

Catre
Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe

Subsemnatul Ugron Szabolcs si Benedek Etelka in nume propriu va inaintez alaturat prezentei cereri documentatia de urbanism PUD -Detalierea conditiilor de construire pe parcela din CF nr.41945, judetul Covasna, Sf.Gheorghe, str. Gernald Antal f.n., in vederea aprobarii prin Hotarare al Consiliului Local Sfantu Gheorghe.

Data

14.07.2026

Semnatura





Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

PROIECT NR.5/2026

- **Denumirea lucrării:** Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu – Detalierea condițiilor de construire pe parcela din CF 41945
- **Amplasament:** Sf. Gheorghe, str. Gernald Antal f.n.
- **Initiator:** Ugron Szabolcs si Benedek Etelka
- **Proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A.nr.37
- **Faza:** PUD



Sf. Gheorghe
aprilie 2026

CUPRINS

- **Piese scrise:**

- Foaie de capăt
- Cuprins
- Certificat de urbanism
- Avize
- Memoriu justificativ
- Studiu geotehnic
- Studiu insorire
- Documentatie topografica
- Extras carte funciara

- **Piese desenate:**

- Plan de încadrare în zona 00
- Plan de încadrare în PUZ aprobat
- Plan topografic
- Situație existentă 02
- Reglementari urbanistice 03
- Reglementari edilitare 04
- Proprietate asupra terenurilor și obiective de utilitate publică 05
- Fotografii situația existentă
- Desfasurare stradala propusa 06

Întocmit
arh. Domahidi Ildiko



ROMÂNIA
Județul COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE
Nr. 523 din 11.02.2026

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 21 din 28.01.2026

În scopul: ELABORARE PUD - DETALIEREA CONDIȚIILOR DE CONSTRUIRE PE PARCELA DIN CF 41945

Ca urmare a Cererii adresate de **UGRON SZABOLCS ȘI BENEDEK ETELKA** cu domiciliul/sediul în județul Covasna [redacted]

[redacted] înregistrată la nr. 3625 din 26.01.2026 pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Covasna municipiul/orașul/comuna Sfântu Gheorghe satul, sectorul, cod poștal, str. Gernáld Antal nr. FN, bl., sc., et., ap.

sau identificat prin: Extras de plan cadastral eliberat de OCPI

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1604 / 2023 faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe nr. 494 / 28.11.2024

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: 41945

Nr. Top CAD: 41945

Imobil aflat în proprietatea privată a persoanelor Ugron Szabolcs și Benedek Etelka, situat în intravilan. Notat dreptul de servitute de trecere pietonală și cu autoturismul, respectiv drept de uz, extindere, bransament la rețea de utilitate publică asupra imobilului din CF 41946.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren arabil, suprafață 748 mp,

Destinația imobilului conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 494/2024.: zonă de locuințe (L7/1),

Zonă de impozitare fiscală: „D”, conform H.C.L. nr. 559/2025.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.Z. și R.L.U., aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 494/2024, terenul este situat în zona funcțională de locuințe – UTR 7/1 (L), pentru care sunt stabiliți următorii indicatori urbanistici: POT maxim: 35%, CUT maxim: 1,44.

- Documentația de urbanism (PUD) 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).

- Prin PUD se vor reglementa retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului în relație cu parcelele învecinate.

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

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: **ELABORARE PUD - DETALIEREA CONDIȚIILOR DE CONSTRUIRE PE PARCELA DIN CF 41945**

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/dedesființare - 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/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE 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 investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii 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:

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;

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 - Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate - D.J.M. Covasna

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

☐ Taxă autorizatie de construire/desființare

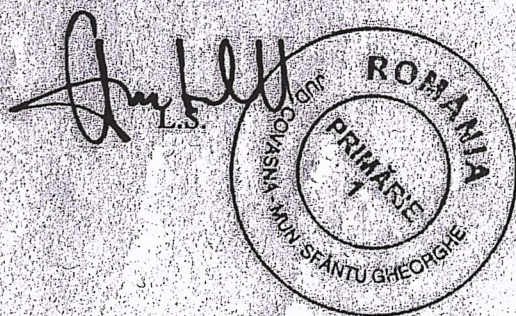
☐ Taxă timbru de arhitectură, conform Legii 35/1994, rep. cu modificările și completările ulterioare.

☒ Taxă RUR

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

Primar

ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS



Secretar General

KULCSÁR TUNDE-ILDIKÓ

Arhitect-sef

BERSZAN RUXANDRA CARMEN

Întocmit

Ilyés Adél

Achitat taxa de 15.00 lei, conform Chitanței 2594 nr. din 26.01.2026

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 41945 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	1532
Ziua	19
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199531654



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Str KECSKEMET, Nr. 6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41945	748	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12254 / 22/04/2021		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare nr. 756, din 22/04/2021 emis de NP Gramada Gheorghe;		
B1	Se înființează cartea funciara 41945 a imobilului cu numărul cadastral 41945 / UAT Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 28945 înscris în cartea funciara 28945;	A1
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare nr. 757, din 22/04/2021 emis de NP Gramada Gheorghe;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare în regimul comunitatii legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
	1) UGRON SZABOLCS, casătorit cu	
	2) BENEDEK ETELKA, nasc. Benedek	
34022 / 22/09/2025		
Act Notarial nr. Act de constituire a servitutii de trecere aut. sub nr. 2355, din 18/09/2025 emis de NP Savu ALIN - GABRIEL;		
B6	se notează beneficiul dreptului de servitute de trecere pietonala și cu autoturismul respectiv dreptul de uz, extindere, bransament și racordare la rețelele de utilitate publica (apa, canalizare, energie electrica și gaz) asupra imobilului înscris în cartea funciara nr. 41946 Sf. Gheorghe (fond aservit)	A1

C. Partea III. SARCINI .

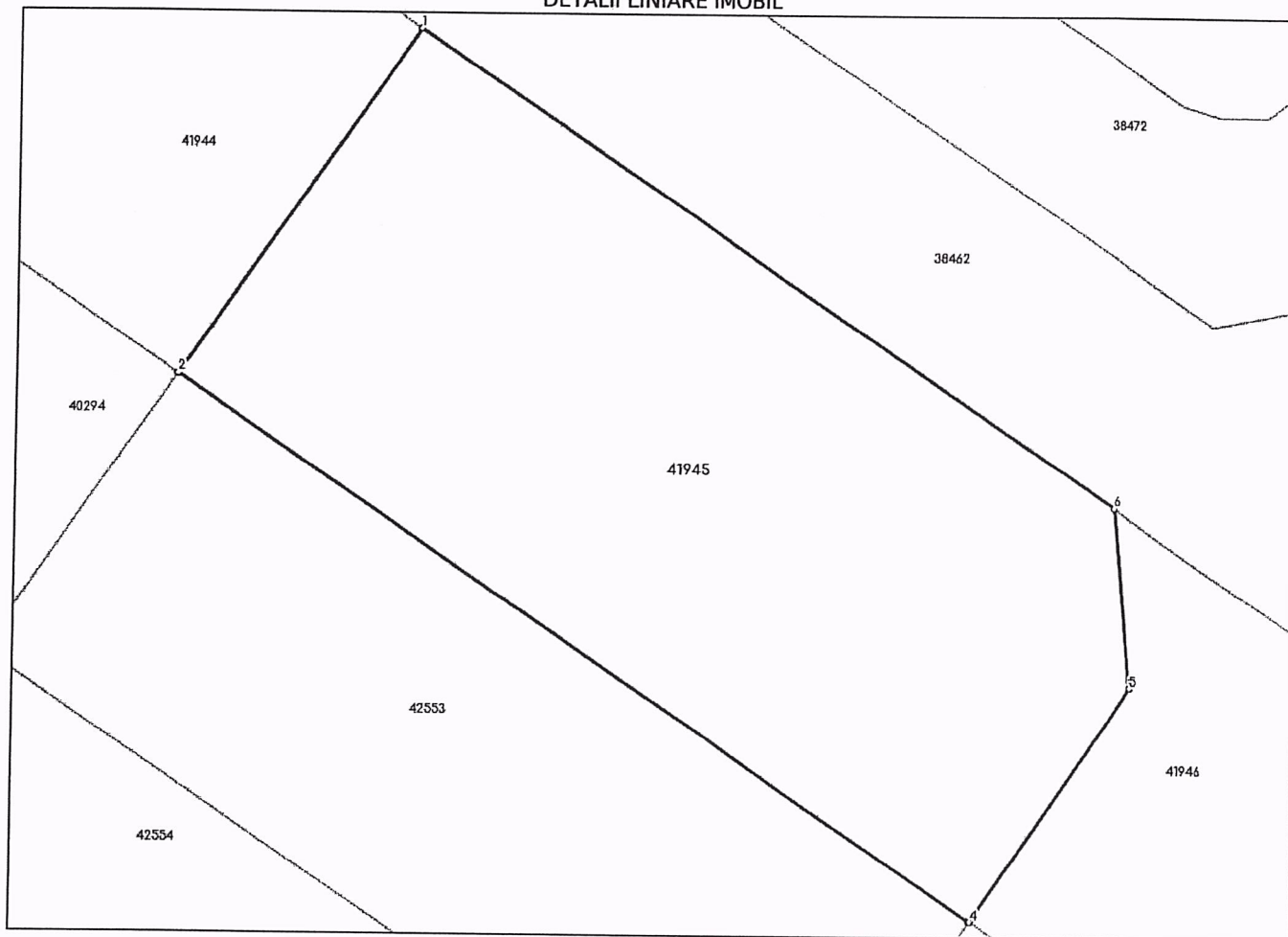
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41945	748	

* 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	arabil	DA	748	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.285
2	3	41.719
3	4	0.064
4	5	12.296
5	6	7.829
6	1	36.647

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

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

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

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

Data și ora generării,

19/01/2026, 14:40

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38462 Sfântu Gheorghe

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38462	3.760	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
15936 / 18/06/2015			
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar nr. 1871, din 18/06/2015 emis de BNP Gramada Gheorghe;			
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEpartaj, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 376/6768 1) KOVACS ESZTER-REKA		A1
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEpartaj, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 376/6768 1) SIKE CSANAD		A1
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEpartaj, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 1128/6768 1) FOLDES ENIKO		A1
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE, partaj, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 1098/6768 1) MATYAS ZITA		A1 / B.31, B.32, B.33, B.34, B.36
B18	Intabulare, drept de PROPRIETATEpartaj, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 540/6768 1) VARGA ENIKO - KATALIN		A1
18852 / 07/07/2016			
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare 1968, din 06/07/2016 emis de NP Gramada Gheorghe;			
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare în regimul comunității legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 18/6768 1) KIS MARTON, căsătorit cu 2) KIS ZSELYKE, născ.Borbath		A1
24477 / 19/09/2016			
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare nr.1404, din 16/09/2016 emis de BNP Savu ALIN - GABRIEL;			
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 18/6768 1) SERBAN IOAN, si 2) SERBAN KINGA ERZSEBET		A1
26325 / 06/10/2016			
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr. 2866, din 05/10/2016 emis de NP Gramada Gheorghe;			
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 18/6768 1) NAGY ISTVAN, si sotia 2) NAGY REKA, nascuta Juga		A1
7426 / 22/03/2018			
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 874, din 21/03/2018 emis de NP Gramada Gheorghe;			
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in regimul comunitatii		A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B22	legale de bunuri, dobandit prin Convenție, cota actuala 18/6768 1) ZSOMBORI SANDOR, si sotia 2) ZSOMBORI EVA-SZIDONIA, nasc. Keresztes	
12367 / 14/05/2018		
Act Notarial nr. Contract de donatie nr.1000, din 11/05/2018 emis de BNP Savu ALIN - GABRIEL;		
B23	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie ca bun propriu, dobandit prin Convenție, cota actuala 1450/6768 1) HUZA LAURA HELEN	A1 / B.37
14489 / 04/06/2018		
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr. 141, din 31/05/2018 emis de NP Gramada Gheorghe;		
B25	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 558/6768 1) VARGA ENIKO KATALIN, nascuta Imre	A1
Act Notarial nr. Act de partaj voluntar aut. nr. 1829, din 31/05/2018 emis de NP Gramada Gheorghe;		
B26	Intabulare, drept de PROPRIETATEpartaj, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1086/6768 1) VARGA ENIKO KATALIN	A1
19793 / 31/07/2018		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare nr. 2617, din 31/07/2018 emis de BNP Gramada Gheorghe;		
B28	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 9/6768 1) BALOGH CSABA JOZSEF, necasatorit	A1
B29	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 9/6768 1) HEGYI KINGA-KATALIN, necasatorit	A1
21132 / 20/06/2019		
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr. 1466, din 19/06/2019 emis de NP Savu ALIN - GABRIEL;		
B30	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Convenție, cota actuala 18/6768 1) VARKUTI LEVENTE, casatorit cu 2) VARKUTI ZSUZSANNA-IREN	A1
21813 / 26/07/2021		
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare aut. nr. 1260, din 23/07/2021 emis de NP Bogdan Teodora Rozalia;		
B31	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare în regimul comunității legale de bunuri, dobandit prin Convenție, cota actuala 2/6768 1) NAGY ISTVAN, si soția 2) NAGY-SIMON TIMEA, ns. Simon	A1
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare aut. nr. 1261, din 23/07/2021 emis de NP Bogdan Teodora Rozalia;		
B32	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare în regimul comunității legale de bunuri, dobandit prin Convenție, cota actuala 2/6768 1) ANDREI ROBERT, si soția 2) ANDREI JOHANNA DANIELA, ns. Firuță	A1
32698 / 02/09/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 1736, din 01/09/2022 emis de BNP Bogdan Teodora Rozalia;		
B33	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Convenție, cota actuala 4/6768 1) SYLVESTER ZSUZSANNA, casatorita cu 2) SYLVESTER ANDRAS	A1
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 1737, din 01/09/2022 emis de BNP BOGDAN TEODORA ROZALIA;		
B34	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Convenție, cota actuala 2/6768 1) UGRON SZABOLCS, casatorit cu 2) BENEDEK ETELKA	A1
37204 / 12/10/2022		
Act Notarial nr. contract de vanzare nr.1093, din 10/10/2022 emis de NP Profiroiu-Toth Anca;		
B35	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Convenție, cota actuala 18/6768 1) GOTHER MIHALY-CSABA, casatorit cu	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2) GOTHER MARTA - KATALIN, nasc. Kis		
46795 / 20/12/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare nr. 8012, din 19/12/2022 emis de NP Gramada Claudiu Gabriel;		
B36	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/6768	A1
	1) GERGELY LEVENTE, casatorit cu	
	2) GERGELY GYONGYVER EMESE	
38933 / 31/10/2024		
Act Notarial nr. Contract de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 6081, din 30/10/2024 emis de NP Gramada Claudiu Gabriel;		
B37	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare în regimul comunității legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/6768	A1
	1) ZSOMBORI SANDOR, căsătorit cu	
	2) ZSOMBORI EVA-SZIDONIA, născută Keresztes	
B38	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare în regimul comunității legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 15/6768	A1
	1) SERBAN IOAN, căsătorit cu	
	2) SERBAN KINGA ERZSEBET, născută Csorgo	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1166 / 16/01/2024		
Act Notarial nr. conventie privind constituirea unui drept de servitute de trecere nr.92, din 16/01/2024 emis de NP Gramada Gheorghe;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul sau mijloace de transport, inclusiv de trecere a unor retele edilitare ce deservesc fonduri dominante invecinate cu conducte de apa, canal, gaz si retele electrice, in favoarea imobilului inscris in cartea funciara nr.41692 Sf. Gheorghe, ca fond dominant	A1
21842 / 26/06/2024		
Act Notarial nr. Conventie privind constituirea unui drept de servitute de trecere nr. 1054, din 25/06/2024 emis de BNP Gramada Gheorghe;		
C2	Intabulare, drept de SERVITUTE-DE TRECERE cu piciorul sau mijloace de transport, inclusiv de trecere a unor retele edilitare ce deservesc fonduri dominante invecinate cu conducte de apa, canal, gaz si retele electrice, in favoarea imobilului inscris in cartea funciara nr.43061 Sf. Gheorghe, ca fond dominant	A1
25509 / 02/08/2024		
Act Notarial nr. Conventie privind constituirea unui drept de servitute de trecere nr. 1437, din 02/08/2024 emis de NP Gramada Gheorghe;		
C3	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere cu piciorul sau mijloace de transport, inclusiv de trecere a unor retele edilitare ce deservesc fonduri dominante invecinate cu conducte de apa, canal, gaz si retele electrice, in favoarea imobilului inscris in cartea funciara nr. 43063 Sf. Gheorghe, ca fond dominant	A1

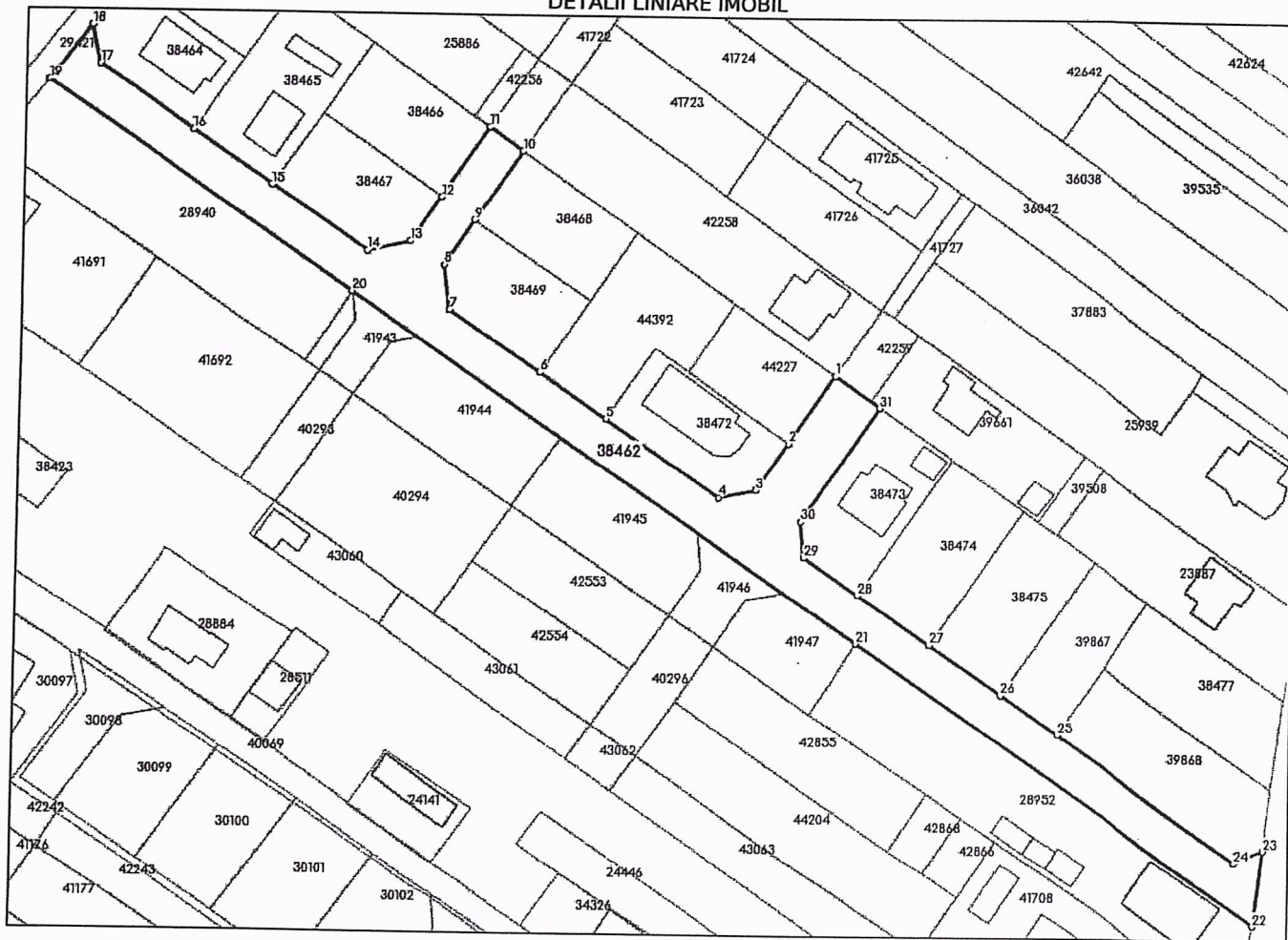
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38462	3.760	

* Suprafața este determinată în baza planului de cadastru nr. 1/2007.

* 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	arabil	DA	3.760	-	-	-	Imobilul este partial imprejmuit cu gard plasa

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.773
3	4	8.317
5	6	17.557
7	8	9.681
9	10	18.391
11	12	18.503

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	12.548
4	5	30.092
6	7	23.984
8	9	11.848
10	11	9.001
12	13	11.87

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	9.682
15	16	20.906
17	18	8.731
19	20	80.06
21	22	107.144
23	24	6.732
25	26	15.157
27	28	19.112
29	30	7.83
31	1	12.002

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	25.0
16	17	24.999
18	19	15.01
20	21	134.323
22	23	16.65
24	25	48.307
26	27	19.213
28	29	14.294
30	31	30.122

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

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

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

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

Data și ora generării,

19/01/2026, 14:44

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Cod verificare

100192047816

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **41945**, UAT Sfântu Gheorghe /
COVASNA, Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Kecskemet, Nr. 6

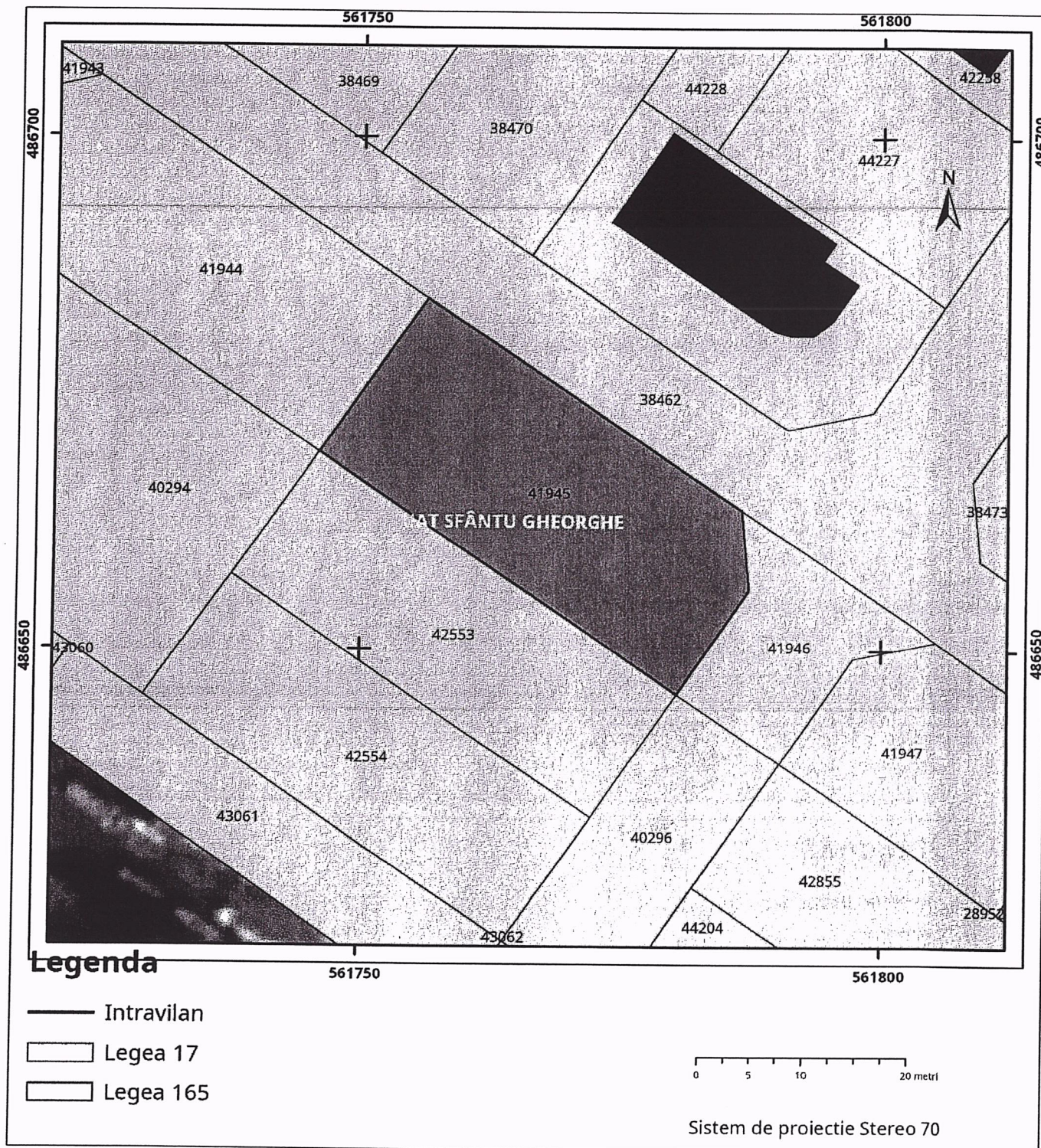
Nr.cerere	27173
Zluea	25
Luna	07
Anul	2025

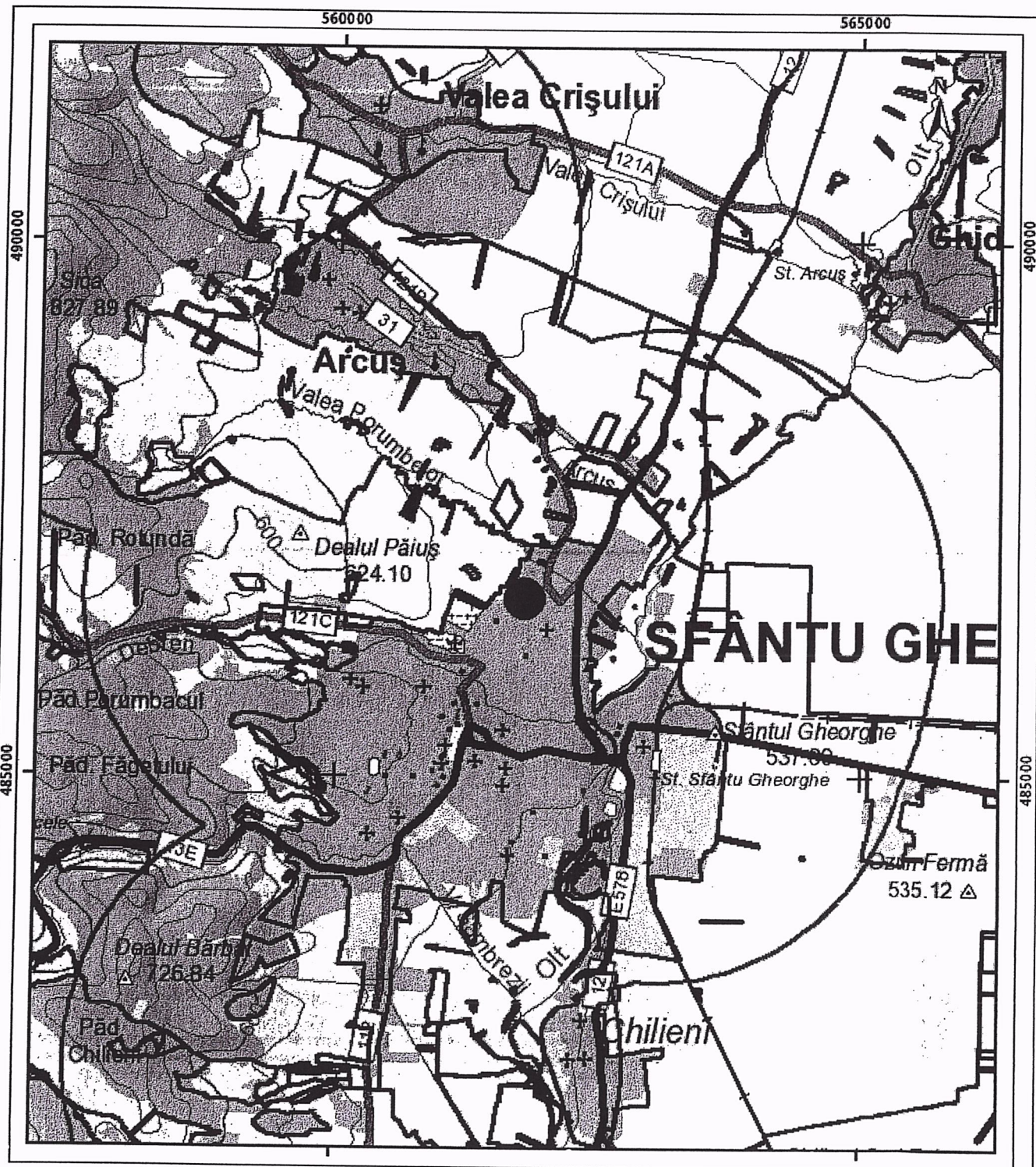
Teren: 748 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 748mp

Plan detalii





Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

0 625 1,250 2,500 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-04-2021
Data și ora generării: 25-07-2025 17:08

ROUMANIE

ROMANIA

ROMANIA

CARTE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY



ROUMANIE

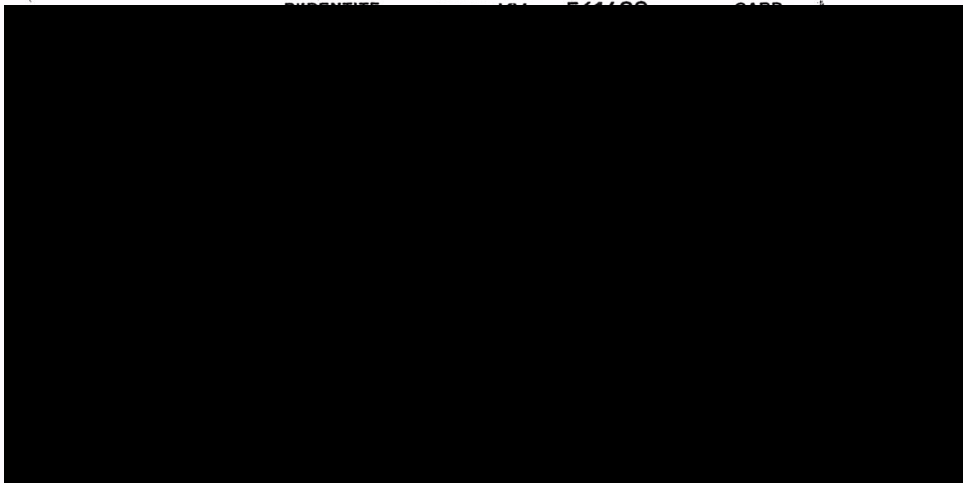
ROMANIA

ROMANIA

CARTE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY



MEMORIU JUSTIFICATIV

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

- **Denumirea proiectului:** Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu – Detalierea conditiilor de construire pe parcela din CF 41945
- **Amplasament:** Sf.Gheorghe, str.Gernald Antal f.n.
- **Initiator:** Ugron Szabolcs si Benedek Etelka
- **Proiectant:** Domahidi Ildiko-B.I.A.
- **Nr.Proiect:** 5/2026
- **Data elaborarii :** aprilie 2026

1.2.Obiectul lucrarii:

Necesitatea intocmirii Planului Urbanistic de Detaliu in cauza a rezultat din urmatoarele considerente:

- terenul studiat este cuprins in Planul Urbanistic Zonal – Zona de locuinte aprobat prin HCL nr.494/2024-UTR 7/1(L)
- Beneficiarii doresc sa modifice limita edificabilului pentru o asezare mai favorabila a locuintei fata de vecinatati, din punct de vedere al relatiei cu punctele cardinale, adica a insoririi spatiilor de locuit
- deoarece nu se schimba indici urbanistici si reglementari de baza, s-a optat pentru executarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru parcela initiatorilor din CF nr.41945, optiune enuntata prin Certificatul de Urbanism nr.21 din 28.01.2026, eliberat de Mun.Sf.Gheorghe

1.3.Surse de documentare:

- Documentatia topografica – pusa la dispozitie de catre initiatori

- Studiu geotehnic -pusa la dispozitie de catre initiatori
- Extras din PUZ aprobat cu HCL 494/2024

2.Incadrare in zona:

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate:

- Prescriptiile si reglementarile principale si caracteristice ale PUZ-ului aprobat- pentru Zona de locuinte- UTR 7/1(L) sunt prezentate în Fisa de regulament nr.7/1 – anexat
- Din acesta extragere doar reglementarile referitoare la amplasarea constructiilor in interiorul parcelei, care se doresc a fi modificate cu prezentul PUD, si anume:
 - limita zonei de construire(edificabil)marcata pe plansa A-02 din PUZ; distante de respectat:
 - prevederile Codului Civil
 - minim 5,00m fata de limita interioara a trotuarului strazii adiacente, conform reprezentarii de pe plansa A-02 “Reglementari propuse, zonificare, circulatii”
 - cel putin 2,00m fata de limita cea mai apropiata fata de vecin(stanga sau dreapta), conform reprezentarii de pe plansa A-02“Reglementari propuse, zonificare, circulatii”, cu respectarea prevederilor Codului Civil
 - maximum 3,00 m distante dintre cladiri si limita din spate a parcelei
 - fata de limitele laterale sau posterioare dintre loturile vecine se pot amplasa constructii la mai putin de 2,00m respectiv 3,00m cu conditia respectarii prevederile Codului Civil si cu obtinerea

acordului proprietarului vecin în scris, document ce va fi legalizat la notar

- se vor respecta reglementările normativelor de securitate la incendiu
- Alinierea clădirilor se va face paralel cu "linia de construire"- edificabil pe o lungime de minim o treime din lungimea clădirii
- Toate elementele constructive ale clădirilor, inclusiv balcoane, scări, planuri înclinate, copertine, etc. trebuie să fie înscrise în "limita de construire"- edificabil
- Spațiul dintre aliniamentul parcelei și fațadele clădirilor poate fi amenajat ca zone terasate, trepte, plantatii, alte amenajări exterioare fără ca acestea, inclusiv împrejmuirea să depășească aliniamentul parcelei
- Anexele vor fi amplasate în zona din spatele loturilor construibile, cu excepția garajelor, pentru a nu afecta negativ imaginea de ansamblu a zonei. În cazul amplasării garajelor înspre stradă de acces, acestea se vor integra în arhitectura clădirilor principale și a împrejurii

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

- Studii elaborate pentru parcela studiată:
 - ridicarea topografică a imobilului proprietate a inițiatorilor.
 - studiul geotehnic al parcelei studiate
 - elaborarea proiectului locuinței, și amenajarea incintei în faza precontractuală care se dorește a fi amplasată pe parcela studiată
 - case de locuit vecine documentate prin măsurători și fotografii pentru desfășurare stradală

3. Situația existentă

Terenul studiat se afla in partea de miloc al „PUZ- Ciucului-Gradina” care a fost modificat cu PUZ aprobat cu HCL nr.494/2024

- Pentru 2 parcele alaturate ale beneficiarilor- nr.cad. 41944 si 41945 – s-a emis CU nr.351/2025 pentru “informare- conditii de construire”
- Parcela in discutie este intabulat in CF nr. 41945-Sf.Gheorghe, sub nr.cad.41945, cu S = 748mp, cu folosinta arabil in intravilan si cu drept de servitute de trecere asupra drumului particular dinCF nr.41946, str. Gernald Antal
- Terenul este imprejmuit pe baza AC nr.155/2022 si liber de constructii si se afla la intersectia strazilor Veszprem si Gernald Antal
 $POT = 0,0\%$ $CUT = 0,0$
- vecinatati:
 - la nord:drum privat: strada Veszprem
 - la est:drum privat: strada Gernald Antal
 - la sud:curti-constructii din CF nr.42553
 - la vest:curti-constructii din CF nr.41944-proprietari: initiatorii lucrarii
- caracterul zonei tesut urban tip oraş gradina, parcele aproximativ egale inguste si lungi, cu constructii de locuinte mici P- max. P+2+M si cladiri anexa,pe loturi independente,cu aspect arhitectural în principiu traditional ,cu strazi in curs de modernizare
- tipul de proprietate:proprietate privata a initiatorilor Ugron Szabolcs si sotia Benedek Etelka
- terenul are o panta nesemnificativa, fiind aproape plata
- concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:
 - nu sunt conditii de alunecare
 - $P_{ef} < P_{conv} = 250KPa$

- se propune sistem de fundare direct si continuu pe sub intreaga lungime a zidurilor,sau fundatii izolate sub stalpi
- adancimea de inghet:-1,10m
- categoria geotehnica: 2,cu risc geotehnic moderat
- accidente de teren: nu este cazul
- parametrii seismici:zona seismica : cu $a_g = 0,20g$; $T_c = 1,0s$
- fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda
- Analiza fondului construit existent: pe parcela nu exista constructii
- Echipare edilitara existenta:imobilul are bransamente tehnico edilitare la retelele publice din str. Veszprem: energie electrica,apa potabila , canalizare. Conducta de gaz existent in strada Veszprem

4.Reglementari

4.1.Tema program formulat de beneficiar prevede construirea unei case de locuit unifamiliala, cu regim de inaltime parter și amenajarea incintei cu urmatoarele caracteristici principale:

- functiune: locuinta unifamiliala
- dimensiuni maxime in plan: 20,56 x 11,36m(cu terasa)
- regim de inaltime: parter+ subsol partial
- h max.streasina/coama: 4,11m/7,41m
- suprafete: $A_c = 211mp$ $A_d = 242mp$
- structura si materiale: structuri si materiale durabile si traditionale(caramida, beton, beton armat, lemn, piatra, etc. cu hidroizolatie si termoizolatie pentru un confort ridicat, cu acoperis sarpanta, materiale de finisaj traditionale cu calitate ridicata, culori naturale, pastelate

4.2.Functiunea,amplasarea

- Casa de locuit cu regim de inaltime subsol partial +parter,cu planimetrie dreptunghi, alungit pe directia est-vest va cuprinde urmatoarele functiuni: (hol intrare, camera de zi+ sufragerie, bucatarie, camera, 2 bai, 3 dormitoare, terasa- la parter, pivniță -la subsol)
- Amplasarea casei de locuit constructiilor va tine cont atat de insorirea necesara prin orientarea corecta fata de punctele cardinale,cat si de distantele impuse de Codul Civil si siguranta in exploatare,si se va inscrie în limitele construibile(edificabil) propuse prin PUD-ul de fata:
 - min.2m de la aliniamentul strazii Veszprem(5m PUZ aprobat)
 - min. 5m de la aliniamentul strazii Gernald Antal(neschimbat)
 - min. 2m de la vecinatatea nord-vestica: imobil proprietate a initiatorilor(neschimbat)
 - min.3m de la vecinatatea sud-vestica cu construcția amplasata la 60cm fata de limita de proprietate(cauza efectiva a modificarilor propuse prin PUD-ul de fata)

4.3. Capacitate,suprafete

- Suprafata terenului = 748mp
- Suprafata construita totala = 211mp
- Suprafata desfasurata totala = 242mp
- Suprafata pavata:carosabil 2 parcari = 86mp
- Suprafata zone verzi amenajate = 427mp
- Suprafata pietonale = 24mp

4.4. Rezolvarea circulatiei

Racordarea la drumul public (deocamdată particulara)si circulatia in incinta se conformeaza reglementarilor PUZ-ului aprobat,si anume:

- parcela are acces direct la drumul privat:str.Gernald Antal, prin 2 porti: poarta mica si mare

- accesul satisface regulile minimale de acces al pompierilor, masinilor de salvare, evacuare a gunoiului etc.
- se vor asigura 2 locuri de parcare in curtea din fata

4.5. Principii compositionale, aspect exterior al constructiilor

- Constructia parter va fi amplasat pe un teren plat, inaltime soclu minim 75cm pentru eventuale sistematizari verticale cauzate de modernizarea strazii. Soclurile vor fi finisate cu materiale hidrozistente
- Se folosesc materiale si sisteme constructive durabile traditionale: caramida, lemn, beton, beton armat+ structura metalica, sarpanta de lemn cu invelitoare traditionale , cu finisaje traditionale, culori naturale deschise
- Aspectul exterior al constructiei propuse va armoniza cu cele existente. Prin modernismul elegant si mai ales functional (si economic) se incadreaza in mediul natural si construit din zona
- Imprejmuirea stradala existenta, autorizata
- Imprejmuirea spre vecini va fi de max. 1,80m inaltime si va armoniza cu imprejmuirile din zona

4.6. Dezvoltarea spatiilor verzi

Toate spatiile libere ramase neconstruite vor fi amenajate cu spatii verzi de tip gazon decorativ, flori, plantatii de arbori si arbusti.

4.7. Sistematizare verticala

Prin lucrarile minimale de miscare a pamantului, inclinatia suprafetelor pavate si zonele verzi din jur se va asigura scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara acumulari.

4.8. Alinierea , inaltimea constructiilor

- Inaltimea maxima la streasina : 4,11m, la coama: 7,41m- de la cota amenajata a terenului

4.9.Indici urbanistici propusi:

POT = 28% CUT = 0,32

POT maxim permis = 35% CUT max. permis = 1,44

4.10.Asigurarea utilitatilor

- Alimentarea cu apa potabila si canalizarea menajera: bransament existent la sistemul centralizat din str.Veszprem
- Alimentare cu energie electrica :bransament existent la reseaua stradala str.Veszprem
- Nu exista bransament la reseaua stradala de gaze naturale
- Agentul termic va fi asigurat de CT proprie pe baza de gaz sau si din surse alternative
- Telecomunicatii:racord la reseaua stradala

4.11.Bilant teritorial comparativ

Total zona studiata(parcela beneficiar)=748mp

Denumire zona	Suprafata (mp)		%	
	existent	propus	existent	propus
1. Curti, constructii in intravilan	748	748	100	100
2. Suprafata construita	0	211	0	28
3. Suprafata pavata: circulatii carosabile,parcari	0	86	0	12
4. Pietonale, terase	0	24	0	3
5. Suprafete verzi	0	427	0	57
Total zonă studiată:	748	748	100	100

5.Concluzii

5.1. Concluziile principale ale analizei situatiei existente:

- existenta PUZ-ului aprobat cu HCL nr.494/2024,UTR 7/1(L),care reglementeaza zona

- incadrarea zonei studiate in subzona UTR 7/1(L) ,ale carei reglementari in mare parte corespund temei de proiectare formulate de initiator,referitor la construirea unei locuinte pe adresa str.Gernald Antal f.n.

5.2. Reglementarile impuse de PUD -ul de fata:

- nu se schimba reglementarile de baza ale PUZ-ului: functiunea zonei, regim de inaltime, alinierea, indici urbanistici , etc.
- PUD-ul de fata reglementeaza doar amplasarea constructiei in raport cu vecinatati: respectarea distantelor, a dimensiunilor pe orizontala si verticala pentru o insorire adecvata, prin schimbarea limitelor edificabilului

5.3.Punctul de vedere al elaboratorului

Ca elaborator al prezentului PUD consider importanta necesitatii elaborarii acestuia pentru a demonstra ca locuinta noua proiectata se incadreaza in mediul natural si construit al zonei, sub toate aspectele

Întocmit
arh. Domahidi Ildiko



PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

După aprobarea fazei PUD, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea fazei PUD aprobate. Lucrările de construcții și instalații vor fi executate în baza autorizației de construire. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate în conformitate cu reglementările tehnice. În cadrul etapei de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintelui de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții. Pentru punerea în funcțiune vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare.

Toate costurile legate de realizarea investiției (rețele edilitare,ș.a.) vor fi suportate de investitor. Pentru realizarea obiectivelor se propune eșalonarea în timp a lucrărilor.

PLAN DE ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin
PUD- Detalierea condițiilor de construire pe parcela din CF nr.41945 Sfântu Gheorghe, str.Gernald Antal f.n.
initiatori:Ugron Szabolcs, Benedek Etelka

nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI OBIECTIVE PRIVATE. OPERAȚIUNI CADASTRALE	DENUMIRE INVESTIȚII	IMPLEMENTARE INVESTIȚII Responsabil finanțare
1	Finalizarea documentatiei de urbanism PUD prin aprobarea ei cu Hotararea Consiliului Local al mun.Sf.Gheorghe	Proiectant, Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe	Proprietarii imobilului
2	Obținerea certificatului de urbanism pentru construcții	Documentatii inaintate directiei de urbanism a Municipiului Sfântu Gheorghe	Proprietarii imobilului
3	Obținerea autorizatiei de construire	Documentatii inaintate directiei de urbanism a Municipiului Sfântu Gheorghe	Proprietarii imobilului
4	Realizare constructii	Constructii, amenajari teren, spatii verzi, imprejmuiți	Proprietarii imobilului

Initiator PUD
Ugron Szabolcs

Intocmit,
arh. Domahidi Ildiko

