grija și pe cheltuiala beneficiarului/investitorului; pentru transportul auto, capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse vor fi analizate prin PUZ, în funcție de încărcările (tonajul) estimate pentru auto de categorie medie sau grea, după caz; se va asigura accesul auto în incintă al autovehiculelor, utilităților de stins incendii, salvărilor și utilităților de gospodărie comună cu respectarea prevederilor legate de gabarite și pante maxime; accesul se va asigura din DN 13E; se va asigura accesul pietonal și al persoanelor cu dizabilități; parcajele se vor asigura doar în incintă; retragerile față de limitele laterale minim H/2 din înălțimea construcțiilor; se vor asigura spații verzi minim 25% conform RGU, în incintă și la limita proprietății cu rol decorativ și de agrementare; se va avea în vedere necesitatea instalării de rețele de comunicații electronice pentru zona reglementată potrivit art.nr.26 din Legea nr.159 din 19 iulie 2016; toate lucrările noi de infrastructură, necesare funcționării obiectivelor propuse vor fi realizate prin grija și din fondurile beneficiarului;

Conform art. 13, alin.(2) din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism: "autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați" și conf. alin.(1) "autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă".

5. Capacitățile de transport admise: nu se limitează;

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: Agencia pentru Protecția Mediului Covasna, I.S.U. "Mihai Viteazul", al Județului Covasna;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: se va asigura, de către autoritatea publică locală, informarea și consultarea publicului în conformitate cu Art. 7, alin. (1) din Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cât și în conformitate cu Regulamentul propriu aprobat de Consiliul Local Sf.Gheorghe, Vâlcele;

Se vor preciza costurile realizării și dotării tehnico-edilitare a investiției, inclusiv consecințele economice și sociale la nivelul UAT, care vor fi suportate de investitorii privați interesați, respectiv categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, conform art. 32, alin. (3), pct. a) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

La elaborarea documentației urbanistice vor fi respectate prevederile art. 46 din Hotărârea nr. 101/2010 al Consiliului Superior al Registrului Urbanistilor din România, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, publicat în M.O. 577/2010.

De asemenea se va depune la dosar dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R., care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 347 din 13.06.2023 emis de Consiliul Județean Covasna.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Întocmit
POPINĂ Dorin

Arhitect-șef,
RITI Oliver Raul



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23123 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere 9227
Ziua 21
Luna 03
Anul 2023

Cod verificare
100129395137



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6358 SIMERIA
Nr. topografic: 890/3

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Calea Vâlcele, Nr. 9, DN 13E, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23123	10,347	teren imprejmuit partial cu gard zid, lemn si plasa

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	23123-C1	Loc. Sfântu Gheorghe, Calea Vâlcele, Nr. 9, DN 13E Jud. Covasna	Nr. niveluri: 3; S. construita la sol: 645 mp; S. construita desfasurata: 1791 mp; Spatii de cazare D+P+E+M din caramida compusa din DEMISOL= Camera tehnica de 7.11mp, Sauna de 7.62mp, Sauna de 7.39mp, Loc de luat masa de 82.53mp, Bucatarie de 20.70mp, Depozit de 9.29 mp, Spalator de 6.79mp, Hol de 7.19mp, Vestiar de 3.32 mp, Vestiar de 2.58mp, Wc de 1.74mp, Grup Sanitar de 2.94mp, Wc de 1.99mp, Wc de 2.87mp, Grup Sanitar de 1.37mp, Wc de 1.17mp, Depozit de 9.28mp, Hol de 10.21 mp, Casa scarii de 15.32mp, Vestiar de 10.72mp, Grup Sanitar de 2.56mp, Grup Sanitar de 2.50mp, Spa de 86.19 mp; PARTER = Camera de 11.57mp, Baie de 5.85mp, Salon de 20.58mp, Camera de 15.24mp, Baie de 3.81mp, Living+Receptie de 110.76mp, Camera de 13.30mp, Baie de 4.79mp, Baie de 3.49mp, Camera de 13.84mp, Baie de 3.59mp, Camera personal de 12.16mp, Hol de 4.85mp, Wc barbati de 3.67mp, Wc femei de 2.63mp, Casa scarii de 13.33mp, Terasa de 17.86mp si Terasa de 52.33mp.; ETAJ= Camera de 14.44mp, Baie de 4.25mp, Wc de 1.49 mp, Wc de 1.79mp, Sala de sedinta de 55.27mp, Camera de 14.73mp, Baie de 3.54mp, Baie de 4.06mp, Camera de 19.15mp, Baie de 3.60mp, Camera de 17.68mp, Salon de 14.28mp, Baie de 3.95mp, Camera de 17.42mp, Hol de 26.81mp, Casa scarii de 15.92mp, Baie de 2.74mp, Camera de 14.50mp, Depozit lenjerie de 9.94mp, Hol de 3.84mp, Baie de 3.48mp, Camera de 11.12mp, Terasa de 17.60mp, Terasa de 14.37mp si Terasa de 4.61mp, si MANSARDA = Camera de 20.20mp, Baie de 6.17mp, Camera de 16.27mp, Camera de 21.73mp, Camera de 17.51mp, Baie de 5.50mp, Baie de 5.50mp, Camera de 14.46mp, Hol de 23.93mp, Baie de 5.73mp, Camera de 15.84mp, Baie de 8.35mp, Camera de 11.46mp, Salon de 19.01mp, Camera de 15.60mp, Baie de 5.36mp, Baie de 6.10mp, Hol de 3.96mp, Depozit lenjerie de 5.00mp, Hol de 7.69mp, Baie de 4.49mp, Casa scarii de 13.35mp, Terasa de 10.42mp, Terasa de 5.30mp, Terasa de 9.84mp si Terasa de 6.30mp edificata in anul 2018 cu suprafata utila totala = 1202.68 mp si extinsa cu Terasa acoperita cu inchidere temporara de 191 mp din structura metalica si tamplarie termopan tip P edificata in anul 2021.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	23123-C2	Loc. Sfântu Gheorghe, Calea Vâlcele, Nr. 9, DN 13E, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:447 mp; S. construita desfasurata:447 mp; Anexa gospodareasca din structura portanta din beton armat (stalp si grind),pereti din caramida BCA cu 1 nivel compusa din : Grup sanitar handicapati de 5.87mp, Depozit cort de 23.04mp, Grup sanitar femei de 26.12mp, Grup sanitar barbati de 16.96 mp, Grup sanitar barbati de 8.18mp, Camera frigorifica de 24.61mp, Grup sanitar de 2.27mp, Bucatarie de 119.77 mp, Camera frigorifica carne de 2.99mp, Camera frigorifica legume de 4.45mp, Congelator de 4.58mp, Hol de 15.41mp, Camera frigorifica preparate de 10.47mp, Birou de 6.09mp, Vestiar de 3.98mp, Vestiar de 3.70mp, Hol de 10.09mp, Wc de 1.23mp, Wc de 1.23mp, Wc de 2.67mp, Spatiu tehnic de 30.91 mp si Depozit hotel 10.09 mp, Wc de 1.23mp, Wc de 1.23mp, Wc de 2.67mp, Spatiu tehnic de 30.91 mp si Depozit hotel de 29.76mp edificata in anul 2018 cu suprafata utila totala = 354.38 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 23123 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3437 / 16/02/2017	
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr. 1023, din 16/02/2017 emis de NP Gramada Claudiu Gabriel;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SITREB S.A., CIF:36879343, cu sediul in Sf.Gheorghe	A1, A1.1
20860 / 09/08/2018	
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara nr. 5438, din 09/08/2018 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel;	
B9 se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA, CIF:361757 OBSERVATII: 23123	A1, A1.1, A1.2
22577 / 31/08/2018	
Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 36, din 13/03/2018 emis de Primaria mun.Sf.Gheorghe-documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 61, din 24/07/2018 emis de Primaria mun.Sf.Gheorghe; Act Administrativ nr. Certificat nr. 48075, din 21/08/2018 emis de Primaria mun.Sf.Gheorghe; Act Administrativ nr. Adresa nr. 1299, din 28/08/2018 emis de BANCA COMERCIALA ROMANA; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr. 49833, din 22/08/2018 emis de Primaria Sf.Gheorghe; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 47408, din 07/08/2018 emis de Primaria mun.Sf. Gheorghe;	
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SITREB S.A., CIF:36879343 se notează extinderea interdictiilor de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare notate sub B.9. în favoarea Băncii Comerciale Romane SA	A1.2 A1, A1.1, A1.2
B12 Sucursala Sf.Gheorghe, în baza contractului de ipotecă autentificat sub nr.5438/09.08.2018 de NP Gramada Claudiu Gabriel, ca urmare a înscrierii dreptului de proprietate asupra construcției C.2 în favoarea proprietarilor de sub B.5.	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
20860 / 09/08/2018	
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara nr. 5438, din 09/08/2018 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel;	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:3500000 RON, si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) BANCA COMERCIALA ROMANA SA, CIF:361757 OBSERVATII: 23123	A1, A1.1 A1.2
22577 / 31/08/2018	
Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 36, din 13/03/2018 emis de Primaria mun.Sf.Gheorghe-documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. Adresa nr. 1299, din 28/08/2018 emis de BANCA COMERCIALA ROMANA; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr. 49833, din 22/08/2018 emis de Primaria Sf.Gheorghe; Act Administrativ nr. Certificat nr. 48075, din 21/08/2018 emis de Primaria mun.Sf.	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Gheorghe; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 47408, din 07/08/2018 emis de Primaria mun.Sf.Gheorghe; Act Administrativ nr. Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 61, din 24/07/2018 emis de Primaria mun.Sf.Gheorghe;	
C4 se notează extinderea dreptului de ipotecă înscris sub C.1. în favoarea Băncii Comerciale Romane SA Sucursala Sf.Gheorghe, în baza contractului de ipotecă autentificat sub nr.5438/09.08.2018 de NP Gramada Claudiu Gabriel, ca urmare a înscrierii dreptului de proprietate asupra construcției C.2 în favoarea proprietarilor de sub B.5.	A1, A1.1, A1.2

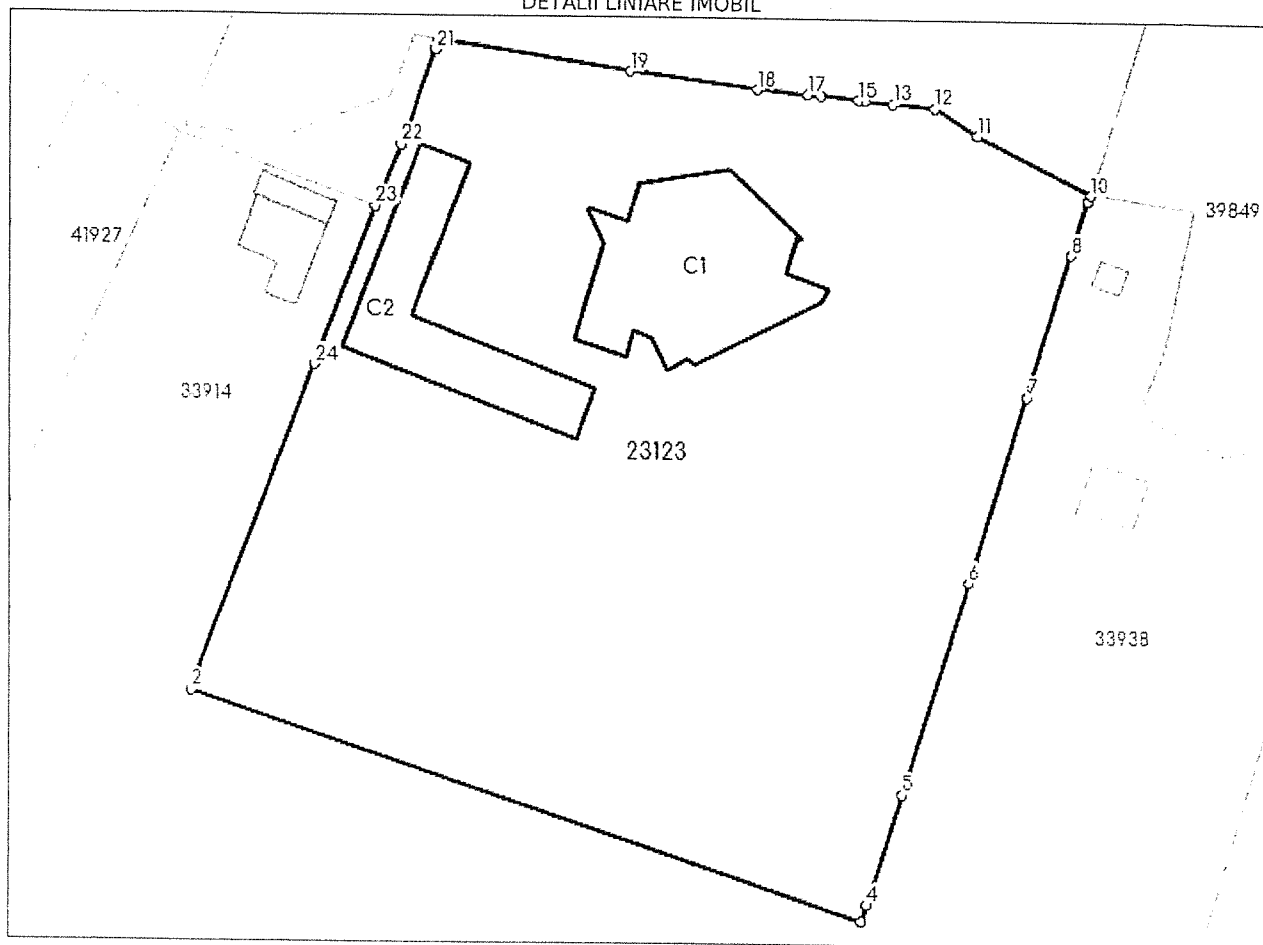
Carte Funciară Nr. 23123 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23123	10.347	teren împrejmuit partial cu gard zid, lemn si plasa

* 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	10.347	-	-	890/3	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

Carte Funciară Nr. 23123 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	23123-C1	construcții administrative și social culturale	645	Cu acte	S. construita la sol:645 mp; S. construita desfasurata:1791 mp; Spatii de cazare D+P+E+M din caramida compusa din: DEMISOL= Camera tehnica de 7.11mp, Sauna de 7.62mp, Sauna de 7.39mp, Loc de luat masa de 82.53mp,Bucatarie de 20.70mp, Depozit de 9.29mp,Spalator de 6.79mp, Hol de 7.19mp, Vestiar de 3.32mp, Vestiar de 2.58mp, Wc de 1.74mp, Grup Sanitar de 2.94mp, Wc de 1.99mp, Wc de 2.87mp,Grup Sanitar de 1.37 mp, Wc de 1.17mp, Depozit de 9.28mp, Hol de 10.21mp, Casa scarii de 15.32mp, Vestiar de 10.72mp, Grup Sanitar de 2.56mp, GrupSanitar de 2.50mp, Spa de 86.19mp; PARTER = Camera de 11.57mp, Baie de 5.85mp, Salon de 20.58mp, Camera de 15.24mp, Baie de 3.81 mp, Living+Receptie de 110.76mp, Camera de 13.30mp, Baie de 4.79mp, Baie de 3.49mp, Camera de 13.84mp, Baie de 3.59mp, Camera personal de 12.16mp, Hol de 4.85mp, Wc barbati de 3.67mp, Wc femei de 2.63mp,Casa scarii de 13.33mp,Terasa de 17.86mp si Terasa de 52.33mp.; ETAJ= Camera de 14.44mp,Baie de 4.25mp, Wc de 1.49mp, Wc de 1.79mp,Sala de sedinta de 55.27mp,Camera de 14.73mp, Baie de 3.54mp,Baie de 4.06mp, Camera de 19.15mp, Baie de 3.60mp, Camera de 17.68 mp,Salon de 14.28mp, Baie de 3.95mp, Camera de 17.42mp, Hol de 26.81mp, Casa scarii de 15.92mp, Baie de 2.74mp, Camera de 14.50mp, Depozit lenjerie de 9.94mp, Hol de 3.84mp, Baie de 3.48mp, Camera de 11.12mp, Terasa de 17.60mp, Terasa de 14.37mp si Terasa de 4.61mp.si MANSARDA = Camera de 20.20mp, Baie de 6.17mp, Camera de 16.27 mp, Camera de 21.73mp, Camera de 17.51mp, Baie de 5.50mp, Baie de 5.50mp, Camera de 14.46mp, Hol de 23.93mp, Baie de 5.73mp, Camera de 15.84mp, Baie de 8.35mp.Camera de 11.46mp, Salon de 19.01mp, Camera de 15.60mp, Baie de 5.36mp, Baie de 6.10mp, Hol de 3.96mp, Depozit lenjerie de 5.00mp, Hol de 7.69mp, Baie de 4.49mp, Casa scarii de 13.35 mp, Terasa de 10.42mp, Terasa de 5.30mp, Terasa de 9.84mp si Terasa de 6.30mp edificata in anul 2018 cu suprafata utila totala = 1202.68 mp si extinsa cu Terasa acoperita cu inchidere temporara de 191 mp din structura metalica si tamplarie termopan tip P edificata in anul 2021.
A1 2	23123-C2	construcții anexa	447	Cu acte	S. construita la sol:447 mp; S. construita desfasurata:447 mp; Anexa gospodareasca din structura portanta din beton armat (stalp si grind),pereti din caramida BCA cu 1 nivel compusa din : Grup sanitar handicapati de 5.87 mp, Depozit cort de 23.04mp, Grup sanitar femei de 26.12mp, Grup sanitar barbati de 16.96mp, Grup sanitar barbati de 8.18mp, Camera frigorifica de 24.61mp, Grup sanitar de 2.27mp, Bucatarie de 119.77mp, Camera frigorifica carne de 2.99mp, Camera frigorifica legume de 4.45mp, Congelator de 4.58mp, Hol de 15.41mp, Camera frigorifica preparate de 10.47mp, Birou de 6.09mp, Vestiar de 3.98mp, Vestiar de 3.70mp, Hol de 10.09mp, Wc de 1.23mp, Wc de 1.23mp, Wc de 2.67mp, Spatiu tehnic de 30.91 mp si Depozit hotel 10.09mp, Wc de 1.23mp, Wc de 1.23mp, Wc de 2.67mp, Spatiu tehnic de 30.91 mp si Depozit hotel de 29.76mp edificata in anul 2018 cu suprafata utila totala = 354.38 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	2.269
3	4	2.471
5	6	31.335
7	8	21.073
9	10	0.99
11	12	7.212
13	14	4.048
15	16	5.278
17	18	7.122
19	20	27.804
21	22	14.293
23	24	23.91

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	100.752
4	5	16.359
6	7	27.449
8	9	7.964
10	11	18.183
12	13	5.883
14	15	0.968
16	17	1.92
18	19	18.327
20	21	1.458
22	23	9.515
24	1	46.965

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

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

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

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

Data și ora generării,

21/03/2023, 13:05



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33914 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere 1735
Ziua 24
Luna 01
Anul 2023

Cod verificare
100126634526



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6366-Simeria
Nr. topografic: 890/2,

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Calea Vâlcele, Nr. 10, DN 13E, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33914	2.289	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	33914-C1	Loc. Sfântu Gheorghe, Calea Vâlcele, Nr. 10 DN 13E, Jud. Covasna	Nr. niveluri: 1. S. construită la sol: 105 mp; Casa de locuit P din cărămidă, finalizată în anul 2014, suprafața construită desfășurată 105 mp
A1.2	33914-C2	Loc. Sfântu Gheorghe, Calea Vâlcele, Nr. 10 DN 13E, Jud. Covasna	Nr. niveluri: 1. S. construită la sol: 40 mp; Anexa (garaj și depozit) din cărămidă, finalizată în anul 2014, suprafața construită desfășurată 40 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
29056 / 06/12/2017	
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare nr. 7165, din 05/12/2017 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel:	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SITREB S.A., CIF: 36879343	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

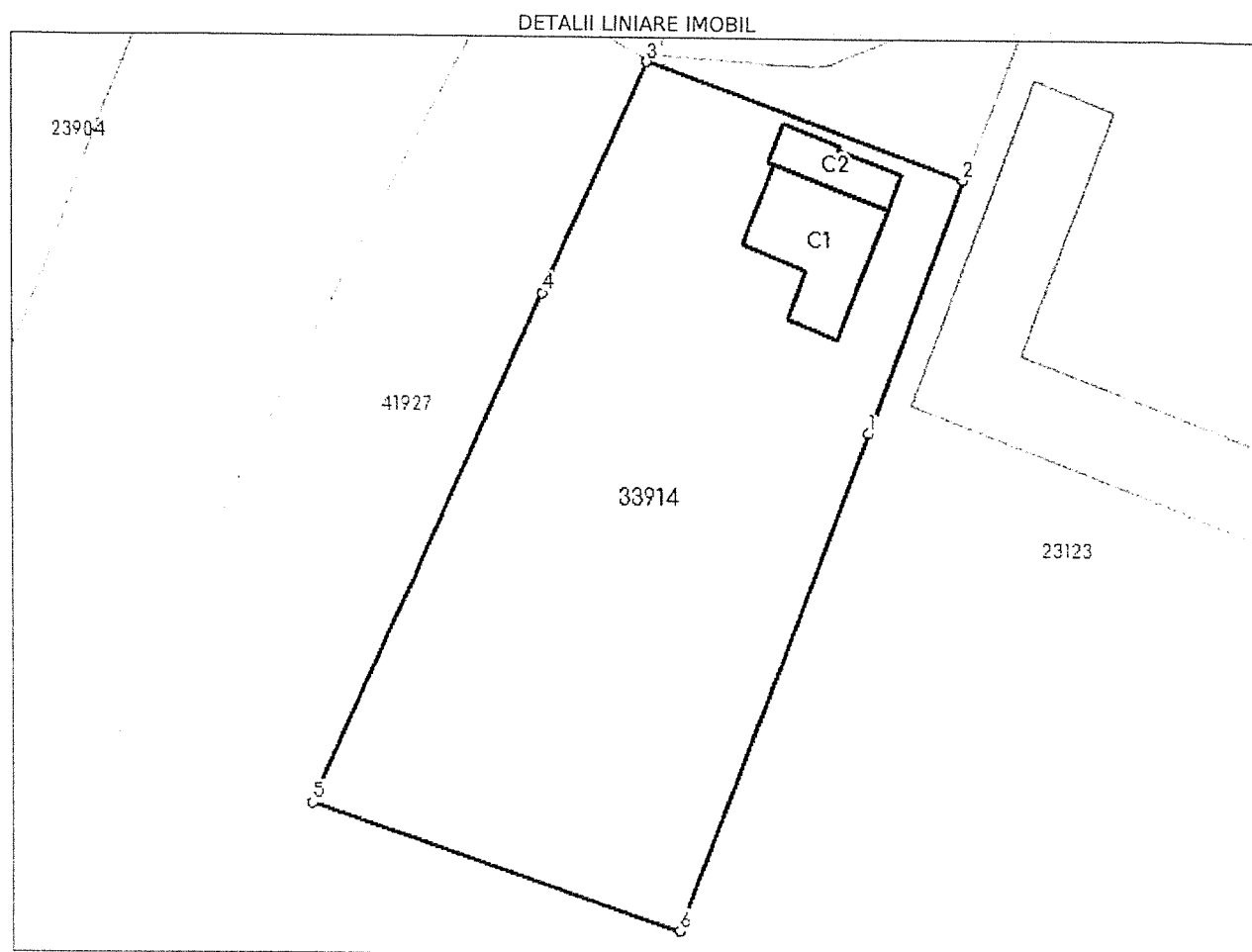
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 33914 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33914	2.289	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	500	-	-	890/2	
2	faneata	DA	1.789	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	33914-C1	construcții de locuințe	105	Cu acte	S. construită la sol:105 mp; Casa de locuit P din cărămidă, finalizată în anul 2014, suprafața construită desfășurată 105 mp
A1.2	33914-C2	construcții anexa	40	Cu acte	S. construită la sol:40 mp; Anexa (garaj și depozit) din cărămidă, finalizată în anul 2014, suprafața construită desfășurată 40 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	------------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	23.91
2	3	29.823
3	4	22.51
4	5	49.391
5	6	34.403
6	1	46.965

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

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

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

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

Data și ora generării,

24/01/2023, 08:37



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 41927 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere 27131
Ziua 15
Luna 09
Anul 2021

Cod verificare
100107783693



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 33997

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41927	1.253	Imobilul este partial imprejmuit cu gard plasa si poarta

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27131 / 15/09/2021	
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare nr. 1365, din 14/09/2021 emis de NP Bogdan Teodora Rozalia;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE , cumparare, dobandit prin. A1 Conventie, cota actuala 1/1 1) SITREB SA , , CIF:36879343

C. Partea III. SARCINI .

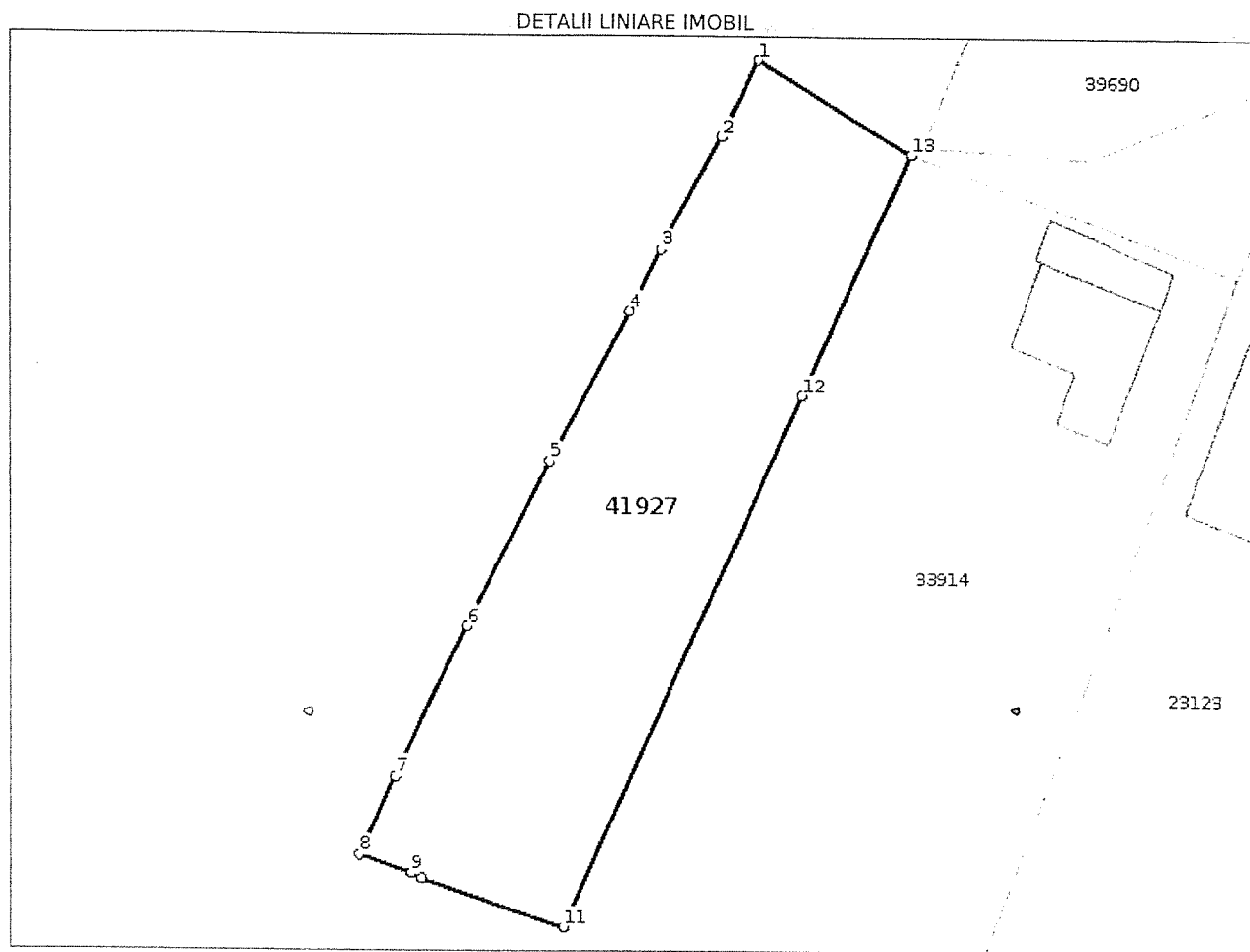
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 41927 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41927	1.253	Imobilul este partial imprejmuit cu gard plasa si poarta

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.253	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.26
2	3	10.842
3	4	5.893
4	5	14.482
5	6	15.625
6	7	14.091

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	7.317
8	9	4.647
9	10	1.057
10	11	12.653
11	12	49.391
12	13	22.51
13	1	15.233

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

S-a achitat tariful de 1112 RON, -Chitanta internă nr.2021014852/15-09-2021 în suma de 1112, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

29-09-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

VIOLETA MIRON

Violeta

Miron

Semnat digital de

Violeta Miron

Data: 2021.09.30

11:39:28 +03'00'

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23904 Vâlcele

Nr. cerere 13395
Ziua 26
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100133602859



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vâlcele, Nr. 2, Jud. Covasna

Nr. cadastral vechi: 27
Nr. topografic: 2201/4/2/2/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23904	2.033	Imobilul este partial împrejmuit cu gard lemn. metal si poarta.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1136 / 17/01/2023	
Act Notarial nr. contract de vanzare - cumparare nr.57, din 16/01/2023 emis de NP Savu ALIN - GABRIEL;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin	A1
Conventie, cota actuala 1/1	
1) SITREB S.A., CIF:36879343	

C. Partea III. SARCINI .

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

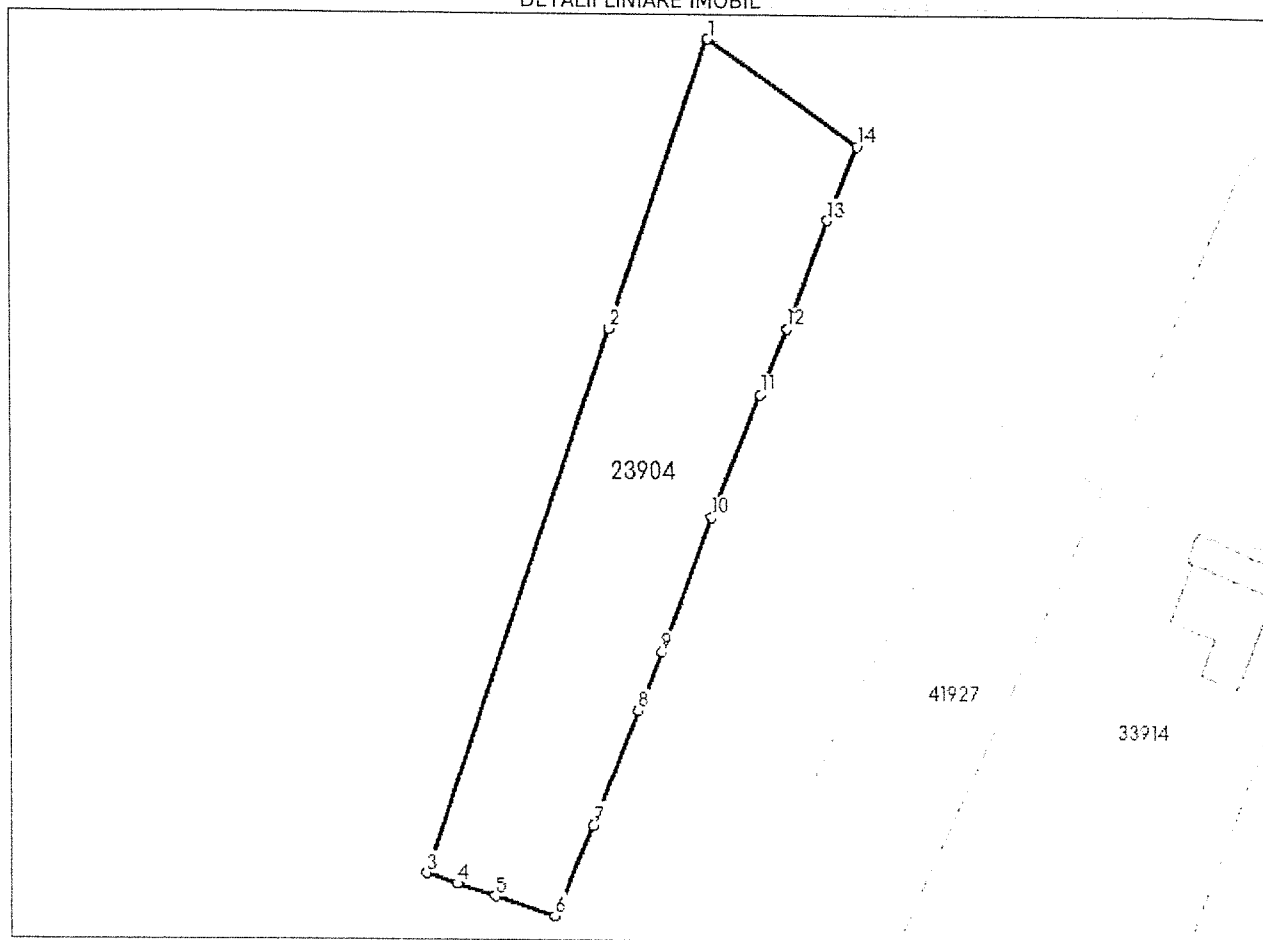
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23904	2.033	Imobilul este partial împrejmuit cu gard lemn, metal si poarta.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.033	-	-	2201/4/2/2/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.636
2	3	70.333
3	4	3.998
4	5	4.944
5	6	7.75
6	7	12.028

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	15.075
8	9	7.714
9	10	17.638
10	11	16.191
11	12	8.719
12	13	14.225
13	14	9.817
14	1	22.519

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

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

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

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

Data și ora generării,

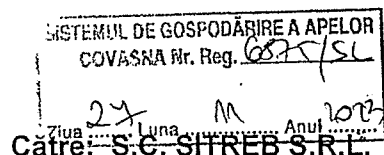
26/04/2023, 14:25



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
OLT
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR COVASNA



Nr. 736/SL/27.11.2023, Compartiment A.A.,



Către: **S.C. SITREB S.R.L.**

C.U.I.: 36879343

Sediul: Municipiul Sfântu Gheorghe, str. OZUNULUI, nr. 6, județul Covasna

Tel.: 0267352303

Spre știință: V&K S.R.L.

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

Tel.: 0740047804

Email: office@vksrl.ro

Având în vedere solicitarea dumneavoastră și a documentației, întocmite de către V&K S.R.L., înregistrată la SGA Covasna cu nr. 6807/22.11.2023 privind investiția "PUZ-PANORAMA DN 13E", vă comunicăm următoarele:

SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Amplasamentul zonei propuse este situat în partea de Vest a localității Sfântu Gheorghe, respectiv partea de est a comunei Vâlcele, adiacent drumului național DN 13E, și are suprafața totală de 15.992 mp.

Categoria de folosință actuală a terenurilor: curți construcții, fâneată, arabil.

Pe teren există construcții, respectiv complexul Panorama (spații de cazare, alimentație publică, evenimente) și construcții de locuințe.

SITUAȚIA PROIECTATĂ:

Pe terenul se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni pentru servicii, cazare, alimentație publică și funcțiuni complementare.

Alimentarea cu apă în zonă nu există rețea publică. Funcțiunile existente și cele din zonele învecinate sunt alimentate cu apă prin puți forat, reglementat.

Apele uzate menajere nu există rețele de canalizare menajeră. Funcțiunile existente colectează apele menajere, și sunt epurate în ministație de epurare și deversate în pârâul Vâlcele, reglementat.

Construcțiile de locuit din zonele învecinate colectează apele menajere în fose septice vidanjabile.

Apele pluviale sunt stocate într-un rezervor subteran de 30 mc și pompate pentru deversare în rigolă aferentă drumului public.

Adresa de corespondență

Str. Lunca Oltului, nr.41, cod 520036, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Tel. +40 267 310 833, +40 267 317 512, Fax +40 267 310 046

E-mail: dispecerat.cv@dao.rowater.ro

Cod Fiscal: 18271240

Cod IBAN: RO37 TREZ 2565 0170 1X00 6548

Pagina 1 din 2

Suntem de acord cu soluțiile prezentate cu următoarele condiții:

În cazul în care pe timpul execuției apar noi elemente neprevăzute în documentația tehnică de fundamentare pentru investiția mai sus amintită, în faza D.T.A.C. beneficiarul va solicita și obține aviz de gospodărire a apelor, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 828/04.07.2019.

După terminarea lucrărilor beneficiarul va obține act de reglementare pentru întreagă folosință de apă.

Prezenta constituie consultață tehnică emisă în baza Ord. MAP 828/2019 și nu se referă la partea de rezistență și stabilitate a lucrărilor proiectate, respectiv nu dă dreptul de execuție a lucrărilor de traversare ale cursurilor de apă.

Cu respect,

DIRECTOR,
Dr. ing. Ioan ILIASS



INGINER ȘEF,
ing. László SÁNDOR

Birou G.R.A.,
ing. Anna DEÁK

Compartiment A.A
ing. Timea NAGY

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. 1628300 din 22.11.2023
Exemplar nr. 1
Sfântu Gheorghe



Către,
S.C. SITREB S.A.
Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Ozunului, nr. 6, județul Covasna

Urmare la adresa dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna, cu numărul 1628300 din 08.11.2023 și a documentelor anexate pentru elaborarea „P.U.Z. – PANORAMA DN13E”, din municipiul Sfântu Gheorghe și comuna Vâlcele, satul Vâlcele, str. DN 13E, județul Covasna, vă comunicăm că, în urma verificărilor efectuate putem emite următorul punct de vedere:

- Considerăm că, accesul autospecialelor de intervenție va fi asigurat în permanență către zona studiată, din DN 13E.

Totodată menționăm că sunt necesare (după caz) asigurarea:

- accesului la toate clădirile din incinta studiată, respectiv prin respectarea prevederilor pct. 4.12 din Anexa nr. 4 din H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996. *“Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu”;*

- distanțelor minime de siguranță față de toate edificiile limitrofe conform prevederilor tab. 2.2.2 din *Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, Indicativ P 118/99;*

- distanțelor minime de siguranță față de stațiile de distribuție carburanți la autovehicule, conform Normativul NP 004-2003 *pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule;*

- distanțele de siguranță față de liniile electrice aeriene de peste 1kV în conformitate cu prevederile *art. 23 din ONRE nr. 239/2019;*

- distanțelor de siguranță față de sisteme de alimentare a autovehiculelor cu carburanți, inclusiv GPL și GNCV, în vecinătatea construcției și dacă se respectă distanțele de siguranță față de acestea conform normativelor specifice.

Cu respect,

INSPECTOR SEF

COLONEL

Adrian SIMTEA

Începând cu data de 01.01.2024, inspectoratele județene pentru situații de urgență vor primi solicitările din domeniul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu/protecție civilă EXCLUSIV ÎN FORMAT ELECTRONIC, pdf sau word, cu semnătură electronică a beneficiarilor sau a proiectanților/verificatorilor/ executanților tehnici atestați, după caz



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

**DIRECȚIA URBANISM
ARHITECT - ȘEF**

Ca urmare a cererii adresate de **V & K SRL** cu sediul/domiciliul în județul **Covasna, loc. Sfântu Gheorghe**, cod poștal **520003**, str. **Körösi Csoma Sándor, nr. 24**, , telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **61.931** din **03.11.2023**,

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

**AVIZ
Nr. 4 din 24.11.2023**

CC pentru plan urbanistic zonal pentru „**Panorama DN 13E**”, DN 13E, Municipiul Sfântu Gheorghe;

generat de imobilele: teren cu categorie de folosință ” curți, construcții” înscris în CF nr. 23123 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 23123, 23123-C1, 23123-C2; CF nr. 33914 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 33914, 33914-C1, 33914-C2; CF nr. 41927 Municipiul Sfântu Gheorghe sub nr. cad: 41927

Inițiator: **SITREB S.A.**

Proiectant general: **V&K SRL – proiect nr. 1603/2023**

Subproiectant: -

Specialist cu drept de semnătură **RUR: -arh. Vivianne Gheorghiu;**

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

-limita nordică – **Pădure;**

-limita vestică – **Zonă locuințe și funcțiuni complementare;**

-limita sudică – **drum național DN 13E km 18, Zonă locuințe și funcțiuni**

CC **complementare;**

-limita estică – **Zonă locuințe și funcțiuni complementare**

-suprafață PUZ: **S= 13.889 mp;**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: - **intravilan, conform PUG, aprobat prin HCL nr. 367/2018 și PUZ „Zona km 9” aprobat prin HCL 80/2000: zona funcțională de odihnă și recreere și zona de locuințe**

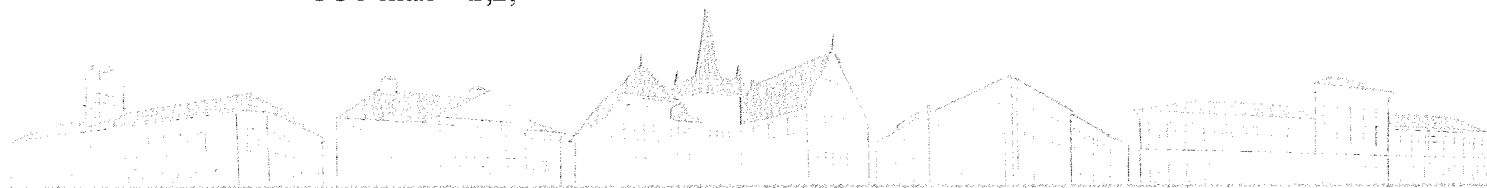
Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **Zonă funcțională servicii, cazare, alimentație publică și funcțiuni complementare”**

- regim de înălțime max: **S(D) + P + 3+M sau ER;**

- **POT max = 40%;**

- **CUT max = 2,2;**





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

- circulații și accese: **drumuri, platforme pietonale, parcuri de incintă, zonă verzi conform Planului de reglementări urbanistice – Planșa nr. A – 02**
- echipare tehnico-edilitară: conform planșei **Reglementări echipare edilitară – Planșa nr. I – 03/IS-EX**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.11.2023 se avizează favorabil/~~eu~~ ~~condiții nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Pentru aprobare în Consiliul Local documentația se va depune în două exemplare originale, însoțite de un CD care va cuprinde documentația completă scanată (inclusiv avize) plus planșele în format DWG.

Realizarea rețelelor de echipare edilitară pentru alimentare cu apă, canalizare, curent, drumuri, spații verzi etc. și alte dotări de interes public, prevăzute de actele normative în vigoare, vor fi realizate prin grija și din fondurile beneficiarului după caz.

Autorizațiile de construire se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin PUZ cu privire la asigurarea acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare în conformitate cu planul de acțiune asumat.

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

Elaboratorul și inițiatorul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. 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. 347 din 13.06.2023, emis de Consiliul Județean Covasna.





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Decizia etapei de încadrare
Nr. 68 din 18.12.2023

Ca urmare a notificării adresate de **SC SITREB SA** cu sediul/domiciliul în județul Covasna, mun. Sfântu Gheorghe, str. Ozunului, nr. 6, privind **"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – PANORAMA DN 13E"** propus a fi amplasat în mun. Sf. Gheorghe și comuna Vâlcele, str. DN 13E, înregistrată la APM Covasna cu nr. 9056/06.11.2023, în baza:

- Hotărâri nr. 43 din 16 ianuarie 2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- 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;
- Ordinul nr. 1.682/2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.
- Ordinul nr. 1.822/2020 pentru aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare a ariilor naturale protejate.

Agenția pentru Protecția Mediului Covasna

Având în vedere următoarele:

- consultarea autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 16.11.2023 desfășurat la sediul APM Covasna (proces-verbal ședință nr. 33/16.11.2023);
- planul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, fiind situat în afara perimetrelor siturilor Natura 2000 din județ;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin (3) pct. a) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Avizul de oportunitate nr. 16 din 18.07.2023 din partea Consiliului Județean Covasna;
- Punct de vedere nr. 736/SL/27.11.2023, din partea Sistemului de Gospodărire a Apelor Covasna, Comp. A.A. (nr. înreg. APM Covasna 9723/28.11.2023);
- Primăria Comunei Vâlcele: Anunț public privind consultarea publicului asupra propunerilor preliminare PUZ, afișat la sediul Primăriei nr. 721/07.11.2023 și Raportul cu privire la informarea și consultarea publicului asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU, nr. 808/28.11.2023 (nr. înreg. APM Covasna 9717/28.11.2023);
- Primăria Municipiului Sf. Gheorghe: Proces verbal: încheiat cu ocazia consultării publicului prin dezbatere publică privind PUZ "Panorama DN 13 E", DN 13E, Mun. Sf. Gheorghe nr. înreg. 64471/17.11.2023 (nr. înreg. APM Covasna 9717/28.11.2023);
- Dovadă plată 500 lei - OP nr. 223/07.11.2023;



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; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

1 | 7

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

--în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

D e c i d e:

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – PANORAMA DN 13E", propus a fi amplasat în mun. Sfântu Gheorghe, str. Zona străzii Jokai Mor – partea Estică, 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:*

Plan Urbanistic Zonal propune modificarea și reglementarea funcțiunii și indicatorilor urbanistici existenți pe amplasamentul studiat aprobat prin Plan Urbanistic Zonal "DJ103-Km 9" în vigoare, respectiv "Plan Urbanistic Genreal" Comuna Vâlcele, beneficiar Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe și Primăria Comunei Vâlcele, inițiator "SITREB" S.A.

Inițierea elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal a rezultat datorită faptului că:

- Terenul este în intravilan dar funcțiunea existentă nu mai satisface cerințele proprietarului
- Se dorește modificarea documentațiilor de urbanism aprobate și în vigoare.

Pe terenul identificat mai sus se propune reglementarea unei zone cu funcțiune pentru servicii, cazare, alimentație publică și funcțiuni complementare.

Amplasamentul zonei propuse este situat în partea de Vest a localității Sfântu Gheorghe, respectiv partea de Est a Comunei Vâlcele, adiacent drumului național DN 13E.

Terenul se află în intravilanul localității Sfântu Gheorghe, și în intravilanul localității Vâlcele,

Vecinătățile amplasamentului:

- la Nord – pădure
- la Sud – drum național DN 13E-Km 18, zonă locuințe și funcțiuni complementare
- la Vest – zonă locuințe și funcțiuni complementare
- La Est – zonă locuințe și funcțiuni complementare

Suprafata totală de teren proprietatea SC Sitreb SA este de 15.992 mp. Zona reglementată cuprinde și căile de comunicație aflate în proprietate publică, respectiv totalul zonei reglementate este de circa 20.215mp. Zona studiată este de 34.300mp.

Zona studiată este deservită de drumul național DN 13E - Str. Calea Vâlcele.

Ocuparea terenurilor:

Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este în mare parte construită. Pe amplasament există construcții de tip clădiri (hotel, spații de agrement, spații de recreere, alimentație publică, clădiri anexe tehnice, drumuri, parcuri).

Zonificare funcțională -reglementări, bilanț teritorial indici urbanistici:

zona studiată se va reglementa cu 2 (două) unități teritoriale de referință :

- UTR 78 /1 (SCA) - "ZONA FUNCTIONALA SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", cuprins în TRUP G, conform "Reactualizare Plan Urbanistic general al Municipiului Sfântu Gheorghe" (notate pe plansa de reglementari cu "SCA") cuprinzând:

- lot constructibil de cca. 14.000 mp, pentru realizarea de servicii, cazare, alimentație publică și funcțiuni complementare
- străzi și alei carosabile pentru accesibilitatea funcțiunilor realizate, parcaje și garaje subterane aferente
- perdele verzi și spații verzi amenajate de tip urban;
- spații verzi de agrement în cadrul parcelelor
- rețele tehnico-edilitare aferente.



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; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

2 | 7

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

- UTR 1 /2 (SCA) - "ZONĂ FUNCȚIONALĂ SERVICII, CAZARE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", cuprins în TRUP A, conform "PUG Valcele "(notate pe planșa de reglementări cu "SCA") cuprinzând:

- loturi construibile de cca. 2000 mp, pentru realizarea de servicii, cazare, alimentare publica si functiuni complementare și funcțiuni complementare
- străzi și alei carosabile pentru accesibilitatea funcțiunilor realizate, parcaje si garaje subterane aferente
- perdele verzi si spații verzi amenajate de tip urban;
- spații verzi de agrementare în cadrul parcelelor
- rețele tehnico-edilitare aferente.

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

- UTR 78 /1 (SCA): maxim S(D) + P + 3 + M sau ER nivele
- UTR 1 /2 (SCA): maxim S(D) + P + 3 + M sau ER nivele

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIA EXISTENTĂ / SITUAȚIA PROPUȘĂ

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/PROPUȘ				
	Situația existentă		Situația propusă	
	mp	%	mp	%
Suprafața de teren afrentă zonei studiate	34.300,00	-	34.300,00	-
Suprafață reglementată prin PUZ	20.215,00	-	20.215,00	-
Suprafață căi de comunicație rutieră publice	4.223,00		4.223,00	
UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ UTR 78 /1 (SCA), cuprinsă în Trup G conform "Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe":	13.959,00	100	13.959,00	100
- EXISTENT (UTR 1L si 2 OR): zonă funcțională locuințe, odihnă, recreere				
- PROPUS: zona funcțională servicii, cazare, alimentație publică si funcțiuni complementare				
Suprafața construită maximă	2.245,00	16,08	5.583,60	40
Suprafața desfășurată maximă	2.903,00	0,2	30.709,80	2,2
Suprafața minimă spații verzi	5.611,00	40,20	3.489,75	25
Suprafața estimate aferentă drumuri, platforme și parcaje de incintă	6.103,00	43,72	4.885,65	35
Procent de ocupare a terenului – POT maxim	-	40	-	40
Coeficient de utilizare a terenului – CUT maxim	-	0,8	-	40
Regim de înălțime maxim	S(D)+P+1+M	-	S(D)+P+3+M sau Etaj retras	-
UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA 1/2 SCA - cuprinsă în Trup A conform "Plan Urbanistic General a Comunei Vâlcele":	2.033,00	100	2.033,00	100
- EXISTENT (UTR 1) : zonă funcțională unități locuințe				
- PROPUS: zonă funcțională servicii, cazare, alimentație publică și funcțiuni complementare				
Suprafața construită maximă	-	-	609,90	30
Suprafața desfășurată maximă	-	-	4.066,00	2,0
Suprafața minimă spații verzi	1.846,00	90,80	508,25	25
Suprafața estimate aferentă drumuri, platforme și parcaje de incintă	187,00	9,20	914,85	45
Procent de ocupare a terenului – POT maxim	-	30		30
Coeficient de utilizare a terenului – CUT maxim	-	0,6		2,0
Regim de înălțime maxim	P+M	-	S(D)+P+3+M sau Etaj retras	-



II/A/6 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

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

3 / 7

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

Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată în vederea reglementării urbanistice dispune pe parcela pe care funcționează "Hotel Panorama" de toate rețelele tehnico-edilitare necesare. În funcție de investițiile concrete care se vor realiza, se va analiza în ce măsură capacitatea acestora este suficientă sau este nevoie de modificări, respectiv extinderi ale instalațiilor existente.

În cazul în care construcțiile noi propuse sau eventuale alte extinderi vor afecta traseul rețelelor existente tehnico-edilitare, respectiv zonele de Securitate și protecție, investitorii vor lua măsurile necesare pentru protejare sau deviere, înlocuire după caz a unor conducte, rețele electrice existente.

Alimentarea cu apă: Alimentarea cu apă rece se va asigura, ca și în situația existentă prin put forat. Necesarul de apă rece calculat conform "Breviarului de calcul" estimat:

Debit mediu zilnic de apă rece: $Q_{med\ zi\ spații\ cazare} = 150\ persoane/zi \times 150\ l/zi/persoană = 22,50\ m^3/zi$; $Q_{med\ zi\ zona\ alimentare\ publică} = 220\ locuri \times 44\ l/persoană/zi = 11,00\ m^3/zi$.

Total $Q_{med/zi} = 22,50\ m^3/zi + 11,00\ m^3/zi = 33,50\ m^3/zi$.

Debit maxim zilnic: $Q_{max\ zi} = 40,20\ m^3/zi$; Debit maxim orar: $Q_{max\ orar} = 2,79\ m^3/oră$.

Având în vedere extinderea conductei de alimentare cu apă de la Sfântu Gheorghe până la Vâlcele – PEHD 160mm, în momentul dării în funcțiune a acesteia, construcțiile existente și propuse se vor bransa la noua conductă de alimentare cu apă rece.

Instalații de stins incendiu: Se adaugă apa pentru stingerea incendiilor $V = 100\ m^3$, cu respectarea normativelor în vigoare.

Canalizarea menajeră: se va face prin racordul construcțiilor propuse, respectiv prin refacerea branșamentelor existente, la conducta de canalizare menajeră existentă în incintă. Stația de epurare se va extinde după caz. Apele menajere epurate deversate conform situației existente vor respecta limitele prevăzute de HG nr. 352/2005, pentru completarea și HG nr. 188/2002, Normativul NTPA 001/2002 – Normativul de deversare a apelor uzate în receptorii de suprafață. Receptorul natural în care se deversează apele epurate este pârâul Vâlcele.

Debitul de ape menajere calculat conform "Breviarului de calcul" este de $Q_{max\ zi\ estimat} = 40,20\ m^3/zi$.

Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice din zona studiată se vor colecta în sistem separativ, apele de pe acoperișuri convențional curate deversate direct în rețeaua de canalizare pluvială din incintă, iar apele provenite de pe platformele exterioare, alei/drumuri de incintă se vor trece prin separatoare de nisip și produse petroliere și se vor colecta în bazine de desecare.

Apele meteorice convențional curate de pe acoperișuri vor fi colectate prin rețele de canalizare și deversate în pârâul Vâlcele, prin conducta existentă de canalizare menajeră.

Apele de pe suprafețele neacoperite (drumuri, parcaje) vor fi preluate prin guri de scurgere, trecute prin separatoare de produse petroliere și dirijate în bazine de desecare.

Alimentare cu energie electrică: Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții propuse se va realiza prin revizuirea/refacerea racordului existent la rețeaua existentă.

Energia termică (apa caldă menajeră și încălzire): se va produce cu echipamente tip multisplit-uri VRV-uri (sursă de încălzire energie electrică) sau centrale termice cu peleți/alte soluții eficiente și ecologice.

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

În conformitate cu Strategia de Dezvoltare a Municipiului Sfântu Gheorghe, prin propunerile din proiectul nr. 1333/2008 "Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe", proiectant S.C. "V&K" S.R.L. și prin Certificatul de urbanism s-a stipulat ca respectiva zonă studiată va fi rezervată pentru funcțiunile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Planul Urbanistic Zonal propus prevede o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei.

c) relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: Planul prevede reglementarea unei suprafețe de 15992 mp. Reglementările propuse prin plan au ca scop integrarea în cadrul natural și antropic existent viitoarele construcții și amenajări prevăzute prin PUZ.



II/A/6 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

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

4 | 7

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

Spațiile verzi reprezintă un procent de minimum 25 % din totalul suprafeței împrejmuite și amenajate aparținătoare incintelor, în ambele UTR-ri. În zona adiacentă împrejuririlor, între aliniament și edificabil se vor asigura spații verzi realizate cu gard viu și arbuști de aliniament.

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

- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent.
- rezolvarea problemelor de trafic, modernizare drumuri -străzi
- rezolvarea dotării corespunzătoare din punctul de vedere al asigurării rețelelor tehnico-edilitare

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:* Incadrarea planului a fost efectuată în baza etapelor procedurale din evaluarea strategică de mediu (SEA) și în baza prevederilor: Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe, nr. 6/1995, Planului Urbanistic General Comuna Vâlcele, proiect 515/2014 și în baza propunerilor inițiate prin "Reactualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe " întocmit de SC."V&K®" S.R.L., proiect nr. 1333/2008.

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:* efect direct, permanent, local;

b) *natura cumulativă a efectelor:* conform Certificatului de Urbanism nr. 347/13.06.2023, eliberat de Consiliul Județean Covasna, imobilele, terenuri identificate cu nr. cad. 23123, 33914, 41927, 23904 se află în intravilanul localității, conform PUG și RLU aferent, fiind în proprietatea solicitantei, conform extrase CF 23123, 33914, 41927 Sf. Gheorghe și 23904 Vâlcele.

Folosința actuală a terenurilor: curți, construcții, fânrață, arabil, iar destinația conform documentațiilor de urbanism fiind cu funcțiuni pentru servicii, cazare, alimentație publică și funcțiuni complementare, Sf. Gheorghe, respectiv zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, UTR1 Vâlcele. Terenul are suprafața totală de: 15.992 mp.

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

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):* în cadrul procedurii de avizare, a avut loc consultarea populației prin anunțuri publice la sediul Primăriei Vâlcele și la sediul Primăriei Mun. Sf. Gheorghe, și în mass-media locală, respectiv prin dezbaterea publică organizată la sediul Primăriei Sf. Gheorghe. În urma Raportului cu privire la informarea și consultarea publicului asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU, nr. 808/28.11.2023 din partea Primăriei Vâlcele și în urma Procesului verbal de dezbatere publică desfășurat la sediul mun. Sf. Gheorghe, nr. 64471/17.11.2023, nu au fost observații din partea publicului.

Construcțiile propuse nu vor avea elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. În zona adiacentă împrejuririlor, între aliniament și edificabil se vor asigura spații verzi realizate cu gard viu și arbuști de aliniament.

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* planul se referă la reglementarea unei suprafețe de 15.992 mp, impactul este local, 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:*

Conform punctului de vedere transmis de Direcția Județeană pentru Cultură Covasna nr. 2163/14.11.2023, imobilul situate nu are regim de protecție conform Legii 422 din 20001, actualizată, resp. OG 43 din 2000, republicată..

(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 obtinerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 347/13.06.2023, eliberat de Consiliul Județean Covasna, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;



II/A/6 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

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

5 | 7

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

- respectarea condițiilor impuse prin Punctul de vedere nr. 736/SL/27.11.2023 eliberat din partea SGA Covasna, comp. A.A;
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentație;
- Apele epurate provenite din incintă se vor încadra în condițiile de calitate în conformitate cu prevederile Normativului NTPA 001/2002 (Normativul de deversare a apelor uzate în receptorii de suprafață);
- Conform punctului de vedere din partea DJC Covasna 2163/14.11.2023, în cazul descoperirii incidentale a unor vestigii arheologice, proprietarul este obligat să sisteze orice activitate și să informeze Direcția Județeană pentru Cultură Covasna, în termen de 72 de ore, în conformitate cu Alin (4), Art. 4, Cap II din OG 43/2000, republicată.
- 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;**
- **Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (*actualizată*);**
- respectarea prevederilor Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (*actualizată*);
- respectarea prevederilor HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare; HG nr. 188/2002 aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate (*actualizată*);
- respectarea prevederilor Legii nr. 17/2023 pentru aprobarea OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.
- 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 titularilor planului privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarul Observatorul de Covasna din datele de 03.11.2023 și 06.11.2023;
- Convocatorul nr. 9347/14.11.2023, transmis către membrii CSC privind participarea la ședința din data de 16.11.2023 și procesul verbal al ședinței nr. 33/16.11.2023 (înregistrat la APM Covasna cu nr. 9432/16.11.2023);
- Proiectul Deciziei etapei de încadrare și anunțul public privind decizia de încadrare va fi afișat pe pagina proprie de internet a APM Covasna, <http://apmcv.anpm.ro> în data de 04.12.2023.
- Anunțul titularului privind decizia etapei de încadrare, publicat în ziarul Observatorul de Covasna în data de 06.12.2023.

Autoritatea competentă pentru protecția mediului a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziei în activitatea de definitivare și avizare din punct de vedere al protecției mediului a planului. Documentația 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.

Înainte de demararea investiției privind lucrările propuse în prezentul PUZ se va depune la APM Covasna documentația tehnică necesară în vederea obținerii acordului de mediu.



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; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

6 | 7

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

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,
ecol. Balázs Beáta



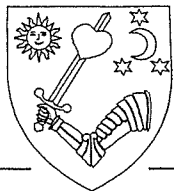
II/A/6 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

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

7/7

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



AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 14339 din 20.12.2023.

Arhitect-șef
Spre știință: Primăria municipiului Sf. Gheorghe
Primăria comunei Vâlcele

Ca urmare a cererii adresate de **SC SITREB SA** cu domiciliul/sediul în județul Covasna, municipiul/orașul/comuna SF. GHEORGHE, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. OZUNULUI, nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0267-352303, e-mail -, înregistrată cu nr. 14339 din 27.11.2023,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 06.12.2023 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificat de urbanism nr. 347 din 13.06.2023, eliberat de Consiliul Județean Covasna;
- Aviz de oportunitate nr. 16 din 18.07.2023 aprobat de președintele Consiliului Județean Covasna;
- Aviz arhitect șef al municipiului Sf. Gheorghe nr. 4 din 24.11.2023;
- Acord ABA Olt – SGA Covasna nr. 6875/SL din 27.11.2023;
- Acord ISU "Mihai Viteazul" al județului Covasna nr 1628300 din 22.11.2023;
- Decizia APM Covasna nr. 68 din 18.12.2023;

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

AVIZ FAVORABIL Nr. 29 din 20.12.2023

pentru Planul urbanistic zonal: **PANORAMA DN 13E (nr. proiect 1603/2023)**
generat de imobilul situat în județul Covasna, municipiul Sf. Gheorghe și comuna Vâlcele, extrase CF 23123 Sfântu Gheorghe; CF nr. 33914 Sfântu Gheorghe; CF nr. 41927 Sfântu Gheorghe; CF 23904 Vâlcele.

Inițiator: **SC SITREB SA**

Proiectant general: SC V&K SRL Sf. Gheorghe;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Vivianne Gheorghiu;

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află în intravilanul localităților Sf. Gheorghe și Vâlcele; vecinătăți: -limita nordică – pădure;

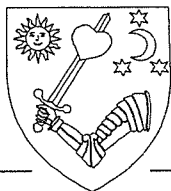
- limita vestică – zonă locuințe și funcțiuni complementare;
 - limita sudică – DN 13E și zonă locuințe și funcțiuni complementare;
 - limita estică – zonă locuințe și funcțiuni complementare.
- suprafață PUZ: S= 13.889 mp;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: - intravilan, conform PUG, aprobat prin HCL nr. 93/1999 și prelungit cu HCL nr. 367/2018, respectiv PUZ – "Zona km. 9" aprobat prin HCL 80/2000, zonă funcțională de odihnă și recreere și zonă de locuințe.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Zonă funcțională servicii cazare, alimentație publică și funcțiuni complementare.

- regim de înălțime max.: S(D)+P+3+M sau E retras;
- indici urbanistici: pentru UAT Sf. Gheorghe: POT max. = 40%; - CUT max. = 2,2;
pentru UAT Vâlcele: POT max. = 30%; - CUT max. = 2,0
- circulații și accese: drumuri, platforme pietonale, parcuri de incintă, zone verzi conform Planului de reglementări urbanistice, zonificare – nr. pl. A-02;



-echipare tehnico-edilitară: conform planșei Reglementări echipare edilitară nr. pl.
I-03/IS-EX;

Toate lucrările de infrastructură/de interes public vor fi realizate prin grija și din fondurile beneficiarului după caz.

Conform prevederilor art. 13. din HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare privind asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Conform art. 32 alin. (3) litera a) din Legea nr. 350/2017 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în proiect vor fi stabilite categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale;

În urma analizării documentației de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic zonal.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.Z.

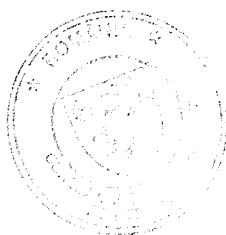
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Se poate promova de către primar spre aprobare în Consiliul Local doar în condițiile existenței dovezii de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați RUR, care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.

Un exemplar din prezentul aviz se va transmite la O.C.P.I. Covasna, împreună cu documentația aferentă.

Dacă investiția se încadrează în prevederile HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, în faza următoare (DTAC) se va obține aviz ISU Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 347/13.06.2023, eliberat de Consiliul Județean Covasna și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism /ședința de avizare a CTATU.



ARHITECT-ȘEF,
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT,
MIHÁLY Daniela



GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

Cont IBAN plătitor
Customer's accountPlătitor SDC, HI
Customer DE PCont IBAN beneficiary
Beneficiary's account

Beneficiary REC
Beneficiary

Plătitor / Customer

Data emitterii
Issue date

26112022

Primit.
Received.

BRD-GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

24 NOV 2023

Semnătura
Signature

Semnă
Signature

SUCURSALA 2

Exemplar client

5

[illegible]

RO 21	BRDE	1505	V016	1639	1500
-------	------	------	------	------	------

Platitor	CUI/CNP / Identity Code
Customer SOCIETATE ROMANA GERMANIA	2566724
Customer DE PROIECTIA ILLICIT	

RO 12	TRF#	#002	0F30	5000	X x x x
-------	------	------	------	------	---------

CUICNP / Identity Code
12944352

Bancă / Bank



ORDIN DE PLATĂ

Payment Order

五

Tipul transferului *

☒ NORMAL ☐ URGENT

• Necompletarea acestei rubrici înseamnă acordul pentru opțiunea NORMAL.

Detalii de plată / Payment details

1842
 1843
 1844
 1845
 1846
 1847
 1848
 1849
 1850
 1851
 1852
 1853
 1854
 1855
 1856
 1857
 1858
 1859
 1860
 1861
 1862
 1863
 1864
 1865
 1866
 1867
 1868
 1869
 1870
 1871
 1872
 1873
 1874
 1875
 1876
 1877
 1878
 1879
 1880
 1881
 1882
 1883
 1884
 1885
 1886
 1887
 1888
 1889
 1890
 1891
 1892
 1893
 1894
 1895
 1896
 1897
 1898
 1899
 1900

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