



DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU COVASNA

**Decizia etapei de încadrare
Nr. 10 din 03.03.2026**

Ca urmare a notificării adresate de **COMPACT S.R.L** cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului, nr. 26-28, jud. Covasna, privind **"ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM "PUZ - MODIFICARE PARTIALA UTR 6"** propus a fi amplasat în municipiul municipiul Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului, nr. 30-34, înregistrată la ANMAP - DJM Covasna cu nr. 908/10.02.2026, în baza:

- Ordonanței de Urgență nr. 68/06.11.2019 privind stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, - Art. 6 se menționează că se înființează Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor;
- Hotărârii nr. 43 din 16 ianuarie 2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- în baza Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 103/2024 privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările ulterioare, și ale HG nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate;
- 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.
- În baza Deciziei nr. 810/13.10.2025 de numire emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Arie Protejate,

Agencia Națională pentru Mediu și Arie Protejate - Direcția Județeană de Mediu Covasna

Având în vedere următoarele:

- consultarea autorităților publice participante în cadrul ședinței **Comitetului Special** Constituit din data de 19.02.2026 desfășurat la sediul DJM Covasna (proces-verbal ședință nr. 35/19.02.2026);
- 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;
- Aviz de oportunitate nr. 12/22.12.2025 eliberat de primăria municipiului Sf. Gheorghe;
- Punct de vedere nr. 5998/SL/28.11.2025, eliberată de SGA Covasna;
- Dovadă plată 300 lei;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

II/A/6 AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE - DJM Covasna

pag. 1 / 5

Adresa: B-dul General Grigore Bălan, nr. 10, mun. Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna
Tel. 0267.323.701, e-mail: office@djmcv.anmap.gov.ro, website: <http://www.anmap.gov.ro/>

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

Decide:

"ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM "PUZ - MODIFICARE PARTIALA UTR 6", propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului, nr. 30-34, județul Covasna, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu. Decizia ANMAP -DJM 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:

Planul propune realizarea de construcții comerciale și de depozitare, construcții cu funcțiuni de servicii și alte funcțiuni complementare, construcții pentru birouri.

Obiectul lucrării PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA UTR 6", amplasat în mun. Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului, nr. 30-34, este elaborarea reglementărilor urbanistice pentru a actualiza prevederile urbanistice ale Planului Urbanistic Zonal "Parc industrial și de servicii", proiect nr. 55/1999 elaborat de BIA Florea Stela "Delta S", aprobat cu HCL 87/2000.

Terenul studiat se află în intravilanul mun. Sfântu Gheorghe și are categoria de folosință "arabil 8243 mp". Imobilul se află în proprietatea SC COMPACT SRL, situate în zona platformei meteorologice, în zona de protecție a frontului de captare a apei potabile a mun. Sf. Gheorghe și în banda de inundabilitate a Râului Olt.

Vecinătăți:

- La Nord - construcții industrial Bohe car
- La Vest - str. Lunca Oltului, "Olympia Fitness Club
- La Sud - magazin "DEPO"
- La Est - teren viran

BILANTUL TERITORIAL- SITUATIA EXISTENTA SI SITUATIA PROPUA SE PREZINTA ASTFEL:

	Situația existentă		Propus	
Suprafața de teren aferentă zonei studiate	24.560,00 mp	-	24.560,00 mp	-
Suprafața de teren aferentă P.U.Z.	8.243,00 mp	-	8.243,00 mp	-
Suprafață zonă funcțională mixtă - comerț și depozitare	8.243,00 mp	-	8.243,00 mp	100%
Suprafață estimată aferentă drumuri, platforme și parcaje de incintă	6.841,00 mp	100 %	6.841,00 mp	20%
Suprafata minima spatii verzi	412,15 mp	5 %	1.648,00 mp	20%
Suprafata construita maxima	989,16 mp	12 %	4.945,80 mp	60%
Suprafata desfășurată maximă	6.137,00 mp	-	9.891,00 mp	-
Procent de ocupare a terenului - POT maxim	-	12 %	-	60 %
Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. maxim	-	0,12	-	1,2
Regim de înălțime - maxim	P	-	-	P+1

Conf. P.U.Z. "Parc industrial și de servicii", proiect nr. 55/1999 elaborat de BIA Florea Stela "Delta S"

Indici de ocupare a terenului:

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 60 %

Coeficient de ocupare a terenului CUT maxim = 1,2

Regim maxim de înălțime: P+1

Regimul de înălțime a clădirilor: construcțiile noi de tip clădiri/copertine vor avea maximum 2 nivele deasupra solului. Înălțimea maximă la atic a construcțiilor nu va depăși 16,0 m

fața de cota +/-0.00 a clădirii.

Cota +50.00 a clădirilor va fi cu cel puțin 0,15 m deasupra cotei axului străzii din care se accede la parcelă, respectiv a cotei terenului amenajat în zona acceselor.



Înălțimea maximă a construcțiilor de publicitate (totem/turn publicitar, catarge cu steaguri, alte panouri de reclamă și direcționare) sau alte construcții de tip turbine eoliene, coșuri, nu va depăși 30,00 metri înălțime, condiționat de obținerea avizelor specifice (STS, AACR).

Construcții propuse: lot de minimum cca. 8.000 mp pentru realizarea de spații pentru construcții comerciale și de depozitare, construcții având funcțiuni de servicii și alte funcțiuni complementare, construcții pentru birouri, lucrări tehnico-edilitare aferente, racorduri la utilități, inclusiv post transformare, stație reglare gaz metan, după caz, parcaje, în funcție de specificul activităților, semnalistică de reclamă: turn publicitar, panouri publicitare, steaguri, etc., alei carosabile și pietonale de incintă, accesul zonei funcționale, perdele verzi și spații verzi amenajate urban, plantații de aliniament, spații verzi de agrement, rețele tehnico-edilitare aferente (alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu gaz metan, energie electrică și telefonizare).

Învelitoarea construcțiilor: învelitoarea construcțiilor va fi de tip terasă. Pe acoperiș se pot amplasa unități de ventilație și încălzire, mascate architectural, tot pe acoperiș se mai pot monta, după caz, panouri fotovoltaice cu respectarea prevederilor.

Categorii de materiale de construcții - materialele de construcții folosite vor fi cele de tip "durabil": cărămidă, beton, beton armat, metal. Materiale pentru suprafețele exterioare vizibile sunt permise: panouri de tip sandwich, tencuieli praf piatră albă sau zugrăveli albe (sau alte materiale de aspect similar și calitate superioară) sau alte culori alese în armonie cu materialele folosite. Placaje cărămidă aparentă sau alte materiale specifice pentru placări la soclu, piatră, simlipiatră. Tâmplăria exterioară va fi din aluminiu, PVC sau lemn în diferite culori.

Clădiri/anexe: clădirile de tip anexe tehnice ale funcțiunilor permise prin regulament și sunt amplasate în amenajabilul parcelei (delimitat de linia de construire) fără a depăși 30% din suprafața acesteia. Anexele tehnice de tip celule de alimentare energie electrică, post de transformare alimentare energie electrică, stații de reglare gaz metan sau altele asemănătoare nu vor fi amplasate în zona vizibilă pe Str. Lunca Oltului. Zona strazii va fi mobilată urbanistic cu volumele construite ale funcțiunilor principale. Construcțiile de tip anexe tehnice, vor avea servitute de trecere acordată de proprietarul parcelei reglementate. Clădirile anexe pot fi autorizate numai odată cu/sau după autorizarea construirii funcțiunii principale, cu excepția construcțiilor pentru organizarea execuției lucrărilor. Materialele de construcție alese vor fi conforme normelor de rezistență, de protecție contra incendiilor și de igienă. Forma și materialele se vor înscrie în imaginea de ansamblu a clădirilor de pe parcelă.

Echiparea tehnico-edilitară: toate construcțiile, clădirile, care se vor realiza vor avea asigurate utilități de alimentare cu apă și colectare a apelor menajere și pluviale, în condițiile prevăzute de prezentul PUZ, cu respectarea legislației și normele sanitare și de protecția mediului.

Alimentarea cu apă: se va face prin bransamentul construcțiilor noi propuse, la rețele existente în zonă. Soluția de alimentare cu apă a noului obiectiv se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelelor din zonă, comparate cu necesarul de apă pentru noua investiție.

Canalizare menajeră: canalizarea menajera se va face prin racordul construcțiilor la conducta de canalizare menajeră existentă pe strada Lunca Oltului, CM 250 mm.

Canalizare pluvială: apele pluviale de pe acoperișuri, considerate ape convențional curate, vor fi colectate în sistem gravitațional (burlane și jgheaburi), până la nivelul solului, preluate de rețeaua de canalizare pluvială de incintă. Apele de pe terasamente, drumuri de incintă vor fi colectate printr-un sistem compus din conducte din PVC-KG, dimensionate corespunzător și receptoare de preluare (geigere), racordate la sistemul ce se va construi. Aceste ape vor fi trecute prin separatoare de nisip și uleiuri petroliere, respectându-se prevederile NTPA 001/2002. Apele pluviale vor fi deversate în conducta de canalizare pluvială existentă pe Str. Lunca Oltului CP 800 mm, prin lucrări de subtraversare prin foraj subteran a drumului.

Energie termică: în zonă există rețele de distribuție gaz metan de medie presiune, la care se vor bransa posibili consumatori prin intermediul unui Post de Reglare-Măsurare.

Alimentare cu energie electrică: alimentarea cu energie electrică a noilor construcții propuse se va realiza printr-un racord la rețeaua stradală existentă.

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: imobilul se află în proprietatea SC COMPACT SRL.



c) *relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: după 1989, în conformitate cu prevederile - " Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe "întocmit de SC."URBANPROIECT" S.A - București, proiect nr.6/1995 și a Planurilor Urbanistice Zonale întocmite pentru această zonă, inclusiv extinderea zonei construibile și pe partea dinspre râul Olt a străzii Lunca Oltului, zona a avut o dezvoltare relativ eterogenă, dar în principal o dezvoltare în direcția investițiilor comerciale, prestări servicii, depozitare aferentă spațiilor comerciale. Actualmente se continuă sinergic dezvoltare un pol comercial de interes înreaga dezvoltare a străzii Lunca Oltului;*

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program: zona studiată este amplasă într-o zonă de construcții comerciale, depozitare, agrement. Nu există funcțiuni incompatibile cu funcțiunile propuse a fi reglementate în vecinătatea zonei.*

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. 425/25.09.2025, eliberat de Primăria Mun. Sfântu Gheorghe*

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

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu este cazul.*

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): în planul propune realizarea de construcții comerciale și depozitare, construcții având funcțiuni de servicii și alte funcțiuni complementare, construcții pentru birouri, lucrări tehnico-edilitare aferente, racorduri la utilități, etc.;*

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: : nu este cazul;*

(ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: în faza de implementare și funcționare se vor respecta standardele și normativele în vigoare.*

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul;*

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: amplasamentul nu este cazul.*

Obligațiile titularului:

- solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 425/25.09.2025, eliberat de primăria municipiului Sf. Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;

- respectarea condițiilor impuse în punctul de vedere emis de SGA nr. 5998/SL/28.11.2025;

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentație;

- în perioada de execuție a lucrărilor se va pune accent pe: limitarea la minim a suprafețelor ocupate de organizările de șantier, utilizarea unor tehnologii noi performante din punct de vedere a mediului (instalații de reținere a poluanților la sursă), diminuarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații;

- respectarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

- respectarea prevederilor Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

- respectarea prevederilor Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (*actualizată*);

- 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



participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare

- Anunțurile titularilor planului privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarul on-line CovasnaMedia din datele de 09.02.2026 și 12.09.2026;
- Convocatorul nr. 1139/17.02.2026, transmis către membrii CSC privind participarea la ședința din data de 91.02.2026 și procesul verbal al ședinței nr. 5/19.02.2026 (înregistrat la DJM Covasna cu nr. 1291/19.02.2026);
- Proiectul Deciziei etapei de încadrare și anunțul public privind decizia de încadrare va fi afișat pe pagina proprie de internet a ANMAP Covasna, <http://anmap.gov.anpm.ro>.
- Anunțul titularului privind decizia etapei de încadrare, publicat în ziarul CovasnaMedia în data de 20.02.2026.

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 ANMAP - DJM 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 -ANMAP - DJM Covasna.

Înaintea demarării investiției privind lucrările propuse în prezentul PUZ se va depune la ANMAP -DJM Covasna documentația tehnică necesară în vederea obținerii acordului de mediu. Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția ANMAP - DJM 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 Direcția Județeană de Mediu 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 ANMAP -DJM Covasna. Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ (*actualizată*).*

Director
Ing. NEAGU GHEORGHE



Șef Serviciu Reglementări,
Ing. Siminiceanu Gabriel Nicolae



Întocmit,
Referent de specialitate Stanciu Maria

