

ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 61765 din 15.10.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. **425** din **25.09.2025**

În scopul: **ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM "PUZ -MODIFICARE PARTIALA UTR 6"**

Ca urmare a Cererii adresate de **COMPACT SRL**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**
satul _____, sectorul _____, cod poștal **520039**, str. **LUNCA OLTULUI**
nr. **26-28** bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax **0267-352303/**, email _____
înregistrată la nr. **55904** din **19.09.2025**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **520039**, str. **LUNCA OLTULUI**

nr. **30-34** bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
sau identificat prin **Plan de incadrare în zona**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **55** / **1999**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **87** / **29.09.2000**

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: **44184**

Nr. Top CAD: **44184**

Imobil în proprietatea SC Compact SRL, situat în intravilan, în zona platformei meteorologice, în zona de protecție a frontului de captare a apei potabile a municipiului Sf. Gheorghe și în banda de inundabilitate a Raului Olt. Notat drept de ipoteca legală în favoarea persoanelor Mate Zsuzsa și Fazakas David-Antal.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA: ARABIL 8.243 MP

DESTINATIA CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 87/2000: ZONA COMERT SI

DEPOZITARE UTR 6;

ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "C" - CONFORM H.C.L. 522/2024.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Conform P.U.Z si R.L.U aprobat prin HCL 87/2000 - -- Subzone UTR 6 - Zona comert si depozitare. - Functiunea dominanta a zonei: comerciala; Functiuni complementare admise: depozitare si administrative - Documentatia se va elabora conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, Normelor Metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001, aprobate prin Ordin 233/2016 si reglementarilor tehnice aplicabile, cu respectarea structurii de date spatiale si cerintelor minime stabilite prin Normele tehnice din 2023 (anexa 5 la Normele metodologice).- Documentatia depusa va cuprinde inclusiv modul de realizare a accesului la parcelele supuse reglementarii.- Documentatia depusa va cuprinde si evidenta categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale. La depunerea documentatiei pentru obtinerea Avizului de oportunitate se va face dovada afisarii intentiei de elaborare PUZ.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentatiilor de urbanism si a regulementelor 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:

ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM "PUZ -MODIFICARE PARTIALA UTR 6"

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

În aceste condiții:

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

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

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

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:

- Avizul de oportunitate al Arhitectului Șef, aprobat de Primarul Municipiului Sf. Gheorghe;

- Avizul Comisiei de circulație din cadrul Primăriei Municipiului sf. Gheorghe

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 TUTUROR PROPRIETARILOR IMOBILULUI SUPUS REGLEMENTARII
- ACORD MATE ZSUZSA SI FAZAKAS DAVID-ANTAL
- AVIZUL CENTRULUI METEOROLOGIC NATIONAL
- AVIZ ANAR-ABA OLT- SGA COVASNA;
- AVIZ HYDROKOV SA;

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

L.S.



Secretar General
KULCSÁR Tünde-ILDIKÓ

Arhitect-șef
BERSZAN RUXANDRA CARMEN

Întocmit
Ilyés Adél

Achitat taxa de: 93,52 lei, conform Chitanței nr. 33130 din 22.09.2025

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