

ROMÂNIA
 Județul COVASNA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE
 Nr. 13843 din 10.03.2026

CERTIFICAT DE URBANISM
 Nr. 53 din 20.02.2026

În scopul: ELABORARE PUZ "ZONA STADION ELECTRO"

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE** cu domiciliul/sediul în județul Covasna municipiul/orașul/comuna **Sfântu Gheorghe**, satul, sectorul, cod poștal **520080**, str. **1 DECEMBRIE 1918** nr. **2**, bl., sc., et., ap., telefon/fax /, email, înregistrată la nr. **8847** din **16.02.2026** pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Covasna municipiul/orașul/comuna **Sfântu Gheorghe** satul, sectorul, cod poștal, str. **Păiș David** nr., bl., sc., et., ap.

sau identificat prin: **Plan de încadrare în zonă**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **6 / 1995** faza **PUG**, 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,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: **44265, 33147, 27625, 27624, 27621, 27620, 27297, 25516, 25970, 25894, 25893, 29919, 36374, 42225, 42303, 24140, 25261, 25417, 30624, 30625, 36639, 38582, 29662, 26124.**

Nr. Top **44265; 33147; 27625; 27624; 27621; 27620; 27297; 25516; 25970; TOP: 1721/1/1/2/2/1; 1721/1/1/2/1; 1632/2; 1632/1/5/b; CAD: 42225; 42303; TOP: 1632/1/1/1/2; CAD: 25261; 25417; 30624; 30625; TOP: 1632/1/5/a; 1632/1/1/1/1; CAD: 29662; 26124.**

Imobilele identificate prin CF nr. **44265, 27625, 27624, 27621, 27620, 27297** și **25516** se află în proprietatea publică/privată a Municipiului Sfântu Gheorghe.

Imobilul înscris în CF nr. **33147** se află în proprietatea Statului Român.

Imobilul înscris în CF nr. **25970** se află în proprietatea SC **Kramprod SRL**.

Imobilul înscris în CF nr. **30625** se află în proprietatea SC **Furus Lorant Autoservice SRL**.

Imobilul înscris în CF nr. **26124** se află în proprietatea SC **Zambelli Metal SRL**.

Imobilele înscrise în CF nr. **25894, CF nr. 25893, CF nr. 29919, CF nr. 36374, CF nr. 42225, CF nr. 42303, CF nr. 24140, CF nr. 25261, CF nr. 25417, CF nr. 30624, CF nr. 36639, CF nr. 38582** și CF nr. **29662** se află în proprietatea unor persoane fizice.

- Sarcini și mențiuni înscrise în cartea funciară : În CF nr. **42225** și CF nr. **42303** este notat drept de uzufruct viager și ipotecă legală în favoarea numitei **Jordaki Agneta**. În CF nr. **24140** este notat drept de uzufruct viager în favoarea numitei **Berde Ida Viorica**. În CF nr. **30625** este notat drept de ipotecă legală în favoarea: Agenției pentru Implementarea Proiectelor și Programelor pentru IMM București; CEC Bank SA București; Municipiului Sfântu Gheorghe; Administrației Județene a Finanțelor Publice Covasna.

- Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, în zona digului de protecție a râului Olt și în zona Sitului arheologic de la Sfântu Gheorghe-Epreștetă - Cod R.A.N. - 63401.04

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: curți-construcții – 53.490 mp, drum – 2.573 mp, alte categorii de folosință – 3.170 mp, Construcții sportive, construcții industriale, construcții anexă, case de locuit;

- Destinația conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 367/2018: Zonă unități industriale existente (ZI.35); Zonă construcții și amenajări sportive (ZP.sp.35), Zonă instituții publice și servicii, amenajări sportive și de agrement, spații verzi propuse Z(IS.(sp+c)+P.s)p.35 cu interdicție de construire până la elaborare documentație de urbanism;
- Zona de impozitare fiscală „B”, conform HCL nr. 559/2025.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. și R.L.U. aprobate prin HCL nr. 367/2018, imobilele sunt situate în UTR 35, în trei zone funcționale, predominant zonă unități industriale și zonă construcții și amenajări sportive. Parțial, terenul este încadrat în zonă servicii – spații verzi cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).

- Documentația se va elabora conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Normelor Metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001, aprobate prin Ordin 233/2016 și reglementărilor tehnice aplicabile, cu respectarea structurii de date spațiale și cerințelor minime stabilite prin Normele tehnice din 2023 (anexa 5 la Normele metodologice). Documentația va fi elaborată în format analog și digital (piese scrise și desenate), pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, în conformitate cu cerințele tehnice și conținutul-cadru stabilit de legislația specifică.

- Documentația depusă va cuprinde în mod obligatoriu reglementarea modului de realizare a accesului auto și pietonal la parcelele supuse reglementării.

- Se vor propune reglementări în zona aflată sub interdicție temporară de construire în acord cu structura urbană existentă și strategia de dezvoltare a municipiului.

- În cazul în care se va propune schimbarea destinației terenului de sport, sunt aplicabile prevederile art. 79 din Legea nr. 69/2000 a educației fizice și sportului, cu modificările și completările ulterioare.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicată cu modificări și completări ulterioare):

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru: **ELABORARE PUZ "ZONA STADION ELECTRO"**

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: **Agencia Națională pentru Mediu și Arie Protejate - DJM Covasna - B-dul gen. Grigore Bălan, nr.10, mun. Sf. Gheorghe**

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 legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca 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
HYDROKOV SA Sfântu
 Gheorghe, str. Rednik, nr. 1, Jud.
 Covasna

canalizare **HYDROKOV SA**
 Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr.
 1, Jud. Covasna

alimentare cu energie
 electrică **Distribuție Energie**
Electrică România - Sucursala
Covasna Sfântu Gheorghe, str.
 Lunca Oltului nr. 9A, jud.
 Covasna

telefonizare **Orange**
Romania Communications S.A.
 Calea Victoriei, nr. 35 Sector 1,
 București

salubritate **TEGA SA** Sfântu
 Gheorghe, str. Crângului, nr. 1,
 jud. Covasna

gaze naturale **DISTRIGAZ**
SUD Rețele Brașov, str. Bisericii
 Române 107 A, Jud. Brașov

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

Comisia de circulație din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu 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:

- **Avizul Serviciului de Telecomunicații Speciale**

- **Avizul Direcției Județene pentru Cultură Covasna**

- Aviz Administrația Bazinală de Apă Olt – SGA Covasna
- Inspectoratul de Poliție Județean Covasna – Serviciul Rutier
- Avizul Consiliului Județean

d.4) studii de specialitate (1 exemplar in 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 – Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate - D.J.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.

Taxă RUR

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: **Scutit de taxă** lei, conform Chitanței nr. din

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

Aus pînă la exemplar.
10.03.2026

