Decizia etapei de încadrare
Nr. 88 din 14.11.2025

Ca urmare a notificării adresate de **Nagy Mihaly și Szilagyi Janos-Peter** cu sediul/domiciliul în județul Covasna, comuna Bodoc, nr. 291A, jud. Covasna, privind **"ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE JOASE STRADA PĂDURII"** propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Extravilan-zona străzii pădurii, nr. FN, înregistrată la ANMAP - DJM Covasna cu nr. 8222/27.10.2025, în baza:

- Ordonanței de Urgență nr. 68/06.11.2019 privind stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, - Art. 6 se menționează că se înființează Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor;
- Hotărârii nr. 43 din 16 ianuarie 2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- în baza Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 103/2024 privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările ulterioare, și ale HG nr. 311/2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și 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;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 1.682/2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.
- Ordinul nr. 1.822/2020 pentru aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare a ariilor naturale protejate.
- **În baza Deciziei nr. 810/13.10.2025 de numire emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate,**

Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate - Direcția Județeană de Mediu Covasna
Având în vedere următoarele:
- consultarea autorităților publice participante în cadrul ședintei Comitetului Special Constituit din data de 31.10.2025 desfășurat la sediul DJM Covasna (proces-verbal ședință nr. 35/31.10.2025);
- planul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, fiind situat în afara perimetrelor siturilor Natura 2000 din județ;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin (3) pct. a). și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Aviz de oportunitate nr. 1/18.03.2025 eliberat de primăria municipiului Sf. Gheorghe;
- Punct de vedere nr. 7342/SL din 18.12.2024, eliberată de SGA Covasna;
- Dovadă plată 900 lei;
- Lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

D e c i d e:

"ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUZ - ZONĂ DE LOCUINȚE JOASE STRADA PĂDURII", propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Extravilan-zona străzii pădurii, județul Covasna, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Decizia ANMAP -DJM Covasna de emitere a avizului de mediu se bazează pe respectarea cerințelor legislative privind integrarea în plan a considerațiilor de mediu, identificarea problemelor de mediu rezultate ca efect a implementării planului, consultarea autorităților și cetățenilor posibil a fi afectați de implementarea acestuia.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Planul propune introducerea unui teren în intravilanul construibil a localității Sfântu Gheorghe, amplasamentul fiind pe teritoriul administrtiv al municlpiului Sfântu Gheorghe, cu accesare din Str. Pădurii și Str. Dozsa Gyorgy. Zona studiată și propusă pentru reglementare este amplasată în zona de Vest a localității Sfântu Gheorghe, între străzile Pădurii și Dozsa Gyorgy. Terenul este situat în extravilan, având categoria de folosință "teren agricol".

Terenul în suprafață totală de 10.000 mp se află în proprietatea privată a inițiatorilor PUZ (persoane fizice).

Terenul se învecinează cu:

- la Nord - strada Pădruii, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice și juridice cu funcțiune de locuințe;
- la Sud - strada Dozsa Gyorgy, Pârâul Sâmbrezii, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice și juridice cu funcțiune de locuințe;
- la Vest - terenuri proprietate privată a unor persoane fizice și juridice;
- la Est - drum de exploatare, terenuri proprietate privată a unor persoane fizice și juridice cu funcțiune de locuințe.

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

	Situația existentă		Situația propusă	
	mp	%	mp	%
Suprafața de teren aferentă zonei studiate	18.900,00	-	18.900,00	-
Suprafața reglementată prin PUZ	11.562,00	-	11.562,00	-
Suprafața de teren extravilan	10.000,00	-	-	-
Suprafață căi de comunicație rutieră, din care căi de comunicație rutieră private deschise circulației publice	1.562,00	-	3.792,00 1.923,00	-
UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ ZF11-ZLJD: Zonă locuințe joase și dotări aferente	-	-	7.770,00	100
Suprafața construită maximă	-	-	2.719,50	35
Suprafața desfășurată maximă	-	-	5.439,00	-
Suprafața minimă spații verzi	-	-	1.554,00	20
Suprafața estimată aferentă drumuri, platforme și parcaje de incintă	-	-	3.496,50	45
Procent de ocupare a terenului - POT maxim	-	-	-	35
Coeficient de utilizare a terenului -CUT maxim	-	-	-	0,7
Regim de înălțime - maxim	-	-	S+P+M sau ER	-

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 35,00 %

II/A/6 AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE - DJM. Covasna
Adresa: B-dul General Grigore Bălan, nr. 10, mun. Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna
Tel. 0267.323.701, e-mail: office@djmcv.anmap.gov.ro, website: http://www.anmap.gov.ro/

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

Coeficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,70
Regim maxim de înalțime: maxim S+P +M sau ER nivele pentru zona locuințe joase și dotări aferente.
În conformitate cu Avizul Ministerului Agriculturii nr. 48/25.07.2022, terenurile proprietatea inițiatorilor prezentului PUZ, în suprafață totală de 10.000 m^2, categoria de folosință "arabil", sunt incluse în suprafața intravilanului construibil, conform proiect "Actualizare PUG Muncipiul Sfantu Gheorghe", întocmit de "V&K" S.R.L. pr. nr. 1333/2008, în curs de elaborare.
Acesele din străzile existente sunt neamenajate sau parțial amenajate, urmând a fi modernizate conform propunerilor din documentația urbanistică. Nu există zone verzi specific urbane, amenajate.
ZONA LOCUINȚE JOASE ȘI DOTĂRI AFERENTE - loturi construibile de cca. 230-400 mp, pentru a se executa locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, accese carosabile și platforme parcare dupa caz a autoturismelor proprii, spații verzi, branșamente apă și canalizare.
Regimul de înălțime - Regimul de înălțime a construcțiilor de tip clădiri, copertine va fi reglementat după cum urmează: în UTR 12/1 "ZF11-ZLJD": maxim S+P +M sau ER nivele pentru zonă locuințe joase și dotări aferente.
Echiparea technico-edilitară: Toate construcțiile, clădirile, străzile, aleile carosabile și pietonale care se vor realiza vor avea asigurate utilități de alimentare cu apă și colectare a apelor menajere prin branșamente la rețelele publice care vor fi realizate pe străzile adiacente parcelelor, în condițiile prevăzute de prezentul PUZ, cu respectarea legislației și normele sanitare și de protecția mediului.
Alimentarea cu apă: În zona analizată există alimentare cu apă rece Rețea publică de distribuție apă potabilă din PEID cu diametrul de 110 mm pentru alimentarea cu apă a zonei noi reglementate, se vor executa extinderi ale alimentării cu apă din str. Pădurii.
Necesarul de apă rece calculat conform "Breviarului de calcul":
Zona de locuint joase și dotări aferente:
Q med zi estimat = 7,2 mc/zi; Q max zi estimat = 9,36 mc/zi; Q max orar estimat = 0,98 mc/zi.
Canalizare menajeră: în zona studiată există rețea de canalizare menajeră. Rețeaua publică de canalizare menajeră PVC-KG cu diametrul de 250 mm.
Canalizare pluvială: în zona studiată nu există rețele de canalizare pluvială.
Energie termică: în zona studiată există rețea de gaz metan.
Alimentare cu energie electrică: în zona studiată există rețea electrică LES 0,4 kV. În momentul realizării investițiilor concrete în zona reglementată se va întocmi Studiu de soluție - Studiu de coexistență, conform cu comenzile distincte ale investitorilor, în fucnție de constrcuțiile ce se vor executa.
Organizarea sistemelor de spatii verzi, împrejmuiri: În zona adiacentă împrejmuirilor, între aliniament și edificabil se vor asigura spații verzi realizate cu gard viu și arbuști de aliniament. Arborii și arbuștii vor fi în majoritate pereni, culorile și tipul de plantație fiind ales astfel încât să creeze o imagine diferit colorată în funcție de anotimp.
b) gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: imobile în proprietatea privată a mai multor persoane fizice, situate în extravilan.
c) relevanţa planului sau programului pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: Zona reprezintă pentru locuitorii municipiului Sfântu Gheorghe și a localităților rurale apropiate, un pol de dezvoltare de anvergură și deosebită atracție;
d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: Zona nu prezintă riscuri naturale și antropice. Nu există nici un fel de valori patrimoniale de arhitectură și urbanism în zona studiată pentru reglementare.
2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:
a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor: efect direct, permanent, local;
b) natura cumulativă a efectelor: Conform Certificatului de Urbanism nr. 488/14.10.2025, eliberat de Primăria Mun. Sfântu Gheorghe, terenurile identificate cu nr. Top cad. 42895, TOP: 853/4/1/1, 861/2 se află în extravilanul localității, conform PUG și RLU aferent, teren cu destinație agricolă nereglementat, fiind în proprietatea solicitanților. Terenul are suprafața totală de 10.000 mp.
c) natura transfrontieră a efectelor: nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu este cazul.
e) mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate): planul se referă la reglementarea unei suprafeţe de 10 000 mp în extravilan.
f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: : nu este cazul;
(ii) depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: în faza de implementare şi funcţionare se vor respecta standardele şi normativele în vigoare.
(iii) folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul;
g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional: amplasamentul nu este cazul.
Obligaţiile titularului:
- solicitarea şi obtinerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 488/14.10.2025, eliberat de primăria municipiului Sf. Gheorghe, precum şi respectarea tuturor condiţiilor impuse prin acestea;
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului şi a zonelor funcţionale precizate în documentaţie;
- 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 OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;**
- respectarea prevederilor Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- **respectarea prevederilor Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, cu modificările şi completările ulterioare;**
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor (*actualizată*);
- respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare; HG nr. 188/2002 aprobarea normelor privind condiţiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate (*actualizată*);
- respectarea prevederilor Legii nr. 17/2023 pentru aprobarea OUG nr. 92/2021 privind regimul deşeurilor.
- respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările şi completările ulterioare.

Informarea şi participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:
- Anunţurile titularilor planului privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarul on-line Observatorul de Covasna (covasnamedia.ro) din datele de 27.10.2025 şi 30.10.2025;
- Convocatorul nr. 8293/29.10.2025, transmis către membrii CSC privind participarea la şedinta din data de 31.10.2025 şi procesul verbal al şedinţei nr. 35/30.10.2025 (înregistrat la DJM Covasna cu nr. 8367/31.10.2025);
- Proiectul Deciziei etapei de încadrare şi anunţul public privind decizia de incadrare va fi afişat pe pagina proprie de internet a ANMAP DJM Covasna, http://anmap.gov.anpm.ro .
- Anunţul titularului privind decizia etapei de încadrare, publicat în ziarul CovasnaMedias în data de 04.11.2025.
Autoritatea competentă pentru protecţia mediului a asigurat şi garantat accesul liber la informaţie a publicului şi participarea acestuia la luarea deciziei în activitatea de definitivare şi avizare din punct de vedere al protecţiei mediului a planului. Documentaţia care a stat la baza emiterii avizului de mediu a fost accesibilă publicului la sediul ANMAP - jud. Covasna pe durata derulării procedurii.

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 -ANMAP - DJM Covasna.

Înaintea demarării investiției privind lucrările propuse în prezentul PUZ se va depune la ANMAP -DJM Covasna documentația tehnică necesară în vederea obținerii acordului de mediu.
Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția ANMAP - DJM Covasna și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
În cazul în care planul suferă modificări, titularul este obligat să notifice în scris Direcția Județeană de Mediu Covasna.
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia.
Nerespectarea condițiilor prezentului aviz se sancționează conform prevederilor legale în vigoare.
*Conform prevederilor HG 1076/2004 aveți obligația de a informa publicul în mass media asupra deciziei privind etapa de încadrare a planului în termen de 3 zile de la primirea acesteia. Dovada publicării în mass - media va fi înaintată la ANMAP -DJM Covasna. Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ (*actualizată*).*

Director,
Ing. NEAGU GHEORGHE

ROMÂNIA * MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR * AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE CV

Șef Serviciu Reglementări,
Ing. Siminiceanu Gabriel Nicolae

Întocmit,
Referent de specialitate Stanciu Maria