



DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU COVASNA

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 13 din 27.03.2026

Ca urmare a notificării adresate de **SEPSI OSK S.A.** cu domiciliul/sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului, nr. 106, județul Covasna, privind **MODIFICARE PARȚIALĂ UTR 1 "PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII NORD"**, propus a fi amplasat în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului - Zona Stadionului OSK, intravilan, județul Covasna, înregistrată la ANMAP - DJM Covasna cu nr. 1647/03.03.2026, 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;
- 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 Arie Protejate;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (*actualizată*);
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 1682/14.06.2023 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.
- Ord. 1822/2020 privind aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare și custodie a ariilor naturale protejate;
- În baza Deciziei nr. 810/13.10.2025 emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Arie Protejate,

Agenția Națională pentru Mediu și Arie Protejate - DJM Covasna

Având în vedere următoarele:

- consultările autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 12.03.2026 (proces-verbal nr. 7/12.03.2026);
- având în vedere că 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). corelat cu pct. c) 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;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;
- Extrase de carte funciară pentru informare CF nr. 24007 Sfântu Gheorghe; emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe;
- Certificat de urbanism nr. 197/13.05.2025 emis de Primăria Sfântu Gheorghe;
- Aviz de oportunitate nr. 8/01.07.2025 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe;
- Punct de vedere emis de SGA Covasna cu nr. 771/SL/07.03.2026;
- Punct de vedere transmis în data de 12.03.2026 din partea Primăriei Sfântu Gheorghe;
- Punct de vedere nr. înreg. 1621/16.07.2025 emis de Muzeul Național al Carpaților Răsăriteni;



II/A/6 DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU COVASNA

Adresa: B-dul General Grigore Bălan, nr. 10, mun. Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna

Tel. 0267 223 701 e-mail: office@dimcv.anmap.gov.ro website: http://www.anmap.gov.ro

- Punct de vedere nr. 903/11.07.2025 emis de Consiliul județean Covasna.

Decide:

ELABORARE MODIFICARE PARȚIALĂ UTR 1 PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII NORD propus a fi amplasat în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului - Zona stadionului OSK, județul Covasna, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Decizia ANMAP 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:

Obiectivul lucrării "Modificare parțială UTR 1 PUZ - Zonă rezidențială și servicii Nord" Sf. Gheorghe, constă în elaborarea reglementărilor urbanistice pentru modificarea parțială funcțională a unei documentații urbanistice aprobate inițial, pentru această zonă.

PLANULUI URBANISTIC ZONAL are în vedere dezvoltarea zonei adiacente ca bază sportivă a echipei "Sepsi OSK" și se zonifică într-o singură unitate teritorială de referință de tip "ZF14-VSA" - "Zonă funcțională spații verzi, sport și agrement".

Teritoriul aferent zonei de reglementare este de 15.700 mp, zona studiată fiind de 32.140 mp, pentru a se analiza impactul într-un context mai larg, ținând cont de vecinătățile reglementate conform PUZ-ului inițial.

Vecinătăți:

- La nord: - zonă locuințe și servicii
- La sud: - zonă servicii și agrement
- La vest: - zonă locuințe și servicii, stadionul Sepsi OSK
- La est: - dig apărare râul Olt.

Zona este accesibilă din Drumul Național European DN 12 - E 578, str. Lunca Oltului, respectiv din drumul de exploatare De226/2, Nr. cad. 40967.

Bilanț teritorial al zonei se prezintă astfel:

	EXISTENT "Plan Urbanistic Zonal - Zonă Rezidențială și Servicii Nord" aprobat prin HCL al Mun. Sf. Gheorghe nr. 295/2010		PROPUȘ UTR 1/1 (ZF14-VSA)	
Suprafața de teren aferentă zonei studiate	32.140 mp	-	32.140 mp	-
Suprafața de teren aferentă PUZ	15.700 mp	-	15.700 mp	-
Căi de comunicație rutieră	4.104 mp	-	2.229 mp	-
Suprafața zonă funcțională mixtă locuințe și servicii	11.596 mp	100%	-	-
Suprafața zonă funcțională spații verzi, sport și agrement	-	-	13.471 mp	100%
Suprafața estimată aferentă drumuri, platforme și parcaje de incintă	-	-	6.735,50 mp	50%
Suprafața minimă spații verzi	-	-	4.041,30 mp	30%
Suprafața construită maximă	4.870,32 mp	42%	2.694,20 mp	20%
Suprafața desfășurată maximă	7.073,56 mp	-	5.388,40 mp	-
Procentul de ocupare al terenului POT max	-	42%	-	20%
Coeficient de ocupare al terenului CUT max	-	0,61	-	0,4
Regim de înălțime maxim	P+2	-	-	P+1

Funcțiuni propuse "ZONĂ FUNCȚIONALĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT" ce cuprinde:

- lot construibil de cca. 13.000 mp
- străzi și alei carosabile pentru accesibilitatea lotului
- perdele verzi și spații verzi amenajate urban
- spații verzi de agrementare în cadrul parcelei
- rețele tehnico-edilitare aferente

Regimul de înălțime maxim propus este P+1.

11/16 DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU COVASNA

Adresa: B-dul General Grigore Bălan, nr. 10, mun. Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna

Tel. 0267.323.701, e-mail: office@djmvcv.anmap.gov.ro, website: http://www.anmap.gov.ro

Consiliul Județean Covasna, 11.07.2025

pag. 2 / 5

Echiparea tehnico-edilitară:

Alimentarea cu apă: se va realiza prin prelungirea rețelei de alimentare cu apă de la Stadionul Sepsi OSK

Canalizare: apele uzate menajere se vor conduce prin prelungirea rețelei de canalizare menajeră de la Stadionul Sepsi OSK.

Canalizarea apele pluviale se va asigura prin prelungirea rețelei de canalizare pluvială de la Stadionul Sepsi OSK.

Alimentarea cu energie electrică: se va face în baza unui studiu de specialitate realizat de DEER. Acest studiu va stabili și modul de amplasare a eventualului post de transformare ale zonei, în conformitate cu prevederile din prezentul PUZ, fără a deranja soluțiile urbanistice propuse.

Gospodărie comună: se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozitele agrementate din zonă. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticla și metal, se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija proprietarilor.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: conform Certificatului de urbanism nr. 197/13.05.2025 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, terenul identificat cu nr. CF 24007, se află în intravilanul localității, conform PUZ aprobat și este în proprietatea solicitantului.

c) relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: planul va contribui la modernizarea și dezvoltarea zonei. Construcțiile propuse nu vor avea elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Obiectivul propus prin plan va fi un ansamblu omogen de amenajări și construcții funcționale ale căror specific de activitate este neagresiv față de factorii de mediu, apă, aer, sol, subsol și așezări umane în limitele unei utilizări corecte.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- refuncționalizarea parțială a unei zone a PUZ-ului inițial, cu o funcțiune de bună companie a unei zone de locuințe și funcțiuni de agrement;
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare);
- schimbarea destinației, respectiv a categoriei de folosință a terenului, din teren agricol în categoria teren pentru construcții mică industrie nepoluantă și depozitare;
- stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului din domeniul public sau privat;
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- rezolvarea unor soluții de accesare a subunității teritoriale de referință, care se dezvoltă în această zonă, asigurarea fluenței circulației și a siguranței circulației pe o arteră majoră, realizând o legătură lesnicioasă spre investițiile propuse în zonă.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: încadrarea planului a fost efectuată în baza etapelor procedurale din evaluarea strategică de mediu (SEA);

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu este cazul;

b) natura cumulativă a efectelor: amplasamentul studiat se află situat în intravilanul localității Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului - Zona stadionului OSK, jud. Covasna.

c) natura transfrontieră a efectelor: nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): la amplasarea construcțiilor și amenajărilor se vor avea în vedere prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți precum și prevederile legate de însoțire.

Pe teren se vor realiza construcții și amenajări care trebuie să respecte normele în vigoare privind protecția mediului.

Toate construcțiile și amenajările care se vor realiza vor trebui să respecte normele în vigoare privind tehnica securității muncii și pe cele referitoare la paza contra incendiilor.

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):* suprafața totală de teren reglementată în prezentul plan urbanistic modificator este de 15.700 mp mp, fiind în proprietatea solicitantului.

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:* conform Certificatului de urbanism, imobilul se află în zonă de protecție a sitului arheologic Hosszu-lab (r. Piciorul lung) Cod RAN: 63401.22 cu denumirea "Așezarea hallstattiana de la Sfântu Gheorghe - Arcuș", în banda de inundabilitate a Râului Olt, în vecinătatea digului de protecție a Râului Olt și a puțului de apă potabilă nr. 3 din CF 37691 aflat în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe.

(ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:* în faza de implementare se vor respecta standardele și 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 național, comunitar sau internațional:* Amplasamentul se situează în afara siturilor Natura 2000 din județ.

Obligațiile titularului:

- solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 197/13.05.2025 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentație;
- să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform art. 100 din Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 (*actualizată*) Legea fondului funciar;
- în perioada de execuție a lucrărilor se va pune accent pe: limitarea la minim a suprafețelor ocupate de organizările de șantier, utilizarea unor tehnologii noi performante din punct de vedere a mediului (instalații de reținere a poluanților la sursă), diminuarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații;
- respectarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (*actualizată*);
- respectarea prevederilor Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (*actualizată*);
- respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor HG nr. 188/2002, modificată și completată prin HG nr. 352/2005 și HG nr. 210/2007 pentru aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
- respectarea prevederilor Ordonanța nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată de Legea nr. 17/2023; Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice fel în afara amplasamentului;
- respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările și completările ulterioare;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- Anunțurile privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în Covasna media în data de 02.03.2026 și 05.03.2026;
- Anunțul public privind proiectul etapei de încadrare + Proiectul Deciziei etapei de încadrare se va publica pe pagina proprie de internet a DJM Covasna <http://djmcv.anmap.gov.ro>, din data de 16.03.2026;
- Anunț public afișat de titular în Covasna media din data de 17.03.2026 privind decizia etapei de încadrare;

Convocatorul nr. 1883/09.03.2026 transmis către membrii CSC;
Dovada achitării tarifului aferent planului OP nr. 782/03.03.2026.



DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU COVASNA

General Grigore Bălan, nr. 10, mun. Sfântu Gheorghe, Cod 520013, jud. Covasna

Telefon: 0266.323.701, e-mail: office@djmcv.anmap.gov.ro, website: <http://www.anmap.gov.ro>

Proiect de plan de încadrare personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Autoritatea competentă pentru protecția mediului a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziei în activitatea de definitivare și avizare din punct de vedere al protecției mediului a planului. Documentația 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 ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Titularul are obligația de a supune acest plan procedurii de adoptare numai în forma avizată de autoritatea competentă de mediu - ANMAP - DJM Covasna.

Înainte de demararea 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 jud. 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 Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate Covasna - 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 constituie contravenție și se pedepsește conform prevederilor legale în vigoare.

Conform prevederilor HG nr. 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

Șef Serviciu Reglementări,
Ing. Siminiceanu Gabriel Nicolae

Întocmit,
Ing. Csáki Gabriela