AVIZUL DE MEDIU
Nr. 3 din 04.05.2026

Ca urmare a notificării adresate de **CROWN INTERNATIONAL PROPERTIS SRL, ASOCIAȚIA „ERDÉLYI HIT GYÜLEKEZETE", SZARVADI-TÉGLÁS LORÁND ȘI SZARVADI-TÉGLÁS ZSUZSANNA** cu sediul/domiciliul în municipiul Codlea, str. Grădinilor, nr. 1B, ap. 1, jud. Brașov, privind **PUZ "LOCUINȚE, DOTĂRI ȘI SERVICII - JÓKAI MÓR VEST"**, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, extravilan - zona străzii Jókai Mór, județul Covasna, înregistrată la ANMAP - DJM Covasna cu nr. 6549/28.08.2025

în urma analizării documentelor transmise și a verificării,

în urma parcurgerii integrale a etapelor procedurale prevăzute în HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

luând în considerare:

- consultarea autorităților publice participante în cadrul ședintei Comitetului Special Constituit - etapa de încadrare, din data de 18.09.2025, proces-verbal ședință nr. 30/18.09.2025, nr. înregistrare DJM Covasna 7140/18.09.2025;
- consultările din cadrul Grupului de lucru constituit - etapa de definitivare a proiectului de plan, proces-verbal din data de 18.12.2026, nr. înregistrare DJM Covasna 9698/18.12.2025;
- Dovada plății tarifului pentru parcurgerea etapei de încadrare 500 de lei - OP 5/02.09.2025;
- Raportul de mediu elaborat de către: CP MED LABORATORY SRL București (Certificat de atestare seria RGX nr. 548/09.11.2023) și ENVIROMAG SRL București, înregistrată la DJM Covasna cu nr. 953/11.02.2026,
- consultările din cadrul dezbaterii publice din data de 08.04.2026,
- dovada plății tarifului pentru parcurgerea etapei de analiză a raportului 500 de lei;

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, unde la Art. 6 se menționează că se înființează Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor;
- HG nr. 43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- HG nr. 311 din 3 aprilie 2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;
- OUG nr. 103 din 28 august 2024 privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative (*actualizată);
- Decizia nr. 810/13.10.2025 emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Arii 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 cu modificările și completările ulterioare;
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 1682/2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- Ord. 1822/2020 privind aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare a ariilor naturale protejate;

II/A/4 Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate - DJM Covasna
Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr. 10, Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna
Tel.: +4 0267/323701 e-mail: office@djmcv.anmap.gov.ro website: http://www.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

se emite:

AVIZUL DE MEDIU

pentru: PUZ "LOCUINȚE, DOTĂRI ȘI SERVICII - JÓKAI MÓR VEST", propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, extravilan - zona străzii Jókai Mór, județul Covasna,

promovat de: CROWN INTERNATIONAL PROPERTIS SRL, ASOCIAȚIA „ERDÉLYI HIT GYÜLEKEZETE", SZARVADI-TÉGLÁS LORÁND ȘI SZARVADI-TÉGLÁS ZSUZSANNA,

scopul planului:

- introducerea terenului în intravilanul construibil al municipiului Sfantu Gheorghe;
- aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand în vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare);
- schimbarea destinatiei zonei functionale prin definirea punctuala a functiunilor permise in zona reglementată;
- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat;
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent;
- rezolvarea unor solutii de accesare a Unitatilor Teritoriale de Referinta, care se dezvolta in aceasta zona, asigurarea fluentei si sigurantei circulatiei, realizand o legatura lesnicioasa spre investitiile existente si propuse in zonă.

Varianta de proiect de plan adoptată propune:

Zona studiata si propusa pentru reglementare este amplasata in zona de Vest a municipiului Sfântu Gheorghe, intrarea în localitate dinspre judetul Brasov. Accesarea zonei se face din str. Jókai Mór, respectiv str. Budai Jozsef. Terenul este teren situat in extravilan, avand categoriile de folosinta "teren agricol" si "drumuri de exploatare". Terenul se invecinează la Nord - terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice; la Sud - drum de exploatare, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice; la Vest - padure, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice; la Est - drum de exploatare, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice, strada Jokai Mor

Zona studiata se va reglementa prin **4 unitati teritoriale de referință:**

"ZONA LOCUINTE JOASE SI DOTARI AFERENTE" ("ZF11-ZLJD") cuprinzand: loturi construibil de cca. 500 mp, pentru a se executa locuinte individuale, cuplate sau insiruite; accese carosabile si platforme parcare dupa caz a autoturismelor proprii; - spatii verzi; - branșamente apa si canalizare;

"ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI AFERENTE" ("ZF11-ZLCD") cuprinzand: 3 (trei) suprafete construibile cca. 22.100 mp, 15.170 mp, 12.400 mp, pentru a se executa locuinte collective; accese carosabile si platforme parcare autoturismelor proprii suprateran sau subteran; spatii verzi; bransamente apa si canalizare

"ZONA MIXTA - SERVICII, INSTITUTII, INVATAMANT SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" ("ZF08 - ZM") cuprinzând: o suprafata construibila de cca. 35.740 mp, pentru a se executa constructii de invatamant, servicii, cultura, si functiuni complementare; accese carosabile si platforme parcare autoturismelor proprii suprateran sau subteran; spatii verzi; bransamente apa si canalizare;

"ZONA SPATII VERZI PRIVATE DESCHISE ACCESULUI PUBLIC" ("ZF14 - ZSV") cuprinzand: 4 suprafete amenajate ca scuaruri spatii verzi amenajate urban cu suprafata totala de cca. 7.330 mp; locuri de joaca pentru copii, punctele de alimentare cu energie electrica; retele tehnico-edilitare aferente.

Bilantul teritorial- situația existentă și situația propusă:

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	827.850.00	-	827.850.00	-
Suprafață reglementata prin PUZ	352.436,00	-	352.436,00	-
Suprafata de teren extravilan	342.800,00	-	-	-
Suprafata cai de comunicatie rutiera, din	9.636,00	-	78.847,00	-

II/A/4 Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate - DJM Covasna
Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr. 10, Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna
Tel.: +4 0267/323701 e-mail: office@djmv.anmap.gov.ro website: http://www.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

	Situatia existenta		Situatia propusa	
	mp	%	mp	%
care spatii verzi			11.075,00	
UTR 3/1 ZF11-ZLJD: Zona locuinte joase si dotari aferente	-	-	180.822,00	100
Suprafata construita maxima	-	-	63.287,70	35
Suprafata desfasurata maxima	-	-	180.822,00	-
Suprafata minima spatii verzi	-	-	36.164,40	20
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje	-	-	81.369,90	45
Procent de ocupare a terenului POT maxim	-	-	-	35
Coef. de utilizare a terenului CUT maxim	-	-	-	1
Regim de inaltime - maxim	-	-	S+P+1+M sau ER	-
UTR 3/2 ZF11-ZLCD: Zona locuinte colective si dotari aferente	-	-	49.691,00	100
Suprafata construita maxima	-	-	19.876,40	40
Suprafata desfasurata maxima	-	-	59.629,20	-
Suprafata minima spatii verzi	-	-	9.938,20	20
Suprafata drumuri, platforme si parcaje	-	-	19.876,40	40
Procent de ocupare a terenului -POT maxim	-	-	-	40
Coef. de utilizare a terenului -CUT maxim	-	-	-	1,2
Regim de inaltime - maxim	-	-	S+P+2+M sau ER	-
UTR 3/3 ZF08-ZM: Zona mixta - servicii, institutii, invatamant si functiuni complementare	-	-	35.740,00	100
Suprafata construita maxima	-	-	21.444,00	60
Suprafata desfasurata maxima	-	-	71.480,00	-
Suprafata minima spatii verzi	-	-	7.148,00	20
Suprafata drumuri, platforme si parcaje	-	-	7.148,00	20
Procent de ocupare a terenului -POT maxim	-	-	-	60
Coef. de utilizare a terenului -CUT maxim	-	-	-	2
Regim de inaltime - maxim	-	-	S+P+2+M sau ER	-
UTR 3/4 ZF14-ZSV: Zonă spatii verzi private deschise accesului public	-	-	7.336,00	100
Suprafata construita maxima	-	-	733,60	10
Suprafata desfasurata maxima	-	-	733,60	-
Suprafata minima spatii verzi	-	-	5.135,20	70
Suprafata drumuri, platforme si parcaje	-	-	1.467,20	20
Procent de ocupare a terenului -POT maxim	-	-	-	10
Coef. de utilizare a terenului -CUT maxim	-	-	-	0,1
Regim de inaltime - maxim	-	-	S+P	-

Echiparea tehnico-edilitară: toate constructiile-cladiri-strazi-alei carosabile si pietonale care se vor realiza vor avea asigurate utilitati de alimentare cu apa si colectare a apelor menajere prin bransamente la retelele publice care vor fi realizate pe strazile adiacente parcelelor, in conditiile prevazute de prezentul P.U.Z., cu respectarea legislatiei si normele sanitare si de protectia mediului.

Alimentarea cu apă se va asigura prin extinderea retelei de alimentare cu apa existenta pe str. Jokai Mor, cu prelungire pe str. Budai Jozsef. Avand in vedere declivitatile existente, teren in panta de cca. 4 grade, adica 7,6%, este necesara executarea unei statii de pompare, retele de distributie apa pe toate strazile propuse, bransamente individuale ale fiecarei investitii. Stingerea incendiului din exterior se va realiza de la retelele publice propuse prin hidranti exteriori de stins incendiu, ce se vor amplasa in zona verde a drumurilor existente si propuse, din 100 in 100 de metri, dupa caz, prin realizarae unor rezervoare de stocare a apei pentru hidranti si instalatii de sprinklere.

II/A/4 Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate - DJM Covasna
Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr. 10, Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna
Tel.: +4 0267/323701 e-mail: office@djmcv.anmap.gov.ro website: http://www.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Canalizare menajeră se va face prin extinderea retelei de canalizare menajera in curs de executie pe Str. Jokai Mor, fiecare obiect, case de locuit, locuinte colective, constructii pentru invatamant, cultura etc. vor executa bransamente la retele publice de canalizare menajera.
Canalizarea apelor pluviale: în etapa I, pentru apele meteorice se vor executa solutii de "bioretentie", în etapa a II-a se propune realizarea de conducte pentru colectarea apelor pluviale si conducerea acestora in reteaua de canalizare pluviala propusa pe strada Jokai Mor, ce va fi modernizata in viitor. Pentru apele meteorice se vor executa solutii de "bioretentie", prin detalii de rezolvare punctuale a colectarii apelor pluviale de pe fiecare parcela si aleile carosabile propuse. Rezolvarea prin bioretentie a apelor pluviale are multiple avantaje din punctul de vedere a protectiei mediului natural, a sanatatii populatiei: va asigura necesarul de umiditate a spatiilor verzi din incinta; apa pluviala colectata si retinuta, prin imbracaminti ale drumurilor, trotuarelor realizate cu solutii de permeabilitate (dale de piatra, calupuri de beton, calupuri de beton perforate) asigura retinerea apei in substructura executata din pietris, balast si piatra sparta. Nu este exclusa posibilitatea executarii unor bazine de retentie ape meteorice, oglinda de apa fiind obligatoriu intretinuta prin sisteme natural sau antropice.
Canalizarea apelor pluviale si amenajarile exterioare de pe suprafata parcelelor se vor realiza in asa fel, incat sa nu fie afectate in nici un fel defavorabil parcelele vecine sau strazile adiacente.
Apele de platformele exterioare, alei/drumuri de incinta se vor trece prin separatoare de nisip si uleiuri petroliere (dupa caz). Toate apele pluviale vor indeplini conditiile de calitate conform NTPA 001-2002.
Energia termică (apa calda menajera si incalzire) se va produce cu echipamente tip multisplit-uri, VRV-uri (sursa de incalzire energie electrica) sau pompe de caldura.
Alimentarea cu energie electrică a noilor constructii propuse se va realiza prin racorduri la retele electrice existente in zona, punct de conexiune, post de transformare. Avand in vedere eficienta alimentarii cu energie electrica prin montare de panouri fotovoltaice, se va adopta ca sursa complementara la toate noile investitii.
Plan de acțiune pentru implementarea investitiilor propuse:

Nr. crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI OBIECTIVE PRIVATE	DENUMIRE INVESTIȚII	IMPLEMENTARE INVESTIȚII Responsabil finanțare
1.	Realizare retele edilitare	Racordare/bransament la retelele tehnico-edilitare existente (apa, canalizare, retele electrice, gaz metan, dupa caz)	Initiatori P.U.Z.
2.	Trecere in domeniul public a strazilor propuse, supralargilor strazilor propuse pentru modernizare	Intocmire procedurilor legale pentru transferarea strazilor propuse prin documentatia de urbanism - din proproietate privata in proprietatea publica a Municipiului Sfantu Gheorghe	Initiatori P.U.Z. si Admimistratia locala
3.	Modernizare strazi si drumuri de exploatare aflate in proprietatea publica a Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe	Modernizare strazi publice conform profile propuse in P.U.Z.	Admimistratia locala
4.	Realizare strazi noi propuse in documentattia de urbanism	Realizare s strazi publice noi propuse conform profile propuse in PUZ	Initiatori P.U.Z.

Evaluarea impactului asupra mediului:
Mare parte a apelor uzate generate de pe amplasament sunt de tip menajer de la fiecare obiect, case de locuit, locuinte colective, constructii pentru invatamant , cultura etc., acestea vor fi deversate in canalizarea menajera ce se va face prin extinderea retelei de canalizare menajera in curs de executie pe Str. Jokai Mor, pe toata reteaua de strazi noi propuse prin prezenta documentatie urbanistica si vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare al oraseneasca, in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-002/2002.
Toate spatiile din incinta exterioara vor fi amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, prevazute cu sisteme de colectare a apelor pluviale. Apele meteorice din zona studiata se vor colecta in sistem separativ, apele de pe acoperisuri conventional curate.

II/A/4 Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate - DJM Covasna
Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr. 10, Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna
Tel.: +4 0267/323701 e-mail: office@djmcv.anmap.gov.ro website: http://www.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Pentru apele meteorice se vor executa solutii de "bioretentie", prin detalii de rezolvare punctuale a colectarii apelor pluviale de pe fiecare parcela si aleile carosabile propuse.
Apele meteorice se considera a fi epurate pentru indepini conditiile de calitate prevazute in conformitate cu prevederile "Normativul privind stabilirea limitelor de incarcare cu poluanti a apelor evacuate in resursele de apa- NTPA - 001/2002".
Nivelul emisiilor atmosferice estimate, rezultate atat in faza de constructie cat si in faza de exploatare a obiectivelor propuse prin P.U.Z., se vor situa sub valorile limita stabilite prin Ordinele nr. 462/93 si 756/97.Se va asigura controlul si verificarea tehnica periodica a centralelor termice si a instalatiilor anexe, optimizarea programului de desfasurare a proceselor de ardere.
Nu apar probleme deosebite legate de poluarea solului pe amplasament, cu exceptia unor cazuri accidentale. Nu se vor introduce substante poluante in sol si nu se va modifica structura solului.
In ceea ce priveste colectarea, depozitarea si transportul deseurilor se impun o serie de măsuri:
- realizarea de puncte special amenajate in vederea colectarii si depozitarii temporare a deseurilor;
- se va implementa sistem de colectare selectiva a deseurilor;
- serviciul de colectare si transport se va realzia printr-un operator de salubritate autorizat.

Principalele rezultate pe care le pune in evidenta evaluarea efectelor potentiale cumulate ale planului analizat, asupra fiecarui factor/aspect relevant de mediu sunt urmatoarele:
- Mediul urban: extinderea, imbunatatirea si modernizarea infrastructurii de locuit si rutiere, zonificarea functionala a terenului - impact pozitiv semnificativ ca urmare a cresterii gradului de complexitate, de coerenta si de flexibilitate a zonificarii functionale, adaptarii infrastructurii rutiere la cerintele de dezvoltare a zonei, cu efecte benefice pe termen lung pentru dezvoltarea comunitatii.
- Populatia si sanatatea umana - impact pozitiv semnificativ ca urmare a compensarii actualului deficit privind zona de locuit si functionalitatea zonelor urbane, asigurarii utilitatilor si eliminarii unor surse importante de poluare provenite din fosta zona industriala.
- Mediul economic si social - impact pozitiv semnificativ ca urmare a crearii conditiilor pentru dezvoltarea mediului economic si social, pentru atragerea unor investitii majore, in conformitate cu strategia de dezvoltare a zonei, corelat cu ced a intregului municipiu Sfantu Gheorghe.
- Solul - impact pozitiv semnificativ ca urmare a modificarii utilizarii terenurilor neamenajate, extinderea si dezvoltarea zonelor de locuit si a celor cu functiuni mixte, extinderea si reabilitarea infrastructurii, a zonelor pentru activitati de servicii si extinderea zonelor verzi amenajate, etc.
- Flora si fauna - impact pozitiv semnificativ ca urmare a cresterii si reorganizarii spatiilor plantate, impact negativ asupra faunei mici adaptate terenurilor neamenajate (sectionare si pierdere de habitate) ca urmare a modificarii utilizarii acestor terenuri; amplasarea de noi spatii verzi in zona analizata si crearea unei bariere verzi in zona din vecintatea ansamblului contruit, in zona cu functiune de locuire;
- Apa - impact pozitiv semnificativ ca urmare a extinderii alimentarii cu apa si a canalizarii in perimetrele locuite, preepurarii apelor uzate pluviale si protejarii calitatii apelor de suprafata si freatice.
- Aerul - impact semnificativ pozitiv asupra calitatii aerului in zona nou construita si impact negativ nesemnificativ asupra calitatii aerului in ariile limitrofe noilor cai rutiere si cresterii semnificative a numarului de vehicule ce tranziteaza zona si implicit aparitiei unor noi surse de poluanti atmosferici.
- Zgomotul si vibratiile - impact pozitiv semnificativ asupra nivelurilor de zgomot si vibratii in zone cailor de rulare din interiorul amplasamentului si pe strazile nou construite si impact negativ nesemnificativ asupra nivelurilor de zgomot si vibratii in ariile limitrofe noilori cai rutiere, ca urmare atat a fluidizarii traficului, dar si cresterii semnificative a numarului de vehicule ce tranziteaza zona si implicit aparitiei unor noi surse de zgomot si vibratii; se va realiza o bariera fonica prin montare de panouri fonoabsorbante acoperite cu plate cataratoare in zona din vecintatea ansamblului contruit, in zona cu functiune de locuire;
- Factorii climatici - impact pozitiv semnificativ ca urmare a cresterii importante si reorganizarii spatiilor plantate, impact negativ nesemnificativ ca urmare a cresterii emisiilor de gaze cu efect de sera generate de noile surse din perimetrele in care se vor construi locuinte, unitati economice, drumuri.
- Peisajul - impact pozitiv semnificativ asupra peisajului ca urmare a extinderii spatiilor plantate si reglementarilor de construire care asigura un peisaj urban armonios, cu impact vizual placut;

crearea unei bariere verzi in zona din vecintatea ansamblului contruit, in zona cu functiune de locuire

Factor/aspect de mediu	Efecte cumulate ale prevederilor planului
Mediul urban, inclusiv infrastructura rutiera	Principalele forme de impact sunt asociate cresterii gradului de complexitate, de coerenta si de flexibilitate a zonificarii functionale, adaptarii infrastructurii rutiere la cerintele de dezvoltare a zonei, cu efecte benefice pe termen lung pentru dezvoltarea comunitatii. Implementarea planului, in conditiile protectiei mediului va determina un impact cumulat apreciat ca fiind **pozitiv semnificativ.**
Populatia si sanatatea umana	Principalele forme de impact sunt asociate compensarii actualului deficit privind zona de locuit si functionalitatea zonelor urbane, asigurarii utilitatilor si eliminarii unor surse importante de poluare. Implementarea planului, in conditiile protectiei mediului va determina un impact cumulat apreciat ca fiind **pozitiv semnificativ.**
Mediul economic si social	Principalele forme de impact sunt asociate creerii conditiilor pentru dezvoltarea mediului economic si social, pentru atragerea unor investitii majore, in conformitatea cu Strategia de dezvoltare a municipiului Sfantu Gheorghe. Implementarea planului, in conditiile protectiei mediului va determina un impact cumulat apreciat ca fiind **pozitiv semnificativ.**
Solul	Principalele forme de impact sunt asociate modificarii utilizarii unor perimetre din terenurile agricole neutilizate, ca urmare a necesitatii dezvoltarii zonelor de locuit si a celor cu functiuni mixte, a infrastructurii, a zonelor pentru activitati productive si de servicii, extinderea retelei de canalizare cu apa.
Flora si fauna	Principalele forme de impact sunt asociate, pe de o parte, cresterii si reorganizarii spatiilor plantate, iar pe de alta parte, modificarii urtilizarii unor terenuri agricole neutilizate. Ca urmare, impactul prezinta doua aspecte: - impact **pozitiv semnificativ** asupra florei si faunei din zonele amanajate si crearea unor noi habitate si locuri de cuibarit; - impact **negativ** asupra faunei mici adaptate terenurilor agricole (sectionarea si pierderea partiala a habitatelor).
Apa	Principalele forme de impact sunt asociate asigurarii alimentarii cu apa si a canalizarii in perimetrele locuite, realizare de retele de canalizare menajera si pluviala. Implementarea planului va determina un impact cumulat apreciat ca fiind **pozitiv semnificativ.**
Aerul	Principalele forme de impact sunt asociate, pe de o parte, realizarea sistematizarii rutiere, iar pe de alta parte, dezvoltarii zonelor locuite, a zonelor destinate serviciilor si a infrastructurii, prin realizarea unor anoi artere de circulatie. Ca urmare, impactul prezinta doua aspecte: - impact **pozitiv** asupra calitatii aerului existenta unui trafic fluid; - impact **negativ nesemnificativ** asupra calitatii aerului in ariile limitrofe noii cai rutiere, dar si cresterii semnificative a numarului de vehicule ce tranziteaza zona si implicit aparitiei unor noi surse de poluanti atmosferici.
Zgomotul si vibratii	Principalele forme de impact sunt asociate, pe de o parte, crearea unei noi cai rutiere, iar pe de alta parte, dezvoltarii zonelor locuite, a zonelor destinate activitatilor de servicii si a infrastructurii. Ca urmare, impactul prezinta doua aspecte: - impact **pozitiv semnificativ** metodelor utilizate in construirea noilor imobile; - impact **negativ nesemnificativ** asupra nivelurilor de zgomot si vibratii in ariile limitrofe cailor rutiere, dar si cresterii semnificative a numarului de vehicule ce tranziteaza zona si implicit aparitiei unor noi surse de zgomot si vibratii.
Factorii climatici	Principalele forme de impact sunt asociate, pe de o parte, cresterii si reorganizarii spatiilor plantate, iar pe de alta parte, modificarii utilizarii unor terenuri neocupate. Ca urmare, impactul prezinta doua aspecte: - impact **pozitiv semnificativ** asupra factorilor climatici ca urmare a plantarilor; - impact **negativ nesemnificativ** ca urmare a cresterii emisiilor de gaze cu efect de sera generate de noile surse din perimetrele in care se vor construi locuinte, unitati economice, drumuri.

II/A/4 Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate - DJM Covasna
Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr. 10, Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna
Tel.: +4 0267/323701 e-mail: office@djmcv.anmap.gov.ro website: http://www.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Factor/aspect de mediu	Efecte cumulate ale prevederilor planului
Peisajul	Principalele forme de impact sunt asociate, pe de o parte prevederilor referitoare la spatiile plantate si la reglementarile de construire, iar pe de alta parte, modificarii utilizarii unor terenuri agricole neutilizate. Implementarea planului va determina un impact cumulat apreciat ca fiind **pozitiv semnificativ** asupra peisajului ca urmare a extinderii spatiilor plantate si reglementarilor de construire care asigura un peisaj urban armonios, cu impact vizual placut.

Măsuri de reducere, compensare a efectelor asupra mediului

Măsuri pentru protejarea factorului de mediu aer:

- măsuri de reducere a nivelului incarcarii atmosferice cu pulberi in suspensie sedimentabile;
- materialele de constructii pulverulente se vor manipula in asa fel incat sa se reduca la minim nivelul particulelor ce pot fi antrenate de curentii atmosferici;
- evitarea disiparii de pamant si materiale de constructii pe carosabilul drumurilor de acces;
- se interzice depozitarea de pamant excavat sau materiale de constructii in afara amplasamentului obiectivelor si in locuri neautorizate;
- pamantul excavat va putea fi folosit pentru reamenajare, restaurarea terenului;
- orientarea in viitor pentru implementarea de tehnologii cu potential cat mai redus de poluare;
- **crearea de perdele vegetale de protectie prin plantarea unor arbuşti şi arbori în noile zone construite;**
- **cresterea suprafetelor ocupate cu spatii verzi in jurul locuintelor individuale.**

Măsuri pentru protejarea factorului de mediu apă:

- **lucrările hidrotehnice de colectare a apelor se vor realiza în sistem divizor: menajer şi pluvial;**
- In etapa de constructie se vor amenaja spatii de depozitarea a materialelor de constructie si echipamentelor, a zonelor de garare a echipamentelor si mijloacelor de transport, a zonelor de depozitare a deseurilor, astfel incat sa previna antrenarea de poluanti catre apele meteorice.
- colectarea apelor menajere separata si evacuarea acestora in reteaua de canalizare menajeră municipală;
- **obligativitatea racordării tuturor construcţiilor de pe amplasamentul PUZ la reţeaua de canalizare centralizată şi la sistemul de alimentare cu apă potabilă centralizat al municipiului Sfântu Gheorghe.** Apele menajere evacuate în reţeaua municipală de canalizare menajeră se vor încadra în limitele prevăzute de HG 188/02 cu completarile si modificarile ulterioare prin HG352/2005 (NTPA002/02);
- canalizarea apelor pluviale separata cu colectoare secundare pentru canale stradale si parcaje, deci apa pluviala va fi colectata si transportata gravitational prin colectoare stradale - colectoare secundare si colector principal.

Măsuri pentru protejarea factorului de mediu sol si apa subterană:

- lucrarile care se vor efectua pentru dotarile tehnico-edilitare se vor executa ingrijit, cu mijloace tehnice adecvate in vederea evitarii pierderilor accidentale de hidrocarburi pe sol si in subsol;
- caile rutiere si platformele parcarilor vor fi impermeabilizate pentru evitarea poluarii solului cu uleiuri si produse petroliere;
- impermeabilizarea suprafetelor, sisteme de canalizare, retentia scurgerilor accidentale, precum si cele asociate fazei de contructie: depozitarea materialor de constructie si a deseurilor pe zone amenajate vor diminua un eventual impact si asupra solului si apelor suterane;
- dezvoltarea unui management durabil al gestionării deşeurilor generate pe amplasament, realizarea colectării selective a deşeurilor;
- se vor respecta prevederile Legii fondului funciar nr.18/19.02.1991, art. 100, privind obligativitatea decopertării solului fertil prealabil executării construcţiilor propuse, depozitarea (cu acordul proprietrilor) pe terenuri neproductive sau slab productive indicate de organele agricole sau silvice în vederea punerii în valoare sau ameliorării acestora.

Măsuri de protectie privind vegetatia, calitatea peisajului si fauna:

- sunt propuse zone cu spatii verzi, vegetatia va fi utilizata si pentru insotirea circulatiei in sistemul, plantatii de La amenajarea spatiilor verzi si de recreere se interzice introducerea de specii cac pradatorii, specii exotice sau O.M.G. si se propune utilizarea speciilor locale. De asemenea ca masura de protectie se va elimina aplicarea pesticidelor si ingrasamintelor in spatiile verzi.

II/A/4 Agenţia Naţională pentru Mediu şi Arii Protejate - DJM Covasna
Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr. 10, Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna
Tel.: +4 0267/323701 e-mail: office@djmcv.anmap.gov.ro website: http://www.anmap.gov.ro

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

Măsuri de protectie impotriva riscurilor naturale:

- unul din cele mai importante riscuri naturale este legat de structura terenurilor, pentru a evita distrugerea constructiilor se impun mai multe categorii de masuri: functiunea de spatiu verde va fi conform P.U.G.; introducerea in Regulamentul Local de Urbanism a prevederilor necesare pentru terenurile posibil de construit.
- riscurile naturale privind asigurarea constructiilor pentru un raspuns cat mai bun in cazul seismelor sunt avute in vedere prin: prevederi cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism; respectarea proiectarii cladirilor pentru caracteristici conform gradului seismic asimilat in zona = VIII pe scara MSK;
- pe teritoriul investigat nu au fost identificate fenomene de inundabilitate și fenomenele de instabilitate se pot manifesta pe zonele de versant aferente rețelei hidrografice, zona nu este supusă hazardului în ceea ce privește alunecările de teren.

Măsuri de protectie impotriva riscurilor antropice

- pentru combaterea partiala a zgomotului si a emisiilor produse de traficul pe caile rutiere se vor amenaja ca spatii verzi cu rol de protectie si ambientare. Spatiile verzi conform prevederilor din prezenta documentatie urbanistica sunt:
  - in UTR 3/1 "ZF11-ZLJD": min. 20 % pentru zona locuinte joase si dotari aferente,
  - in UTR 3/2 "ZF11-ZLCD": minim 20 % pentru zona locuinte colective si dotari aferente,
  - in UTR 3/3 "ZF08 - ZM": minim 20 % pentru zona mixta - servicii, institutii, invatamant si functiuni complementare,
  - in UTR 3/4 "ZF14 - ZSV": min. 70 % pentru zona spatii verzi private deschise accesului public;
- în zona adiacenta imprejmuirilor, intre aliniament si edificabil se vor asigura spatii verzi realizate cu gard viu si arbusti de aliniament?
- în zona cailor de comunicatie rutiera publice sunt prevazute zone verzi cu S = 11.075 mp, suprafata de spatii verzi proprietate private deschisa accesului public este S = 7.336 mp.

Stabilirea variantei optime s-a realizat în cadrul şedinţei grupului de lucru, cu participarea autorităţilor publice interesate de efectele implementării planului şi pe baza punctelor de vedere asupra raportului de mediu.

Alternative analizate:

Alternativa "0" ia in considerare situatia in care potentialul de dezvoltare al zonei ramane nevalorificat, iar pe suprafata totala de 324.800 mp nu se implementeaza nici un nou proiect. Avantajul variantei 0 este acela ca nu implica alocarea de fonduri, fara un avantaj concret pentru mediu.

Dezavantajul variantei 0 il reprezinta o politica de stagnare a zonei, care nu este folosita conform potentialului adecvat de amenajare teritoriala, ramanand o enclavă dezolanta peisagistic in interiorul unei zone de interes de dezvoltare.

Alternative propuse PUZ "Zona locuinte si servicii Str. Jokai Mor" - KXL Studio S.R.L. si PUZ „Locuinte, dotari si servicii Jokai Mor Vest" - „V&K®" S.R.L. sunt prezentate in tabele de mai jos.

Nr. crt.	Criteriul analizat Reglementari urbanistice	Propuneri PUZ "Zona locuinte si servicii Str. Jokai Mor", KXL Studio S.R.L. (L1, L4)	Propuneri PUZ„ Locuinte, dotari si serviciiJokai Mor Vest" „V&K®" S.R.L. (ZF11-ZLJD)
1.	Organizare zone functionale	- Zona functionala locuinte individuale, cuplate, insiruite si multiple functiuni complementare (gradinita, scoala, comert, alimentatie publica, etc.etc.)	- Zona functionala locuinte individuale. Functiunile complementare sunt prevazute in alte UTR-uri specifice !
2.	Drumuri, lucrari de terasamente, sistematizare verticala	- Drumuri, respectiv lucrarile aferente de sistematizare verticala , terasamente nu tin cont de topografia terenului. Prin urmare pantele drumurilor pot depasi mult 10 grade, iar lucrarile de infrastructura devin extrem de oneroase. Structura hipodamida a retelei de strazi induce o ordine autoritara.	- Drumurile sunt propuse conforme cu topografia terenului, accesibile carosabil si pietonal lesnicios, imaginea urbanistica fiind agreabila, prietenoasa, la scara umana!
3.	Dimensionare parcele	- Locuinte izolate : 300 mp - Locuinte cuplate : 250 mp - Locuinte insiruite : 150 mp Dimensiuni parcele de mici dimensiuni, care induc o aglomerare de cladiri de	- Locuinte izolate: minim 500 mp Zona comparata estimativ: 296 loturi, considerand 3 persoane/locuinta, rezulta 296 x 3= 888 locuitori

II/A/4 Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate - DJM Covasna
Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr. 10, Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna
Tel.: +4 0267/323701 e-mail: office@djmcv.anmap.gov.ro website: http://www.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Nr. crt.	Criteriul analizat Reglementari urbanistice	Propuneri PUZ "Zona locuinte si servicii Str. Jokai Mor", KXL Studio S.R.L. (L1, L4)	Propuneri PUZ„ Locuinte, dotari si serviciiJokai Mor Vest" „V&K®" S.R.L. (ZF11-ZLJD)
		locuit, si un numar de locuitori semnificativ marit. Zona comparata estimativ: 489 loturi, considerand 3 persoane /locuinta , rezulta 489 x 3= 1467 locuitori	
4.	Corelare a propunerilor cu situatia cadastrale	- zonificarile si propunerile de retele stradale nu tin cont de proprietarii inscrisi in Cartile Funciare	- zonificare, propunerile de retele stradale sunt corelate cu proprietarii inscrisi in Cartile Funciare
5.	Asigurarea utilitatilor: - alimentare cu apa - canalizare menajera - canalizare pluviala	Se propun racord la „retele existente", care de fapt nu exista. Alternativ solutii locale care nu afecteaza mediul. Situatia geotehnica a zonei induce dificultati insurmontabile, nerealiste ale solutiilor locale de alimentare cu apa (puturi forate), fose vidanjabile sau bazine de retentei ape pluviale	Se propune solutii fezabile : - alimentare cu apa prin extindere retea apa str. Jokai Mor si Budai Jozsef - Canalizare menajera - idem - Canalizare pluviala solutii de bioretentie
6.	Spatii verzi	25 %	20 %

Nr. crt.	Criteriul analizat Reglementari urbanistice	Propuneri conform PUZ "Zona locuinte si servicii Str. Jokai Mor", KXL Studio S.R.L.(L2)	Propuneri PUZ „Locuinte, dotari si servicii Jokai Mor Vest" „V&K®" S.R.L. (ZF11-ZLCD)
1.	Organizare zone functionale	- Zona functionala locuinte individuale/colective si multiple functiuni complementare (gradinita, scoala, comert, alimentatie publica, etc.etc.)	- Zona functionala locuinte colective si functiuni complementare (servicii, comert, alimentatie publica, etc).
2.	Drumuri, lucrari de terasamente, sistematizare verticala	- Drumuri, respectiv lucrarile aferente de sistematizare verticala , terasamente nu tin cont de topografia terenului. Prin urmare pantele drumurilor pot depasi mult 10 grade, iar lucrarile de infrastructura devin extrem de oneroase. Structura hipodamida a retelei de strazi induce o ordine autoritara.	- Drumurile sunt propuse conforme cu topografia terenului, accesibile carosabil si pietonal lesnicios, imaginea urbanistica fiind agreabila, prietenoasa, la scara umana!
3.	Dimensionare parcele	- Locuinte izolate : 300 mp - Locuinte cuplate : 250 mp - Locuinte insiruite : 150 mp - Locuinte colective si constructii publice: 1000mp Dimensiuni parcele de mici dimensiuni, care induc o aglomerare de cladiri si un numar de locuitori semnificativ marit. Zona comparata estimativ in cazul construirii de locuinte colective: 52 loturi - 633 apartamente Considerand 3 persoane /locuinta , rezulta 633 x 3= 1899 locuitori	- Locuinte colective: minim 1000 mp Zona comparata estimativ 49 loturi - 596 apartamente Considerand 3 persoane /locuinta , rezulta 596 x 3= 1788 locuitori
4.	Corelare a propunerilor urbanistice cu situatia cadastrale	- zonificarile si propunerile de retele stradale nu tin cont de proprietarii inscrisi in Cartile Funciare	- zonificare, propunerile de retele stradale sunt corelate cu proprietarii inscrisi in Cartile Funciare
5.	Asigurarea utilitatilor: - alimentare cu apa - canalizare menajera, pluviala	Se propun racord la „retele existente", care de fapt nu exista. Alternativ solutii locale care nu afecteaza mediul. Situatia geotehnica a zonei induce dificultati insurmontabile, nerealiste ale solutiilor locale de alimentare cu apa (puturi forate), fose vidanjabile sau bazine de retentii ape pluviale	Se propune solutii fezabile : - alimentare cu apa prin extindere retea apa str. Jokai Mor si Budai Jozsef - Canalizare menajera - idem - Canalizare pluviala solutii de bioretentie

Nr. crt.	Criteriul analizat Reglementari urbanistice	Propuneri conform PUZ "Zona locuinte si servicii Str. Jokai Mor", KXL Studio S.R.L.(L2)	Propuneri PUZ „Locuinte, dotari si servicii Jokai Mor Vest" „V&K®" S.R.L. (ZF11-ZLCD)
6.	Spatii verzi	30 %	20 %

Nr. crt.	Criteriul analizat Reglementari urbanistice	Propuneri conform PUZ "Zona locuinte si servicii Str. Jokai Mor", KXL Studio S.R.L. (M)	Propuneri PUZ „Locuinte, dotari si servicii Jokai Mor Vest" „V&K®" S.R.L. (ZF08-ZM)
1.	Organizare zone functionale	- Zona functionala mixta si centre de cartier - poli dezvoltare urbana - servcii, comert, centre culturale si sociale, locuinte	- Zona functionala mixta -servicii, institutii, invatamant si functiuni complementare - zona destinata functiunilor ce completeaza zona de locuire (complex cutural-educational)
2.	Drumuri, lucrari de terasamente, sistematizare verticala	- Drumuri, respectiv lucrarile aferente de sistematizare verticala, terasamente nu tin cont de topografia terenului. Prin urmare pantele drumurilor pot depasi mult 10 grade, iar lucrarile de infrastructura devin extrem de oneroase. Structura hipodamida a retelei de strazi induce o ordine autoritara.	- Drumurile sunt propuse conforme cu topografia terenului, accesibile carosabil si pietonal lesnicios, imaginea urbanistica fiind agreabila, prietenoasa, la scara umana!
3.	Dimensionare parcele	- Constructii publice: 1000mp - Orice alte functiuni: 500mp parcele noi si 300mp parcele existente Dimensiuni parcele de mici dimensiuni, care induc o aglomerare de cladiri de locuit izolate, si un numar de locuitori semnificativ marit. Zona comparata estimativ in cazul construirii de locuinte izolate: 167 loturi Considerand 3 persoane /locuinta , rezulta 167 x 3= 501 locuitori	- Servcii, institutii, invatamant si functiuni complementare: minim 1000 mp (in fapt lot de circa 35.740mp) Nu exista reglementare urbanistica pentru construire de locuinte
4.	Corelare a propunerilor urbanistice cu situatia cadastrale	- zonificarile si propunerile de retele stradale nu tin cont de proprietarii inscrisi in Cartile Funciare	- zonificare, propunerile de retele stradale sunt corelate cu proprietarii inscrisi in Cartile Funciare (
5.	Asigurarea utilitatilor: - alimentare cu apa - canalizare menajera - canalizare pluviala	Se propun racord la „retele existente", care de fapt NU exista Alternativ solutii locale care nu afecteaza mediul. Situatia geotehnica a zonei induce dificultati insurmontabile, nerealiste ale solutiilor locale de alimentare cu apa, fose vidanjabile sau bazine de retentii ape pluviale	Se propune solutii fezabile : - alimentare cu apa prin extindere retea apa str. Jokai Mor si Budai Jozsef - Canalizare menajera - idem - Canalizare pluviala solutii de bioretentie
6.	Spatii verzi	-	20 %

Nr. crt.	Criteriul analizat Reglementari urbanistice	Propuneri conform PUZ "Zona locuinte si servicii Str. Jokai Mor", KXL Studio S.R.L. (V1, V2)	Propuneri „ Locuinte, dotari si servicii Jokai Mor Vest" „V&K ®" S.R.L. (ZF14-ZSV)
1.	Organizare zone functionale	- Zona spatii verzi si servcii, parcuri, gradini, dotari de agrement, squaruri publice sau private cu acces nelimitat (V1) si zona spatii verzi de protectie si suprafete cu plantatii inalte. Zona functionala V2 este zona de protectie intre zona de locuinte V4 si padure. Zona de padure din imediata vecinatate nu necesita o alta zona plantata adiacenta pentru protectie.	- Zona spatii verzi proprietate privata deschisa accesului public - squaruri, constructii de tip chioscuri pentru servicii, comert, alimentatie publica de mica dimensiune, locuri de joaca pentru copii Zona functionala spatii verzi este amplasata la intrarea in zona reglementata, ca o zona de primire / deschidere a noului ansamblu de constructii de locuite, dotari aferente, spatii de invatamant.
2.	Drumuri, lucrari de	- Drumuri, respectiv lucrarile aferente de	- Drumurile sunt propuse conforme

II/A/4 Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate - DJM Covasna
Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr. 10, Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna
Tel.: +4 0267/323701 e-mail: office@djmcv.anmap.gov.ro website: http://www.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

	terasamente, sistematizare verticala	sistematizare verticala, terasamente nu tin cont de topografia terenului. Prin urmare pantele drumurilor pot depasi mult 10 grade, iar lucrarile de infrastructura devin extrem de oneroase. Structura hipodamida a retelei de strazi induce o ordine autoritara.	cu topografia terenului, accesibile carosabil si pietonal lesnicios, imaginea urbanistica fiind agreabila, prietenoasa, la scara umana!
3.	Dimensionare parcele	Nu e cazul	Nu e cazul
4.	Corelare a propunerilor urbanistice cu situatia cadastrale	- zonificarile si propunerile de retele stradale nu tin cont de proprietarii inscrisi in Cartile Funciare	- zonificare, propunerile de retele stradale sunt corelate cu proprietarii inscrisi in Cartile Funciare
5.	Asigurarea utilitatilor: - alimentare cu apa - canalizare menajera - canalizare pluviala	Se propun racord la „retele existente", care de fapt NU exista Alternativ solutii locale care nu afecteaza mediul. Situatia geotehnica a zonei induce dificultati insurmontabile, nerealiste ale solutiilor locale de alimentare cu apa, fose vidanjabile sau bazine de retentei ape pluviale. Nu sunt prevazute dotarile tehnico-edilitare pentru asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare obligatorii (Statie pompare alimentare cu apa, Post trafo etc.)	Se propune solutii fezabile : - alimentare cu apa prin extindere retea apa str. Jokai Mor si Budai Jozsef. Canalizare menajera - idem - Canalizare pluviala solutii de bioretentie In aceasta zona se vor dotarile tehnico-edilitare pentru asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare obligatorii (Statie pompare alimentare cu apa, Post trafo etc.)
6.	Spatii verzi	75%	70 %

Decizia DJM Covasna de emitere a Avizului de mediu se bazează pe respectarea cerinţelor legislative privind integrarea în plan a consideraţiilor de mediu, identificarea problemelor de mediu rezultate ca efect a implementării planului, consultarea autorităţilor şi cetăţenilor posibil a fi afectaţi de implementarea acestuia.

Prezentul aviz de mediu se emite cu următoarele condiţii:

- Să ia masuri prealabile executării construcţiei obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafeţele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze şi să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, in vederea punerii in valoare sau a ameliorarii acestora, conform art. 100 din Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 (*actualizată*) Legea fondului funciar;
- **Beneficiarii actualului PUZ vor informa la faza de construire viitorii proprietari ai parcelelor rezultate după dezmembrare cu privire la vecinătatea fermei de păsări (Fermei de păsări nr. 3 nefuncţională în prezent) şi faptul că acesta poate deveni sursă de disconfort.** Acest lucru va fi menţionat în declaraţiile autentificate notarial ale solicitanţiilor de autorizaţii de construire sau în contractele de vânzare-cumpărare pentru a elimina reclamaţiile ulterioare.
- **Crearea infrastructurii necesare: sistem de alimentare cu apă, sistem de canalizare menajeră, căi de circulaţie carosabile şi pietonale, care intră în sarcina titularilor prezentului plan; se recomandă realizarea prealabilă a infrastructurii inainte de edificarea construcţiilor rezidenţiale;**
- **Realizarea perdelelor vegetale de protecţie propuse prin prezentul plan urbanistic, înainte de dezmembrare, care intră în sarcina titularilor prezentului plan;**
- Se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 *republicată*, privind accesul autospecialelor de intervenţie;
- Respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Pentru prevenirea poluării accidentale a solului şi subsolului, se vor utiliza doar mijloace de transport şi utilaje corespunzătoare normelor tehnice în domeniu, astfel încât să se preîntâmpine deversările de motorină sau uleiuri de la motoarele acestor;
- Amenajarea corespunzătoare a organizărilor de şantier în ceea ce priveşte utilităţile (apă, electricitate, dotarea cu grupuri sanitare ecologice, colectarea apei uzate menajere, parcări pentru utilaje, maşini de transport, autoturisme, după caz) şi depozitarea materialelor periculoase şi inflamabile conform legislaţiei în vigoare;

- Monitorizarea gestiunii deşeurilor rezultate din activitatea de organizare de şantier, în etapa de construcţie;
- Respectarea prevederilor Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Alegerea şi folosirea drumurilor/traseelor optimale şi respectarea graficelor de lucru;
- Mijloacele de transport pentru materialele pulverulente vor fi prevăzute cu prelată pentru evitarea împrăştierii de particule cu ajutorul vântului;
- Mijloacele de transport vor rula cu viteză redusă, pentru limitarea antrenării particulelor minerale, a prafului în atmosferă şi pentru limitarea poluării fonice şi a nivelului de vibraţii;
- În perioada de execuţie a lucrărilor se va pune accent pe: limitarea la minim a suprafeţelor ocupate de organizările de şantier, utilizarea unor tehnologii noi performante din punct de vedere a mediului (instalaţii de reţinere a poluanţilor la sursă), diminuarea emisiilor de praf, zgomot şi vibraţii;
- Respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;
- Respectarea prevederilor HG nr.188/2002, modificată şi completată prin HG nr. 352/2005 şi HG nr. 210/2007 pentru aprobarea normelor privind condiţiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
- În cazul descoperirii incidentale a unor vestigii arheologice, executantul este obligat să sisteze orice activitate şi să informeze Direcţia Judeţeană pentu Cultură Covasna în termen de 72 ore în conformitate cu art. 4, cap II din OG 43/200 republicată;
- Respectarea OUG 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare;
- Respectarea prevederilor L211/2011 privind regimul deşeurilor
- Respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările şi completările ulterioare
- Solicitarea şi obtinerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 96/07.03.2025, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe şi respectarea tuturor avizelor emise de celelalte autorităţi;
- Respectarea procentului de ocupare al terenului, conform Regulamentului de urbanism;
- Scoaterea din circuitul agricol se realizează conform Legii nr. 50/1991 cu modificările şi completările ulterioare, privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;
- Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului propus și a zonelor funcționale precizate în documentație;
- **Titularii planului propus vor monitoriza realizarea următoarelor obiective:**

Nr crt.	Obiective specifice	Acţiuni	Indicatori
1	Reglementarea zonei	Introducerea în intravilan a terenurilor agricole din extravilan	mp teren agricol introdus în intravilan
		Parcelarea terenului în terenuri de construcţie pentru locuinţe mici, individuale şi funcţiuni complementare compatibile	nr. parcele destinate construcţiei de locuinţe
		Stabilirea amplasamentelor viitoarelor construcţii şi amenajări	nr. amplasamente stabilite pentru amplasarea de noi construcţii
2	Crearea infrastructurii necesare	Rezolvarea circulaţiei adecvate funcţiunii propuse	- km străzi construite pentru asigurarea circulaţiei auto şi pietonale, transportului de marfă, - nr. parcări realizate
		Rezolvarea echipării tehnico edilitare: alimentare apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, salubrizare, telecomunicaţii, energie electrică, energie termică	- km reţea de alimentare cu apă proiectată/realizată - km reţea de canalizare proiectată/realizată - nr. locuinţe racordate la sistemele de alimentare cu apă şi canalizare menajeră - nr. centrale termice proiectate/realizate -nr. puncte de colectare

II/A/4 Agenţia Naţională pentru Mediu şi Arii Protejate - DJM Covasna
Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr. 10, Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna
Tel.: +4 0267/323701 e-mail: office@djmcv.anmap.gov.ro website: http://www.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

			deșeuri
3	Crearea condițiilor de mediu - sănătate corespunzătoare	Amenajarea spațiilor verzi	mp spații verzi proiectate/realizate nr. de arbori plantați
		Crearea de perdele vegetale de protectie	mp/ lungime perdea vegetală proiectată/realizată
4	Crearea unor oportunități de dezvoltare socială a municipiului	Realizarea de condiții de locuit atractive pentru familii	nr. locuitori care au intenția de a se muta în zona de locuințe
		Crearea de locuri de muncă	nr. locuri de muncă nou create

- În situatia existentei unor reclamații, la solicitarea DJM Covasna si/sau GNM - CJ Covasna se va face o monitorizare la limita amplasamentului.
- Conform art. 27 (3) din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (*actualizată*), **titularul planului este obligat să depună anual, până la sfârșitul primului trimestru al anului ulterior realizării monitorizării, rezultatele programului de monitorizare la DJM Covasna.**

Emiterea avizului de mediu s-a făcut avându-se în vedere:
Procedura de evaluare de mediu s-a desfășurat conform prevederilor HG nr. 1076/2004, iar considerațiile de mediu au fost integrate în "PUZ - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare".

Autorități și instituții publice implicate în procedură: Agenția pentru Protecția Mediului Covasna, Garda Națională de Mediu - Comisariatul Județean Covasna, Consiliul Județean Covasna, Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Administrația Bazinală de Apă Olt - SGA Covasna, Direcția de Sănătate Publică Covasna, Inspectoratul pentru Situații de Urgență Covasna, Inspectoratul Teritorial de Muncă Covasna, Direcția Sanitară Veterinară și pentru Siguranța Alimentelor Covasna, Direcția pentru Agricultură a Județului Covasna, Direcția Județeană pentru Cultură Covasna.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu

DJM Covasna a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziilor în procedura de evaluare de mediu conform prevederilor HG 1076/2004. În ziarele locale, pe pagina de internet https://djmcv.anmap.gov.ro/și la afișierul de la sediul din mun. Sfântu Gheorghe, str. Grigore Bălan, nr. 10, jud. Covasna, au fost publicate/afișate informări asupra procedurii. Toată documentația (prima versiune a planului, decizia inițială a etapei de încadrare, decizia finală a etapei de încadrare, alternativa finală a planului, raportul de mediu) a fost accesibilă publicului pe durata derulării procedurii, putând fi consultată și la sediul DJM Covasna.

- Anunțurile titularului planului privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate pe pagina de internet https://covasnamedia.ro/ în datele de 28.08.2025 și 01.09.2025;
- Prima versiune a planului a fost publicat pe pagina proprie de internet a ANMAP Covasna https://djmcv.anmap.gov.ro/ în data de 08.09.2025;
- Proiectul Deciziei etapei de încadrare a fost publicat pe pagina proprie de internet a ANMAP Covasna https://djmcv.anmap.gov.ro/ în data de 19.08.2025;
- Anunțul titularului privind decizia etapei de încadrare, publicat pe pagina de internet https://covasnamedia.ro/ în data de 22.09.2025;
- Anunțurile titularului planului privind organizarea dezbaterii publice publicate pe pagina de internet https://covasnamedia.ro/ în datele de 16.02.2026 și 19.02.2026;
- Anunțul DJM Covasna privind organizarea dezbaterii publice publicat pe pagina proprie de internet https://djmcv.anmap.gov.ro/ în data de 16.02.2026;
- Raportul de mediu a fost publicat pe pagina proprie de internet https://djmcv.anmap.gov.ro/ în data de 16.02.2026;
- Pentru consultarea publicului a fost organizată o dezbatere publică în data de 08.04.2026;
- Decizia de emitere a avizului de mediu nr. 3/20.04.2026 a fost publicată pe pagina proprie de internet a DJM Covasna https://djmcv.anmap.gov.ro/ în data de 20.04.2026;
- Anunțul titularului planului privind Decizia de emitere a avizului de mediu pe pagina de internet https://covasnamedia.ro/ în data de 21.04.2026;

Consideraţii ce stau la baza luării deciziei de emitere a avizului de mediu

Analiza calităţii raportului de mediu, efectuată de DJM Covasna, a avut în vedere următoarele elemente:

- respectarea conţinutului-cadru prevăzut în anexa nr. 2 a HG nr. 1074/2004;
- prezentarea dificultăţilor tehnice, procedurale şi de altă natură care au fost întâmpinate şi explicitarea oricăror ipoteze şi incertitudini;
- prezentarea alternativelor studiate, a modului în care consideraţiile de mediu au fost integrate în proiectul de plan, precum şi procesul definitivării proiectului ca urmare a informaţiilor rezultate pe parcusrsul evaluării;
- justificarea motivelor care au stat la baza eliminării din analiză a anumitor aspecte;
- luarea în considerare a aspectelor semnalate în timpul procesului de consultare cu alte autorităţi şi cu publicul;
- prezentarea informaţiilor grafice-hărţi, scheme, schiţe, diagrame;
- existenţa unui program adecvat de monitorizare a efectelor asupra mediului.

Puncte de vedere / avize emise de autorităţile interesate:

- Avizul de oportunitate nr. 4/27.05.2026 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe;
- Avizul de gospodărire a apelor nr. 8/03.03.2026 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Covasna;
- Acordul nr. 5965/7977/08.09.2025 emis de Hydrokov SA Sfântu Gheorghe.

Avizul de mediu nu ţine loc de autorizaţie de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii. Titularul are obligaţia de a supune acest plan procedurii de adoptare numai în forma avizată de autoritatea competentă de mediu -DJM Covasna.
Înaintea demarării investiţiei privind lucrările propuse în prezentul PUZ se va depune la DJM Covasna documentaţia tehnică necesară în vederea obţinerii acordului de mediu.
Răspunderea pentru corectitudinea informaţiilor puse la dispoziţia DJM Covasna şi a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor şi evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare.
În cazul în care planul suferă modificări, titularul este obligat să notifice în scris Agenţia pentru Protecţia Mediului Covasna.
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia.
Nerespectarea condiţiilor prezentuluii aviz constituie contravenţie şi se pedepseşte conform prevederilor legale în vigoare.
Prezentul aviz de mediu poate fi contestat în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 şi ale Legii contenciosului administrativ nr. 554/5004, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz de mediu conţine 14 (patrusprezece) pagini şi a fost eliberat în 3 exemplare.

DIRECTOR,
Ing. Neagu Gheorghe

ROMÂNIA MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ŞI PĂDURILOR AGENŢIA NAŢIONALĂ PENTRU MEDIU ŞI ARII PROTEJATE CV

Şef Serviciu Reglementări,
Ing. Siminiceanu Gabriel Nicolae

Întocmit,
Ing Farkas János

II/A/4 Agenţia Naţională pentru Mediu şi Arii Protejate - DJM Covasna
Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr. 10, Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna
Tel.: +4 0267/323701 e-mail: office@djmcv.anmap.gov.ro website: http://www.anmap.gov.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679