

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBTINEREA AVIZELOR

AMENAJAREA IMOBILULUI DIN

STRADA 1 MAI NR. 30

PENTRU FUNCȚIUNEA DE

LOCUINȚE SOCIALE

DIN MUNICIPIUL SFÂNTU

GHEORGHE, JUDEȚUL COVASNA

1. Informații generale privind obiectivul de investiții

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA 1 MAI NR. 30. PENTRU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE SOCIALE DIN MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, JUDEȚUL COVASNA

1.2. Amplasamentul

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, STRADA 1 MAI NR. 30., JUDEȚUL COVASNA

1.3. Investitorul

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, STR. 1 DEC 1918, NR. 2, JUDEȚUL COVASNA

1.4. Beneficiarul investiției

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, STR. 1 DEC 1918, NR. 2, JUDEȚUL COVASNA

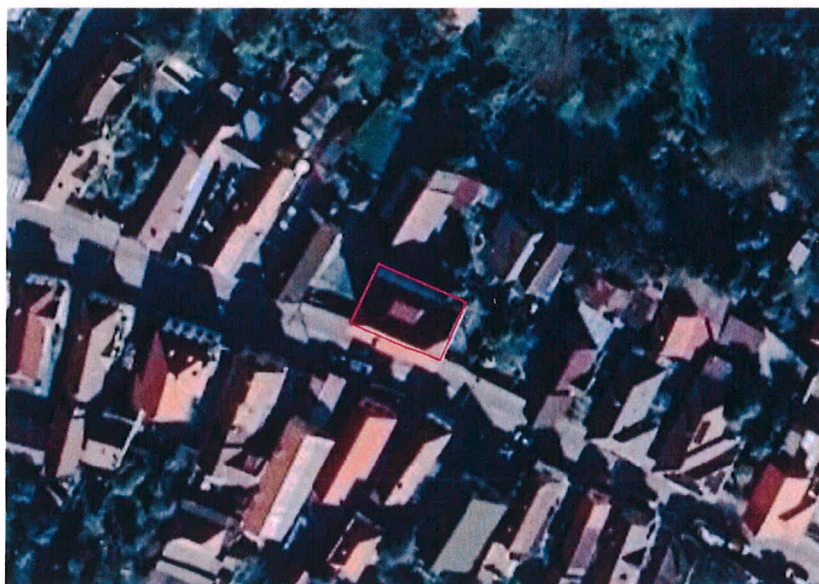
1.7. Elaboratorul proiectului tehnic de execuție

SC CONSTRUCȚII ÖRDÖG SRL
REPR. DE ARH. ÖRDÖG CSABA – ZSOLT
520036 SF. GHEORGHE, STR. LUNCA OLTULUI, NR. 50., JUDEȚUL COVASNA

2. Prezentarea scenariului/opțiunii aprobat(e) în cadrul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție

2.1. Particularități ale amplasamentului

a) Descrierea amplasamentului, situația existentă



Clădirea se află în intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, str. 1 Mai, nr. 30, județul Covasna, CF 25165 și este în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, cu drept de administrare în favoarea Direcției de Asistență Socială Sfântu Gheorghe.

Pe terenul cu nr. Top 714/1/1 (206 m²) există o construcție cu nr. Top 714/1/1 cu destinația construcții industriale și edilitare, în care se dorește a fi amenajate locuințe sociale.

Reglementările urbanistice aplicabile zonei sunt conform Documentației de urbanism nr 6/1995 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Sfântu Gheorghe nr. 367/29.11.2018.:

Regimul juridic:

Nr. CF. 25165

Nr. Top 714/1/1, A1.1 Top 714/1/1

Este situat în zona de protecție a monumentului istoric „Centrul istoric al municipiului Sfântu Gheorghe”, poz. 143, cod LMI: CV-II-a-B-13087.

Regimul economic:

Folosința actuală curți, construcții; atelier de prelucrare a floarea soarelui.

Zona de impozitare fiscală “A” – conform HCL 472/2023.

Regimul tehnic:

Subzona conform PUG și RLU , aprobat prin HCL 367/2018 - UTR 20, zonă predominant rezidențială cu locuințe de tip urban. În condițiile art. 2, alin (4), lit. a3, se permite schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor RLU și PUG aprobat.

Reabilitarea, amenajarea și schimbarea funcțiunii clădirii din atelier de prelucrare a floarea soarelui în locuințe sociale se va realiza astfel încât să satisfacă cerințele de siguranță, de confort și de economicitate și cu respectarea exigențelor minime privind suprafețele și nivelul de dotarea încăperilor ce compun locuințele, cuprinse în anexa nr. 1. la Legea locuinței nr. 114/1996.

Se vor respecta prevederile Art. 611-616 din Codul Civil privind: picătura streașinii, distanța minimă în construcții, vederea asupra proprietății vecinilor.

Categoria de importanță „C” – construcție de importanță normală (conform HG 766/97)

Clasa de importanță III - construcție de importanță normală (conform P100-3/2019)

Indicatori urbanistici – existent:

POT 94,46 %

CUT 3,51

Suprafața construită la sol: 194,6 m²

Suprafața construită desfășurată: 724,1 m²

Alți parametri, în funcție de specificul și natura construcției existente:

Dimensiuni clădire:	Lungime	17,25 m
	Lățime	10,92 m
Regim de înălțime:		S+P+E+M
Hmax cornișă (streașină):		5,81 m
Hmax coamă:		11,63 m
Hniv subsol:		2,10 m
Hniv parter:		3,10 m
Hniv etaj:		3,00 m
Suprafața teren:		206 m ²

Descriere funcțională - situația existentă			
Nivel	Nr.	Denumire	Suprafață (m ²)
<i>Subsol</i>	01	<i>Încăpere 1</i>	26.7
	02	<i>Încăpere2</i>	24.7
	03	<i>Încăpere 3</i>	26.8
	04	<i>Încăpere 4</i>	68.9
	<i>Suprafața totală = 147.10mp</i>		
<i>Parter</i>	01	<i>Toaleta + Duș</i>	3.9
	02	<i>Cameră</i>	17.7
	03	<i>Bucătărie</i>	16.0
	04	<i>Hol</i>	25.7
	05	<i>Toaletă</i>	1.5
	06	<i>Hol</i>	1.8
	07	<i>Toaleta + Duș</i>	3.5
	08	<i>Cameră</i>	12.7
	09	<i>Cameră</i>	14.0
	10	<i>Cameră</i>	6.8
	11	<i>Scară</i>	1.3
	12	<i>Intrare subsol</i>	2.6
	13	<i>Toaletă</i>	2.7
	14	<i>Toaletă</i>	2.8
	15	<i>Toaletă</i>	36.5
	16	<i>Toaletă</i>	3.8
	<i>Suprafața utilă = 153.30 mp</i>		
<i>Etaj</i>	01	<i>Cameră</i>	10.0
	02	<i>Toaletă + Duș</i>	3.2
	03	<i>Bucătărie + Sufragerie</i>	18.9
	04	<i>Cameră</i>	10.4
	05	<i>Toaletă + Duș</i>	3.0
	06	<i>Bucătărie + Sufragerie</i>	20.0
	07	<i>Hol</i>	26.4
	08	<i>Hol</i>	9.0
	09	<i>Cameră</i>	10.0

Etaj	10	Cameră	7.1
	11	Toaletă + Duș	3.9
	12	Cameră	9.8
	13	Toaletă + Duș	2.7
	14	Bucătărie + Sufragerie	22.7
	Suprafața utilă = 157.10 mp		
Mansarda	01	Cameră	15.8
	02	Toaletă + Duș	3.2
	03	Cameră tehnică	7.1
	04	Hol	4.0
	05	Bucătărie	7.8
	06	Toaletă + Duș	3.2
	07	Toaletă + Duș	3.2
	08	Cameră	15.9
	09	Hol	18.2
	10	Bucătărie	14.5
	11	Toaletă + Duș	3.0
	12	Toaletă + Duș	2.9
	13	Cameră	17.3
	14	Toaletă + Duș	2.9
	15	Bucătărie	14.7
	Suprafața utilă = 133.70 mp		
	S.U. = 444,10 mp		

Se constată următoarele deficiențe:

- clădirea dispune în majoritate de tâmplărie neeficientă din punct de vedere energetic
- tencuiala fațadelor prezintă degradări
- izolația termică a clădirii nu este în conformitate cu reglementările în vigoare
- instalațiile electrice, sanitare, termice sunt învechite
- camerele nu corespund cerințelor actuale
- finisajele interioare în grupurile sanitare, camere prezintă degradări

b) Relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile

Accesul în incinta amplasamentului se realizează prin latura de Sud a terenului, din str. 1 Mai. Vecinătăți:

- Nord: Zoltáni Lehel, Zoltáni Béla și Zoltáni Kriszta
- Sud: strada 1 Mai

- Vest: Zoltáni Lehel, Zoltáni Béla și Zoltáni Kriszta
- Est: nr. cad. 38458

c) Date seismice și climatice

Investiția ce face obiectul prezentei documentații se încadrează în intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, localitate situată în sectorul central-sudic al județului Covasna, pe rama Bazinului Sfântu Gheorghe, pe ambele maluri ale râului Olt, la o altitudine de 550 m.

Teritoriul județului Covasna aparține în proporție de 40% sectorului cu climă continental-moderată (ținutul cu climă de dealuri) și în proporție de 60% sectorului cu climă de munte (ținutul climatic al munților mijlocii).

Regimul climatic general se deosebește de la un sector la altul. În ținutul cu climă de dealuri, verile sunt calde și relativ bogate în precipitații și iernile friguroase, punctate de viscole foarte rare.

Mediile anuale sunt ridicate în ținuturile depresionare, +7,6°C la Sfântu Gheorghe, mediile lunilor mai calde, iulie, 18,0°C Sfântu Gheorghe.

Din punct de vedere al solicitărilor din vânt, conform CR 1-1-4/2012, amplasamentul corespunde unei presiuni de referință a vântului $q_b=0,6$ kPa.

Din punct de vedere al încărcărilor din zăpadă, conform CR 1-1-3/2012, amplasamentul corespunde unei valori caracteristice a încărcării date de zăpadă pe sol $s_k=2,0$ kN/m².

Adâncimea maximă de îngheț, în zona amplasamentului este de -100...-110 cm de la cota terenului natural sau amenajat, conform STAS 6054-77.

Conform „Cod de proiectare seismică – partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, pentru amplasamentul studiat avem următoarele valori:

Imobilul analizat este situat într-o zonă ce corespunde unei accelerații la nivelul terenului de $a_g=0,20g$ (IMR 225 ani), cu o perioadă de colț a spectrului seismic $T_c=0,7$ sec.

Arealul zonei Municipiului Sfântu Gheorghe se încadrează din punct de vedere al riscului de alunecări de teren în zona cu risc scăzut-mediu, cu probabilitate redusă de producere a alunecărilor de teren de tip primare.

Din punct de vedere al riscului la inundații, arealul Sfântu Gheorghe aparține zonei cu o cantitate maximă de precipitații scăzută în 24 de ore, estimată a fi cuprinsă în intervalul <100 mm cu posibilitatea apariției unor inundații ca urmare a scurgerilor pe cursuri de râu. Elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament, nu descriu pentru suprafața de teren investigată, un risc de inundare a zonei ca urmare a revărsării unui curs de apă și/sau a scurgerilor masive de pe torenți.

Intensitatea seismică a zonei amplasamentului echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriul României, este VII pentru zona studiată, exprimată în grade MSK.

d) Devierile și protejările de utilități afectate

Pe amplasament există rețea de apă, canalizare, rețea de gaz-metan, rețea electrică și rețele de telecomunicații montate pe stâlpi.

În cadrul investiției nu sunt prevăzute devieri de utilități existente, nici protejarea acestora. La execuția lucrărilor se vor respecta condițiile din toate avizele/acordurile obținute, cu privire la execuția lucrărilor în zona cu utilități existente.

Descriere funcțională - situația propusă			
Nivel	Nr.	Funcțiuni propuse	Suprafața (m ²)
Subsol	01	<i>Încăperea 1</i>	26,7
	02	<i>Încăperea 2</i>	24,7
	03	<i>Încăperea 3</i>	26,8
	04	<i>Încăperea 4</i>	68,9
	Suprafața totală = 147.10mp		
Parter	01	<i>Camera de zi</i>	19,00
	02	<i>Dormitoare</i>	24,00
	03	<i>Loc de luat masă</i>	3,5
	04	<i>Bucătărie</i>	5,5
	05	<i>Încăperi sanitare</i>	6,5
	06	<i>Spații de depozitare</i>	3,5
		Suprafața utilă:	74,04
	07	<i>Camera de zi</i>	18,0
	08	<i>Dormitoare</i>	12,0
	09	<i>Loc de luat masă</i>	3,0
	10	<i>Bucătărie</i>	5,0
	11	<i>Încăperi sanitare</i>	4,5
	12	<i>Spații de depozitare</i>	2,0
	13	<i>C.T.</i>	6,28
	14	<i>Depozitare (bicicletă, cărucior)</i>	
	15	<i>Scară</i>	6,68
	16	<i>Intrare subsol</i>	
	17	<i>Hol</i>	14,48
	18	<i>Intrare principală</i>	14,19
	Suprafața utilă la parter: 153,48 mp		
Etaj	01	<i>Camera de zi</i>	18,0
	02	<i>Dormitoare</i>	24,62
	03	<i>Loc de luat masă</i>	3,0
	04	<i>Bucătărie</i>	10,37
	05	<i>Încăperi sanitare</i>	6,83
	06	<i>Spații de depozitare</i>	2,5

Etaj	Suprafața utilă: 66.18 mp		
	07	Camera de zi	18,00
	08	Dormitoare	26,38
	09	Loc de luat masă	3,0
	10	Bucătărie	7,56
	11	Încăperi sanitare	4,5
	12	Spații de depozitare	2,0
	Suprafața utilă: 66,54 mp		
	13	Scară 1	(6,68)
	14	Scară 2	(5,55)
	15	Hol	15,85
Suprafața utilă la etaj: 148,57 mp			
Mansarda	01	Camera de zi	18,00
	02	Dormitoare	14,75
	03	Loc de luat masă	3,00
	04	Bucătărie	5,00
	05	Încăperi sanitare	5,09
	06	Spații de depozitare	2,00
	Suprafața utilă: 52,34 mp		
	07	Camera de zi	18,0
	08	Dormitoare	24,43
	09	Loc de luat masă	3,0
	10	Bucătărie	5,50
	11	Încăperi sanitare	6,86
	12	Spații de depozitare	2,5
	Suprafața utilă: 66,00 mp		
	13	Scară 2	5.55
	14	Hol	3.59
Suprafața utilă la mansardă: 127,48 mp			
Suprafața utilă totală: 429,53 mp			

După realizarea investiției se preconizează o îmbunătățire a creșterii eficienței energetice și reducerea emisiilor de CO₂. Prin realizarea lucrărilor proiectate nu se aduc schimbări majore zonei actuale ci se realizează doar o creștere a factorilor de confort și siguranță a construcțiilor prin aducerea construcției la o stare normală de exploatare.

Lucrările de investiții propuse la imobilul situat în municipiul Sfântu Gheorghe, Str. 1 Mai, Nr. 30, jud. Covasna, CF. 25165, vor respecta implementarea principiului de “A nu prejudicia în mod semnificativ” (DNSH-Do No Significant Harm).

Capacitatea de cazare a imobilului este de 15-17 de persoane grupate în camere și apartamente dispuse la parter, etaj și mansardă, însumând 6 apartamente.

Descrierea funcțională:

Imobilul dispune de toate dependențele necesare funcționării în condiții optime. Funcțiunea principală este: locuințe sociale.

Numărul angajaților va fi 1-2 persoane.

În cadrul activității de găzduire se asigură:

- cazarea, hrana, cazarmamentul și condițiile igienico – sanitare corespunzătoare persoanelor cu dizabilități, precum și întreținerea și folosirea eficientă a bazei materiale și bunurilor din dotare;
- spații igienico-sanitare suficiente, accesibile, funcționale, sigure, confortabile;
- buna întreținere și folosire a mobilierului, cazarmamentului și echipamentului existent în dotare.

Parter

Apartament 1	74,04 m ²	pentru persoane cu dizabilități	2-4 persoane
Apartament 2	52,00 m ²		2 persoane

Etaj

Apartament 3	66,18 m ²	3 persoane
Apartament 4	66,54 m ²	3 persoane

Mansardă

Apartament 5	52,34 m ²	2 persoane
Apartament 6	66,00 m ²	3 persoane

b) Varianta constructivă de realizare a investiției

În cadrul investiției se vor realiza:

- Termoizolarea pereților exteriori al subsolului, în zona soclului.
- Termoizolarea planșeului peste subsolul neîncălzit.
- Termoizolarea planșeului sub pod.
- Reabilitarea structurii acoperișului. Se va prevedea montarea elementelor de parazăpadă.
- Reabilitarea instalațiilor interioare existente:
 - reabilitarea sistemului de încălzire
 - reabilitarea instalațiilor electrice și iluminat (inclusiv tablourile electrice) + implementarea iluminatului cu LED
 - reabilitarea conductelor de apă și canalizare existente

- implementarea energiei din sursă regenerabilă – sistem fotovoltaic HIBRID, instalație de ventilare mecanică cu recuperator căldură
- refacerea instalației de paratrăsnet și a prizei de pământ
- reabilitarea grupurilor sanitare
- Recompartimentarea spațiilor utile
- Refacerea finisajelor interioare și exterioare (inclusiv trotuarele de gardă și scările exterioare)
- Înlocuirea pardoselii/parchetului în camere
- Reabilitarea coridoarelor și a casei scării
- Echiparea clădirii cu sistem de detectare și de alarmă a incendiului și cu hidranți interiori

c) Trasarea lucrărilor

Trasarea lucrărilor se va realiza de executant, în prezența proiectantului și beneficiarului pe baza datelor prezentate în documentație, după care se va întocmi un proces verbal de trasare ce va fi semnat de toți participanții.

d) Protejarea lucrărilor executate și a materialelor din șantier

Protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor din șantier cade în sarcina constructorului, care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor, precum și paza acestora prin organizarea de șantier.

Aprovizionarea cu materiale a șantierului se va face cronologic în funcție de etapele de realizare a obiectivului astfel încât să se evite aglomerarea platformelor și a spațiilor prevăzute pentru depozitare. Toate materiale aduse pe șantier și depozitate pe platformele indicate în organizarea de șantier trebuie să fie păstrate corespunzător și în condițiile specificate de către furnizorul de materiale astfel încât să se evite deteriorarea lor datorită condițiilor de mediu sau de manipulare/depozitare. Toate materialele și semifabricatele se vor pune în operă numai după verificarea de către conducătorul tehnic al lucrării a corespondenței lor cu prevederile și specificațiile din standardele în vigoare. Verificările se fac pe baza documentelor care însoțesc materialele la livrare și prin examinare vizuală. Se vor verifica dimensiunile, marca, clasa și calitatea în funcție de condițiile tehnice cerute pentru fiecare material. În cazul în care calitatea materialelor nu corespunde cu cea din proiect, conducătorul tehnic al lucrării, de la caz la caz, va refuza materialul sau va cere acordul scris al proiectantului pentru folosirea lui.

În concluzie, se impune respectarea principiilor tehnice de livrare, transport, depozitare și punere în operă recomandate de furnizori și/sau producătorii respectivelor materiale.

e) Organizarea de șantier

Lucrările de construire prevăzute se vor realiza în mod obligatoriu cu firme specializate și cu personal calificat pentru astfel de lucrări.

Organizarea execuției lucrărilor pe șantier cade în totalitate în sarcina executantului.

Materialele ce se vor depozita în interiorul incintei, pe locul special marcat pentru depozitare materiale.

Deșeurile de construcții vor fi depozitate pe locul special marcat pentru depozitare deșeuri. Materialele deșeuri rezultate în urma lucrărilor de construcții vor fi transportate și depozitate de către

constructor, pe cheltuiala sa în depunerile indicate de către autoritatea publică locală în autorizația de construire.

Depozitarea materialelor se va face ordonat, astfel încât să se excludă pericolul de răsturnare, rostogolire, incendiu etc.

Pentru efectuarea operațiilor de manipulare, transport și depozitare, conducătorul locului de muncă, care conduce operațiile, stabilește măsurile de securitate necesare și supraveghează permanent desfășurarea acestora.

Operațiunile de încărcare/descărcare se vor executa numai sub conducerea unui responsabil instruit și cunoscător al măsurilor de securitate și sănătate în muncă.

Procurarea și asigurarea materialelor din șantier, cât și a echipamentelor cade în totalitate în sarcina executantului.

Executantul are în vedere obligativitatea de a se lua măsurile necesare pentru instruirea lucrătorilor pentru prevenirea accidentelor de muncă conform prevederilor din Normele generale de protecție a muncii și Normele departamentale de protecția muncii specific activităților în cauză. În timpul execuției lucrărilor pe șantier se va ține cont de toate normele SSM în vigoare.

După finalizarea lucrării se va dezafecta organizarea de șantier și se va readuce terenul la starea inițială, prin grija exclusivă a executantului.

Recepția lucrărilor va fi efectuată în concordanță cu prevederile „Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora” aprobat prin HG 273/94.

Lucrarea proiectată ce urmează a fi realizată nu introduce efecte negative suplimentare asupra solului, microclimatului, apelor de suprafață, vegetației, faunei sau din punct de vedere al zgomotului și mediului înconjurător. Prin executarea lucrărilor vor apărea influențe favorabile asupra factorilor de mediu și din punct de vedere economic și social.

Data:

Ianuarie 2025.

Proiectant,

Arh. Ördög Csaba – Zsolt



(numele, funcția și semnătura persoanei autorizate)

L.S.

ROMANIA

Județul COVASNA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 617/3 din 04.12.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 560 din 02.12.2024

În scopul: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STR. 1 MAI NR. 30 PENTRU
FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SOCIALE

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE
satul , sectorul , cod poștal 520085 , str. 1 DECEMBRIE 1918
nr. 30 bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax 0267-316957/ , email
înregistrată la nr. 64804 din 26.11.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul , sectorul
cod poștal 520009 , str. 1 MAI

nr. 30 , bl. , sc. , et. , ap.
sau identificat prin Extras de carte funciara pentru informare eliberat de OCPI Covasna

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6 / 1995
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. 367 / 29.11.2018

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

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 25165

Nr. Top 714/1/1, A1.1 TOP: 714/1/1

Imobil în proprietatea publică a Municipiului Sfântu Gheorghe, cu drept de administrare în
favoarea Direcției de Asistență Socială Sf. Gheorghe, situat în intravilan în zona de protecție a
monumentului istoric "Centrul istoric al municipiului Sfântu Gheorghe", poz. 143, cod LMI: CV-
II-a-B-13087.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA : CURTI CONSTRUCTII 206 MP, ATELIER DE PRELUCRARE A
FLOAREA SOARELUI

DESTINATIA CONFORM P.U.G APROBAT PRIN HCL 367/2018: Zona rezidentiala cu
locuinte joase - UTR 20

ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A" - CONFORM H.C.L. 472/2023.

3. REGIMUL TEHNIC:

Subzona conform P.U.G. Si R.L.U. Aprobata prin H.C.L. Nr. 367/2018 - U.T.R.20 (ZLM.u.20), zona predominant rezidentiala cu locuinte de tip urban.- Accesul in cladire se realizeaza din strada 1 Mai. - In conditiile art. 2, alin (4), lit. a3. se permite schimbarea folosintei constructiilor existente, daca noua folosinta corespunde prevederilor RLU, PUG aprobat. - Reabilitarea, amenajarea si schimbarea functiunii cladirii din atelier de prelucrare a floarea soarelui in locuinte sociale se va realiza astfel incat sa satisfaca cerintele de siguranta, de confort si de economicitate si cu respectarea exigentelor minime privind suprafetele si nivelul de dotare a incaperilor ce compun locuintele, cuprinse in anexa nr. 1 la Legea locuintei nr. 114/1996. - Se vor respecta prevederile Art. 611- 616 din Codului Civil privind: picatura streasini, distanta minima in constructii, vederea asupra proprietatii vecinilor. - Alte conditii de construire vezi in extras din RLU si Plansa UTR 20, atasate certificatului de urbanism, din care fac parte integranta.

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

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

AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STR. 1 MAI, NR. 30 PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SOCIALE

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**

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 - 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 optiunilor 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

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 (copie legalizată);

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

- ☒ D.T.A.C ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D
☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe
☒ Verificare la toate cerințele fundamentale aplicabile (conform Legii 10/1995)
☒ Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- ☒ alimentare cu apă ☐ telefonizare ☐ alimentare cu energie termică
☒ canalizare ☒ salubritate ☐ transport urban
☒ alimentare cu energie electrică ☒ gaze naturale Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

- ☒ securitate la incendiu - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" Jud Covasna
☐ protecția civilă - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" Jud Covasna
☒ sănătatea populației - Direcția de sănătate publică județul Covasna

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

- ACORDUL AUTENTIFICAT AL VECINILOR - în cazul în care extinderea construcției edificate/proiectate sunt la o distanță mai mică de 60 cm de la limita de proprietate
 - DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA COVASNA

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

- ☒ Studiu Geotehnic ☐ Studiu de însorire
☐ Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, de producere a energiei - conf. Legea 372/2005, Art. 10, alin. 1
☒ Raport de expertiză tehnică ☒ Raport de audit energetic

e) ☒ Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M. Covasna

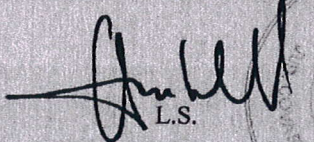
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- ☐ Taxă autorizație de construire/desființare.....
☒ Taxă timbru de arhitectură, conform Legii 35/1994, rep. cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

Primar
 ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
 KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ


 L.S.

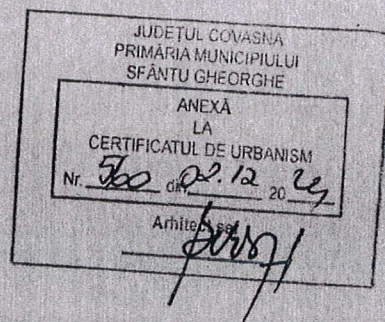
Arhitect-șef
 BERSZAN RUXANDRA CARMEN

Întocmit
 Ilyés Adél

Achitat taxa de: **Scutit de taxa**, conform Chitanței nr.

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

05.12.2024



IV.2. ZL - ZONA REZIDENTIALA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de locuit a municipiului Sfantu Gheorghe sunt :

• **ZLM - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI - P, P+1, P+2**

subzone - **predominant rezidentiala cu locuinte de tip urban :**

- **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.

- **predominant rezidentiala cu locuinte de tip rural**

- **ZLM.r** - subzona cu locuinte existente **tesut rural pavilionar**, in care se vor face completari la fondul construit in special cu locuinte de tip rural;
- **ZLM.r.p** - subzona propusa pentru locuinte de tip rural.

- **locuinte de vacanta**

- **ZLM.v.p** - subzona propusa pentru locuinte de vacanta.

• **ZLI - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI INALTE - CU MAI MULT DE 3 NIVELURI**

subzona - **predominant rezidentiala**

- **ZLI** - subzona locuinte existente cu mai mult de trei niveluri ;
- **ZLI.p** - subzona propusa pentru cladiri cu mai mult de 3 niveluri.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei este locuirea.

Zona este compusa din :

- * locuinte de tip urban **existente/propuse** ,cu regim de inaltime P, P+1, P+2 in cadrul subzonelor **ZLM.u / ZLM.u.p** ;
- * locuinte de tip rural **existente/propuse**, cu regim de inaltime P si P+1 in cadrul suzonelor **ZLM.r / ZLM.r.p** ;
- * locuinte de vacanta **propuse** cu regim de inaltime P si P+1 in cadrul subzonei **ZLM.v.p**.
- * locuinte de tip urban **existente/propuse**, in cladiri cu mai mult de 3 niveluri in cadrul subzonelor **ZLI si ZLI.p**.

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- institutii publice si servicii;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise sunt :

- locuinte individuale cu caracter urban **obligatoriu** , in subzonele **ZLM** din cadrul trupului principal **A**,
 - locuinte individuale cu caracter rural predominant in subzonele **ZLM.r** din cadrul localitatilor componente,
 - locuinte de vacanta in cadrul subzonelor **ZLM.v**,
 - locuinte colective in zonele **ZLI**,
 - modernizari si reparatii la cladiri existente,
 - constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei,
- cu exceptia subzonelor specificate la Art.5 si 6 .

Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru : zone construite protejate de interes national sau local, zona de protectie a infrastructurii feroviare etc :

- locuinte mici pana la 3 niveluri, sau inalte cu mai mult de trei niveluri, in toate zonele **ZLM** si **ZLI** care intra in **limitele marcate pentru zone protejate** , in interiorul cercului cu raza de 100m in cadrul trupului **A** - orasul Sfantu Gheorghe, sau de 200m in interiorul localitatii componente Chilieni (Ordonanta Guvernului nr.27/26 august 1992) masurata de la limita parcelei pe care sunt amplasate :

- * monumentele si ansamblurile de arhitectura,
- * monumentele si siturile arheologice,
- * monumentele de arta plastica si cu valoare memoriala,

precum si in zona delimitata pentru zone istorice urbane, **cu conditia obtinerii avizului pentru protejarea impusa** (recomandarea este valabila numai pana la elaborarea studiilor de specialitate pentru delimitarea zonelor de protectie ale monumentelor), conform art. 9 din RGU.

- locuinte mici pana la 3 niveluri, in subzonele **ZLM.u.37c**, **ZLI.37b** , **ZLM.u.41** si **Z(IS.s +LM.u).p.41** in conditiile respectarii prevederilor art.20 din RGU;

- locuinte inalte cu mai mult de 3 niveluri, in subzona **ZLI.37b** cu conditia respectarii prevederilor art.20 din RGU;

- locuinte mici sau inalte, in subzonele care intra in **zona intersectiilor** care trebuiesc modernizate -pe o suprafata circulara cu **raza de 50m** masurata din centrul actual al intersectiei, suprafata posată in planul unitatii teritoriale de referinta;

Art.6 - Interdicțiile temporare s-au stabilit în cazul când apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectivă sau în zona respectivă se vor realiza lucrări de utilitate publică .

- se pot realiza locuințe mici până la 3 niveluri, cu condiția existenței unui **PUD sau PUZ aprobat sau a studiului de specialitate** privind realizarea sau lărgirea unei artere de circulație în subzonele :

- ZLM.u.2b ;
- ZLM.u.5b ;
- ZLM.u.6b (pentru parcelele cu aliniament la str. Fabricii) ;
- ZLM.u.8 și ZLM.u.9 (pentru parcelele cu aliniament la str.Pârâului) ;
- ZLM.u.12b (pentru parcelele cu aliniament la str. Gheorghe Doja, în fața str. Bolyai Ianos, pe o lățime de cca 50m, pentru realizarea noii artere de circulație din cadrul subzonei ZC.r.p.12) ;
- ZLM.u.25b ;
- ZLM.u.27b , cu respectarea prevederilor pct. 5.2 din RGL ;
- ZLM.u.27c , pentru parcelele cu aliniament la DN12 spre Miercurea Ciuc (stanga și dreapta drumului) , de la limita stației PECO pe o lungime de 400m ;
- ZLM.u.31b ;
- ZLM.u.37b (pentru parcelele cu aliniament la str.Armata Romana) ;
- ZLM.u.31c (pentru parcelele cu aliniament la str. Nicolae Balcescu , până la aprobarea PUZ-ului din zona centrală) ;
- Z(LM.u + IS.s).p.8 ;
- Z(LM.u + IS.s).p.9 ;
- Z [LM.u + IS(i+h+c+sp) + P].p.17 ;
- Z(LM.u.p + P).21 - se mențin, pe cât posibil, suprafețele împadurite existente ;
- Z [LM.u.p + IS(i+h).p + P].21 - se mențin, pe cât posibil, suprafețele împadurite existente ;
- Z(LM.u + IS.s + P).p.25 ;
- Z(LM.u + IS.s).p.29 ;
- Z(LM.u + IS.s).p.41 ;
- Z[LM(v+r) + IS.s.p + P].44 ;
- Z(LM.v.p + IS.s.p + P).45 ;
- Z[LM(v+r) + IS.s.p + P].47 ;
- Z[LM(v+r) + IS.s.p + P].59 ;
- Z(IS.s + LM.r).p.62a ;
- Z(IS.s + LM.r).p.62b (limitrof digului existente, pe o adâncime de circa.20m) ;
- Z(IS.s + LM.r).p.65.

- in toate subzonele ZLM si ZLI din UTR 1(zona centrala)aflate in partea dreapta a Str.Kos Karoly si al Pietii Libertatii, realizarea constructiilor sau modernizarea celor existente se va face numai pe baza prevederilor unui Plan urbanistic zonal ce va fi elaborat pentru zona centrala.
- in subzonele ZLI.4, ZLI.p.8 si ZLI.26 se pot realiza locuinte inalte cu mai mult de 3 niveluri, cu conditia existentei unui PUD sau PUZ aprobat;
- in subzona ZLI.1b - locuinte inalte aflate in zona in care se va face PUZ - zona centrala, se pot realiza amenajari si functiuni complementare locuintelor pe baza documentatiei de urbanism aprobate ;
- locuinte mici si inalte, cu conditia existentei unui PUD sau PUZ aprobat, in subzona Z(LI + LM.u + P).p.25.
- in subzona ZLM.u.p.2ob se vor elibera numai autorizatii de reparatii si intretineri curente pana la obtinerea fondurilor necesare pentru revitalizarea urbana a zonei pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in vederea realizarii de locuinte cu regim de inaltime max.P+2 si functiuni complementare acestora.
- **ATENTIE !** in subzonele : Z[IS(sp+c)+P].p.35 si Z(IS.s+l).p.4oa , zone in care in prezent exista locuinte individuale, se vor elibera numai autorizatii de reparatii si intretineri curente la constructii existente pana la obtinerea fondurilor necesare pentru realizarea unor schimburi de terenuri in vederea integrarii subzonei in zona industriala sau de servicii.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale - conform RGU art.17.

Art.8 - amplasarea fata de cai ferate din administrarea SNCFR - conform Art.5 al RGL - pct.VI.2 (capitolul - zona rezidentiala) , in subzonele - ZLM.u.37c , ZLM.u.41 si ZLI.37b, in conditiile respectarii prevederilor art.20 din RGU.

Art.9 - amplasarea in interiorul parcelei - conform RGU art. 24.

La cladirile de locuit din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv din zona centrala, se va tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva, respectandu-se modul de amplasare pe parcelele invecinate.

Art.10 - amplasarea fata de aliniament - conform Art.6 al RGL - pct.VI.2 (capitolul - zona rezidentiala), In conditiile respectarii prevederilor art.23 din RGU, cu exceptia subzonelor cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite si unde regimul de aliniere va fi determinat pe baza studiilor de

specialitate si documentatiilor de urbanism. La cladirile de locuit din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv din zona centrala, se va tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva, respectandu-se modul de amplasare fata de aliniament al constructiilor invecinate.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - accese carosabile - conform RGU art.25.

Art.12 - accese pietonale - conform RGU art.26 .

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.13 - racordarea la retele tehnico-edilitare existente - RGU art.27.

Art.14 - realizarea de retele tehnico-edilitare - conform RGU art.28.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.15 - parcelare - conform RGU art.30 .

La cladirile de locuit din cadrul zonelor istorice urbane, inclusiv din zona centrala, parcelarea sau reparcelarea vor tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva.

Art.16 - inaltimea constructiilor - conform RGU art.31 .

Art.17 - aspectul exterior al constructiilor - conform art.32 din RGU si prevederilor Art.17 de la pct.IV.1 (capitolul - zona centrala) din prezentul RGL ;

Art.18 - procentul de ocupare al terenului - conform RGU art. 15, cu exceptia subzonelor :

- $Z(LM.u.p + P).21;$
- $Z(LM.u.p + IS.p + P).21;$
- $Z[LM(v+r).p + IS.s.p + P].44;$
- $Z(LM.v.p + IS.s.p + P.e).45;$
- $Z[LM(v+r).p + IS.s.p + P].47;$
- $Z[LM(v+r).p + IS.s.p + P].59,$

unde POT va fi max 15%, mentinandu-se, pe cat posibil, spatiile verzi impadurite existente.

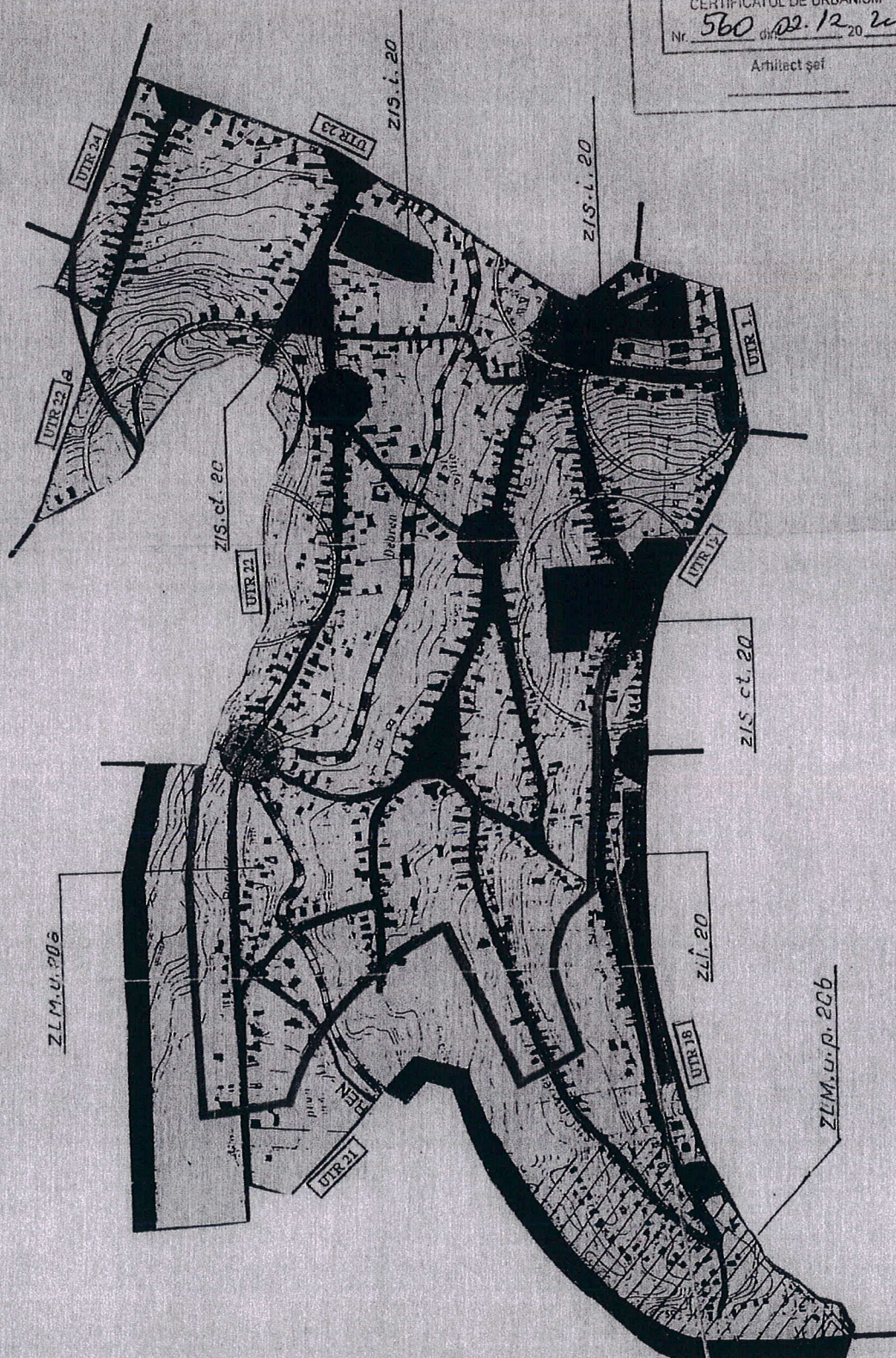
In subzonele $Z(LI + LM.u + P).p.25$ si $Z(LM.u + IS.s + P).p.25$, autorizarea constructiilor se va face in limitele unui POT max de 40% pe total subzona, pentru a se putea obtine spatii verzi amenajate care sa faca trecerea catre suprafetele impadurite existente.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Art.19 - parcaje - conform RGU art.33 .

Art.20 - spatii verzi - conform RGU art.34.

Art.21 - imprejmui - conform RGU art.35 .





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 25165 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	41465
Ziua	20
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100183156494



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 8255 Sf. Gheorghe

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str 1 MAI, Nr. 30, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 714/1/1	206	curte

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 714/1/1	Loc. Sfântu Gheorghe, Str 1 MAI, Nr. 30, Jud. Covasna	atelier de prelucrarea floarea soarelui P+E+M din 1994

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18265 / 17/06/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare nr. 1350, din 16/06/2022 emis de NP Savu ALIN - GABRIEL;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, DOMENIUL PUBLIC, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, CIF:4404605	A1, A1.1
5866 / 22/02/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 286, din 20/07/2022 emis de Consiliul Local al Mun. Sfântu Gheorghe; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 206, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local al Mun. Sfântu Gheorghe;		
B11	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA SFANTU GHEORGHE, CIF:14583567	A1, A1.1

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: 714/1/1	206	curte

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	206	-	-	714/1/1	curte

Date referitoare la construcții

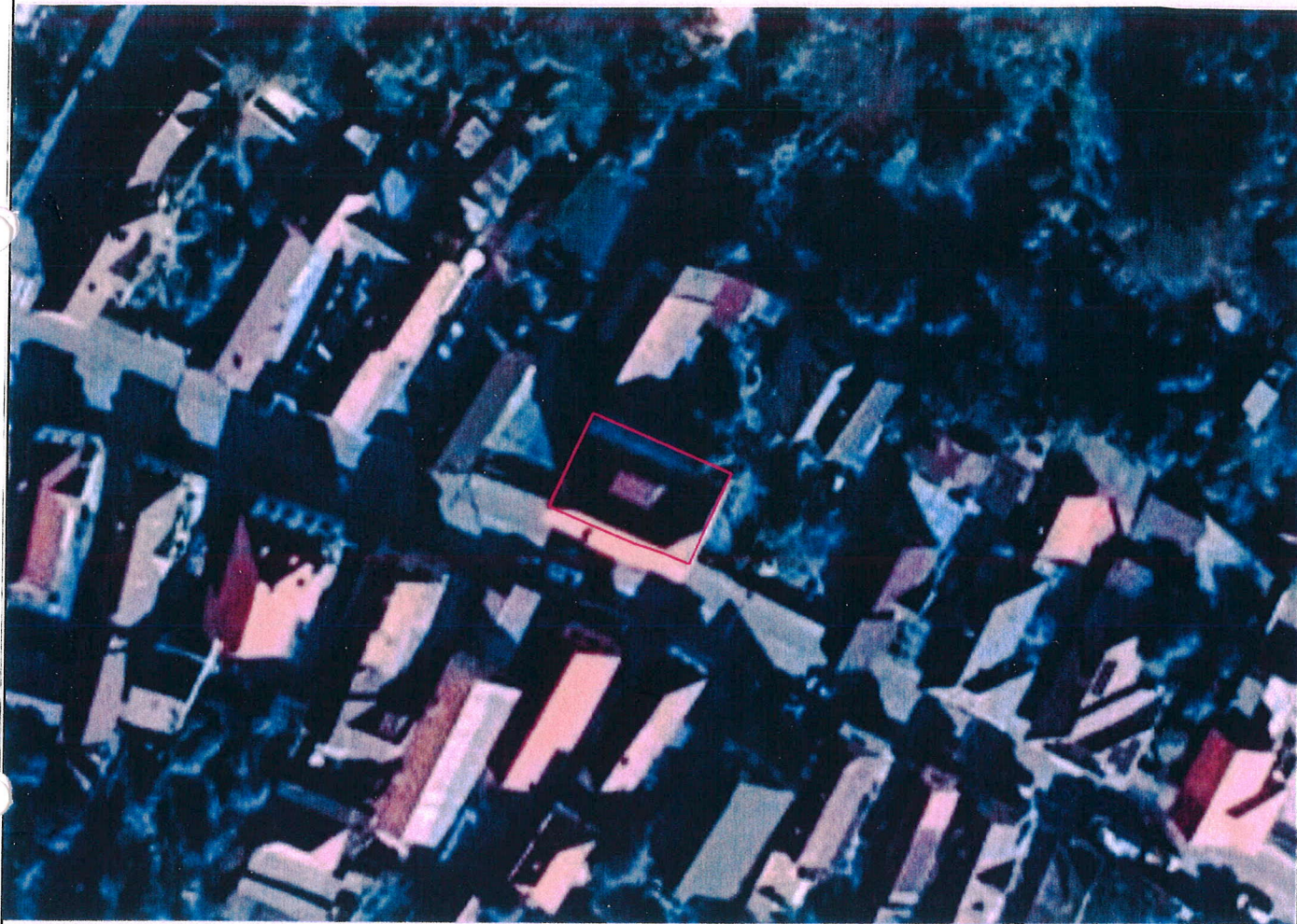
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 714/1/1	construcții industriale si edilitare	-	Cu acte	atelier de prelucrarea floarea soarelui P+E+M din 1994

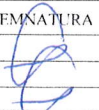
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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.

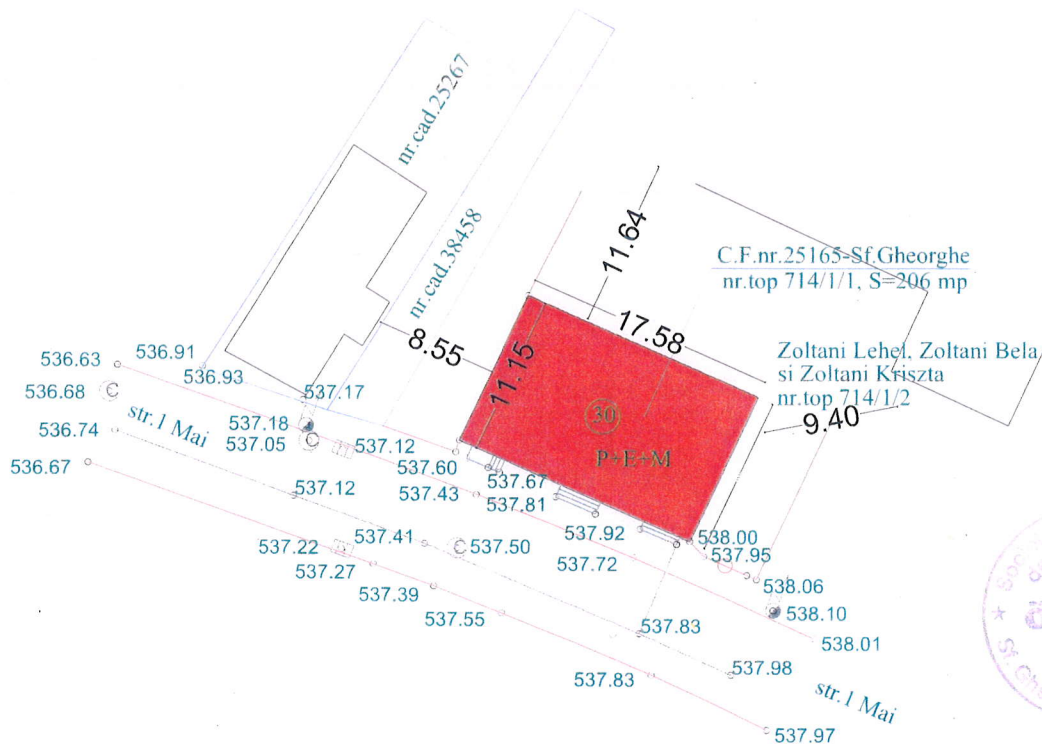
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/11/2024, 08:58



Verificator:				-----	
Verificator/Expert	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA	
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L. Sfantu Gheorghe, str. Lunca Oltului 50, jud. Covasna, Romania.			Beneficiar: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.30		Proiect nr. 156/2024
	NUMELE	SEMNATURA	SCARA: 1:5000	Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA 1 MAI, NR. 30 PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SOCIALE	FAZA: D.A.L.I.
SEF PROIECT	arh. Ördög Csaba Zsolt				
PROIECTAT	arh. Ördög Csaba Zsolt				
DESENAT	arh. Ördög Csaba Zsolt				
Data elaborarii proiectului:			dec. 2024.	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. A-01



Legenda:

Cladire existent: 194,6 mp



$S=206\text{mp}$, $S_{e\text{existent}}=194,60\text{ mp}$, $S_{p\text{existent}}=724,10\text{ mp}$
 $S_{e\text{propus}}=203,72\text{ mp}$, $S_{p\text{propus}}=713,32\text{ mp}$

Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.) **existent** = 94,46%,
 Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.) **existent** = 3,51.

Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.) **propus** = $(SC/S)*100 = 98,89\%$;
 Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.) **propus** = $SD/S = 3,46$;

Verificator:					
Verificator/Expert	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA	
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L.		Beneficiar:		Proiect nr.	
Sfantu Gheorghe, str. Lunca Oltului 50, jud. Covasna, Romania,		MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE		156/2024	
		str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.30			
NUMELE		SEMNATURA	SCARA:	Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN	FAZA:
SEF PROIECT	arh. Ordog Csaba Zsolt		1:500	STRADA I MAI NR. 30 PENTRU FUNCTIUNEA	D.A.L.I.
PROIECTAT	arh. Ordog Csaba Zsolt			DE LOCUINTE SOCIALE	
DESENAT	arh. Ordog Csaba Zsolt		dec. 2024.	Titlu plansa:	Plansa nr.
		PLAN DE SITUATIE EXISTENT /PROPUȘ		A-02	

Legenda:

- Peret din beton 55 cm
- Perete despartitoare din BCA 25 cm



CLASA DE IMPORTANTA: III.
CATEGORIA DE IMPORTANTA: C
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: IV.
SUPRAFATA CONSTRUITA: 194.6 MP



Nr. Încăpere	Denumire Încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Încăpere 1	26.7
2	Încăpere 2	24.7
3	Încăpere 3	26.8
4	Încăpere 4	68.9
Suprafața totală = 147.10mp		
Suprafața desfășurată = 180.85mp		

Verificator/Expert	NUMELE	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA
Beneficiar:				
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L. Sf. Gheorghe, str. Lunca Oltului 50, jud. Covasna, Romania.				
Proiect nr. 156/2024				
FAZA: D.A.I.I.				
Planșă nr. A-03				
Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA I MAI, NR. 30 PENTRU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE SOCIALE				
Titlu planșă: RELEVU - PLAN SURSOL				
Data elaborării proiectului: dec. 2024.				

Legenda:

- Termoizolație din polistiren extrudat 10 cm
- Pereti din caramida 30 cm
- Pereti din gipscarton 10 cm
- Perete despartitoare din caramida 15-25 cm



ORDINEA NR. 111
DIN ROMANIA
9910
Csaba-Zsolt
OPDÖG
Arhitect

Suprafața utilă totală: 444,10 mp
Suprafața desășurată totală: 724,10 mp

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Toaletă + Duș	3.9
2	Cameră	17.7
3	Bucătărie	16.0
4	Hol	25.7
5	Toaletă	1.5
6	Hol	1.8
7	Toaletă + Duș	3.5
8	Cameră	12.7
9	Cameră	14.0
10	Cameră	6.8
11	Scară	1.3
12	Intrare subzol	2.6
13	Toaletă	2.7
14	Toaletă	2.8
15	Cameră	36.5
16	Toaletă	3.8

Suprafața utilă = 153.30 mp

Suprafața desășurată = 189.53 mp

CLASA DE IMPORTANȚĂ: III.
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: C
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC: IV.
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ: 194.6 MP



Verificator:

Verificator/Expert

NUMELE

SEMNATURA

CERINȚA

REFERAT/EXPERTIZA

Beneficiar:

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

str. 1 DECEMBRIE 1918 m.30

Proiect nr. 156/2024

FAZA D.1.1

Planșa nr. A-04

RELEVU - PLAN PARTER

dec. 2024.

Data elaborării proiectului:

Legenda:

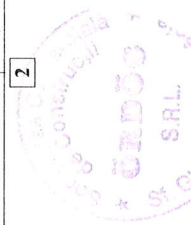
- Termoizolație din polistiren extrudat 10 cm
- Pereti din caramida 30 cm
- Pereti din gipscarton 10 cm
- Perete despartitoare din caramida 15-25 cm



PROIECT DE ARHITECTURA
DIN ROMANIA
9970
Csaba-Zsolt
ÖRDÖG
Arhitect
cu drept de semnătură

Suprafața desfășurată = 189.53 mp

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Cameră	10.0
2	Toaletă + Duș	3.2
3	Bucătărie + Sufragerie	18.9
4	Cameră	10.4
5	Toaletă + Duș	3.0
6	Bucătărie + Sufragerie	20.0
7	Hol	26.4
8	Hol	9.0
9	Cameră	10.0
10	Cameră	7.1
11	Toaletă + Duș	3.9
12	Cameră	9.8
13	Toaletă + Duș	2.7
14	Bucătărie + Sufragerie	22.7
Suprafața utilă = 157.10 mp		



CLASA DE IMPORTANȚĂ: III.
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: C
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC: IV.
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ: 194.6 MP

Verificator:	NUMELE	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA

S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L. Strada Gheorghe, 99, Luncă Otilia 50, jud. Covasna, Romania.		Beneficiar: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.30		Proiect nr. 156/2024
SEF PROIECT	arh. Ördög Csaba Zsolt	SCARA:	Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA 1 MAI NR. 30 PENTRU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE SOCIALE	
PROIECTAT	arh. Ördög Csaba Zsolt	I:100		
DESENAT	arh. Ördög Csaba Zsolt		Titlu planșă:	
Data elaborării proiectului:		dec. 2024.	RELEVU - PLAN ETAJ	
			Planșă nr. A-05	

Legenda:

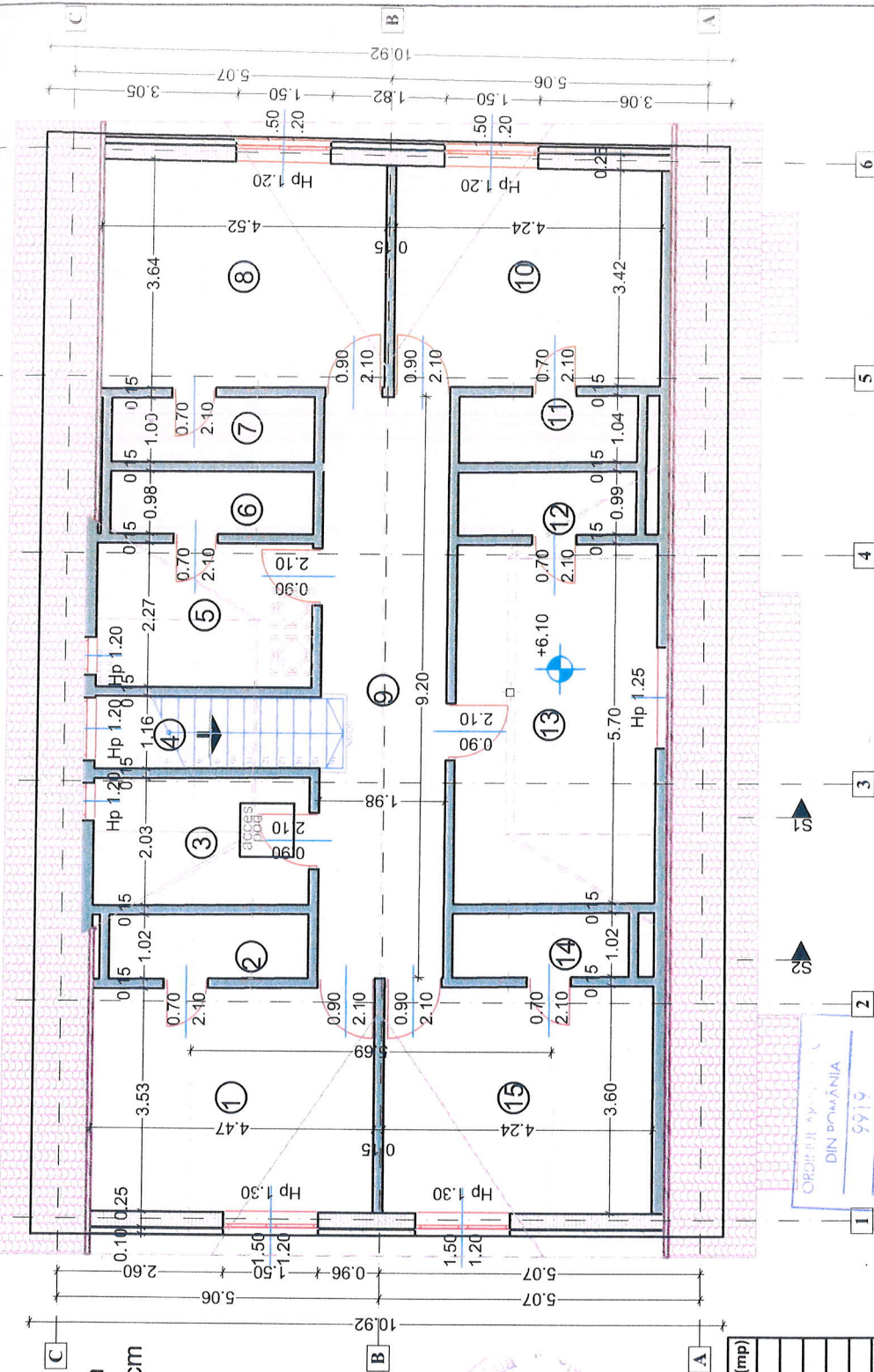
- Termoizolatie din polistiren extrudat 10 cm
- Pereti din str. de lemn 25 cm
- Pereti din gipscarton 10-30 cm



Suprafata desfasurata = 164.19 mp

Nr. Încăpere	Denumire Încăpere	Suprafata utilă (mp)
1	Cameră	15.8
2	Toaleta + Duș	3.2
3	Cameră tehnică	7.1
4	Hol	4.0
5	Bucătărie	7.8
6	Toaleta + Duș	3.2
7	Toaleta + Duș	3.2
8	Cameră	15.9
9	Hol	18.2
10	Bucătărie	14.5
11	Toaleta + Duș	3.0
12	Toaleta + Duș	2.9
13	Cameră	17.3
14	Toaleta + Duș	2.9
15	Bucătărie	14.7
Suprafata utilă = 133.70 mp		

CLASA DE IMPORTANTA: III.
CATEGORIA DE IMPORTANTA: C
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: IV.
SUPRAFATA CONSTRUITA: 194.6 MP

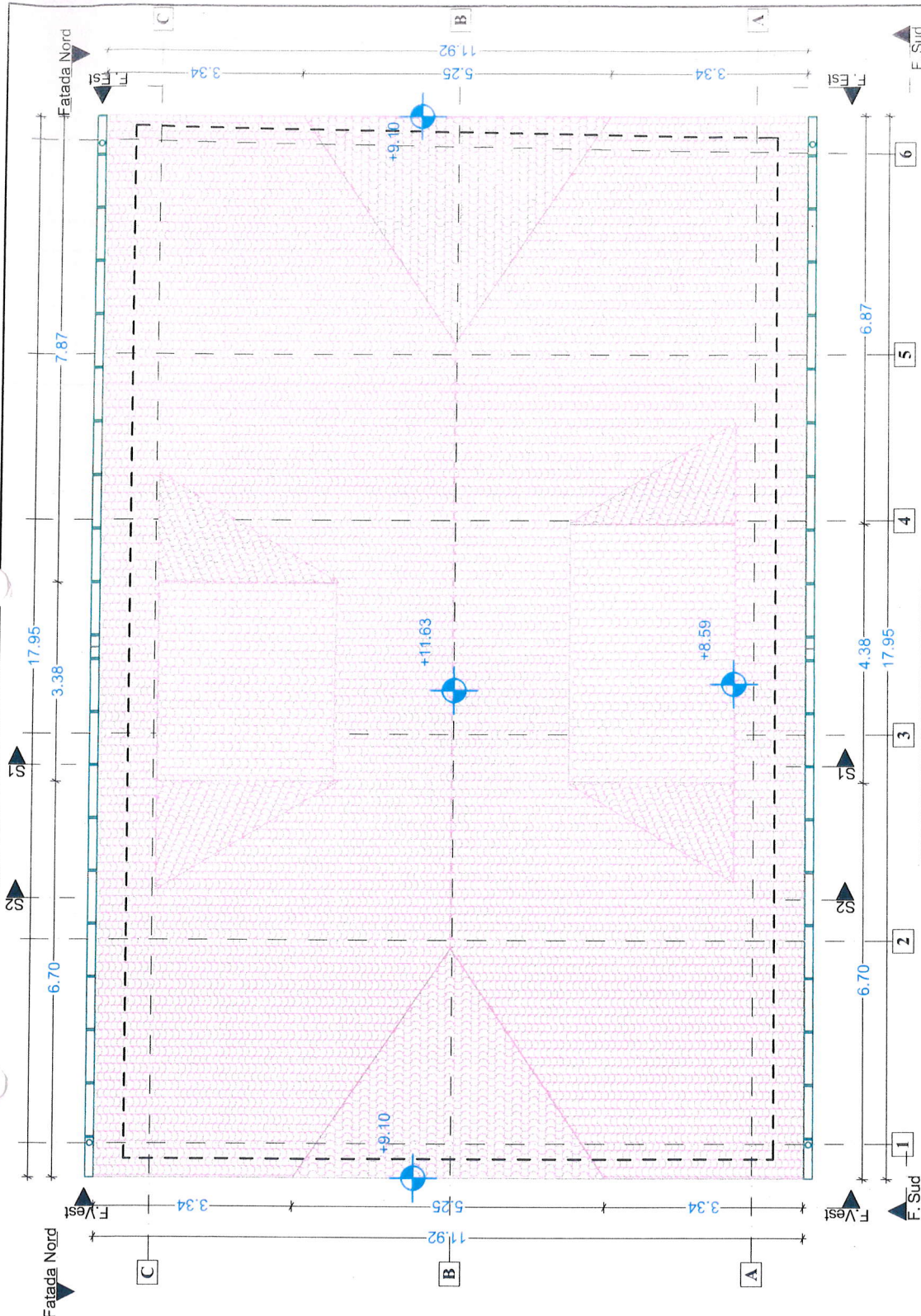


Verificator:	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA
Verificator/Expert				
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L. Strada Gheorghe, str. Lunca Ghului 50, jud. Covasna, Romania.				
Beneficiar:				
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE str. 1 DECEMBRIE 1918 nr. 30				
Proiect nr. 156/2024				
FAZA: D A I I				
Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI D/N STRADA I MAI NR. 30 PENTRU FUNCTIONEA DE LOCUINTE SOCIALE				
Titlu plansa:				
RELEVU - PLAN MANSARDA				
Plansa nr. A-05				
dec. 2024.				

Legenda:

Tigla de beton

Burlan din tabla Zn



Verificator:				REFERAT/EXPERTIZA			
Verificator/Expert	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	Verificator/Expert	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L. Strada Gheorghe, nr. Luncii Oulu 30, jud. Covasna, Romania.				Beneficiar:			
				MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE str. I DECEMBRIE 1918 nr.30			
SEF PROIECT	arh. Ördög Csaba Zsolt	SEMNATURA	SCARA:	Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN			
PROIECTAT	arh. Ördög Csaba Zsolt		I:100	STRADA I MAI NR. 30 PENTRU FUNCTIONEA			
DESENAT	arh. Ördög Csaba Zsolt			DE LOCUINTE SOCIALE			
Data elaborarii proiectului:				Titlu plansa:			
				RELEVU - PLAN INVELITOARE			
				dec. 2024.			

CLASA DE IMPORTANTA: III.
CATEGORIA DE IMPORTANTA: C
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: IV.
SUPRAFATA CONSTRUITA: 194.6 MP

CERTIFICAT DE
DIN ROMANIA
9970
Csaba-Zsolt
ÖRDÖG
Arhitect
cu drept de semnătură



1 Placa de beton armat
Beton montaj
Strat de pietris compactat
Umplutura

2 Gresie
Placa de beton armat prefabricat
Tencuiala tavan

3 Podea laminata
Placa de beton armat
prefabricat
Tencuiala tavan

4 Podea laminata
Placa din lemn
Tavan din gips carton

5 Podea din lemn
Placa din lemn
Clesti din dulapi
Termoizolatie din vata minerala din sticla 20 cm
Tavan din gips carton

6 Invelitoare din tigla argila
Caprior 12/12cm

7 Tencuiala exterioara
Sistem de termoizolatie cu
polistiren expandat 10 cm
Zidarie confinata
Tencuiala interioara

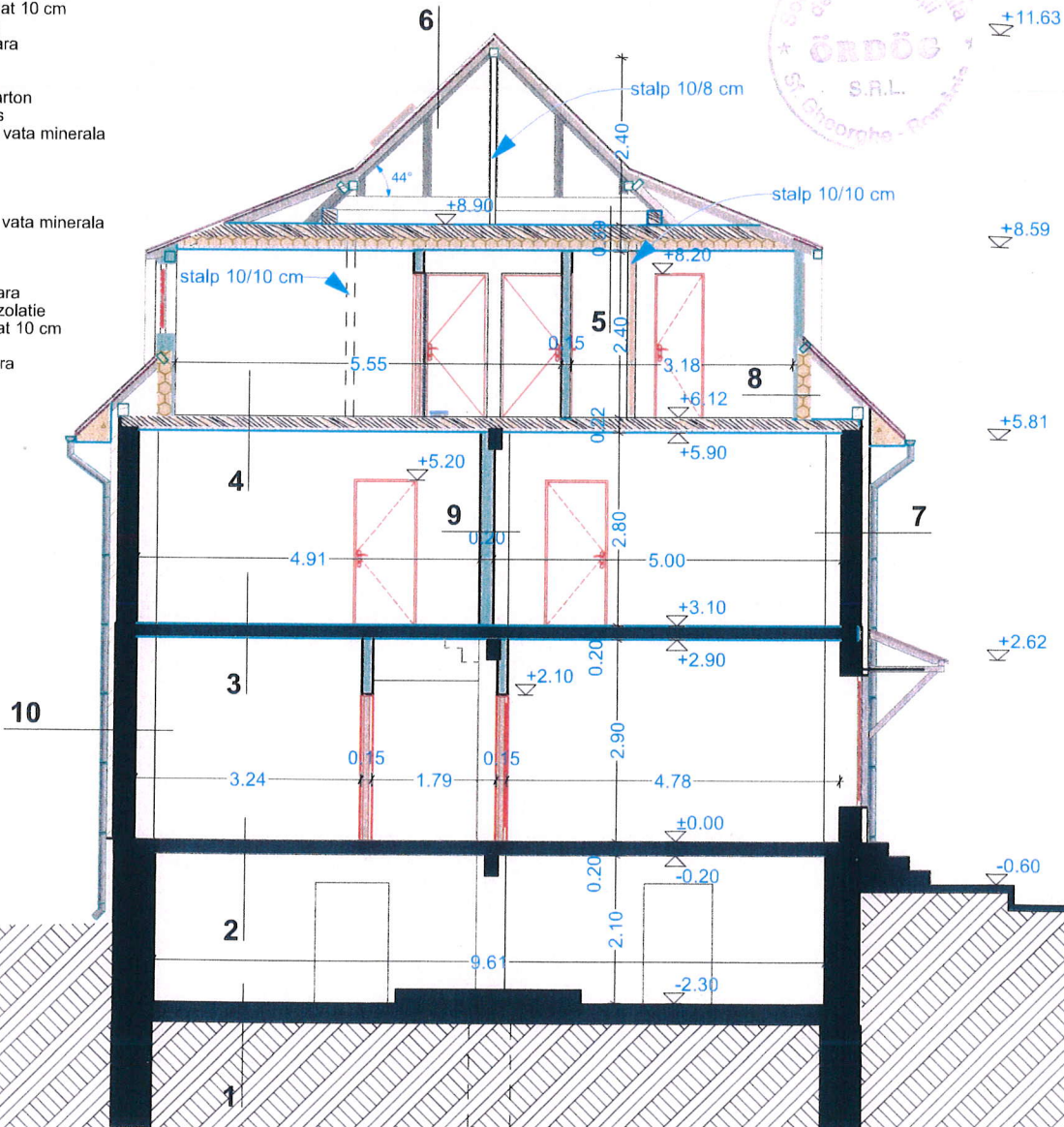
8 Perete din gips carton
Folie anticondens
Termoizolatie din vata minerala
din sticla 20 cm

9 Gips carton
Termoizolatie din vata minerala
Gips carton

10 Tencuiala exterioara
Sistem de termoizolatie
cu polist. expandat 10 cm
Zidarie confinata
Tencuiala interioara

Legenda:

- Termoizolatie din polistiren
extrudat 10 cm
- Pereti din caramida 30 cm
- Pereti din gips carton 10 cm
- Perete despartitoare din
caramida 15-25 cm



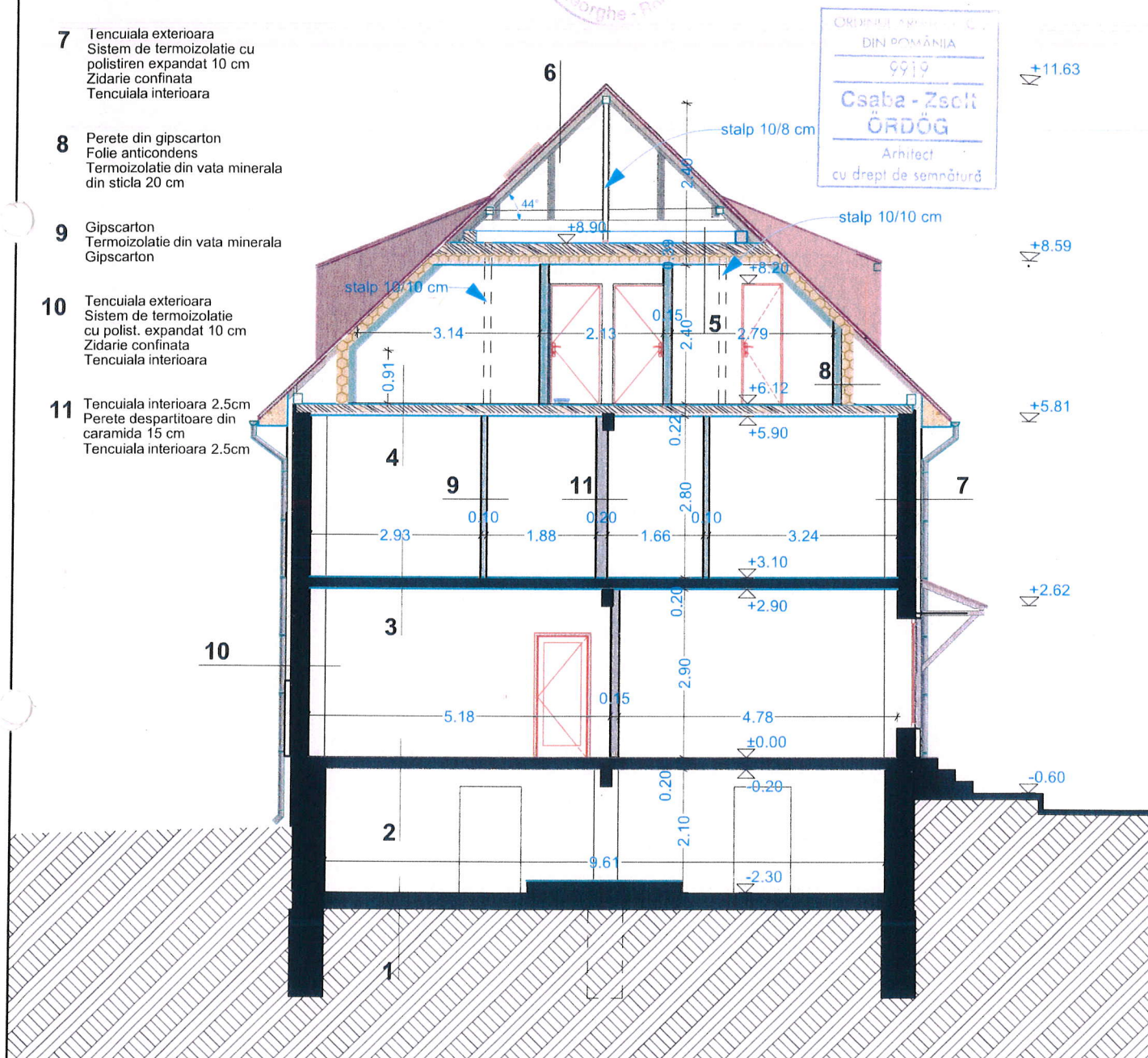
CLASA DE IMPORTANTA: III.
CATEGORIA DE IMPORTANTA: C
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: IV.
SUPRAFATA CONSTRUITA: 194.6 MP

Verificator:				
Verificator/Expert	NUMELE	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA
S.C. CONSTRUCTII ORDÖG S.R.L. Sfantu Gheorghe, str. Lunca Otiliei 50, jud. Covasna, Romania.				
Beneficiar:			MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.30	
Proiect nr.			156/2024	
SEF PROIECT	arh. Ördög Csaba Zsolt	SEMNAURA	SCARA:	Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA I MAI, NR. 30 PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SOCIALE
PROIECTAT	arh. Ördög Csaba Zsolt		1:100	FAZA: D.A.L.I.
DESENAT	arh. Ördög Csaba Zsolt			Planşa nr. A-08
Data elaborarii proiectului:			dec. 2024.	RELEVU - SECTIUNEA SI

- 11 Tencuiala interioara 2.5cm
Perete despartitoare din
caramida 15 cm
Tencuiala interioara 2.5cm

- 4 Podea laminata
Placa din lemn
Tavan din gips carton

-  Termoizolație din polistiren extrudat 10 cm
-  Pereti din caramida 30 cm
-  Pereti din gipscarton 10 cm
-  Perete despartitoare din caramida 15-25 cm



CLASA DE IMPORTANTA: III.
CATEGORIA DE IMPORTANTA: C
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: IV.
SUPRAFATA CONSTRUITA: 194.6 MP

Verificator:				-----
Verificator/Expert	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L. Sfantu Gheorghe, str. Lunca Otiliei: 59, jud. Covasna, Romania.			Beneficiar: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.30	
	NUMELE	SEMNATURA	SCARA: 1:100	Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA I MAI, NR. 30 PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SOCIALE
SEF PROIECT	arh. Ördög Csaba Zsolt			
PROIECTAT	arh. Ördög Csaba Zsolt		dec. 2024.	FAZA: D.A.L.I.
DESENET	arh. Ördög Csaba Zsolt			
Data elaborarii proiectului:			Titlu plansa: RELEVU - SECTIUNEA S2	
			Plansa nr. A-09	

+11.63

+8.59

+5.81

+2.62

-0.60



ORDOȘUL ÎNȘIȘIT - 100%
DIN ROMÂNIA
99.10
Csaba - Zsolt
ÖRDÖG
Arhitect
cu drept de semnătură

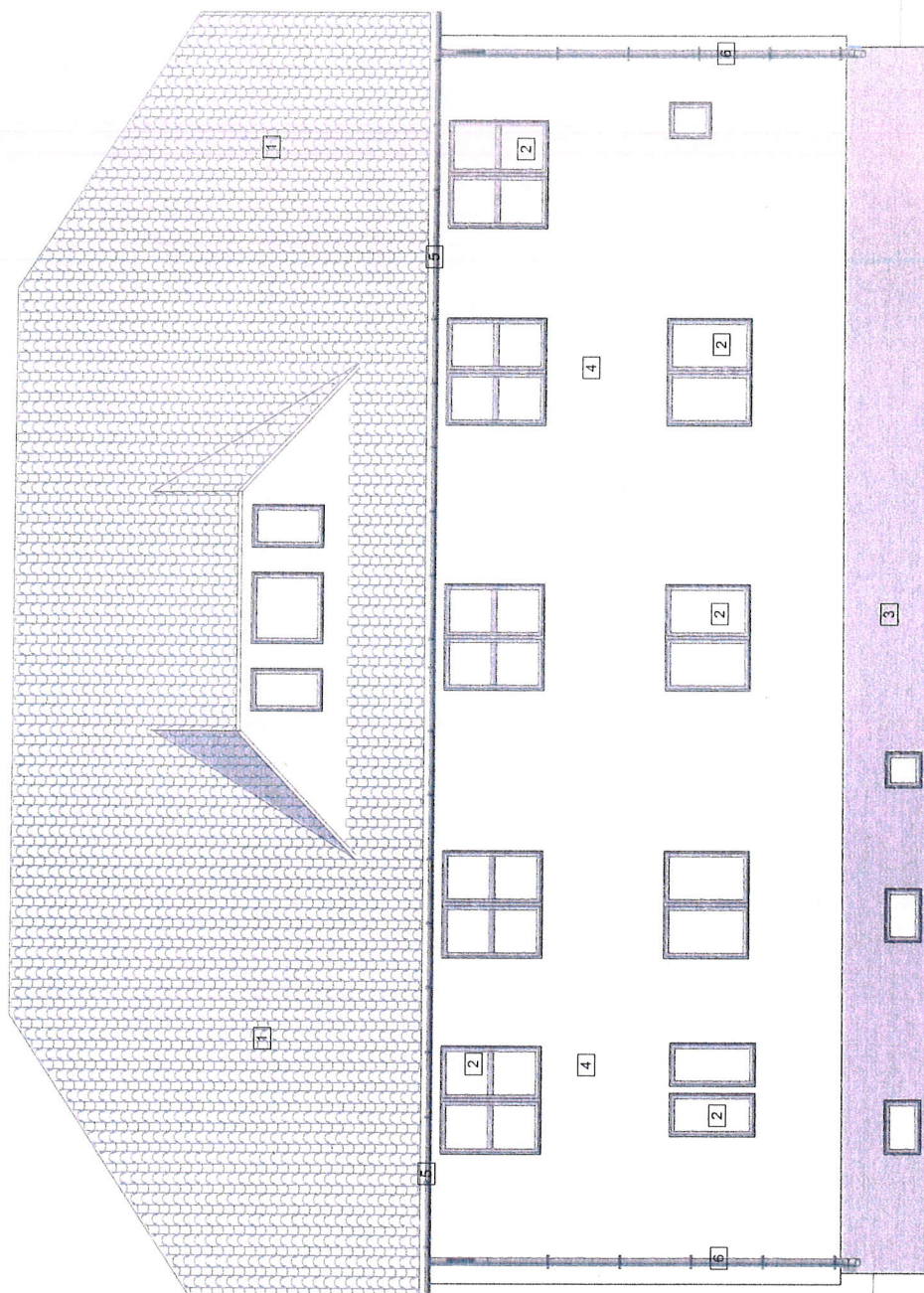


LEGENDA

- 1 TIGLA DIN BETON
- 2 TAMPL. DIN PVC CU GEAM TERMOPAN
- 3 SOCLU DIN PIATRA NATURALA
- 4 TERMOIZOLATIE DIN POLISTIREN EXP. 10CM
+ TENC. NOBILA
- 5 JIGHEAB DIN TABLA ZN
- 6 BURLAN DIN TABLA ZN

CLASA DE IMPORTANTA: III.
CATEGORIA DE IMPORTANTA: C
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: IV.
SUPRAFATA CONSTRUITA: 194.6 MP

Verificator:		REFERAT/EXPERTIZA	
Verificator/Expert	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L. Sfantu Gheorghe, str. Lucea Otiliei 50, jud. Covasna, Romania.			
Beneficiar:		Municipiul Sfantu Gheorghe str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.30	
Proiect nr.		156/2024	
SEF PROIECT	NUMELE	SEMNATURA	SCARA:
PROIECTAT	arh. Ördög Csaba Zsolt		1:100
DESENAT	arh. Ördög Csaba Zsolt		
Data elaborarii proiectului:		dec. 2024.	
Titlu planșă:		RELEVEU - FATADA SUD	
Titlu proiect:		AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA 1 MAI, NR. 30 PENTRU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTE SOCIALE	
Faza:		D.A.I. I	
Planșă nr.		A-10	



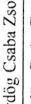
ORDONANȚA NR. 1000
DIN ROMÂNIA
9919
Csaba - Zsolt
ÖRDÖG
Arhitect
cu drept de semnătură

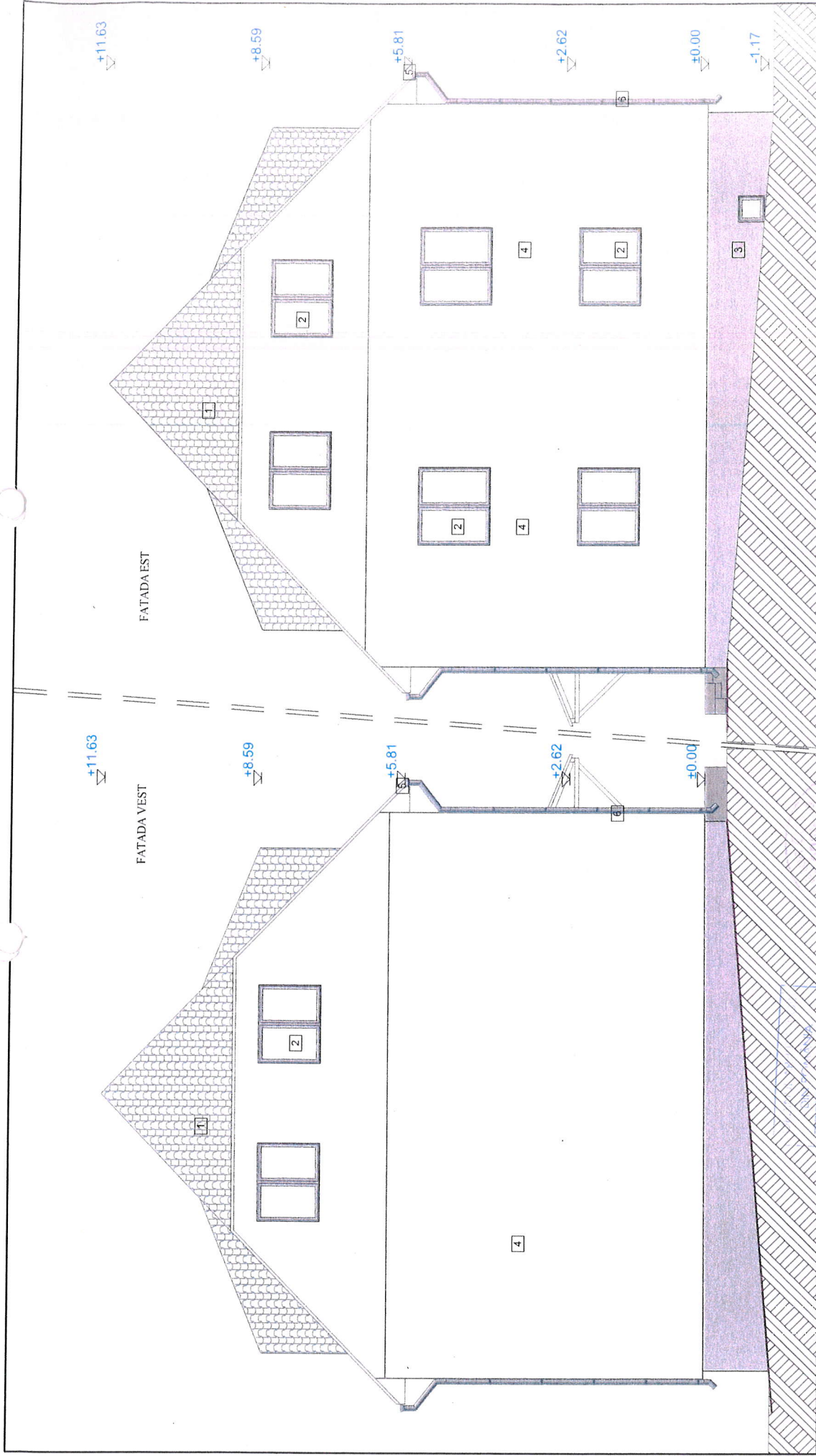


LEGENDA

1. TIGLA DIN BETON
2. TAMPL. DIN PVC CU GEAM TERMOPAN
3. SOCLU DIN BETON
4. TERMOIZOLATIE DIN POLISTIREN EXP. 10CM + TENC. NOBILA
5. JGHEAB DIN TABLA ZN
6. BURLAN DIN TABLA ZN

CLASA DE IMPORTANTA: III.
CATEGORIA DE IMPORTANTA: C
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: IV.
SUPRAFATA CONSTRUITA: 194.6 MP

Verificator:		NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA	Proiect nr. 156/2024
Verificator/Expert						
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L. Strada Gheorghe, str. Lonia Obila 50, jud. Covasna, Romania.						
Beneficiar: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.30						
SEF PROIECT	NUMELE	SEMNATURA	SCARA:	Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA I MAL NR. 30 PENTRU FUNCTIONEA DE LOCUINTE SOCIALE		FAZA: DALI
PROIECTAT	arh. Ördög Csaba Zsolt		1:100			
DESENAT	arh. Ördög Csaba Zsolt			Titlu plansa:		Plansa nr. A-11
Data elaborarii proiectului:			dec. 2024.			



9919

Csaba - Zsolt

ÖRDÖG

Arhitect

cu drept de semnatura

9919

Csaba - Zsolt

ÖRDÖG

Arhitect

cu drept de semnatura

1

TIGLA DIN BETON

2

TAMPL. DIN PVC CU GEAM TERMOPAN

3

SOCUL DIN BETON

4

TERMOIZOLATIE DIN POLISTIREN EXP. 10CM

5

JIGHEAB DIN TABLA ZN

6

BURLAN DIN TABLA ZN

CLASA DE IMPORTANTA: III.

CATEGORIA DE IMPORTANTA: C

GRAD DE REZISTENTA LA FOC: IV.

SUPRAFATA CONSTRUITA: 194.6 MP

Verificator/Expert

Verificator/Expert

NUMELE

SEMNATURA

CERINTA

REFERAT/EXPERTIZA

S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L.

Sutiu, Giurgiu, str. Lucra Otilia 50, jud. Covasna, Romania.

NUMELE

SEMNATURA

SEF PROIECT

PROIECTAT

DESENAT

arh. Ördög Csaba Zsolt

arh. Ördög Csaba Zsolt

arh. Ördög Csaba Zsolt

SCARA:

1:100

Titlu proiect:

AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA 1 MAI, NR. 30 PENTRU FUNCTIONEA DE LOCUINTE SOCIALE

Titlu plansa:

RELEVU - FATADA EST-VEST

dec. 2024.

Beneficiar:

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.30

Proiect nr.

156/2024

FAZA

D.A.L.I.

Plansa nr.

A-12

Verificator/Expert

Verificator/Expert

NUMELE

SEMNATURA

CERINTA

REFERAT/EXPERTIZA

S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L.

Sutiu, Giurgiu, str. Lucra Otilia 50, jud. Covasna, Romania.

NUMELE

SEMNATURA

SEF PROIECT

PROIECTAT

DESENAT

arh. Ördög Csaba Zsolt

arh. Ördög Csaba Zsolt

arh. Ördög Csaba Zsolt

SCARA:

1:100

Titlu proiect:

AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA 1 MAI, NR. 30 PENTRU FUNCTIONEA DE LOCUINTE SOCIALE

Titlu plansa:

RELEVU - FATADA EST-VEST

dec. 2024.

Beneficiar:

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.30

Proiect nr.

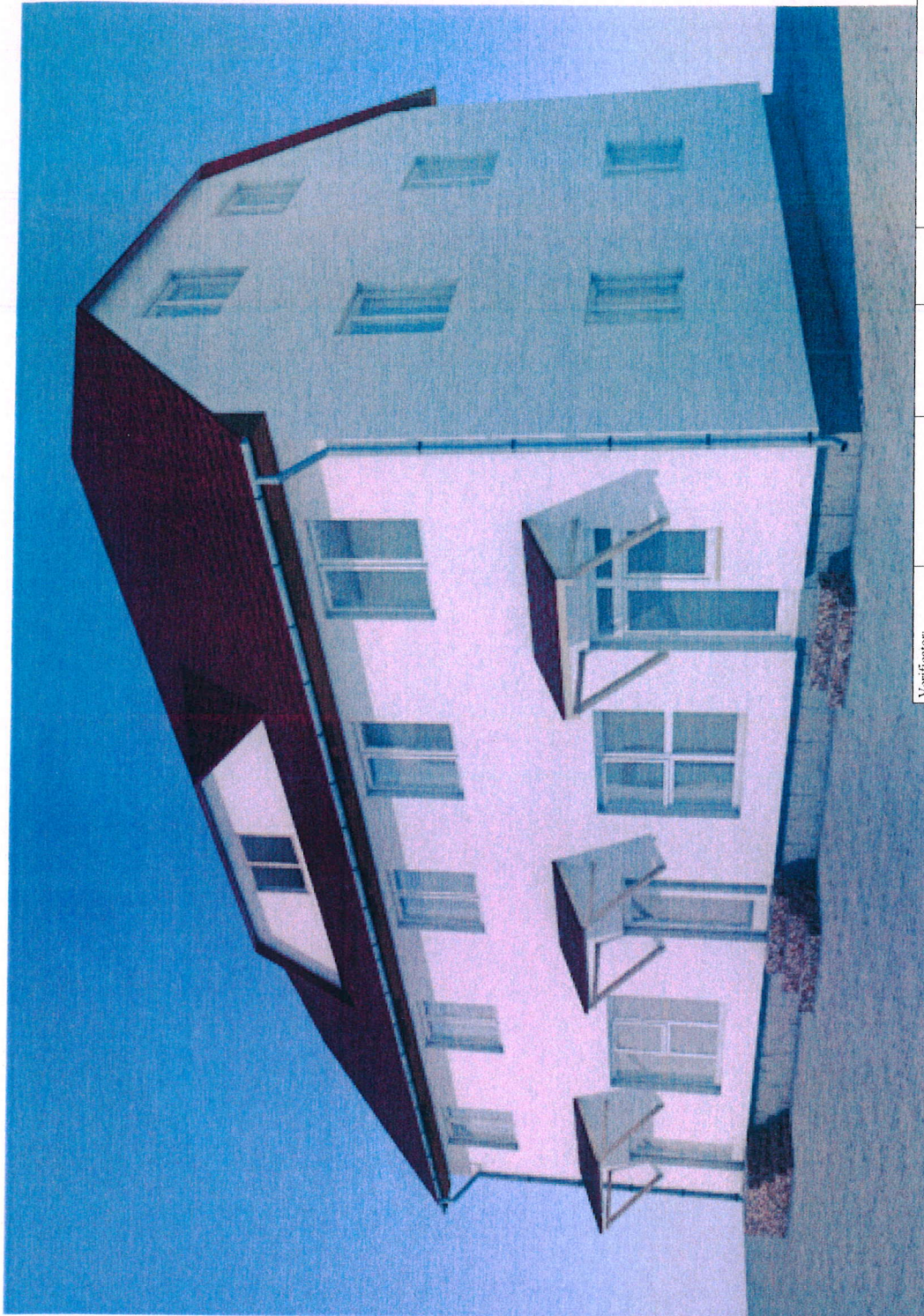
156/2024

FAZA

D.A.L.I.

Plansa nr.

A-12



ORDINUL ARHITECTURAL
DIN ROMANIA
9919
Csaba - Zsolt
ÖRDÖG
Arhitect
cu drept de semnătură



Verificator:					
Verificator/Expert	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA	
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L. Santa Gheorghe, str. Lucea Obila 50, jud. Covasna, Romania.					
Beneficiar: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.30			Proiect nr: 2/2024		
SEF PROIECT	NUMELE	SEMNATURA	SCARA:	Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA 1 MAL NR. 30 PENTRU FUNCTIONEA DE LOCUINTE SOCIALE	
PROIECTAT	arh. Ördög Csaba Zsolt		1:100	FAZA: D.A.I.I.	
DEFINAT	arh. Ördög Csaba Zsolt			Titlu plansa:	
Data elaborarii proiectului:			dec. 2024.	RELEVU - PERSPECTIVA	
				Plansa nr: A-14	

Legenda:

- Peret din beton 55 cm
- Perete despartitoare din BCA 25 cm
- Termoizolatie din polistiren expandat 5 cm
- Paravan pentru obturarea vederii spre vecini din policarbonat fumuriu



Suprafata utilă totală: 429.53 mp
Suprafata desfasurată totală: 713.32 mp

Csaba - Zsolt
ÖRDÖG

Arhitect

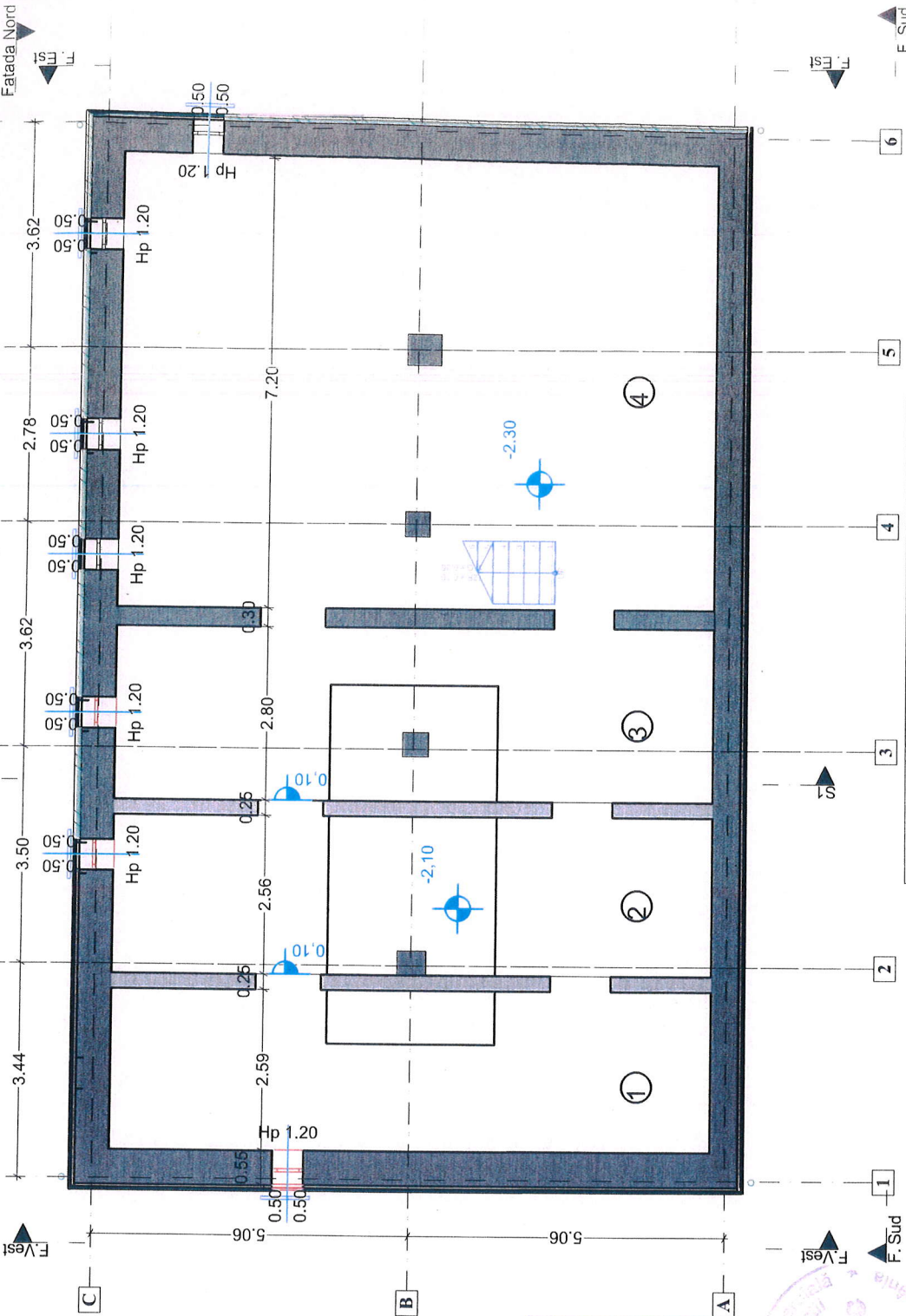
CLASA DE IMPORTANTA: III. de semicură

CATEGORIA DE IMPORTANTA: C

GRAD DE REZISTENTA LA FOC: IV.

SUPRAFATA CONSTRUITA: 194.6 MP

Nr. Incăpere	Denumire Incăpere	Suprafata utilă (mp)
1	Incăpere 1	26.7
2	Incăpere 2	24.7
3	Incăpere 3	26.8
4	Incăpere 4	68.9
Suprafata totală = 147.10mp		
Suprafata desfasurată = 180.85mp		



Verificator/Expert	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA
Beneficiar:				
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L.				
Strada Gheorghe, nr. Lunca Olului 50, jud. Covasna, Romania.				
SEF PROIECT	NUMELE	SEMNATURA	SCARA:	Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA I MAL NR. 30 PENTRU FUNCTIONEA DE LOCUINTE SOCIALE
PROIECTAT	arh. Ördög Csaba Zsolt		1:100	
DESENAT	arh. Ördög Csaba Zsolt			Titlu planșă:
Data elaborării proiectului:	arh. Ördög Csaba Zsolt		dec. 2024.	
PLAN SUBSOL				Proiect nr. 156/2024
				FAZA: D.A.I.L.
				Planșă nr. A-14

Legenda:

- Termoizolație din polistiren extrudat 10 cm
- Pereti din caramida 30 cm
- Pereti din gipscarton 10 cm
- Perete despartitoare din caramida 15-25 cm
- Paravan pentru obturarea vederii spre vecini din policarbonat fumuriu
- Balustrada

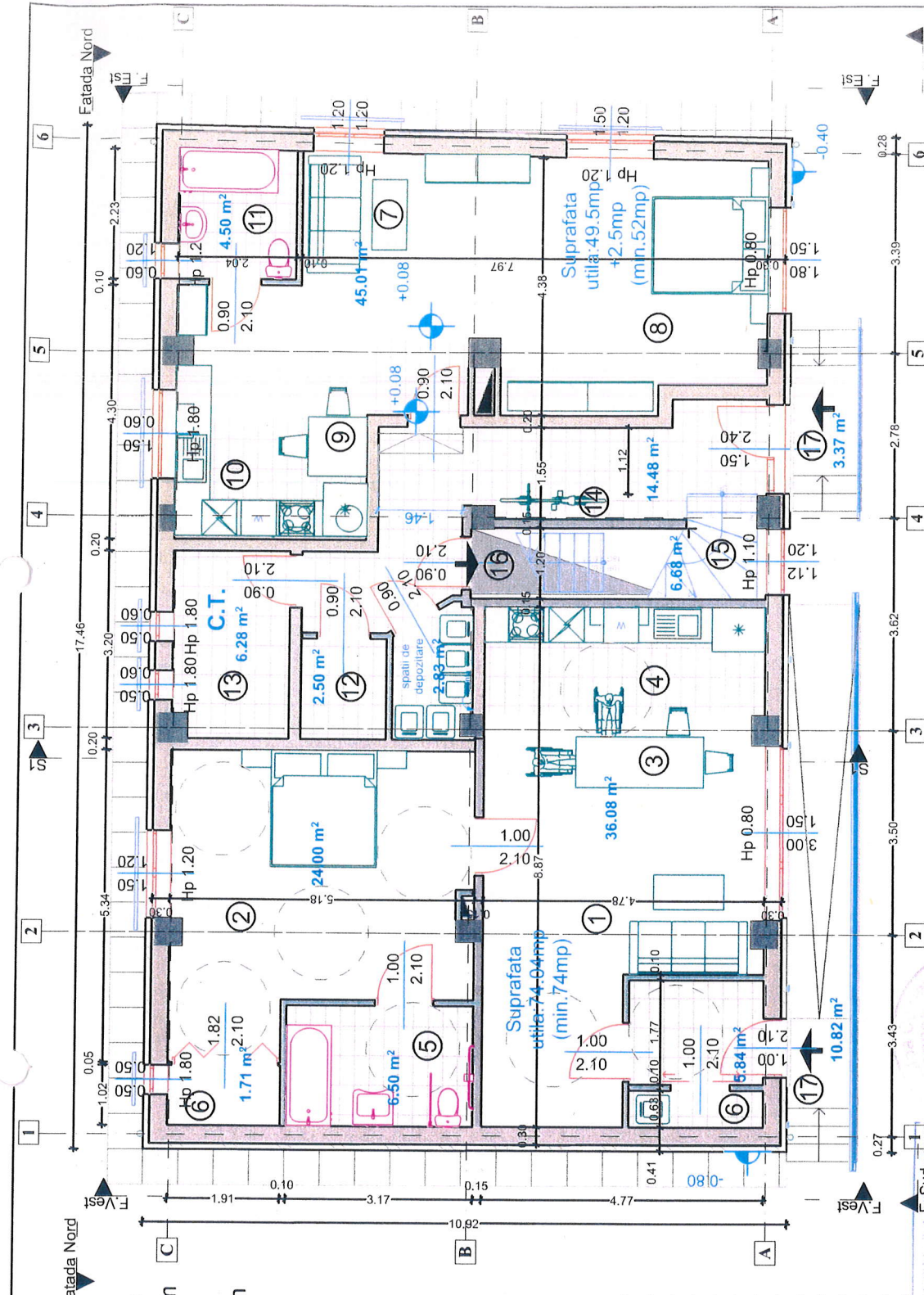


Suprafata utila totala: 429.53 mp
Suprafata desfasurata totala: 713.32 mp

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Supr. utila (mp)
1	Camera de zi	19.00
2	Dormitoare	24.00
3	Loc de luat masa	3.5
4	Bucatarie	5.5
5	Incaperi sanitare	6.5
6	Spatii de depozitare	3.5
Suprafata utila:		74.04
7	Camera de zi	18.0
8	Dormitoare	12.0
9	Loc de luat masa	3.0
10	Bucatarie	5.0
11	Incaperi sanitare	4.5
12	Spatii de depozitare	2.0
Suprafata utila:		52.0
13	C.T.	6.28
14	Depozitare (bicicleta, carucior)	
15	Scara	6.68
16	Intrare subsol	
17	Hol	14.48
18	Intrare principala	14.19
Suprafata utila:		27.44
Suprafata utila la parter:		153.48 mp
Suprafata desfasurata la parter:		189.53 mp

CLASA DE IMPORTANTA: III.
CATEGORIA DE IMPORTANTA: C
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: IV.
SUPRAFATA CONSTRUITA: 203.72 MP

Verificator:					F. Sud
Verificator/Expert	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA	
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L. Strada Gheorghe, str. Linia Chisla 50, jud. Covasna, Romania.			Beneficiar: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.30 15.06.2024		
SEF PROIECT	NUMELE	SEMNATURA	SCARA: 1:100	Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA 1 MAI, NR. 30 PENTRU FUNCTIONEA DE LOCUINTA SOCIALE	
PROIECTAT	arh. Ördög Csaba Zsolt				
DESENAT	arh. Ördög Csaba Zsolt				
Data elaborarii proiectului:			dec. 2024.	Titlu plansa: PLAN PARTER PROPUIS Plansa nr. A-15	



Legenda:

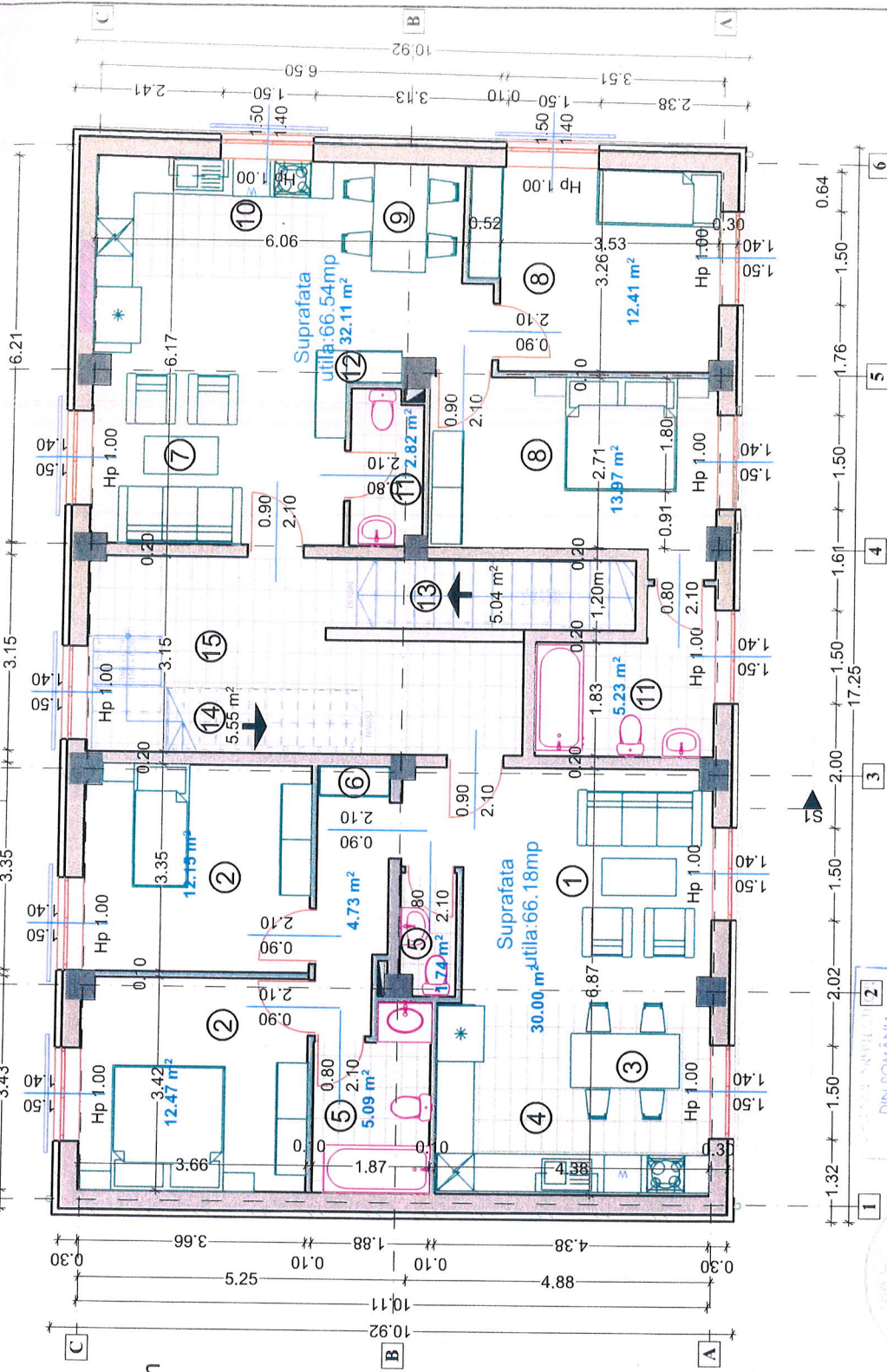
- Termoizolație din polistiren extrudat 10 cm
- Pereti din caramida 30 cm
- Pereti din gipscarton 10 cm
- Perete despartitoare din caramida 15-25 cm
- Paravan pentru obturarea vederii spre vecini din policarbonat fumuriu



Suprafața utilă totală: 429,53 mp
Suprafața desfașurată totală: 713,32 mp

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Supr. utilă (mp)
1	Camera de zi	18.0
2	Dormitoare	24.62
3	Loc de luat masă	3.0
4	Bucătărie	10.37
5	Încăperi sanitare	6.83
6	Spații de depozitare	2.5
Suprafața utilă:		66.18
7	Camera de zi	18.0
8	Dormitoare	26.38
9	Loc de luat masă	3.0
10	Bucătărie	7.56
11	Încăperi sanitare	4.5
12	Spații de depozitare	2.0
Suprafața utilă:		66.54
13	Scară 1	(6.68)
14	Scară 2	(5.55)
15	Hcl	15.85

Suprafața utilă la etaj: 148.57 mp
Suprafața desfașurată la etaj: 189.53 mp



Verificator:	Verificator/Expert	NUMELE	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ
Beneficiar:					
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L.					
Strada Gheorghe, str. Lunca Otiliei 50, jud. Covasna, Romania.					
Beneficiar:					
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE					
str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.30					
Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN					
STRADA 1 MAL NR. 30 PENTRU FUNCȚIUNEA					
DE LOCUINȚE SOCIALE					
Titlu planșă:					
PLAN ETAJ PROPUS					
Data elaborării proiectului:					
dec. 2024.					

CLASA DE IMPORTANȚĂ: III: dură
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: C
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC: IV.
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ: 203.72 MP

Legenda:

- Termoizolație din polistiren extrudat 10 cm
- Pereti din str. de lemn 20 cm
- Pereti din gipscarton 10-15 cm
- Perete despartitoare din gipscarton antifoc 20 cm
- Paravan pentru obturarea vederii spre vecini din policarbonat fumuriu
- Pereti din gipscarton rezistent la foc

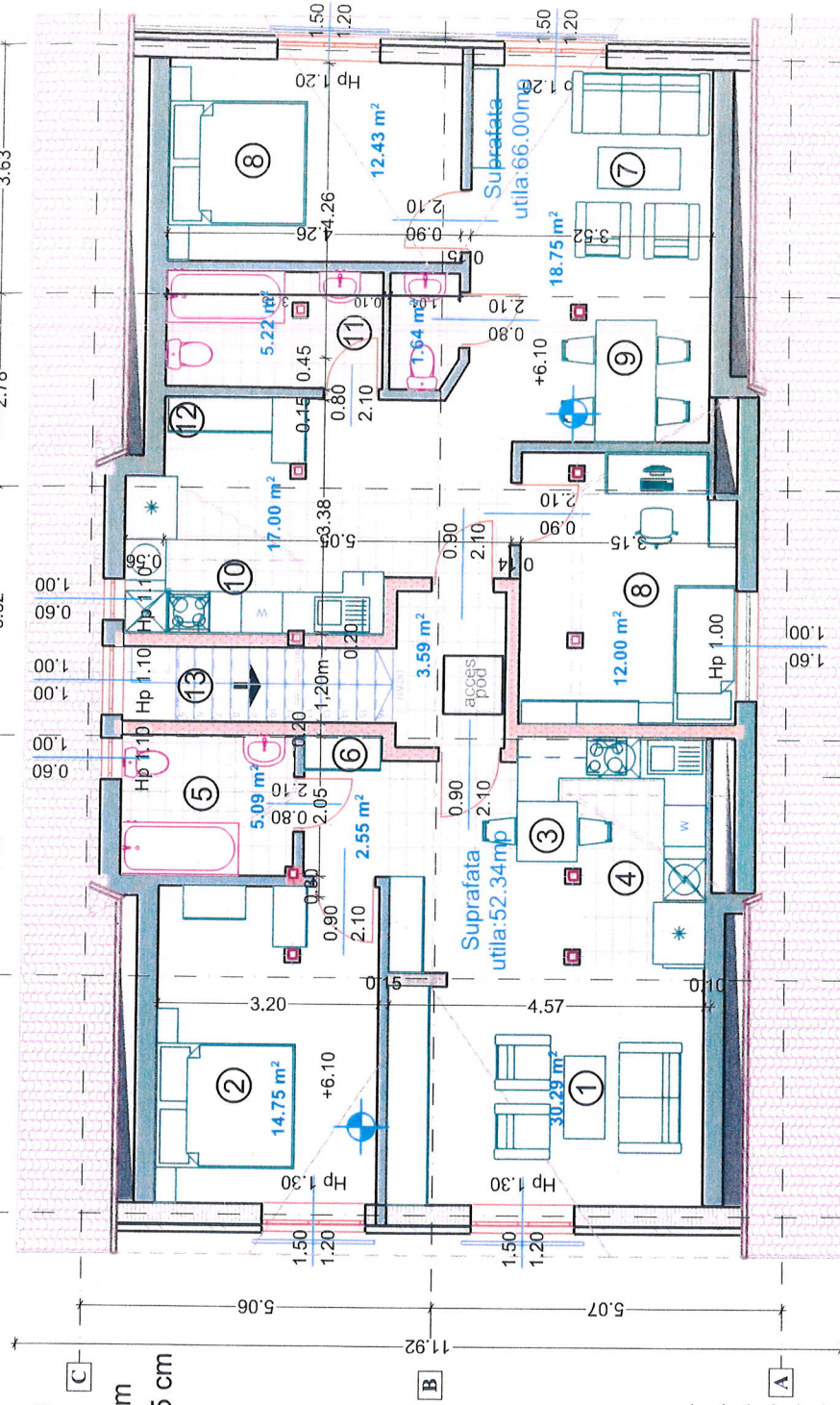


Suprafața utilă totală: 429,53 mp
Suprafața desfașurată totală: 713,32 mp

Nr. Încăpere	Denumire Încăpere	Supr. utilă (mp)
1	Camera de zi	18.00
2	Dormitoare	14.75
3	Loc de luat masă	3.00
4	Bucătărie	5.00
5	Încăperi sanitare	5.09
6	Spații de depozitare	2.00
Suprafața utilă:		52.34
7	Camera de zi	18.0
8	Dormitoare	24.43
9	Loc de luat masă	3.0
10	Bucătărie	5.50
11	Încăperi sanitare	6.86
12	Spații de depozitare	2.5
Suprafața utilă:		66.00
13	Scară 2	5.55
14	Hol	3.59

Suprafața utilă la mansarda 127,48 mp
Suprafața desfășurată la mansarda: 153,41 mp

CLASA DE IMPORTANȚĂ: III.
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ: C
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC: IV.
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ: 203.72 MP



ORDO S.R.L.
Arhitect
cu drept de semnătură

Verificator:	NUMELE	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA
S.C. CONSTRUCTII ORDO S.R.L. Strada Gheorghe, nr. 100, jud. Covasna, Romania.				
SEF PROIECT	arh. Ördög Csaba Zsolt		SCARA:	Beneficiar:
PROIECTAT	arh. Ördög Csaba Zsolt		1:100	MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE
DESENAT	arh. Ördög Csaba Zsolt			str. 1 DECEMBRIE 1918 nr. 30
Data elaborarii proiectului:			dec. 2024.	Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA I MAI NR. 30 PENTRU FUNCTIONEA DE LOCUINTE SOCIALE
				Titlu plansa:
				PLAN MANSARDA PROPUS
				Plansa nr. A-17

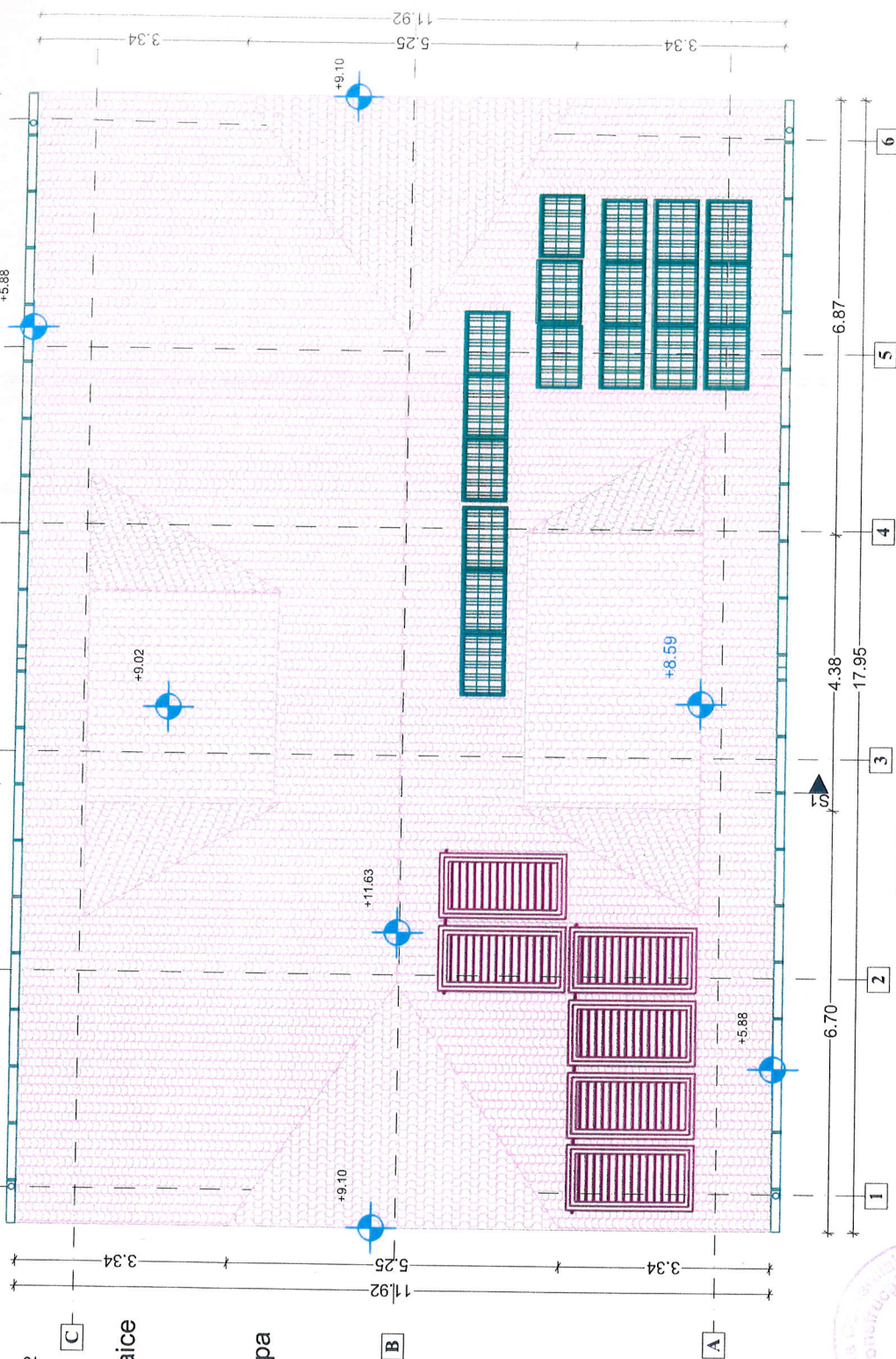
Legenda:

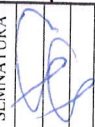
Tigla solzi argila 273.24 m²

Burlan din tabla Zn

Sistem de panouri fotovoltaice

Sistem de panouri solare apa
calda



Verificator:															
Verificator/Expert		NUMELE		SEMNATURA		CERINTA		REFERAT/EXPERTIZA							
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L. Strada Gheorghe, str. Lunca Chibul 50, jud. Covasna, Romania,												Beneficiar:		Proiect nr. 156/2024	
		NUMELE		SEMNATURA		SCARA:		Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA 1 MAI, NR. 30 PENTRU FUNCTIONIEA DE LOCUINTE SOCIALE							
SEF PROIECT		arh. Ördög Csaba Zsolt				1:100									
PROIECTAT		arh. Ördög Csaba Zsolt						Titlu plansa:							
DESENAT		arh. Ördög Csaba Zsolt						PLAN INVELITOARE PROPUS							
Data elaborarii proiectului:												dec. 2024.			

CLASA DE IMPORTANTA: III.
CATOR DE IMPORTANTA: C
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: IV.
SUPRAFATA CONSTRUITA: 203.72 MP

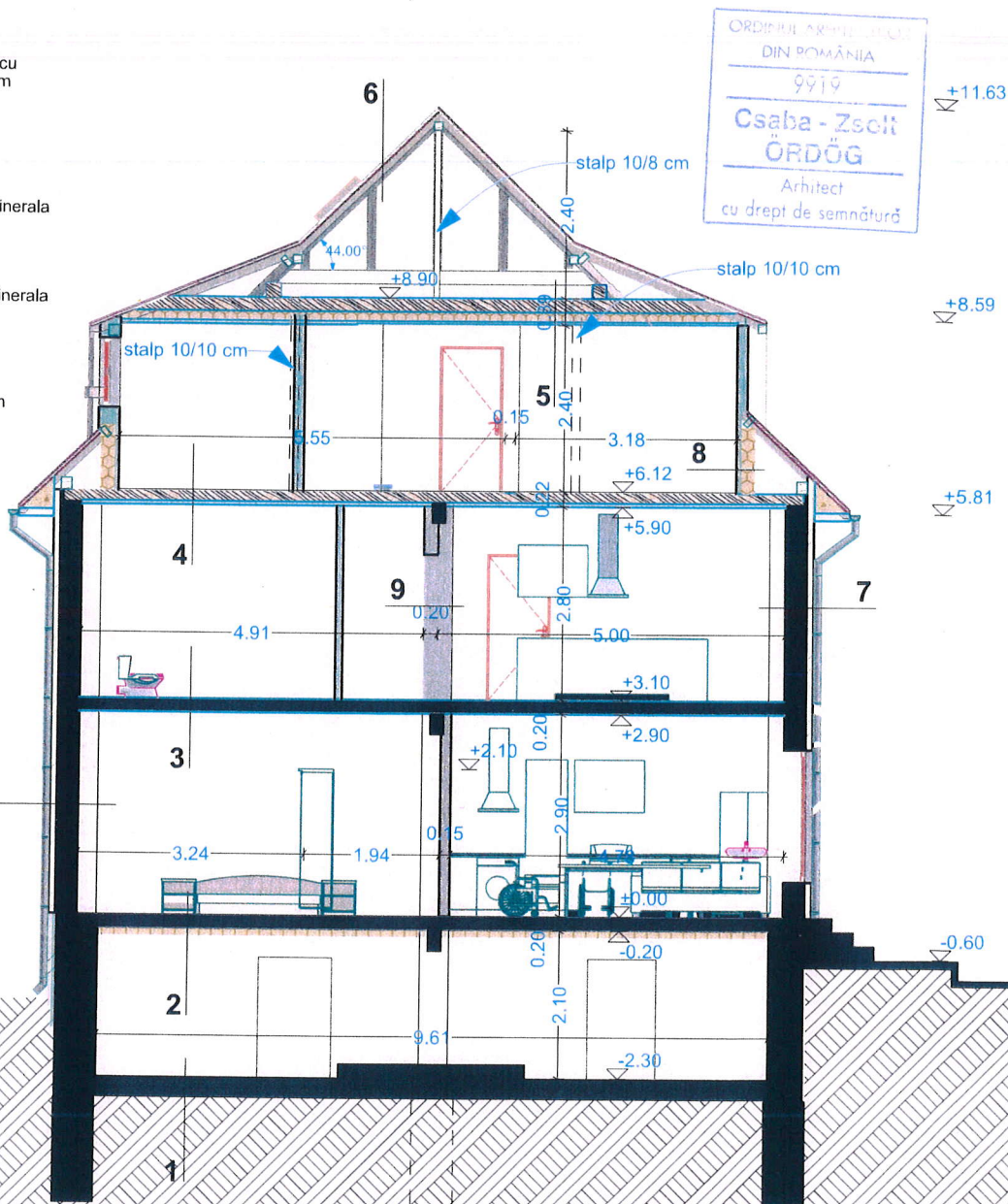
ORDOG
DIN ROMANIA
9919
Csaba - Zsolt
ORDOG
Arhitect
cu drept de semnătură

ORDOG
S.R.L.
Strada Gheorghe - Romania

- 1 Placa de beton armat
Beton montaj
Strat de pietris compactat
Umplutura
- 2 Gresie
Placa de beton armat prefabricat
Termoizolatie din vata bazaltica
Tencuiala
- 3 Podea laminata
Placa de beton armat
prefabricat
Tencuiala tavan
- 4 Podea laminata
Placa din lemn
Tavan din gips carton
- 5 Podea din lemn
Clesti din dulapi ignifugat
Termoizolatie din vata minerala din sticla 30 cm
Folie anticondens
Tavan din gips carton rezistent la foc
- 6 Invelitoare din tigla argila
Caprior 12/12cm
- 7 Tencuiala exterioara
Sistem de termoizolatie cu
polistiren expandat 10 cm
Zidarie confinata
Tencuiala interioara
- 8 Perete din gips carton
Folie anticondens
Termoizolatie din vata minerala
din sticla 20 cm
- 9 Gips carton
Termoizolatie din vata minerala
Gips carton
- 10 Tencuiala exterioara
Sistem de termoizolatie
cu polist. expandat 10 cm
Zidarie confinata
Tencuiala interioara

Legenda:

- Termoizolatie din polistiren
extrudat 10 cm
- Pereti din caramida 30 cm
- Pereti din gips carton 10 cm
- Perete despartitoare din
caramida 15-25 cm



CLASA DE IMPORTANTA: III.
CATEGORIA DE IMPORTANTA: C
GRAD DE REZISTENTA LA FOC: IV.
SUPRAFATA CONSTRUITA: 194.6 MP

Verificator:				
Verificator/Expert	NUMELE	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA
S.C. CONSTRUCTII ORDÖG S.R.L. Sfantu Gheorghe, str. Lunca Olului 50, jud. Covasna, Romania.				
Beneficiar:			Proiect nr.	
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.30			156/2024	
Titlu proiect:			FAZA:	
AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA 1 MAI, NR. 30 PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SOCIALE			D.A.L.I.	
Titlu plansa:			Plansa nr.	
dec. 2024.			A-19	
Data elaborarii proiectului:			SECTIUNEA S1	

+11.63

+9.10
+8.59

+5.81

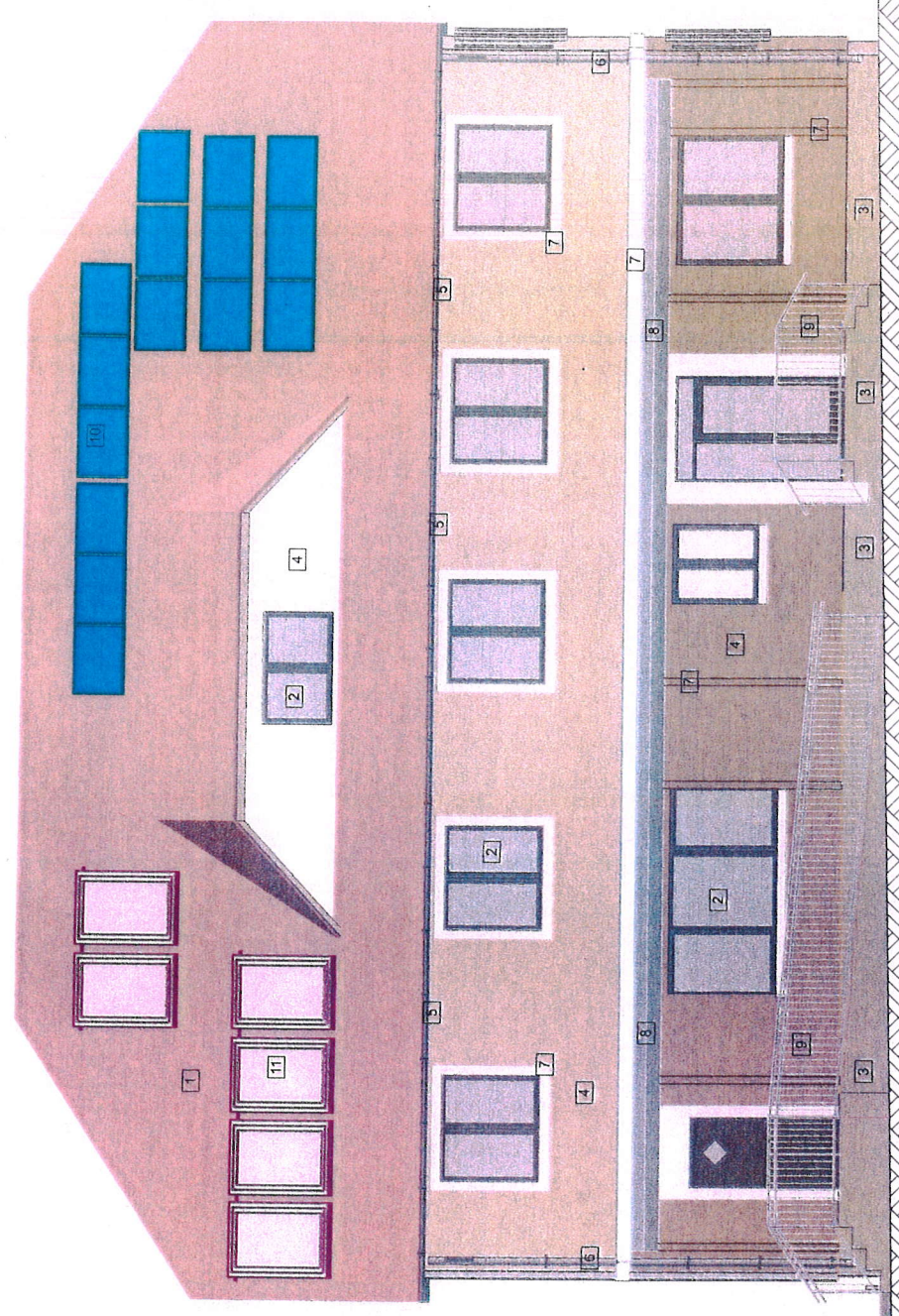
+0.00

+11.63

+9.10
+8.59

+5.81

+0.00
-0.60



ORDOG ARHITECTURA
DIN ROMANIA
ORDOG
Csaba - Zsolt
ORDOG
Arhitect
cu drept de semnătură

LEGENDA

- 1 TIGLA SOLIZI ARGILA
 - 2 TAMPLARIE DIN LEMN STARTIFICAT
 - 3 SOCLU DIN PIATRA NATURALA
 - 4 TERMOIZOLATIE DIN POLISTIREN EXP. 10CM
 - 5 JIGHEAB DIN TABLA ZN
 - 6 EURLAN DIN TABLA ZN
 - 7 FRONTON DECORATIV
 - 8 COPERTINA DIN TABLA FALTUITA
 - 9 BALUSTRADA DIN METAL
 - 10 SISTEM DE PANOURI FOTOVOLTICE
 - 11 SISTEM DE PANOURI SOLARE APA CALDA
- + TENC. NOBILA

Verificator:		NUMELE		SEMNATURA		CERINTA		REFERAT/EXPERTIZA	
Verificator/Expert		NUMELE		SEMNATURA		CERINTA		REFERAT/EXPERTIZA	
S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L. Strada Gheorghe, nr. 1, Localitatea 50, jud. Covasna, Romania		NUMELE		SEMNATURA		CERINTA		Beneficiar:	
SEF PROIECT		arh. Ördög Csaba Zsolt		[Signature]		SCARA:		MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE	
PROIECTAT		arh. Ördög Csaba Zsolt		[Signature]		1:100		str. 1 DECEMBRIE 1918 nr. 30	
DESENAT		arh. Ördög Csaba Zsolt		[Signature]		[Signature]		Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN	
Data elaborarii proiectului:		arh. Ördög Csaba Zsolt		[Signature]		dec. 2024.		STRADA 1 MAI, NR. 30 PENTRU FUNCTIONEA	
								DE LOCUINTE SOCIALE	
								Titlu plansa:	
								FATADASUD	
								Planșă nr.	
								156/2024	
								P.A.V.A.	
								D.A.U.I.	
								Planșă nr.	
								156/2024	

+11.63

+9.10
+8.59

+5.81

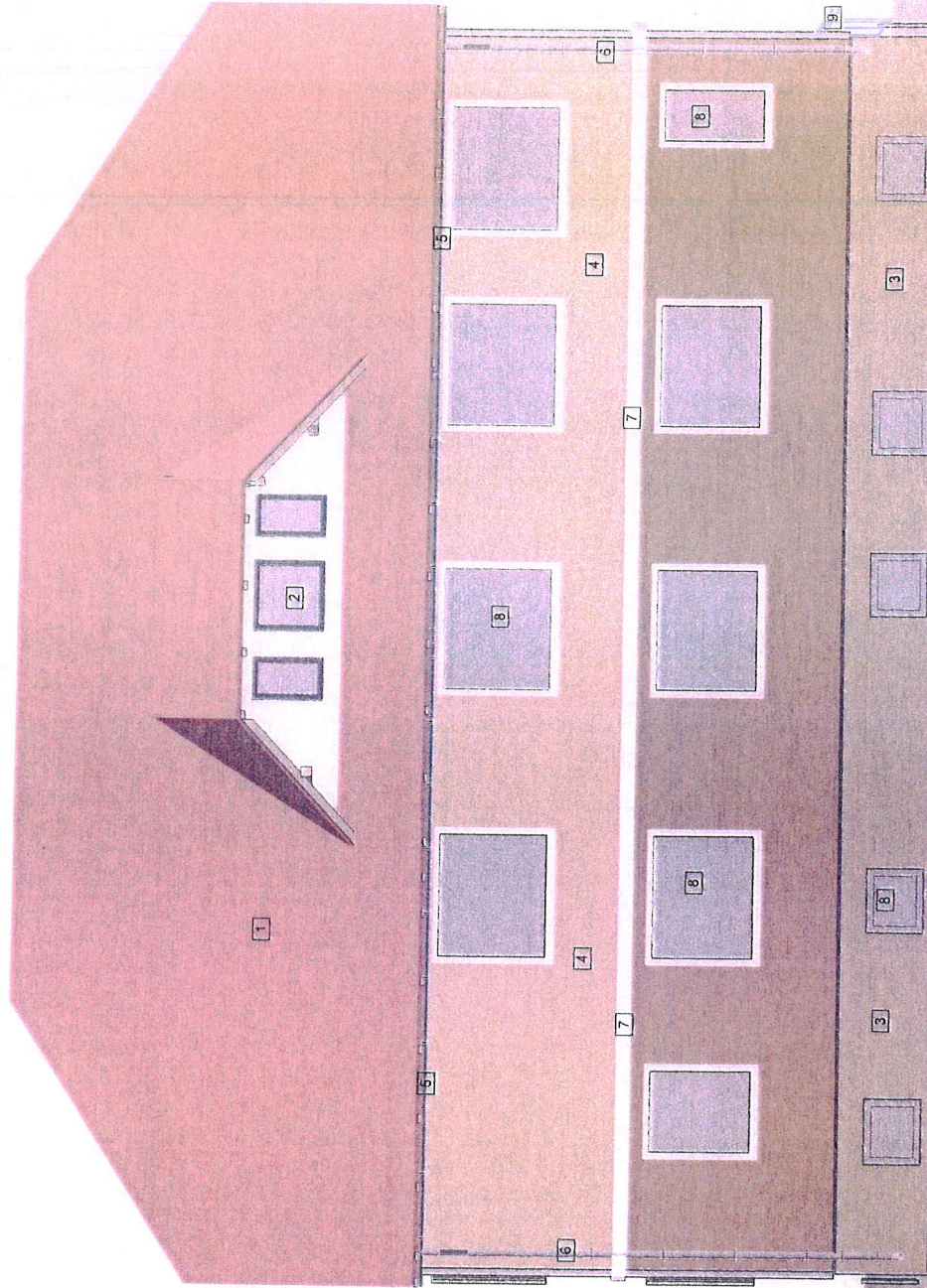
+11.63

+9.10
+8.59

+5.81

+0.00

+0.00
-0.60



ORDOG SRL
Căminarilor
9910
Csaba - Zsolt
ORDOG
Arhitect
cu drept de semnătură

LEGENDA

- 1 TIGLA SOLIZI ARGILA
2 TAMPLARIE DIN LEMN STARTIFICAT
3 SOCLU DIN PIATRA NATURALA
4 TERMOIZOLATIE DIN POLISTIREN EXP. 10CM
+ TENC. NOBILA
5 JGHEAB DIN TABLA ZN
6 BURLAN DIN TABLA ZN

- 7 FRONTON DECORATIV
8 PARAVAN/PENTRU OBTURAREA VEDERII
SPRE VECINI
9 BALUSTRADA DIN METAL

Verificator/Expert

NUMELE

SEMNATURA

CERINTA

REFERAT/EXPERTIZA

S.C. 'CONSTRUCTII ORDOG S.R.L.
Sistem de Construcții, str. Lunei Obilor 50, județ Covasna, România.

Beneficiar:

MUNICIPIUL SFANTU GHIORGHIIE

str. 1 DECEMBRIE 1918 nr. 40

Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN

STRADA 1 MAL NR. 30 PENTRU FUNCȚIUNEA

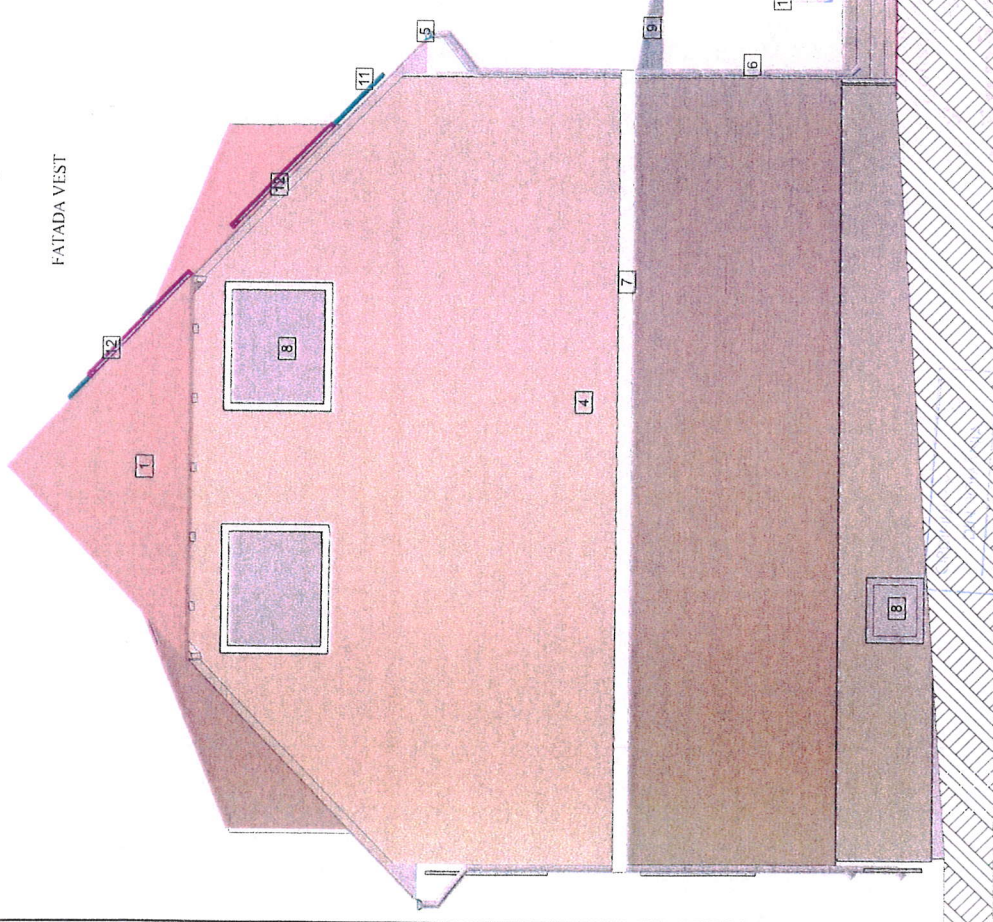
DE LOCUINȚE SOCIALE

Titlu planșă:

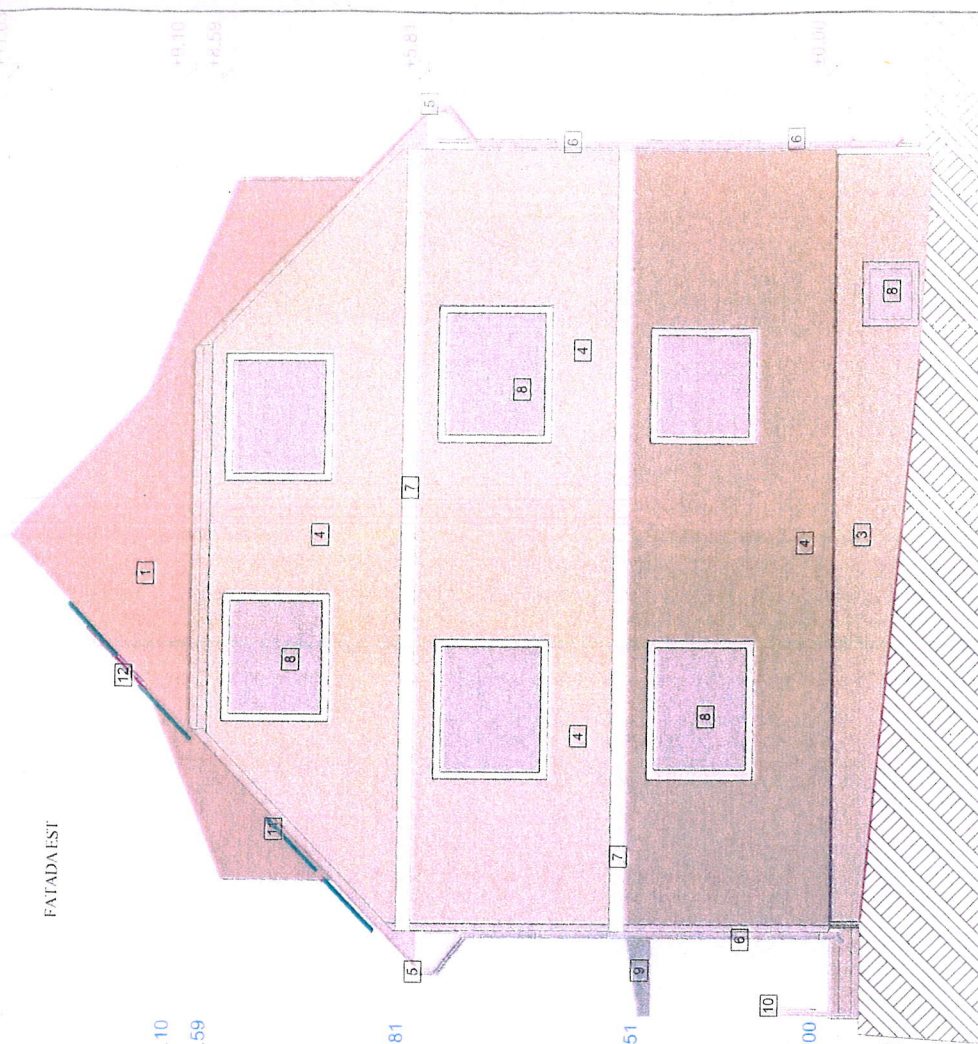
RELEVU - FATADANORD

dec. 2024

Data elaborării proiectului:



FATADA VEST



FATADA VEST

LEGENDA

- [1] TIGLA SOLZI ARGILA
- [2] TAMPLARIE DIN LEMN STARTIFICAT
- [3] SOCLU DIN PIATRA NATURALA
- [4] TERMOIZOLATIE DIN POLISTIREN EXP. 10CM + TENC. NOBILA
- [5] JIGHEAB DIN TABLA ZN
- [6] BURLAN DIN TABLA ZN
- [7] FRONTON DECORATIV
- [8] PARAVAN PENTRU OBTURAREA VEDERII SPRE VECINI
- [9] COPERTINA DIN TABLA FALTUITA
- [10] BALUSTRADE DIN METAL
- [11] SISTEM DE PANOURI FOTOVOLTICE
- [12] SISTEM DE PANOURI SOLARE APA CALDA

Csaba-Zsolt
OPDÖG
Arhitect
Proiect de amenajare

8.94L

Verificator/Expert

NUMELE

SEMNATURA

CERINTA

REFERAT/EXPERTIZA

S.C. CONSTRUCTII ORDOG S.R.L.
Sediul: Cluj-Napoca, str. Lucea Chibului 56, jud. Cluj-Napoca, Romania.

Beneficiar:
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE
str. 1 DECEMBRIE 1918 nr. 30

Proiect in
15.03.21

SEF PROIECT	arh. Ördög Csaba Zsolt	SEMNATURA	SCARA:	1:100	Titlu proiect: AMENAJAREA MOBILULUI DIN STRADA I MAI, NR. 30 PENTRU FUNCTIONEA DE LOCUINTA SOCIALE	F.V.A. D.V.I.
PROIECTAT	arh. Ördög Csaba Zsolt					
DESENAT	arh. Ördög Csaba Zsolt					
Data elaborarii proiectului:					dec. 2024.	Planșă nr. 1/1
					FATADA VEST	



ORDÖG S.R.L.
Cămin - Zsolt
ORDÖG
Arhitect
Sf. Gheorghe de la Angbura

Verificator/Expert	NUMELE	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ
S.C. CONSTRUCȚII ORDÖG S.R.L. Sfântu Gheorghe, Str. Lăsașu Otilia 30, Județ Covasna, România.				
Beneficiar: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE Str. 1 DECEMBRIE 1918 nr. 30				
SEF PROIECT	NUMELE	SEMNAȚURA	SCARA:	Titlu proiect: AMENAJAREA IMOBILULUI DIN STRADA 1 MAL NR. 30 PENTRU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE SOCIALE Titlu plansa: dec. 2024.
PROIECTAT	arh. Ördög Csaba Zsolt			
DESENAT	arh. Ördög Csaba Zsolt			
Data elaborării proiectului:				

Proces nr.
156/2024

1/1/1
D/1/1

Plansa nr.
1/1