

IV. Devizul general al investiției

PROIECTANT:

V&V PROJEKT S.R.L.

Sfântu Gheorghe

ANEXA Nr. 3

(Anexa nr. 7 la Hotărârea Guvernului nr. 907 / 2016)

DEVIZ GENERAL *
AL OBIECTIVULUI DE INVESTITII

CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR, MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

NR CRT	DENUMIREA CAPITOLELOR SI SUBCAPITOLELOR DE CHELTUIELI	TVA 19%				
		VALOAREA (INCLUSIV TVA)				
		Valoarea ** (fără TVA) LEI	Valoarea ** (fără TVA) EU	TVA LEI	EU	Valoare cu TVA LEI
1	2	3	4	4	6	5
CAPITOLUL 1						
CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA SI AMENAJAREA TERENULUI						
1.1	OBTINEREA TERENULUI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	AMENAJAREA TERENULUI	778.297,07	154.261,80	147.876,44	29.309,74	926.173,51
1.3	AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI SI ADUCEREA TERENULUI LA STAREA INITIALA, LUCRĂRI PEISAGISTICĂ	318.931,35	63.213,56	60.596,96	12.010,58	379.528,31
1.4	CHELTUIELI PENTRU RELOCAREA/ PROTECTIA UTILITATILOR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 1	1.097.228,42	217.475,36	208.473,40	41.320,32	1.305.701,82
CAPITOLUL 2						
CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE OBIECTIVULUI DE INVESTITII						
2.1	CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITĂȚILOR NECESARE OBIECTIVULUI	884.509,94	175.313,65	168.056,89	33.309,59	1.052.566,83
	2.1.1. RACORD LA REȚEAUA PUBLICĂ DE APĂ RECE POTABILĂ	215.978,24	42.807,81	41.035,87	8.133,48	257.014,11
	2.1.2. RACORD LA REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE MENAJERĂ	428.366,08	84.903,99	81.389,56	16.131,76	509.755,64
	2.1.3. RACORD LA REȚEAUA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ	240.165,62	47.601,85	45.631,47	9.044,35	285.797,09
	2.1.4. RACORD LA REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE PLUVIALĂ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 2	1.769.019,88	350.627,29	336.113,78	66.619,19	2.105.133,66
CAPITOLUL 3						
CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE SI ASISTENTA TEHNICA						
3.1	STUDII	34.700,00	6.877,69	6.593,00	1.306,76	41.293,00
	3.1.1. STUDII DE TEREN	34.700,00	6.877,69	6.593,00	1.306,76	41.293,00
	3.1.2. RAPORT PRIVIND IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.1.3. ALTE STUDII SPECIFICE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2	DOCUMENTATII SUPT SI CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA DE AVIZE, ACORDURI SI AUTORIZATII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.3	EXPERTIZARE TEHNICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.4	CERTIFICAREA PERFORMANTEI ENERGETICE SI AUDITUL ENERGETIC AL CLADIRILOR, AUDITUL DE SIGURANȚĂ RUTIERĂ	64.000,00	12.685,07	12.160,00	2.410,16	76.160,00
3.5	PROIECTARE	3.589.572,63	711.468,62	682.018,80	135.179,04	4.271.591,43
	3.5.1. TEMA DE PROIECTARE	47.060,00	9.327,49	8.941,40	1.772,22	56.001,40
	3.5.2. STUDIU DE PREFEZABILITATE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. STUDIU DE FEZABILITATE / DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII SI DEVIZ GENERAL	188.240,00	37.309,97	35.765,60	7.088,89	224.005,60
	3.5.4. DOCUMENTATIILE TEHNICE NECESARE IN VEDEREA OBTINERII AVIZELOR / ACORDURILOR / AUTORIZATIILOR	235.300,00	46.637,46	44.707,00	8.861,12	280.007,00
	3.5.5. VERIFICAREA TEHNICA DE CALITATE A PROIECTULUI TEHNIC SI A DETALIILOR DE EXECUTIE	73.774,88	14.622,50	14.017,23	2.778,27	87.792,11
	3.5.6. PROIECT TEHNIC SI DETALII DE EXECUTIE	3.045.197,75	603.571,20	578.587,57	114.678,53	3.623.785,32
3.6	ORGANIZAREA PROCEDURILOR DE ACHIZITIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.7	CONSULTANTA	15.000,00	2.973,06	2.850,00	564,88	17.850,00
	3.7.1. MANAGEMENTUL DE PROIECT PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.7.2. AUDITUL FINANCIAR	15.000,00	2.973,06	2.850,00	564,88	17.850,00
3.8	ASISTENTA TEHNICA	1.090.336,94	216.109,44	207.164,02	41.060,79	1.297.500,96
	3.8.1. ASISTENTA TEHNICA DIN PARTEA PROIECTANTULUI	366.891,30	72.719,42	69.709,35	13.816,69	436.600,65
	* 3.8.1.1. PE PERIOADA DE EXECUTIE A LUCRARILOR	330.202,17	65.447,48	62.738,41	12.435,02	392.940,58
	INCLUSE IN PROGRAMUL DE CONTROL AL LUCRARILOR DE EXECUTIE, AVIZAT DE CATRE INSPECTORATUL DE STAT IN CONSTRUCTII	36.689,13	7.271,94	6.970,93	1.381,67	43.660,06
	3.8.2. DIRIGENȚIE DE SANTIER	540.000,00	107.030,31	102.600,00	20.335,76	642.600,00
	3.8.3. COORDONATOR ÎN MATERIE DE SECURITATE ȘI SĂNĂTATE - CONFORM HOTĂRĂRII GUVERNULUI NR. 300/2006, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE	183.445,65	36.359,71	34.854,67	6.908,35	218.300,32
	TOTAL CAPITOL 3	4.793.609,57	950.113,88	910.785,82	180.521,64	5.704.395,39
CAPITOLUL 4						
CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA						
4.1	CONSTRUCTII SI INSTALATII	64.245.377,54	12.733.708,11	12.206.621,73	2.419.404,54	76.451.999,27
4.2	MONTAJ UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE	128.530,36	25.078,86	24.040,77	4.764,98	150.571,13
4.3	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NECESITA MONTAJ	6.989.390,00	1.385.326,94	1.327.984,10	263.212,12	8.317.374,10
4.4	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NU NECESITA MONTAJ SI ECHIPAMENTE DE TRANSPORT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.5	DOTARI	2.018.961,15	399.770,31	383.222,62	75.956,36	2.400.183,77
4.6	ACTIVE NECORPORALE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 4	73.378.259,05	14.543.884,22	13.941.869,22	2.763.338,00	87.320.128,27

CAP 5 - ALTE CHELTUIELI						
5,1	ORGANIZARE DE SANTIER	1.100.673,89	218.158,26	209.128,04	41.450,07	1.309.801,93
	5.1.1 LUCRARI DE CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ORGANIZĂRII DE SANTIER	733.782,59	145.438,84	139.418,69	27.633,38	873.201,26
	5.1.2 CHELTUIELI CONEXE ORGANIZĂRII SANTIERULUI	366.891,30	72.719,42	69.709,35	13.816,69	436.600,65
5,2	COMISIOANE, COTE, TAXE, COSTUL CREDITULUI	827.160,85	163.946,81	157.160,56	31.149,89	984.321,41
	5.2.1 COMISIOANE SI DOBANZILE AFERENTE CREDITULUI BANCII FINANTATOARE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.2.2 COTA AFERENTA ISC PENTRU CONTROLUL CALITATII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII	366.891,30	72.719,42	69.709,35	13.816,69	436.600,65
	5.2.3 COTA AFERENTA ISC PENTRU CONTROLUL STATULUI IN AMENAJAREA TERITORIULUI, URBANISM SI PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUCTII	73.378,26	14.543,88	13.941,87	2.763,34	87.320,13
	5.2.4 COTA AFERENTA CASEI SOCIALE A CONSTRUCTORILOR - CSC	366.891,30	72.719,42	69.709,35	13.816,69	436.600,65
	5.2.5 TAXE PENTRU ACORDURI, AVIZE CONFORME SI AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE	20.000,00	3.964,09	3.800,00	753,18	23.800,00
5,3	CHELTUIELI DIVERSE SI NEPREVAZUTE	8.092.441,69	1.603.956,49	1.537.563,92	304.751,73	9.630.005,61
5,4	CHELTUIELI PENTRU INFORMARE SI PUBLICITATE	6.000,00	1.189,23	1.140,00	225,95	7.140,00
TOTAL CAPITOL 5		10.026.276,43	1.987.250,79	1.904.992,52	377.577,65	11.931.268,95
CAP 6 - CHELTUIELI PENTRU PROBE TEHNOLOGICE ȘI TESTE						
6,1	PREGATIREA PERSONALULUI DE EXPLOATARE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6,2	PROBE TEHNOLOGICE ȘI TESTE	242174,40	48.000,00	46.013,14	9.120,00	288187,54
TOTAL CAPITOL 6		242174,40	48.000,00	46.013,14	9.120,00	288187,54
CAP 7- CHELTUIELI AFERENTE MARJEI DE BUGET ȘI PENTRU CONSTITUIREA REZERVEI DE IMPLEMENTARE PENTRU AJUSTAREA DE PREȚ						
7,1	CHELTUIELI AFERENTE MARJEI DE BUGET 25% DIN (1.2+1.3+1.4+2+3.1+3.2+3.3+3.5+3.7+3.8+4+5.1.1)	20426974,88	4.048.713,63	3.881.125,23	769.255,59	24308100,11
7,2	CHELTUIELI PENTRU CONSTITUIREA REZERVEI DE IMPLEMENTARE PENTRU AJUSTAREA DE PREȚ	15633545,92	3.098.635,55	2.970.373,73	588.740,75	18603919,65
TOTAL CAPITOL 7		36060520,80	7147349,18	6851498,96	1357996,35	42912019,76
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6)		127.367.088,54	25.244.700,72	24.199.746,84	4.796.493,14	151.566.835,38
DIN CARE C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1+ 4.2 + 5.1.1)		67.971.938,79	13.472.328,46	12.914.668,37	2.559.742,41	80.886.607,16

Data: 23.06.2025 In preluare la data de: 23/06/2025 1 Eu = 5,0453

Beneficiar:
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Intocmit,
S.C. V&V PROJEKT Sfântu Gheorghe
arh. Varga Erika



* Devizul general este parte componentă a studiului de fezabilitate / documentației de avizare a lucrărilor de intervenții

** curs: 1 euro = 5.0453 lei

PROIECTANT

V&V PROJEKT S.R.L.

Sfântu Gheorghe

ANEXA Nr. 3

(Anexa nr. 7 la Hotărârea Guvernului nr. 907 / 2016)

DEVIZ GENERAL*
AL OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. NICOLAE IORGA, MUN. SFÂNTU GHEORGHE

		ETAPA 1		TVA		19%
NR CRT	DENUMIREA CAPITOLELOR SI SUBCAPITOLELOR DE CHELTUIELI	VALOAREA (INCLUSIV TVA)				
		Valoarea ** (fără TVA)	Valoarea ** (fără TVA)	TVA		Valoare cu TVA
		LEI	EU	LEI	EU	LEI
1	2	3	4	4	5	5
CAPITOLUL 1						
CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA SI AMENAJAREA TERENULUI						
1.1	OBTINEREA TERENULUI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	AMENAJAREA TERENULUI	389.148,54	77.130,90	73.938,22	14.654,87	463.086,76
1.3	AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI SI ADUCEREA TERENULUI LA STAREA INITIALA	159.465,68	31.606,78	30.298,48	6.005,29	189.764,16
1.4	CHELTUIELI PENTRU RELOCAREA/ PROTECTIA UTILITATILOR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 1	548.614,21	108.737,68	104.236,70	20.660,16	652.850,91
CAPITOLUL 2						
CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII						
					0,00000	0,00000
2.1	CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITĂȚILOR NECESARE OBIECTIVULUI	442.254,97	87.656,82	84.028,44	16.654,80	526.283,41
	2.1.1. RACORD LA REȚEAUA PUBLICĂ DE APĂ RECE POTABILĂ	107.989,12	21.403,90	20.517,93	4.066,74	128.507,05
	2.1.2. RACORDUL ANSAMBLULUI DE LOCUINȚE LA REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE MENAJERĂ	214.183,04	42.451,99	40.694,76	8.065,88	254.877,82
	2.1.3. RACORD LA REȚEAUA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ	120.082,81	23.800,93	22.815,73	4.522,18	142.898,54
	2.1.4. RACORD LA REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE PLUVIALĂ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 2	884.509,94	175.313,65	168.056,89	33.309,59	1.052.566,83
CAPITOLUL 3						
CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE SI ASISTENTA TEHNICA						
					0,00000	0,00000
3.1	STUDII	17.350,00	3.438,84	3.296,50	653,38	20.646,50
	3.1.1. STUDII DE TEREN	17.350,00	3.438,84	3.296,50	653,38	20.646,50
	3.1.2. RAPORT PRIVIND IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.1.3. ALTE STUDII SPECIFICE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2	DOCUMENTATII SUPORT SI CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA DE AVIZE, ACORDURI SI AUTORIZATII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.3	EXPERTIZARE TEHNICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.4	CERTIFICAREA PERFORMANTEI ENERGETICE SI AUDITUL ENERGETIC AL CLADIRILOR, AUDITUL DE SIGURANȚĂ RUTIERĂ	32.000,00	6.342,54	6.080,00	1.205,08	38.080,00
3.5	PROIECTARE	1.794.786,31	355.734,31	341.009,40	67.589,52	2.135.795,71
	3.5.1. TEMA DE PROIECTARE	23.530,00	4.663,75	4.470,70	886,11	28.000,70
	3.5.2. STUDIU DE PREFERABILITATE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.5.3. STUDIU DE FEZABILITATE / DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII ȘI DEVIZ GENERAL	94.120,00	18.654,99	17.882,80	3.544,45	112.002,80
	3.5.4. DOCUMENTATIILE TEHNICE NECESARE IN VEDEREA OBTINERII AVIZELOR / ACORDURILOR / AUTORIZATIILOR	117.650,00	23.318,73	22.353,50	4.430,56	140.003,50
	3.5.5. VERIFICAREA TEHNICA DE CALITATE A PROIECTULUI TEHNIC SI A DETALIILOR DE EXECUTIE	36.887,44	7.311,25	7.008,62	1.389,14	43.896,05
	3.5.6. PROIECT TEHNIC SI DETALII DE EXECUTIE	1.522.598,88	301.785,60	289.293,79	57.339,26	1.811.892,66
3.6	ORGANIZAREA PROCEDURILOR DE ACHIZITIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.7	CONSULTANTA	7.500,00	1.486,53	1.425,00	282,44	8.925,00
	3.7.1. MANAGEMENTUL DE PROIECT PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.7.2. AUDITUL FINANCIAR	7.500,00	1.486,53	1.425,00	282,44	8.925,00
3.8	ASISTENTA TEHNICA	545.168,47	108.054,72	103.582,01	20.530,40	648.750,48
	3.8.1. ASISTENTA TEHNICA DIN PARTEA PROIECTANTULUI	183.445,65	36.359,71	34.854,68	6.908,35	218.300,32
	* 3.8.1.1 PE PERIOADA DE EXECUTIE A LUCRARILOR	165.101,08	32.723,74	31.369,21	6.217,51	196.470,29
	INCLUSE IN PROGRAMUL DE CONTROL AL LUCRARILOR DE EXECUTIE, AVIZAT DE CATRE INSPECTORATUL DE STAT IN CONSTRUCȚII	18.344,56	3.635,97	3.485,47	690,83	21.830,03
	3.8.2. DIRIGENTIE DE SANTIER	270.000,00	53.515,15	51.300,00	10.167,88	321.300,00
	3.8.3. COORDONATOR ÎN MATERIE DE SECURITATE ȘI SĂNĂTATE - CONFORM HOTĂRĂRII GUVERNULUI NR. 300/2006, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE	91.722,82	18.179,86	17.427,34	3.454,17	109.150,16
	TOTAL CAPITOL 3	2.396.804,78	475.056,94	455.392,91	90.260,82	2.852.197,69
CAPITOLUL 4						
CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA						
					0,00000	0,00000
4.1	CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII	32.122.688,77	6.366.854,06	6.103.310,87	1.209.702,27	38.225.999,64
4.2	MONTAJ UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE	63.265,18	12.539,43	12.020,39	2.382,49	75.285,57
4.3	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NECESITA MONTAJ	3.494.695,00	692.663,47	663.992,05	131.606,06	4.158.687,05
4.4	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NU NECESITA MONTAJ SI ECHIPAMENTE DE TRANSPORT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.5	DOTARI	1.008.480,58	199.885,16	191.611,31	37.978,18	1.200.091,89
4.6	ACTIVE NECORPORALE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 4	36.689.129,53	7.271.942,11	6.970.934,61	1.381.669,00	43.660.064,14
CAP 5 - ALTE CHELTUIELI						
					0,00000	0,00000
5.1	ORGANIZARE DE SANTIER	550.336,94	109.079,13	104.564,02	20.725,04	654.900,96
	5.1.1. LUCRARI DE CONSTRUCȚII SI INSTALAȚII AFERENTE ORGANIZĂRII DE SANTIER	366.891,30	72.719,42	69.709,35	13.816,69	436.600,64
	5.1.2. CHELTUIELI CONEXE ORGANIZARII SANTIERULUI	183.445,65	36.359,71	34.854,68	6.908,35	218.300,32
5.2	COMISIOANE, COTE, TAXE, COSTUL CREDITULUI	413.580,42	81.973,41	78.580,28	15.574,95	492.160,70
	5.2.1. COMISIOANE SI DOBANZILE AFERENTE CREDITULUI BANCII FINANTATOARE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.2.2. COTA AFERENTA ISC PENTRU CONTROLUL CALITATII LUCRARILOR DE CONSTRUCȚII	183.445,65	36.359,71	34.854,68	6.908,35	218.300,32

5.2.3 COTA AFERENTA ISC PENTRU CONTROLUL STATULUI IN AMENAJAREA TERITORIULUI, URBANISM SI PENTRU AUTORIZAREA LUCRILOR DE CONSTRUCTII	36.689,13	7.271,94	6.970,94	1.381,67	43.660,06
5.2.4 COTA AFERENTA CASEI SOCIALE A CONSTRUCTORILOR - CSC	183.445,65	36.359,71	34.854,68	6.908,35	218.300,32
5.2.5 TAXE PENTRU ACORDURI, AVIZE CONFORME SI AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE	10.000,00	1.982,04	1.900,00	376,59	11.900,00
5.3 CHELTUIELI DIVERSE SI NEPREVAZUTE	4.046.220,85	801.978,25	768.781,96	152.375,87	4.815.002,81
5.4 CHELTUIELI PENTRU INFORMARE SI PUBLICITATE	3.000,00	594,61	570,00	112,98	3.570,00
TOTAL CAPITOL 5	5.013.138,21	993.625,40	952.496,26	188.788,83	5.965.634,47
CAP 6 - CHELTUIELI PENTRU PROBE TEHNOLOGICE SI TESTE					
6.1 PREGATIREA PERSONALULUI DE EXPLOATARE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.2 PROBE TEHNOLOGICE SI TESTE	121087,20	24.000,00	23.006,57	4.560,00	144093,77
TOTAL CAPITOL 6	121087,20	24.000,00	23.006,57	4.560,00	144093,77
CAP 7- CHELTUIELI AFERENTE MARJEI DE BUGET SI PENTRU CONSTITUIREA REZERVEI DE IMPLEMENTARE PENTRU AJUSTAREA DE PRET					
7.1 CHELTUIELI AFERENTE MARJEI DE BUGET 25% DIN (1.2+1.3+1.4+2+3.1+3.2+3.3+3.5+3.7+3.8+4+5.1.1)	10213487,44	2.024.356,81	1.940.562,62	384.627,80	12154050,05
7.2 CHELTUIELI PENTRU CONSTITUIREA REZERVEI DE IMPLEMENTARE PENTRU AJUSTAREA DE PRET	7816772,96	1.549.317,77	1.485.186,87	294.370,38	9301959,83
TOTAL CAPITOL 7	18030260,40	3573674,59	3425749,48	678998,17	21456009,88
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6)	63.683.544,27	12.622.350,36	12.099.873,42	2.398.246,57	75.783.417,69
DIN CARE C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1+ 4.2 + 5.1.1)	33.985.969,40	6.736.164,23	6.457.334,18	1.279.871,20	40.443.303,58

Data: 23.06.2025 In preturi la data de : 23/06/2025 1 Eu = 5,0453

Beneficiar: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE Intocmit, S.C. V&V PROJEKT Sfântu Gheorghe arh. Varga Erika

* Devizul general este parte componentă a studiului de fezabilitate / documentației de avizare a lucrărilor de intervenții
 ** curs: 1 euro =5.0453 lei

PROIECTANT:

V&V PROJEKT S.R.L.

Sfântu Gheorghe

ANEXA Nr. 3

(Anexa nr. 7 la Hotărârea Guvernului nr. 907 / 2016)

DEVIZ GENERAL *

AL OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. NICOLAE IORGA, MUN. SFÂNTU GHEORGHE

		ETAPA 2		TVA		19%
NR CRT	DENUMIREA CAPITOLELOR SI SUBCAPITOLELOR DE CHELTUIELI	VALOAREA (INCLUSIV TVA)				
		Valoarea ** (fără TVA)	Valoarea ** (fără TVA)	TVA		Valoare cu TVA
		LEI	EU	LEI	EU	LEI
1	2	3	4	4	8	5
CAPITOLUL 1						
CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA SI AMENAJAREA TERENULUI						
1.1	OBTINEREA TERENULUI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	AMENAJAREA TERENULUI	389.148,54	77.130,90	73.938,22	14.654,87	463.086,76
1.3	AMENAJARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI SI ADUCEREA TERENULUI LA STAREA INITIALA	159.465,68	31.606,78	30.298,48	6.005,29	189.764,16
1.4	CHELTUIELI PENTRU RELOCAREA/ PROTECTIA UTILITATILOR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 1	548.614,21	108.737,68	104.236,70	20.660,16	652.850,91
CAPITOLUL 2						
CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII						
					0,00000	0,00000
2.1	CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITĂȚILOR NECESARE OBIECTIVULUI	442.254,97	87.656,82	84.028,44	16.654,80	526.283,41
	2.1.1. RACORD LA REȚEAUA PUBLICĂ DE APĂ RECE POTABILĂ	107.989,12	21.403,90	20.517,93	4.066,74	128.507,05
	2.1.2. RACORDUL ANSAMBLULUI DE LOCUINȚE LA REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE MENAJERĂ	214.183,04	42.451,99	40.694,78	8.065,88	254.877,82
	2.1.3. RACORD LA REȚEAUA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ	120.082,81	23.800,93	22.815,73	4.522,18	142.898,54
	2.1.4. RACORD LA REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE PLUVIALĂ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 2	884.509,94	175.313,65	168.056,89	33.309,59	1.052.566,83
CAPITOLUL 3						
CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE SI ASISTENTA TEHNICA						
					0,00000	0,00000
3.1	STUDII	17.350,00	3.438,84	3.296,50	653,38	20.646,50
	3.1.1 STUDII DE TEREN	17.350,00	3.438,84	3.296,50	653,38	20.646,50
	3.1.2 RAPORT PRIVIND IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.1.3 ALTE STUDII SPECIFICE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2	DOCUMENTATII SUPTOR SI CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA DE AVIZE, ACORDURI SI AUTORIZATII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.3	EXPERTIZARE TEHNICA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.4	CERTIFICAREA PERFORMANTEI ENERGETICE SI AUDITUL ENERGETIC AL CLADIRILOR, AUDITUL DE SIGURANȚĂ RUTIERĂ	32.000,00	6.342,54	6.080,00	1.205,08	38.080,00
3.5	PROIECTARE	1.794.786,31	355.734,31	341.009,40	67.589,52	2.135.795,71
	3.5.1 TEMA DE PROIECTARE	23.530,00	4.663,75	4.470,70	886,11	28.000,70
	3.5.2 STUDIU DE PREFERABILITATE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.5.3 STUDIU DE FEZABILITATE / DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRIILOR DE INTERVENȚII SI DEVIZ GENERAL	94.120,00	18.654,99	17.882,80	3.544,45	112.002,80
	3.5.4 DOCUMENTATIILE TEHNICE NECESARE IN VEDEREA OBTINERII AVIZELOR / ACORDURILOR / AUTORIZATIILOR	117.650,00	23.318,73	22.353,50	4.430,56	140.003,50
	3.5.5 VERIFICAREA TEHNICA DE CALITATE A PROIECTULUI TEHNIC SI A DETALIILOR DE EXECUTIE	36.887,44	7.311,25	7.008,62	1.389,14	43.896,05
	3.5.6 PROIECT TEHNIC SI DETALII DE EXECUTIE	1.522.598,88	301.785,60	289.293,79	57.339,26	1.811.892,66
3.6	ORGANIZAREA PROCEDURILOR DE ACHIZITIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.7	CONSULTANTA	7.500,00	1.486,53	1.425,00	282,44	8.925,00
	3.7.1 MANAGEMENTUL DE PROIECT PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.7.2 AUDITUL FINANCIAR	7.500,00	1.486,53	1.425,00	282,44	8.925,00
3.8	ASISTENTA TEHNICA	545.168,47	108.054,72	103.582,01	20.530,40	648.750,48
	3.8.1 ASISTENTA TEHNICA DIN PARTEA PROIECTANTULUI	183.445,65	36.359,71	34.854,68	6.908,35	218.300,32
	* 3.8.1.1 PE PERIOADA DE EXECUTIE A LUCRARILOR	165.101,08	32.723,74	31.369,21	6.217,51	196.470,29
	INCLUDE IN PROGRAMUL DE CONTROL AL LUCRARILOR DE EXECUTIE, AVIZAT DE CATRE INSPECTORATUL DE STAT IN CONSTRUCTII	18.344,56	3.635,97	3.485,47	690,83	21.830,03
	3.8.2 DIRIGENTIE DE ȘANTIER	270.000,00	53.515,15	51.300,00	10.167,88	321.300,00
	3.8.3 COORDONATOR ÎN MATERIE DE SECURITATE ȘI SĂNĂTATE - CONFORM HOTĂRĂRII GUVERNULUI NR. 300/2006, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE	91.722,82	18.179,86	17.427,34	3.454,17	109.150,16
	TOTAL CAPITOL 3	2.396.804,78	475.056,94	455.392,91	90.260,82	2.852.197,69
CAPITOLUL 4						
CHELTUIELI PENTRU INVESTITIA DE BAZA						
					0,00000	0,00000
4.1	CONSTRUCTII SI INSTALATII	32.122.688,77	6.366.854,06	6.103.310,87	1.209.702,27	38.225.999,64
4.2	MONTAJ UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE	63.265,18	12.539,43	12.020,39	2.382,49	75.285,57
4.3	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NECESITA MONTAJ	3.494.695,00	692.663,47	663.992,05	131.606,06	4.158.687,05
4.4	UTILAJE, ECHIPAMENTE TEHNOLOGICE SI FUNCTIONALE CARE NU NECESITA MONTAJ SI ECHIPAMENTE DE TRANSPORT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.5	DOTARI	1.008.480,58	199.885,16	191.611,31	37.978,18	1.200.091,89
4.6	ACTIVE NECORPORALE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL CAPITOL 4	36.689.129,53	7.271.942,11	6.970.934,61	1.381.669,00	43.660.064,14
CAP 5 - ALTE CHELTUIELI						
					0,00000	0,00000
5.1	ORGANIZARE DE ȘANTIER	550.336,94	109.079,13	104.564,02	20.725,04	654.900,96

5.1.1	LUCRARI DE CONSTRUCTII SI INSTALATII AFERENTE ORGANIZĂRII DE SANTIER	366.891,30	72.719,42	69.709,35	13.816,69	436.600,64
5.1.2	CHELTUIELI CONEXE ORGANIZARII SANTIERULUI	183.445,65	36.359,71	34.854,68	6.908,35	218.300,32
5.2	COMISIOANE, COTE, TAXE, COSTUL CREDITULUI	413.580,42	81.973,41	78.580,28	15.574,95	492.160,70
5.2.1	COMISIOANE SI DOBANZILE AFERENTE CREDITULUI BANCII FINANTATOARE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.2.2	COTA AFERENTA ISC PENTRU CONTROLUL CALITATII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII	183.445,65	36.359,71	34.854,68	6.908,35	218.300,32
5.2.3	COTA AFERENTA ISC PENTRU CONTROLUL STATULUI IN AMENAJAREA TERITORIULUI, URBANISM SI PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUCTII	36.689,13	7.271,94	6.970,94	1.381,67	43.660,06
5.2.4	COTA AFERENTA CASEI SOCIALE A CONSTRUCTORILOR - CSC	183.445,65	36.359,71	34.854,68	6.908,35	218.300,32
5.2.5	TAXE PENTRU ACORDURI, AVIZE CONFORME SI AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE	10.000,00	1.982,04	1.900,00	376,59	11.900,00
5.3	CHELTUIELI DIVERSE SI NEPREVAZUTE	4.046.220,85	801.978,25	768.781,96	152.375,87	4.815.002,81
5.4	CHELTUIELI PENTRU INFORMARE SI PUBLICITATE	3.000,00	594,61	570,00	112,98	3.570,00
TOTAL CAPITOL 5		5.013.138,21	993.625,40	952.496,26	188.788,83	5.965.634,47
CAP 6 - CHELTUIELI PENTRU PROBE TEHNOLOGICE SI TESTE						
6.1	PREGATIREA PERSONALULUI DE EXPLOATARE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.2	PROBE TEHNOLOGICE SI TESTE	121087,20	24.000,00	23.006,57	4.560,00	144093,77
TOTAL CAPITOL 6		121087,20	24.000,00	23.006,57	4.560,00	144093,77
CAP 7 - CHELTUIELI AFERENTE MARJEI DE BUGET SI PENTRU CONSTITUIREA REZERVEI DE IMPLEMENTARE PENTRU AJUSTAREA DE PREȚ						
7.1	CHELTUIELI AFERENTE MARJEI DE BUGET 25% DIN (1.2+1.3+1.4+2+3.1+3.2+3.3+3.5+3.7+3.8+4+5.1.1)	10213487,44	2.024.356,81	1.940.562,62	384.627,80	12154050,05
7.2	CHELTUIELI PENTRU CONSTITUIREA REZERVEI DE IMPLEMENTARE PENTRU AJUSTAREA DE PREȚ	7816772,96	1.549.317,77	1.485.186,87	294.370,38	9301959,83
TOTAL CAPITOL 7		18030260,40	3573674,59	3425749,48	678998,17	21456009,88
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6)		63.683.544,27	12.622.350,36	12.099.873,42	2.398.246,57	75.783.417,69
DIN CARE C + M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		33.985.969,40	6.736.164,23	6.457.334,18	1.279.871,20	40.443.303,58

Data: 23.06.2025 In preturi la data de : 23/06/2025 1 Eu = 5,0453

Beneficiar:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Intocmit,

S.C. V&V PROJEKT Sfântu Gheorghe
arh. Varga Erika

[Signature]

* Devizul general este parte componentă a studiului de fezabilitate / documentației de avizare a lucrărilor de intervenții

** curs: 1 euro =5.0453 lei

V. Memoriu studiu de fezabilitate



PROIECTANT

S.C. V&V PROJEKT S.R.L.

520023 Sfântu Gheorghe str. Gödri Ferenc nr. 2 ap 31

CUI RO 23470397 Nr. înreg. La Registrul Comerțului j14 / 137 / 2008
(denumirea persoanei juridice și datele de identificare)

Număr proiect:

Nr. 141 / 2024

STUDIU DE FEZABILITATE

A. PIESE SCRISE

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

“Construire locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ pe str. Jókai Mór, municipiul Sfântu Gheorghe”

1.2. Ordonator principal de credite / investitor

Municipiul Sfântu Gheorghe

1.3. Ordonator de credite (secundar / terțiar)

Nu este cazul.

1.4. Beneficiarul investiției

Specialiști din domeniul sănătății și învățământului prin
Municipiul Sfântu Gheorghe

1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate

S.C. V&V PROJEKT S.R.L., Sfântu Gheorghe

2. Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului / proiectului de investiții

2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării obiectivului de investiții și scenariile / opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză

Nu este cazul.

2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare

Proiectul se integrează în multiple strategii și politici existente atât la nivelul Uniunii Europene cât și la nivelul țării, al Regiunii 7 Centru, al județului Covasna și nu în ultimul rând, al municipiului Sfântu Gheorghe.

La nivelul UE amintim Carta de la Leipzig pentru Orașe Europene Durabile, în care unul din obiectivele majore stabilite constă în consolidarea politicilor integrate de dezvoltare urbană sub auspiciile protecției mediului înconjurător prin crearea și garantarea unor spații publice de înaltă calitate, modernizarea rețelelor de infrastructură și creșterea eficienței energetice, promovarea activă a inovației și a educației, consolidarea economiei locale, consolidarea infrastructurilor culturale și educaționale în acord cu realitățile urbane specifice fiecărui oraș și comună în parte. Cele stabilite în Carta amintită mai sus au fost preluate de țările membre, astfel, și de România, promovând politicile dezvoltării durabile chiar și la nivelul comunelor în mediul rural.

La nivelul țării, Planul de Dezvoltare a Regiunii Centru reprezintă principalul document de planificare și programare la nivelul regiunii. Prin acesta se stabilește viziunea de dezvoltare, obiectivul global și

obiectivele specifice de atins la finalul perioadei de programare, și anume, 2027. În acest document de importanță majoră reamenajarea și realizarea spațiilor verzi de toate categoriile definite de lege, este o prioritate, precum și proiectele pentru încurajarea identității culturale și locale, la fel și proiectele complexe de educație națională.

Dezvoltarea sectoarelor de sănătate și educație este tratată cu prioritate în strategiile de dezvoltare ale municipiului Sfântu Gheorghe dar și ale județului Covasna: în anii precedenți sume importante au fost alocate dezvoltării infrastructurii, a dotărilor și a calității serviciilor atât din fonduri proprii cât și din surse de finanțare nerambursabile.

Pe de altă parte rata supraaglomerării, gradul avansat de uzură fizică și morală a fondului construit existent, costul locuințelor și costul utilităților aflate în permanentă creștere precum și cererea de locuințe publice care depășește net stocul de locuințe disponibile la nivelul UAT sunt doar câteva dintre aspectele analizei prezentate de Strategia Națională a Locuirii aprobată prin HG 842 din 29.06.2022 publicată în M.O., Partea I, nr. 653 din 30.06.2022. Aici se ajunge la concluzia că există o cerere și o nevoie reală de locuințe sociale și de serviciu pentru categorii sociale defavorizate și tineri.

Construirea de locuințe de serviciu este susținută prin PNRR, Componenta C10 – fondul local, investiția I. 2 – Construirea de locuințe nZEB Plus – pentru tineri / locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ dar și asigurarea infrastructurii pentru transportul verde respectiv instalarea de puncte de reîncărcare a vehiculelor electrice este finanțată prin PNRR / C10 / investiția I.1.3.

Obiectivul de investiții se conformează Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Municipiului Sfântu Gheorghe, aprobată prin HCL nr. 384 / 2023 cu completările și modificările ulterioare.

2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

Problema generală a locuințelor din România este una accentuată, mai ales în rândul tinerilor. Având în vedere discrepanța între veniturile românilor și costul unui trai decent, tinerii întâmpină dificultăți în a-și asigura traiul în locuință proprie, dat fiind și dependența lor financiară de membrii mai vârstnici ai familiei. Mulți decid să locuiască cu părinții pentru a economisi și pentru a-și putea permite un credit ipotecar dar nu este rară nici situația tinerilor care sunt forțați să se reîntoarcă să locuiască cu părinții după încercări eșuate de a-și finanța singuri chiria. Însă locuirea cu familia generează supraaglomerare: peste jumătate dintre români locuiesc în case supraaglomerate, România fiind țara europeană cu cel mai mare procent al supraaglomerării. Astfel se resimte nevoia implementării unor măsuri de sprijin social, mai ales în privința dreptului la locuire.

În ceea ce privește domeniul învățământului, pe teritoriul administrativ al municipiului Sfântu Gheorghe funcționează 33 de instituții de învățământ preuniversitar de stat și 2 instituții universitare. Anual în jur de 11.000 elevi iau parte în procesul educațional preuniversitar, numărul pedagogilor fiind de 1.058 iar numărul personalului auxiliar și nedidactic auxiliar este 270. Din păcate însă vocația de pedagog este aleasă din ce în ce mai puțin, existând materii pentru care foarte greu se mai găsesc profesori de specialitate. De asemenea, în multe instituții de învățământ predau profesori care provin din alte localități, alte județe, aceștia având nevoie de locuințe.

Trecând la domeniul sănătății este de menționat faptul că, de serviciile oferite de spitalul județean, de laboratoarele și cabinetele medicale care funcționează în municipiul Sfântu Gheorghe beneficiază nu doar locuitorii municipiului dar și locuitorii întregului județ.

În concluzie, scopul și obligația municipalității este atragerea a cât mai mulți tineri specialiști, mai ales în domeniul sănătății și educației pentru asigurarea unor servicii la standarde cât mai înalte în ambele domenii, atât la nivel local cât și la nivel județean.

Prin optarea pentru clădiri nZEB Plus se dorește asigurarea unei utilizări cât mai eficiente, cu costuri cât mai reduse de întreținere și perioadă cât mai scurtă de recuperare a investiției.

2.4. Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității obiectivului de investiții

Obiectivul acestei investiții este asigurarea infrastructurii de locuit pentru specialiști din sănătate și învățământ din municipiul Sfântu Gheorghe, prin construirea de locuințe nZEB Plus pentru acoperirea cererilor și necesităților la nivel local, astfel contribuind la îmbunătățirea serviciilor în aceste domenii.

Scopul și obligația municipalității este atragerea a cât mai mulți specialiști, mai ales în domeniul sănătății și educației pentru asigurarea unor servicii la standarde cât mai înalte în ambele domenii.

Având în vedere cele prezentate mai sus, precum și numeroasele solicitări primite atât din partea conducătorilor spitalului cât și a instituțiilor de învățământ, Municipiul Sfântu Gheorghe consideră necesară construirea unităților de locuit pentru specialiști în sănătate și învățământ, astfel contribuind la îmbunătățirea serviciilor în aceste domenii.

Proiectele de perspectivă ale Municipiului au ca obiectiv asigurarea unui nivel ridicat de urbanizare la nivelul întregii comunități și prevăd în special reabilitarea infrastructurii, realizarea de noi spații de locuit, sprijinirea activităților economice, comerciale și turistice, ameliorarea condițiilor igienico-sanitare ale locuitorilor, ameliorarea calității mediului și diminuarea surselor de poluare.

În politicile europene, spațiile verzi publice din jurul ansamblurilor rezidențiale și a locuințelor de serviciu sunt promovate pentru influența lor directă asupra confortului cetățenilor și asupra mediului. Spațiile verzi de acest tip sunt utilizate direct pentru recreerea activă ori pasivă a cetățenilor sau indirect prin influența pozitivă asupra mediului urban accesibil cetățenilor, servind diverselor nevoi ale acestora, îmbunătățind astfel calitatea vieții. Este dovedit științific rolul important pe care spațiile verzi îl au în menținerea echilibrului fizic și psihic al locuitorilor din mediul urban.

Municipiul Sfântu Gheorghe promovează o „dezvoltare verde” și consideră investițiile în amenajare de spații verzi prin reconversia terenurilor neutilizate/abandonate/ degradate ca fiind necesare atât pentru schimbarea aspectului estetic al orașului în beneficiul propriilor cetățeni cât și din punct de vedere al protecției mediului înconjurător (regenerarea aerului, combaterea impermeabilizării solului, etc). În cazul proiectului de față, construirea de locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ, este de neimaginat ca aceste clădiri să nu aibă un spațiu verde de mari dimensiuni, adecvat, funcțional, pe care îl pot folosi toți locuitorii ansamblului.

2.5. Obiectivele preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Principalul obiectiv urmărit de investiția propusă este crearea unor spații locative pentru tinerii specialiști din sănătate și învățământ care lucrează pe raza municipiului Sfântu Gheorghe aflați la început de drum, în vederea unei dezvoltări sustenabile a comunității.

Alături de combaterea procesului de migrare al populației, se urmărește și încurajarea tinerilor în privința creșterii natalității prin: îmbunătățirea calității vieții, asigurarea de facilități pentru copii și părinți, asigurarea accesului populației la serviciile de bază, cu efecte asupra calității forței de muncă viitoare. Și, nu în ultimul rând, prin proiect se urmărește valorificarea unui teren neutilizat și creșterea raportului de spațiu verde amenajat în cadrul zonei rezidențiale.

3. Identificarea, propunerea și prezentarea a minimum două scenarii / opțiuni tehnico-economice pentru realizarea obiectivului de investiții . pentru fiecare scenariu / opțiuni tehnico-economică se vor prezenta:

3.1. Particularități ale amplasamentului: (amplasamentul este identic pentru ambele scenarii)

a) Descrierea amplasamentului (localizare - intravilan / extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic - natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drepturi de preempțiune, zonă de utilitate publică, informații / obligații / constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz);

Amplasamentul constă într-o parcelă identificată prin CF nr. 43234 Sfântu Gheorghe având suprafața de 49229 mp.

Terenul este în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe și este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, în partea sudică a orașului. Categoria de folosință înscrisă în cartea funciară este curți - construcții.

Se află în zona de protecție a sitului arheologic Livada, identificat prin cod RAN 63401.06, cu denumirea de "așezare halstattiană de la Sfântu Gheorghe - cartier Simeria" și parțial în banda de inundabilitate a pârâului Valea Sâmbrezii.

Parcela a fost studiată în cadrul documentației urbanistice PUZ aprobată prin HCL nr. 133 / 2024. Destinația conform acestei documentații este parțial zonă mixtă și centre de cartier - poli de dezvoltare urbană (M) - parțial zonă de locuințe individuale / colective. Se încadrează în zona de impozitare "C" conform HCL 472 / 2023.

Dimensiunile maxime ale amplasamentului studiat sunt 341,97 m x 291,34 m.

Parcela se învecinează cu:

- 2 parcele aflate în proprietatea unor persoane fizice, o parcelă aparținând S.C. Baumeister S.R.L. și o parcelă aparținând S.C. Femild Bauinvest S.R.L. spre Nord;
- O parcelă aflată în proprietatea unei persoane fizice, o parcelă aparținând S.C. Nocotech S.R.L., o parcelă aparținând S.C. Eba Trans S.R.L. și o parcelă aparținând Municipiului Sfântu Gheorghe pe care se proiectează construirea unui campus dual spre Est;
- Aceeași parcelă este și unul din vecinii dinspre Sud, cealaltă parcelă învecinată aparținând S.C. Solfarm S.R.L.;

- S.C. Solfarm S.R.L. deține o parcelă învecinată la Vest de parcela studiată, alte două parcele aparținând unei persoane fizice respectiv Municipiului Sfântu Gheorghe;

b) Relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

(i) Circulații auto

Prin PUZ menționat anterior se propune o stradă de legătură cu direcția aproximativă E-V între strada Jókai și strada paralelă cu aceasta precum și o rețea de străzi perpendiculare. Accesul la domeniul public va fi facilitat prin aceste noi străzi rezultând două cvartale.

(ii) Circulații pietonale

Noile străzi sunt prevăzute cu trotuare având lățimea de 150 cm pe fiecare sens. În interiorul cvartalelor se va asigura o rețea de circulație pietonală formată din alei de diferite ranguri, având pardoseli diferite, scuaruri, grădini, locuri de joacă și antrenamente.

(iii) Circulații pentru biciclete

Noua stradă de legătură cu orientarea E-V are prevăzute câte o bandă de circulație pe sens destinate bicicletelor. Prin intermediul a două alei destinate circulației ocazionale auto se asigură legătura funcțională dintre cele două garaje pentru depozitarea a câte 50 de biciclete cu aceste piste de biciclete.

(iv) Acces la transportul în comun

Pe strada Jókai Mór este prevăzută construirea unei stații noi de autobuz care va deservi zona și acest amplasament.

c) Orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite;

(i) Orientarea față de **punctele cardinale** este facilitată de dispunerea parcelei și a rețelei noi de străzi având orientarea E-V. Propunem amplasarea construcțiilor la nord de strada nouă ceea ce va facilita orientarea optimă a construcțiilor către sud. În aceeași direcție, spre Sud, am identificat punctele de interes naturale cu potențial peisagistic: vederea spre munții Carpaților Meridionali, vedere neobstrucționată de fond construit.

(ii) **Dealurile împădurite** aferente capătului sudic al Munților Baraolt reprezintă un element al cadrului natural la care ne vom raporta;

(iii) O **linie de forță** a cadrului construit este însăși **strada Jókai Mór** pe care majoritatea construcțiilor va fi perpendiculară, aceasta determinând indirect, prin intermediul traseelor noilor străzi, amplasarea construcțiilor. În rest zona se caracterizează prin construcții industriale amplasate relativ dispersat pe terenuri având regim de înălțime P.

d) Surse de poluare existente în zonă

În zonă nu am identificat surse de poluare.

e) Date climatice și particularități de relief;

Din punct de vedere climatic regiunea este caracterizată printr-o climă continental-moderată și face parte din etajul topoclimatic colinar, aria topoclimatului de adăpost cu inversiuni de temperatură. Vântul dominant bate din direcția V-VNV.

Principalele caracteristici meteorologice observate la stația Sfântu Gheorghe sunt următoarele:

- Temperatura medie anuală: 6,1-7,6 °C

- Temperatura medie a lunii celei mai reci: -4,7 / -6,2 °C

- Temperatura medie a lunii celei mai calde: 16,5-18 °C
- Temperatura maximă absolută: 39,3 °C
- Temperatura minimă absolută: -32,8 °C

Din punct de vedere al precipitațiilor:

- Cantitățile medii anuale: 543-584 mm
- Cantități medii lunare cele mai mari: 82-116 mm
- Cantități medii lunare cele mai mici: 13,9-27,2 mm
- Cantitatea maximă căzută în 24 de ore: 81,2-96,6 mm

Amplasamentul se situează în zona sud-estică a municipiului, pe lunca aluvionară a râului Olt. Zona studiată este dominată de relieful fragmentat al depresiunii Sfântu Gheorghe din zona teraselor înalte ale Oltului. Municipiul Sfântu Gheorghe, reședința de județ a județului Covasna, este situat în estul Transilvaniei, pe ambele maluri ale râului Olt, la o altitudine de aproximativ 550 metri, în bazinul Oltului superior aparținând Depresiunii Brașovului.

Din punct de vedere geomorfologic, zona se caracterizează prin prezența unor forme de relief variate, influențate de procesele tectonice și de eroziune. Depresiunea Brașovului este delimitată de Mții. Baraolt la N și de Mții. Bodoc la E, ambele aparținând lanțului Carpaților orientali. Aceste unități montane care delimitează bazinul Oltului superior s-au format în urma mișcărilor tectonice alpine, iar rocile predominante sunt șisturile cristaline și calcarele mezozoice.

În zona amplasamentului terenul este stabil, fără accidente naturale sau artificiale.

În ceea ce privește relieful amplasamentului, acesta prezintă o pantă minimală ascendentă de 2% dinspre E spre V, cotele absolute măsurate pe amplasament încadrându-se între valorile 530,83 și 524,41 m, cote RNMN.

f) Existența unor:

- **Rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;**

Nu s-au identificat până în momentul de față rețele edilitare care ar necesita relocare sau protejare;

- **Posibile interferențe cu monumente istorice / de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;**

Conform CU nr. 182 din 10.04.2024 imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice, nu se află în zonă de protecție a monumentelor istorice. În schimb se află în zona de protecție a sitului arheologic identificat prin cod RAN 63401.06 aflat la vest de amplasament.

- **Terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;**

Nu este cazul.

- g) **Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:**

(i) Date privind zonarea seismică

Conform STAS 11100/1-1993 zona orașului Sfântu Gheorghe se încadrează în gradul de intensitate seismică $I=7_1$ (MSK) cu o valoare a accelerației seismice $a_g=0,20$ g (conform P100-1-2013) și o perioadă de colț $T_c=0,7$.

(ii) **Date preliminare asupra naturii terenului de fundare , inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;**

Pe baza investigațiilor geotehnice se poate releva o stratificație variabilă pe întregul amplasament sub pachetul de umpluturi eterogene sau solul vegetal tipic de luncă și terasă aluvionară sau lagunară, format pe baza migrației albiei râului Olt respectiv depozite lagunare apărute în fostele meandre dezafectate natural sau antropic.

Pe amplasament sunt umpluturi eterogene pe marea majoritate a suprafeței terenului , cu o grosime care variază între 15-100 cm. Aceste umpluturi conțin de asemenea plăci și blocuri de beton armat de dimensiuni considerabile din demolări. Aceste umpluturi, deși sunt vechi și local înierbate natural, nu se pot considera consolidate datorită neomogenității accentuate și existenței unor lentile argiloase nisipoase cu aspect mâlos în bază (resturi vegetale).

În toate forajele au fost interceptate următoarele orizonturi:

-Orizont 0: sol vegetal sau nivele de origine antropogenă sistematizate sau eterogene sau platforme betonate 10-15 cm grosime și umpluturi sub beton din sorturi / pietriș cu nisip / piatră spartă / material argilos cu pietriș

-Orizont 1: argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cenușiu închisă, de consistență foarte slabă cu caracter PUCM respectiv argilă prăfoasă/nisipoasă cu sau fără resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM, P_{conv} : 130-150 kPa;

-Orizont 2: argilă nisipoasă, cenușie, consistentă respectiv argilă prăfoasă, cenușiu-cafenie, consistentă/vârtoasă, P_{conv} : 150-220 kPa.

-Orizont 3: nisip mixt cu pietriș mic, găbui, afânat spre mediu îndesat (îndesat) respectiv nisip fin și mediu slab argilos, gălbui, mediu îndesat precum și pietriș cu nisip argilos, gălbui, mediu îndesat; P_{conv} : 150-220 kPa.

Apa subterană a fost interceptată între adâncimile -3,40 și -5,50 față de CTN.

(iii) **Date geologice generale**

Din punct de vedere **geologic**, bazinul intramontan este constituit din depozite de molasă pliocen-pleistocene depuse peste un fundament de vârstă cretacică. Aceste depozite cretacice sunt depozite în facies de flis care sunt larg dezvoltate în zonele muntoase adiacente de ramă, reprezentate de Mții. Bodoc și Mții. Baraolt, precum și subasamentul depozitelor de molasă pliocen-pleistocene. Ele aparțin stratelor de Sinaia (Valanginian-Hauterivian), stratelor de Bistra inferioare (Barremian-Aptian inferior) și stratelor de Bistra superioare (Aptian superior-Albian).

Depozitele pliocene repauzează discordant și transgresiv peste fundamentul cretacic, formând umplutura bazinului intramontan. În cadrul formațiunii s-au realizat trei separații litostratigrafice: orizontul argilos-nisipos inferior care debutează printr-o brechie argiloasă verzuie cu elemente de gresii, microconglomerate și calcare peste care se dezvoltă o secvență argilo-nisipoasă cenușie cu strate de lignit; orizontul marno-argilos mediu este caracterizat prin faciesul său predominant marnos cenușiu în care se intercalează argile cenușii și lentile de nisipuri, cu strate de lignit; orizontul argilo-nisipos superior reprezintă o alternanță foarte strânsă de argile și nisipuri cenușii și subordonat, marne cenușii cu strate de lignit.

Depozitele cuaternale sunt larg răspândite în bazinul Sf. Gheorghe și sunt reprezentate prin depozite pleistocen inferioare, pleistocen superioare, holocen inferioare și holocen superioare.

Pleistocenul inferior apare la zi pe rama vestică a bazinului fiind deseori acoperit de o pătură conținând depozite deluvial-proluviale și este reprezentat printr-o alternanță strânsă de nisipuri și argile cenușii cu strate de lignit.

Pleistocenul superior este reprezentat prin depozitele terasei Oltului și apar bine evidențiate pe partea dreaptă a acestuia. Aceasta debutează printr-o serie groasă de aluviuni care, spre rama vestică a bazinului apar sub formă de pietrișuri și bolovănișuri (calcare și gresii) prinse într-o matrice argilo-nisipoasă gălbuie. În partea centrală și estică a bazinului, pleistocenul superior, contemporan cu vulcanismul andezitic din zonă, continuă cu depozite piroclastice constituite din cinerite predominant psamitice și mai puțin psefitice de natură andezitică, uneori cu bombe și lapilii de aceeași origine, depuse în mediu lacustru, cu transport minim față de locul de impact.

Holocenul inferior este reprezentat de depozite loessoide gălbui, cu concrețiuni calcaroase, solidificate la suprafață. Grosimea acestor depozite este de 0,5-1,0 m.

Holocenul superior cu o grosime de 10-15 m, cuprinde aluviunile recente din albia și lunca Oltului, fiind reprezentate în zona de luncă de prin depozite argiloase, prăfoase, loessoide la suprafață, iar în partea inferioară trec la pietrișuri și nisipuri. În zona de albie se disting aluviuni formate din bolovăniș, pietriș și nisip.

Zona de interes este foarte variată din punct de vedere geologic, fiind o zonă de contact caracterizată în bază de prezența de formațiuni Cretacic inferior-aptian ap₁₋₂ dominate de depozite de fliș, marne, gresii, calcare. Aceste depozite sunt acoperite de depozite cuaternare qh₁ formate din pietrișuri, nisipuri (argiloase) și argile nisipoase.

(iv) Date geotehnice obținute din : planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz;

Din punct de vedere geotehnic, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat conform Normativului NP 074/2014 aprobat prin Ordin MDRAP 1330/2014.

(v) Încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;

Conform legii nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național, Secțiunea V, zonele de risc natural sunt arealele delimitate geografic în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive și anume cutremure de pământ, inundații și alunecări de teren. Încadrarea în contextul acestor trei categorii de riscuri naturale este următoarea:

- zona de intensitate seismică: 7 cu o perioadă medie de revenire de cca. 100 ani; (exprimată în grade MSK, conform anexei nr. 3 privind cutremurele de pământ)
- risc de inundații: datorită revărsării unui curs de apă (conform Anexa nr. 5)
- potențial de producere a unor alunecări de teren neînsemnat, ținând cont de suprafața stabilă a terasei medii (conform Anexa nr. 6)

(vi) **Caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.**

Din punct de vedere **hidrografic**, principalul curs de apă care drenează bazinul Sfântu Gheorghe și inclusiv straturile freatice este râul Olt. Oltul drenează o vastă regiune montană și de câmpie și este esențial pentru economia locală având un rol important în irigații, alimentarea cu apă potabilă și pentru producția de energie hidroenergetică. Are o lungime de 615 km și un bazin hidrografic de aproximativ 24000 km². Debitul mediu anual măsurat aproape de Brașov este de aproximativ 40-50 m³/s. Acesta variază în funcție de sezon și condiții meteorologice. Cei doi afluenți importanți din zona municipiului sunt râurile Arcuș și Debren.

Din punct de vedere **hidrogeologic** apele freatice sunt legate de depozitele proluviale și unele acumulări locale ale văilor fluviale actuale și mai vechi, de formațiunile superficiale ale spațiilor interfluviale, de piemonturile de acumulare și bazinele intramontane.

Litologic, depozitele de piemont sunt alcătuite din nisipuri și argile de vârstă pleistocenă iar depozitele de terasă sunt constituite din nisipuri și bolovănișuri de vârstă holocenă.

Forajele geotehnice executate pe amplasament au interceptat apele freatice la adâncimi între aproximativ 3-5 m, acviferele având un caracter cu nivel liber sau puțin ascensional.

În depresiunea Sfântu Gheorghe, prin depozitele sedimentare permeabile nisipoase apa se infiltrează, acumulându-se în straturi acvifere nisipoase. Hidrogeologia regiunii se caracterizează prin apariția pânzei freatice la adâncime mijlocie, în mod caracteristic pentru zonele de versant și ale formațiunilor de terasă.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional - arhitectural și tehnologic:

- **Caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții;**

În cadrul investiției se vor construi 16 blocuri de locuințe nZEB Plus cu câte 6 apartamente, cu regim de înălțime P+2E. Se propun două tipuri de clădiri: clădirea tip I este unitatea de bază cu o scară de bloc și 6 apartamente iar clădirea tip II rezultă din alăturarea a două clădiri tip I deci va avea două scări de bloc cu un total de 12 apartamente. Cele 96 de unități locative având aproximativ 53-54 mp fiecare sunt destinate pentru 192 de persoane. Locuințele nou construite vor respecta obiectivul privind necesarul de energie primară cu cel puțin 20% mai mic decât cerința pentru clădirile al căror consum de energie este aproape egal cu zero conform orientărilor naționale, ceea ce se va asigura prin certificate de performanță energetică. Se va asigura numărul necesar de parcări pentru locuințe dintre care unele vor fi dotate cu stații de reîncărcare a autovehiculelor electrice iar celelalte vor avea asigurat cablajul pentru viitoare stații de reîncărcare. Se va asigura accesul carosabil și pietonal precum și bransamentele la utilități.

- **Varianta constructivă de realizare a investiției, cu justificarea alegerii acesteia;**

Varianta constructivă aleasă este zidăria din blocuri ceramice cu sâmburi din beton armat din considerente de eficiență economică, siguranță la incendiu și din punct de vedere al asigurării cât mai facile a nivelului de confort acustic dorit. Această variantă constructivă

presupune procese tehnologice mai larg răspândite precum și mai puține specializări în ceea ce privește mâna de lucru ceea ce conduce la scăderea posibilității de greșeli de execuție în special dar nu numai în privința atingerii nivelului de eficiență energetică nZEB Plus.

- **Echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.**

Locuințele vor satisface toate normele de igienă și sănătate ale populației aferente, vor fi echipate cu instalațiile sanitare necesare montate în băi și bucătărie, cu instalație de ventilație mecanică și instalație de încălzire.

3.3. Costurile estimative ale investiției:

- **Costurile estimative pentru realizarea obiectivului de investiții cu luarea în considerare a costurilor unor investiții similare, ori a unor standarde de cost pentru investiții similare corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici obiectivului de investiții;**

Valoarea totală a investiției este de 127.367.088,54 lei fără TVA, respectiv 151.566.835,38 lei cu TVA conform Deviz General anexat, din care C+M 67.971.938,79 lei fără TVA respectiv 80.886.607,16 lei cu TVA.

Conform contractului de finanțare, suma eligibilă prin investiția I.2 din cadrul C10 / PNRR este de 61.169 euro/unitate locativă iar construcția de locuințe se poate realiza în baza proiectului tip pus la dispoziție de către MDLPA care trebuie adaptat de beneficiar, conform Art. 2.6 din Ghid specific- PNRR / 2022 / C10 / componenta C10-Fondul local. Investiția beneficiază deci de sprijin financiar în valoare de 14.453.598,54 lei pentru ambele etape de implementare constând în realizarea a câte 48 de unități locative.

B. Costurile estimative de operare pe durata normată de viață / de amortizare a investiției publice sunt prezentate la secțiunea 4.7

3.4. Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz:

- Studiu topografic vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - DA;
- Studiu geotehnic verificat la cerința Af - DA;
- Studiu hidrologic, hidrogeologic - nu este cazul;
- Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice - nu este cazul;
- Studiu de trafic și studiu de circulație - nu este cazul;
- Raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, pentru obiectivele de investiții ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică - nu este cazul;
- studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiții care se referă la amenajări spații verzi și peisajere - DA;
- studiu privind valoarea resursei culturale - nu este cazul;
- studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției respectiv
- Raport de conformare nZEB - DA.

3.5. Grafice orientative de realizare a investiției

Luna	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Anul												
2024	PREG	PREG	PREG	PREG	SF	SF	PT	PT	EX	EX	EX	EX
2025	EX.	EX.	EX.	EX.	EX	EX	EX	EX	EX	EX	EX	EX
2026	EX.	EX.	EX.	EX.	EX	EX	EX	EX				

PREG. Etapă pregătitoare

SF: proiectare SF inclusiv obținerea avizelor necesare DTAC

PT: proiectare PT inclusiv obținerea autorizației de construire

ACH: procedeul de atribuire a achiziției

EX. desfășurarea lucrărilor de execuție

4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu /opțiuni tehnico-economic(e) propus(e)

4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință

Beneficiarul dorește construirea unui ansamblu de blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+2 adăpostind fiecare 6 locuințe pentru specialiști în sănătate și învățământ, fiecare apartament având 2 camere de locuit și o suprafață utilă de 53-54 mp. Blocurile de locuințe vor satisface standardul de energie nZEB Plus. Locuințele vor satisface toate normele de igienă și sănătate ale populației aferente. Pentru completarea funcțiunii de locuire se vor amenaja 127 de locuri de parcare din care 4 pentru persoane cu dizabilități.

În ceea ce privește spațiile verzi, se dorește valorificarea acestora la maxim și amenajarea unor funcțiuni variate care să invite la petrecerea timpului liber în spațiile semipublice și publice ale ansamblului propus: scuaruri, alei, loc de joacă, parc de fitness, teren de badminton, grădini destinate utilizării de către membrii comunității, grădini de fațadă și spații verzi comune.

Proiectul propune de asemenea realizarea bransamentelor la rețelele de alimentare cu apă și energie electrică și la rețelele de colectare a apei uzate menajere.

În determinarea amplasamentului propus în proiect au fost luate în calcul o serie de factori:

- Necesitatea socială a funcțiunii respective;
- Lipsa fondului neconstruit;
- Proximitatea față de artere de circulație ;
- Dotările si utilitățile urbane prezente în zonă;

Perioada de referință

Perioada de analiză sau orizontul de analiză reprezintă numărul de ani pentru care sunt furnizate previziuni în analiza cost - beneficiu. Previziunile proiectelor ar trebui să includă o perioadă apropiată de durata de viață economică a acestora și destul de îndelungată pentru a cuprinde impacturile pe termen lung.

PERIOADA DE REFERINȚĂ	
SECTOR	PERIOADA DE REFERINȚĂ(ANI)
Energie	15-25
Apă si mediu	30
Căi ferate	30
Porturi si aeroporturi	30
Drumuri	25-30
Industrie	10
Alte servicii	15

Scenariul de referință

Scenariul recomandat de elaborator. Avantajele scenariului recomandat

Scenariul recomandat este Scenariul nr. 1. În termeni financiari, scenariul nr. 1 presupune o investiție moderată în raport cu necesitățile propuse.

Cu toate că diferențele de costuri între cele două scenarii nu sunt semnificative, scenariul 1 are avantajul unei structuri ușor de executat: structură portantă cu zidăria armată față de structura în cadre.

4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factorii de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta investiția

Principalii factori de risc care pot avea impact asupra viitorului obiectiv de investiție sunt factorii naturali de risc cum ar fi cutremurele de pământ, alunecările de teren și inundațiile. Vulnerabilitatea cauzată de această categorie de riscuri este redusă, din următoarele motive:

Conform „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” – P100-1/2013, amplasamentul construcției se caracterizează prin perioada de colț $T_c=0,7s$ și accelerația terenului $a_g=0,20g$.

Proiectarea noii construcții se va face în concordanță cu caracteristicile mișcărilor seismice, dar și cu comportamentul construcțiilor în timpul cutremurelor.

Raportat la riscurile geomorfologice terenul se încadrează în următorul tabel:

Factorii de avut în vedere pentru stabilirea categoriei geotehnice	
Condițiile de teren	Terenuri dificile – argilele de cu caracter PUCM active-foarte active sub solul vegetal, umpluturi sau betoane
Apa subterană	Fără epuizmente- în zonele unde apa subterană este sub 1,50 m
Categoria de importanță	Normală clasificarea construcției funcție de categoria de importanță în conformitate

	cu H.G. nr.766/1997 modificată de H.G. nr. 1231/2008, anexa 3
Vecinătăți	Fără Riscuri
Zona seismică P-100-1-2013	Accelerația seismică a terenului $a_g=0,20$ g P100/1-2013, tabel 4.2 2
Riscul geotehnic	Categoria geotehnică Risc geotehnic moderat

În funcție de factorii de teren, respectiv factorii legați de structură și vecinătăți, construcția se va încadra în risc geotehnic moderat.

Vulnerabilitatea față de alte riscuri climatice care pot afecta obiectivul (secetă, valuri de frig, îngheț, chiciură, vânturi puternice, valuri de căldură tropicală, grindină, vijelii, oraje) este redusă, acestea nu vor afecta obiectivul, din următoarele motive:

- Se va respecta adâncimea de îngheț specifică zonei, lucrările subterane fiind efectuate conform STAS 6054-77, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului fiind de 100...110 cm față de CTN.
- Materialele folosite sunt rezistente la sarcini mecanice,
- Se vor folosi materiale izolatoare astfel încât temperaturile exterioare extreme (foarte scăzute / foarte ridicate) să nu afecteze confortul termic interior,
- Obiectivul de investiție va respecta normativele privind securitatea la incendiu.

Referitor la factorii de risc antropic (accidente datorate muniției neexplodate sau a armelor artisanale, accidente nucleare, chimice și biologice, accidente majore pe căile de comunicații, incendii de mari proporții, accidente în subteran, epizootii, zoonoze), probabilitatea ca aceștia să aibă impact asupra viitoarei investiții este foarte redusă spre inexistentă, deoarece:

- în zonă nu există surse active de noxe din activități de producție;
- În imediata vecinătate nu există obiective care manevrează substanțe periculoase, care pot genera incendii sau explozii (stație de alimentare cu combustibil, punct de schimbare butelii);
- Nu au fost semnalate în zonă accidente în subteran, prăbușiri, surpări.

În concluzie, amplasamentul studiat are în contextul actual stabilitatea locală asigurată.

4.3. Situația utilităților și analiza de consum:

- Necesarul de utilități și de relocare /protejare, după caz;
 - o Necesar de apă rece pentru întreaga investiție:
 - Necesar de apă rece zilnic mediu:
 $Q_{ar\ zi\ med} = 37,54 \text{ m}^3/\text{h}$
 - Necesarul de apă rece zilnic maxim:
 $Q_{ar\ zi\ max} = 48,80 \text{ m}^3/\text{zi}$
 - Necesarul de apă rece orar maxim:
 $Q_{ar\ o\ max} = 5,69 \text{ m}^3/\text{h}$
 - o Cantități de ape uzate pentru întreaga investiție:
 - Cantitate apă uzată menajeră zilnic mediu:
 $Q_{uz\ zi\ med} = 37,54 \text{ m}^3/\text{zi}$
 - Cantitate apă uzată menajeră zilnic maxim:

$$Q_{uz\,zi\,max} = 48,80 \text{ m}^3/\text{zi}$$

- Cantitate apă uzată menajeră orar maxim:

$$Q_{uz\,o\,max} = 5,69 \text{ m}^3/\text{h}$$

- Cantitate apă uzată menajeră orar minim:

$$Q_{uz\,o\,max} = 0,203 \text{ m}^3/\text{zi}$$

- Puterea electrică necesară funcționării: 536,63 kW. Se propune un post de transformare de 800 kVA (588,8kW)

Conform avizelor procurate de la operatorii rețelelor publice de transport energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare, nu este necesară relocarea acestora cu ocazia implementării investiției. Cu toate acestea, conform prevederilor avizelor aceste entități vor fi anunțate înaintea demarării lucrărilor pentru a putea oferi asistență și pentru a se putea asigura protejarea acestor rețele pe timpul execuției prezentei investiții, dacă este cazul.

- Soluții pentru asigurarea utilităților necesare

Alimentarea cu apă potabilă și energie electrică se vor realiza prin bransament la rețelele de distribuție existente în zonă. Apele uzate menajere precum și apa din precipitații colectată de pe drumul de acces vor fi deversate în rețelele de colectare existente în zonă prin intermediul unor bransamente noi. Apa caldă menajeră, agentul termic pentru încălzirea locuințelor și aerul proaspăt din locuințe vor fi asigurate prin sisteme proprii de instalații montate în spații tehnice destinate fiecărei locuințe în parte.

4.4. Sustenabilitatea realizării obiectivului de investiții:

a) Impactul social și cultural, egalitatea de șanse;

Obiectivul acestei investiții este de a spori accesul la locuințe de calitate pentru tineri specialiști din domeniul sănătății și învățământului, categorii sociale care pot fi astfel atrași de municipiul Sfântu Gheorghe. În acest mod se poate asigura personalul de specialitate în aceste două domenii cheie pentru dezvoltarea serviciilor și nivelului de trai ale reședinței de județ și ale întregului județ.

O componentă importantă a investiției este atingerea unui necesar de energie primară cu cel puțin 20% mai mic decât cerința pentru clădirile ale căror consum de energie este aproape egal cu zero, deci calificativul de clădiri nZEB Plus. Acest aspect va implica un cost redus de întreținere și chirii reduse.

b) Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției: în faza de realizare, în faza de operare;

În faza de execuție, în funcție de posibilitățile executantului și a planului de eșalonare elaborat în faza proiectului tehnic, implementare a proiectului va implica asigurarea a 10-25 locuri de muncă în domeniul construcțiilor.

În faza de operare investiția va asigura un loc de muncă, legat de întreținerea imobilelor.

c) Impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice se materializează prin construirea rețelei de colectare a apelor uzate menajere, amenajarea și întreținerea a două platforme de colectare a deșeurilor municipale și montarea de coșuri de gunoi în spațiul verde amenajat.

Amplasamentul nu se suprapune cu zone sensibile din punctul de vedere al biodiversității sau în apropierea acestora (rețeaua de arii protejate Natura 2000, siturile naturale înscrise pe Lista patrimoniului

mondial UNSECO și principalele zone de biodiversitate, precum și alte zone protejate etc.).

Pe parcursul implementării investiției se vor respecta prevederile Deciziei etapei de încadrare nr. 40 din data de 02.06.2025 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Covasna.

d) Impactul obiectivului de investiție raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează, după caz.

Realizarea lucrărilor de construcții nu va afecta terenuri arabile și terenuri cultivate cu un nivel moderat până la ridicat al fertilității solului și al biodiversității sub pământ, terenuri care să fie recunoscute că au o valoare ridicată a biodiversității și terenuri care servesc drept habitat al speciilor pe cale de dispariție (floră și faună) și nici terenuri forestiere (acoperite sau nu de arbori), alte terenuri împădurite sau terenuri care sunt acoperite parțial sau integral sau destinate să fie acoperite de arbori.

Valorificarea acestui amplasament în sine dar și din perspectiva amplificării funcțiunii de locuire existentă în zonă și prin lucrările peisagistice de amplasare vor aduce un impact pozitiv semnificativ atât raportat la contextul natural cât și la cel antropic: spațiul urban va fi valorificat de către cetățeni iar livezile și grădinile din zonă vor fi completate de un spațiu verde bogat și variat amenajat.

4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea obiectivului de investiții;

Fluctuațiile indicatorilor demografici înregistrați în ultima perioadă reprezintă aspecte importante care stau la baza proceselor de dezvoltare economică și socială a municipiului Sfântu Gheorghe.

Dezechilibrele economice și sociale existente între nivelurile de dezvoltare ale diferitelor regiuni ale țării, dar și între mediile de rezidență urban-rural, impun adoptarea unor politici active care să asigure concomitent dezvoltarea economică, bunăstarea socială și protecția mediului.

În orientarea acestor politici este necesară evaluarea realistă a spațiului urban din punctul de vedere al resurselor disponibile, dar și al factorilor favorizanți și restrictivi ai dezvoltării.

Direcțiile strategice de acțiune pentru rezolvarea problemelor identificate în domeniul politicilor comunitare de servicii sociale pentru perioada 2014-2023 din cadrul Strategiei de dezvoltare locală propun construirea locuințelor sociale pentru tineri în vederea asigurării unor condiții minime de trai pentru tinerii defavorizați, promovarea investițiilor de locuințe sociale intrând în sarcina autorităților publice locale.

4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate, sustenabilitatea financiară.

Scopul analizei financiare este de a utiliza previziunile fluxului de numerar al proiectului pentru a calcula ratele randamentului adecvate, și anume:

- Rata financiară internă a rentabilității (IRR/RIR);
- Venitul net actualizat (NPV/VNA);
- Raportul Beneficiu/Cost.

Element	Ipoteze
Perioada proiectului:	• Orizontul de analiză este de 50 de ani; • Toate ipotezele au fost făcute pe o perioadă de 30 de ani; • Anul 3 al orizontului de timp este primul an în care proiectul va genera rezultate financiare/economice
Costurile de întreținere:	- Costurile de întreținere au fost estimate la nivelul unei funcționări optime a tuturor obiectelor prevăzute în proiect.
Perioada de amortizare:	- Perioada de amortizare pentru noile echipamente a fost calculată folosind metoda amortizării liniare.
TVA:	- În modelul de analiză economico-financiară s-a considerat valoarea TVA de 19%. (Beneficiarul proiectului are statut de neplătitor de TVA, ceea ce înseamnă că taxa pe valoarea adăugată aferentă achizițiilor din proiect este suportată de instituție, în calitate de consumator final, fiind inclusă în costuri).
Valoarea reziduală:	- Valoarea reziduală la sfârșitul perioadei de analiză este de cca/ 22% deoarece perioada de amortizare conform reglementărilor este de 60 ani.
Rata de actualizare în cadrul analizei financiare:	- 4% - rată recomandată.

Prin orizont de timp se înțelege perioada maximă de timp pentru care se fac previziunile. Previziunile care privesc tendința viitoare a proiectului trebuie formulate pentru o perioadă adecvată vieții sale economice utile și suficient de lungă pentru a lua în considerare impactul său pe termen mediu/lung. În acest caz a fost considerată o durată de 50 ani.

Proгноza cheltuielilor:

Analiza opțiunilor presupune în primă fază identificarea acestora. Se vor considera următoarele opțiuni posibile:

Varianta I: Realizarea investiției pe clădire pe structură de pereți portanți din cărămidă:

- fundații tip radier din beton armat cu elevații de beton armat
- suprastructura clădirii din pereți portanți de cărămidă.
- Strat de etanșeitate la aer din cărămidă
- planșeu peste parter realizat din beton armat
- planșeu peste ultimul nivel din beton armat și șarpantă de lemn cu învelitoare din țiglă ceramică culoare naturală.

Prin această soluție se propune o structură de zidărie portantă confinată cu fundații radier din beton armat.

Caracteristici economice varianta 1

Valoare totală a investiției este de 127.367.088,54 lei fără TVA, respectiv 151.566.835,38 lei cu TVA

Varianta II: Realizarea investiției pe clădire pe structură de lemn

- fundații tip radier din beton armat cu elevații de beton armat
- structură pereți și planșee din lemn. Strat de etanșeitate la aer din barieră de vapori
- șarpantă din lemn

Caracteristici economice varianta 2

Valoare totală a investiției este de 133.603.449,98 lei fără TVA, respectiv 158.988.105,50 cu TVA

Înainte de analiza financiară se va face o analiză a opțiunilor identificate și descrise anterior

ținând cont de beneficiile și costurile estimate pentru fiecare dintre acestea.

Analiza opțiunilor se va face prin punctarea beneficiilor și costurilor implicate de către fiecare

alternativă ținând cont de următoarele criterii de punctaj:

1. Cheltuielile de întreținere – este un criteriu de minim, deci punctajul maxim se va obține pentru cele mai mici valori ale indicatorului.
2. Numărul de unități de locuire create – este un criteriu de maxim, deci punctajul maxim se va obține pentru cele mai mari valori ale indicatorului.
3. Costurile cu realizarea construcției – este un criteriu de minim, deci punctajul maxim se va obține pentru cele mai mici valori ale indicatorului.

Pentru indicatorii stabiliți ca criterii de evaluare a celor 2 alternative, se vor utiliza următoarele relații de calcul pentru fiecare indicator, în funcție de tipul de criteriu:

- Pentru **criteriu de minim**

$$P(i,j) = (V_{\max}(i) - V(i,j)) * P(i) / (V_{\max}(i) - V_{\min}(i))$$

Unde: $P(i,j)$ = punctajul obținut la criteriul i de alternativă j ;

$P(i)$ = numărul de puncte asociat criteriului i ;

$V_{\max}(i)$ = valoarea maximă pentru criteriul i ;

$V_{\min}(i)$ = valoarea minimă pentru criteriul i ;

$V(i,j)$ = valoarea indicatorului asociat criteriului i pentru alternativa

j .

Valorile care stau la baza calculelor punctajelor sunt prezentate în tabelul următor:

		Valoare indicatori Ron		
		UM	Varianta 1	Varianta 2
1	Cheltuieli de întreținere	LEI	230.400,00	230.400,00
2	Număr de unități locative	BUC	6	6
3	Costuri cu realizarea construcției	LEI	127.367.088,54	133.603.449,98

Valoarea punctajelor maxime pentru fiecare criteriu decizional se stabilește în raport cu gradul de importanță asociat fiecărui criteriu. Gradul de importanță este stabilit de către solicitant în funcție de constrângerile și avantajele percepute pentru fiecare criteriu decizional utilizat.

Matricea punctajelor obținute de către cele 2 alternative analizate, ținând cont de coeficienții de importanță asociați de către solicitant celor două criterii identificate, este următoarea:

	Criterii punctaj		Varianta 1	Varianta 2
1	Cheltuieli de întreținere	30	30	30
2	Număr de unități locative	30	30	30
3	Costuri cu realizarea construcției	40	37,88	40
	Punctaj maxim	100	97,88	100

În urma analizei opțiunilor rezultă faptul că cea mai bună alternativă prin prisma complexului de criterii stabilite este Varianta 1 care presupune realizarea proiectului în varianta propusă de scenariul tehnico-economic ales.

Acest rezultat este perfect justificat ținând cont de următoarele aspecte:

- Este alternativa care prezintă costurile cele mai reduse, raportul între costurile și beneficiile asociate acestei alternative este cel mai bun dintre toate alternativele analizate;
- Beneficiile aduse de realizarea proiectului prin accesarea de fonduri nerambursabile este evidentă în condițiile în care aduce cu sine și o economie importantă la nivelul costurilor implicate;

În continuare se va face analiza financiară a proiectului propus pentru a justifica și completa concluziile extrase empiric în urma analizei opțiunilor.

4.7. Analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate.

Analiza economică și financiară presupune determinarea indicatorilor de performanță financiară.

Realizarea analizei financiare pornește de la o serie de ipoteze de calcul, ipoteze care sunt prezentate în continuare:

- Orizontul de analiză este compus din două intervale: durata de realizare a proiectului,
în acest caz 34 luni (18 luni execuție), și durata de funcționare observată, considerată ca fiind de 20 de ani, conform specificațiilor programului de finanțare;
- Veniturile și cheltuielile anuale neactualizate sunt considerate ca fiind constante pe
întreg intervalul de funcționare observată și identice în cele două alternative analizate;
- Factorul de actualizare utilizat este de 4%.

Estimarea veniturilor:

Infrastructura propusă spre realizare și construire este generatoare de venituri, percepându-se o chirie lunară din partea locatarilor.
Chiria lunară propusă: 1000 lei / apartament
Venit anual: $12 \times 6 \times 1000 \times 16 = 1152000$ lei

Estimarea cheltuielilor:

Estimarea cheltuielilor se face pe baza estimării ponderilor în veniturile generate soluția aleasă, la care se adaugă cheltuielile cu utilitățile și cheltuielile cu personalul care va opera infrastructura.

Nivelul estimat al cheltuielilor anuale neactualizate pe scara de bloc este de 9.000lei/an, detaliat astfel:

1. Cheltuieli comune și administrative 6.000

2. Întreținere și reparații 6.000

3. Alte costuri 2.400

Total 14.400 Ron/an pe scara de bloc și 230.400 Ron/an pentru întreg amplasamentul

Cheltuielile cu utilitățile pe scară de bloc sunt determinate pe baza următoarelor ipoteze de calcul:

1. Cheltuieli cu apa 7.401 lei/an

Consum anual mediu 6 apartamente $\times 0,69 \times 365 = 1511,1$ mc/an
Tarif unitar 7,35 lei/mc

2. Cheltuieli canalizare 5.659 lei/an

Consum anual mediu 6 apartamente $\times 0,69 \times 365 = 1511,1$ mc/an
Tarif unitar 5,16 lei/mc

3. Cheltuieli cu electricitatea 18.000 lei/an

Consum anual 21.951 kwh/an

Tarif unitar 0,82lei/kwh

Indicatori financiari pentru varianta în care întreaga investiție se finanțează de la bugetul propriu:

Indicatorii financiari calculați pe baza veniturilor și cheltuielilor detaliate anterior sunt prezentați în tabelul prezentat mai jos, împreună cu modalitatea de calcul a acestora:

Indicator	Formula de calcul	Valoare
Valoarea investiției (lei)	V_i	127.367.088,54
Venituri nete (lei)	$VN_i = V_i - C_i + VR_i$	62.208.000,00
Rata de actualizare		0,04
Cheltuieli actualizate nete (lei)	ΣCN_A	12.563.475,43
Venituri actualizate nete (lei)	ΣVN_A	108.479.351,34
Valoarea actuală netă (VAN) (lei)	$VAN = VN_A - VI$	-18.887.737,20
RIR		4,11
Raportul cost-beneficii	$\Sigma VN_A / \Sigma CN_A$	8,63

Concluzii: Deoarece $VAN < 0$, acest proiect necesită intervenție financiară nerambursabilă.

Cheltuielile cu utilitățile cad în sarcina locatarilor, ca atare acestea nu se includ în calculul de eficiență.

Indicatorii financiari sunt calculați pentru varianta în care întreaga investiție se finanțează de la bugetul propriu:

An	1	2	3	4	5
Valoare investiție	127.367.088,54				
Total venituri	2304000	2396160	2492006	2492006	2591687
Total cheltuieli de întreținere	230400	239616	249201	249201	259169
Flux de numerar net	2073600	2156544	2242806	2242806	2332518
Flux de numerar cumulat	125293489	-123136945	120894139	-118651333	-116318815
VNA					
Rata de actualizare	4%				
An	6	7	8	9	10
Valoare investiție	127.367.088,54				
Total venituri	2773105	2884029	2999390	2999390	3119366
Total cheltuieli de întreținere	277310	288403	299939	299939	311937
Flux de numerar net	2425819	2522851	2623766	2623766	2728716
Flux de numerar cumulat	-116318815	-113795964	-111172198	108548433	-105819716
Rata de actualizare	4%				
An	11	12	13	14	15

**V&V
P**

V&V Projekt SRL

Sfântu Gheorghe, str. G dri Ferenc nr. 2, ap. 31

Valoare investiție	127.367.088,54				
Total venituri	3337721	3471230	3610079	3754482	3904662
Total cheltuieli de întreținere	333772	347123	361008	361008	375448
Flux de numerar net	2837865	2951379	3069435	3192212	3319900
Flux de numerar cumul�t	-105819716	102868337	99798902	-96606691	-93286790
Rata de actualizare	4%				
An	16	17	18	19	20
Valoare investiție	127.367.088,54				
Total venituri	4177988	4345108	4518912	4699668	4887655
Total cheltuieli de întreținere	401730	417799	434511	451891	469967
Flux de numerar net	3452696	3590804	3734436	3883814	4039166
Flux de numerar cumul�t	-93286790	-89695986	-85961549	-82077735	-78038569
Rata de actualizare	4%				
An	21	22	23	24	25
Valoare investiție	127.367.088,54				
Total venituri	5229791	5438983	5656542	5882804	6118116
Total cheltuieli de întreținere	502865	522979	543898	543898	565654
Flux de numerar net	4200733	4368762	4543513	4725253	4914264
Flux de numerar cumul�t	-78038569	-73669807	-69126294	-64401040	-59486777
Rata de actualizare	4%				
An	26	27	28	29	30
Valoare investiție	127.367.088,54				
Total venituri	6546384	6808239	7080569	7363792	7658343
Total cheltuieli de întreținere	605250	629460	654638	654638	680824
Flux de numerar net	5110834	5315268	5527878	5748993	5978953
Flux de numerar cumul�t	-59486777	-54171509	-48643631	-42894637	-36915684
Rata de actualizare	4%				

4.8. Analiza de senzitivitate

Analiza de senzitivitate constă în determinarea intervalului de evoluție a indicatorilor de profitabilitate, considerați pentru diferite scenarii de evoluție ai factorilor cheie, în scopul testării solidității rentabilității proiectului.

Scopul analizei de senzitivitate este de a determina variabilele sau parametri critici ai modelului, ale căror variații, în sens pozitiv sau negativ, conduc la cele mai semnificative variații asupra principalilor indicatori ai rentabilității respectiv RIR, VAN. De asemenea, analiza de senzitivitate determină măsurile care ar trebui luate în vederea reducerii riscurilor proiectului.

Pentru analiza de senzitivitate au fost aleși următorii parametri care vor varia în sens negativ și defavorabil situației de bază prezentate.

Scăderea, creșterea veniturilor (chiriilor) (cu 5%, 10%);

Scăderea, creșterea costurilor de menținere în folosință normală (cu 5%, 10%);

Scăderea, creșterea costului investiției (cu 5%, 10%).

4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor

Riscurile asumate (de natură tehnică, financiară, instituțională, legală) ce pot interveni în cursul perioadei de implementare a proiectului sunt:

Tehnice:

- Execuția deficitară a proiectului;
- Lipsa unei supervizări bune a desfășurării lucrării.
- Financiare:
- Neaprobarea finanțării;
- Întârzierea plăților.
- Legale:
- Nerespectarea procedurilor legale de contractare a firmei pentru execuția lucrării.
- Instituționale:
- Lipsa colaborării instituționale;
- Lipsa capacității unei bune gestionări a resurselor umane și materiale.

Riscurile de natură financiară, dar și cele referitoare la forța majoră au fost evaluate în cadrul estimării costurilor investiționale, în Devizul General estimativ; pentru acestea s-a prevăzut la rubrica Cheltuieli diverse și neprevăzute o valoare procentuală de 10% din costul direct de investiție.

În acest mod, sunt asigurate condițiile normale de desfășurare a fazelor de proiectare și de execuție a proiectului.

Riscurile legate de realizarea proiectului care pot apărea sunt de natură internă și externă.

Riscurile de natură internă - această categorie de riscuri depinde direct de modul de desfășurare a activităților prevăzute în planul de acțiune al proiectului, în faza de proiectare sau în faza de execuție:

- etapizarea eronată a lucrărilor;
- erori în calculul soluțiilor tehnice;
- executarea defectuoasă a unei/unor părți din lucrări;
- nerespectarea normativelor și legislației în vigoare;

- comunicarea defectuoasă între entitățile implicate în implementarea proiectului și executanții contractelor de lucrări și achiziții, dotări.

Riscurile de natură externă – această categorie de riscuri este greu de controlat deoarece nu depinde direct de beneficiarul proiectului:

- obligativitatea repetării procedurilor de achiziții datorită gradului redus de participare la licitații;
- obligativitatea repetării procedurilor de achiziții datorită numărului mare de oferte neconforme primite în cadrul licitațiilor;
- creșterea nejustificată a prețurilor de achiziție pentru utilajele și echipamentele implicate în proiect.

Măsurile de prevenire a acestor riscuri se bazează pe trei sisteme cheie ale managementului de proiect: sistemul de monitorizare, sistemul de control și sistemul informațional.

Sistemul de monitorizare constă în compararea permanentă a situației de fapt cu planul acesteia: evoluție fizică, cheltuieli financiare, calitate (obiectivele proiectului sunt congruente cu activele create).

O abatere indicată de sistemul de monitorizare (evoluție programată/stare de fapt) conduce la un set de decizii a managerului de proiect care va decide dacă sunt posibile anumite măsuri de remediere.

Sistemul de control trebuie să intre în acțiune repede și eficient când sistemul de monitorizare indică abateri.

Membrii echipei de proiect au următoarele atribuții principale:

- de a lua decizii despre măsurile corective necesare (de la caz la caz);
- autorizarea măsurilor propuse;
- implementarea schimbărilor propuse;
- adaptarea planului de referință care să permită ca sistemul de monitorizare să rămână eficient.

Sistemul informațional va susține sistemele de control și monitorizare, punând la dispoziția echipei de proiect (în timp util) informațiile pe baza cărora ea va acționa.

Pentru monitorizarea proiectului sunt strict necesare următoarele informații:

- măsurarea evoluției fizice;
- măsurarea evoluției financiare;
- controlul calității;
- alte informații specifice care prezintă interes deosebit.

Mecanismul de control financiar asigură utilizarea optimă a fondurilor și presupune utilizarea unui sistem circular de reguli care să ajute la atingerea obiectivelor proiectului evitând surprizele și semnalând din timp pericolele care necesită măsuri corective.

Global, mecanismul de control financiar se referă la următoarele:

- stabilirea unei planificări financiare;
- confruntarea la intervale regulate a rezultatelor efective cu cele planificate;
- evoluția abaterilor dintre plan și realitate;
- împiedicarea evoluțiilor nedorite prin luarea deciziilor la timpul potrivit.

Principalele instrumente de lucru operative se vor baza în principal pe analize cantitative și calitative a rezultatelor.

Contabilitatea și managementul financiar vor fi asigurate de un specialist contabil care va contribui la îndeplinirea a trei sarcini fundamentale:

- planificarea, controlul și înregistrarea operațiunilor economice;
- prezentarea informațiilor financiare (sarcini ale specialistului contabil);
- decizia în chestiuni financiare (atributul conducerii).

5. Scenariul / opțiunea tehnico - economic(ă) optim(ă), recomandat(ă)

5.1. Comparația scenariilor / opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar al sustenabilități și riscurilor;

Ambele scenarii propun aceleași volumetrii și aceleași gabarite de clădiri asigurând un număr identic de locuințe, indici urbanistici identici și același nivel de performanță energetică. Amplasarea, aspectul clădirilor, modul de amenajare a terenului și modul de asigurare a utilităților sunt identice. Diferența dintre cele două scenarii o reprezintă suprastructura clădirilor.

SCENARIU 1

- fundații continue turnate din beton și elevații din beton armat;
- suprastructura clădirii realizată din pereți portanți zidiți din blocuri ceramice și confinați cu stâlpișori și centuri din beton armat
- toate planșeele, inclusiv cel peste ultimul nivel realizate din beton armat

Bariera de vapori esențială în atingerea nivelului de nZEB Plus este reprezentată de tencuiala interioară aplicată peste zidărie respectiv planșeele din beton armat.

SCENARIU 2

- fundații continue turnate din beton și elevații din beton armat;
- suprastructură a clădirii din structură de cadre de lemn;
- șarpantă de lemn

În acest caz bariera de vapori va fi realizată cu folii performante care vor trebui să acopere întreaga față interioară a pereților exteriori și racordate la planșeul din beton al parterului și între ele cu benzi de etanșeizare.

5.2. Selectarea și justificarea scenariului / opțiunii optim(e) recomandat(e)

Scenariul recomandat de către elaborator este Scenariul 1.

Avantajele scenariului recomandat:

- Justificare tehnică: soluția propusă prin Scenariul 1 este mai avantajoasă din punct de vedere tehnic întrucât cerințele de etanșeitate la aer, de acustică și de protecție la foc sunt îndeplinite cu un consum de resurse mai redus. Prin această structură se poate asigura încadrarea în categoria de rezistență la foc I și astfel asigura distanțele de siguranță corespunzătoare dintre compartimentele de foc. În plus Scenariul 1 are o structură ce necesită manoperă mai puțin pretențioasă și resurse umane și materiale mai reduse.

- Justificare economică: Scenariul 1 este cel care permite atingerea obiectivului investiției într-un timp de execuție mai scurt fără

afectarea în mod negativ a niciunui aspect de natură tehnică, funcțională ori de calitate în construcții. Cu toate că emisiile de CO₂ asociate construcției sunt mai reduse în cazul Scenariului 2, se poate afirma convențional că impactul extern posibil asupra societății nu diferă semnificativ în cazul niciunui dintre cele două scenarii propuse.

5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind:

a) Obținerea și amenajarea terenului;

În cazul ambelor scenarii amplasamentul este identic dat fiind că parcela studiată reprezintă deja proprietatea beneficiarului iar destinația acesteia este adecvată funcțiunii propuse.

b) Asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului;

(i) Alimentarea cu apă rece potabilă

Alimentarea cu apă rece potabilă a blocurilor proiectate se face din conducta publică de apă rece potabilă, aflată pe domeniu public, prin:

- racord la conducta stradală din zonă (țeavă PEHD SDR17 ; p_n 10 bar, Ø 110 mm) și un cămin de vane și golire în punctul de racordare la rețeaua publică;

- rețea de incintă ramificată (țeavă PEHD SDR17 ; p_n 10 bar, Ø 110mm) și 6 cămine de vane și golire în punctele de derivație;

- branșamente individuale la blocuri, în total 16 buc. (țeavă PEHD SDR17 ; p_n 10bar, Ø 40 mm)

- cămine de apometru în dreptul fiecărui bloc, din corp de polietilenă cu D_n = 1.000 mm și înălțător reglabil, dotat cu ramă cu capac din fontă cu suport din beton armat, căminele fiind dotate cu contoare de apă rece, echipate cu tehnologia radio bidirecțional pentru citire de la distanță, D_n=25 mm, Q_n=6,3 m³/h, Q_{max}=7,875 m³/h, Q_p=7,88 l/h.

(ii) Stingere incendii (nu este parte integrantă din proiect, acesta sa va proiecta separat)

Rețeaua de incintă de stingere a incendiilor tip inelar include:

- racord la conducta stradală din zonă ;

- rețea de incintă comună cu rețeaua de apă rece de incintă tip inelar, cu avizul obligatoriu al deținătorului de rețea privind debitul și presiunea;

- hidranți de incendiu supraterani amplasați în zona verde, cu raza de acțiune 120m, fiecare punct din incintă fiind atins de două jeturi simultan;

- hidranți D_n=80 mm, cu protecție la rupere , p_n=16bar tip 1A+2B, în total 4 bucăți, cu cot și picior din fontă;

(iii) Evacuarea apelor uzate menajere

Din blocurile proiectate, apele uzate menajere se evacuează în sistem gravitațional, prin:

- racord de canalizare menajeră la stația de pompare ape uzate menajere din zonă, țevă PVC-KG; SN4; Ø 315 - **nu este parte integrantă din acest proiect, se va proiecta separat;**

- rețea de incintă de canalizare menajeră tip ramificat - **nu este parte integrantă din acest proiect, se va proiecta separat;**

- țevă PVC-KG; SN4; Ø 315 / 250 / 200 mm (zona se va extinde în viitor);

- cămine de vizitare și de inspecție din PVC, prevăzute cu capac din fontă carosabil C250 (25 tf) sau D400 (40 tf) , cu piese suport din beton armat, în funcție de zona de amplasare;

- racorduri individuale la fiecare bloc din țevă PVC-KG; SN4; 2xØ110/160mm.

(iv) Evacuarea apelor meteorice

Evacuarea apelor meteorice de pe străzi și parcuri nu este parte integrantă din acest proiect, acestea se vor proiecta separat. Apele meteorice ajunse pe carosabil se colectează prin:

- racord de canalizare menajeră la conducta stradală din zonă, care se va executa în curând, țevă PVC-KG, SN4, Ø 400 mm;
- guri de scurgere stradală cu grătar 600x600 mm din fontă carosabil D400, cu suport placă din beton armat, în total 14 buc;
- cămine de tip geiger pentru ape pluviale, din polietilenă, cu înălțător 300...600 mm și garnitură cauciuc la fiecare gură de scurgere, în total 14 buc.;
- rețea de incintă de canalizare pluvială de tip ramificat (zona se va extinde în viitor)
- țevă PVC-KG; SN4; Ø 400 / 315 / 250 / 200 mm;
- cămine de vizitare și de inspecție din PVC, prevăzute cu capac din fontă carosabil D400, cu piese suport din beton armat;
- țevă PVC-KG; SN4; Ø 160 mm; L=4...8 mm – racorduri la gurile de scurgere stradale
- rezervoare subterane pentru stocarea apelor pluviale, în scopul utilizării lor la stropirea spațiilor verzi din cartier;
- separator de hidrocarburi circular cu deznisipător și filtru coalescentă $Q_n = 40 \text{ l/s}$, amplasat la limita de proprietate, în amonte de căminul de predare spre rețeaua publică.

Apele meteorice de pe două grupuri a câte trei scări de bloc vor fi colectate, stocate în rezervoare subterane și utilizate pentru irigare. De pe celelalte scări de bloc, apele meteorice colectate prin jgheaburi și burlane vor fi eliberate pe spațiile verzi înierbate și se va asigura prin pantele spațiilor verzi înconjurătoare îndepărtarea acestora de la clădiri.

(v) Alimentare cu gaze naturale

Nu se va realiza branșament la rețeaua de alimentare cu gaze naturale întrucât necesarul de energie din surse neregenerabile nu justifică investiția.

(vi) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza prin racorduri la rețeaua de distribuție MT existentă în zonă. Se vor obține avize tehnice de racordare de la deținătorul de rețea din zonă. Se propune alimentare zonei de locuințe printr-un post de transformare nou aflat pe parcela vecină. Din acest post de transformare compact se vor alimenta și circuitele electrice de iluminat public și consumatorii clădirilor / obiectivelor proiectate și propuse.

Se vor amenaja 20 de parcuri cu 10 stații (20 puncte) de reîncărcare a vehiculelor electrice din care 5 puncte de încărcare o să aibă capacitatea minimă de încărcare de 50 kW.

Pentru alimentarea cu energie electrică a încărcătorilor de autovehicul electric, se va poza un cablu de tip ACYABY 3x240+120mm² în profil „M/T”, direct din PTC.

Date energetice: calculul puterilor electrice ale clădirilor s-a efectuat pe baza PE132/2003.

Total putere instalată: $P_i = 140,15 \text{ kW}$ din care

- Apartamente cu 1-2 camere (6 ap. x 23 kW) : $P_i = 138,00 \text{ kW}$
- Utilizări comune, casa scării: $P_i = 2,15 \text{ kW}$

Total putere de calcul: $P_c = 34,3$ kW din care

- Apartamente cu 1-2 camere (6 ap. x 5,5 kW): $P_c = 33$ kW

- Utilizări comune, casa scării: $P_c = 1,3$ kW

Total putere electrică la casele de scări (16 blocuri x 34,3 kW): $P_c = 548,8$ kW

- coeficient de simultaneitate la un număr de apartamente între 76-100: $K_s = 0,34$

- putere electrică simultan absorbită: $P_{abs} = 186,59$ kW

- intensitate curent: $I_c = 293,08$ A

- tensiune: $U = 400$ V

Iluminat stradal:

- Încărcătoare electrice 5 x 72 kW: $P_i = 360$ kW

- Încărcătoare electrice 5 x 44 kW: $P_i = 220$ kW

- Total putere încărcătoare electrice: $P_{it} = 580$ kW

- Total putere încărcătoare electrice simultan absorbit $k_c=0,6$,
 $P_{sa}=346$ kW

Putere electrică necesară funcționării: 536,63 kW

Se propune un post de transformare de 800 kVA (558,8 kW)

Pentru uniformizarea soluției de branșare electrică se recomandă consultarea și corelarea investiției actuale cu celelalte proiecte care sunt în derulare în apropierea amplasamentului studiat.

c) **Soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază, corelată la nivelul calitativ, tehnic și de performanță ce rezultă din indicatorii tehnico-economici propuși;**

(i) **Restricții și reguli de ocupare a terenului propuse prin proiect**

- Relaționarea la străzile noi propuse prin PUZ aprobat prin HCL 133 / 2024: strada de legătură între strada Jókai Mór și strada paralelă cu aceasta va fi trasată astfel încât linia mediană să corespundă cu limita de proprietate sud-estică iar străzile de deservire vor fi perpendiculare pe aceasta. Profilul străzilor, lățimile și tipul benzilor de circulație vor fi preluate din documentația de urbanism;

- Alte reglementări din PUZ aprobat prin HCL 133/2024

- o Locuințele vor fi propuse a fi construite în subzona funcțională L2 care este o zonă de locuințe individuale / colective cu densitate medie spre mare;

- o Clădirile vor fi retrase de la aliniamentul general (linia trotuarului adiacent parcelei) cu **10 m**, valoarea minimă impusă fiind 3 m ;

- o Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren ;

- o Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **5 m**;

- o Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă care nu sunt alipite este egală cu înălțimea clădirii respectiv **12 m**;

- o Propunem un regim de înălțime de P+2E cu o înălțime maximă de **+11,13 m respectiv 11,88 m** înălțime totală față de CTA;

- o Pentru toate clădirile se va asigura acces carosabil ocazional ce va face legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;

- o distanța dintre clădirile alăturate de pe aceeași parcelă va permite întreținerea acestora, accesul pompierilor și a mijloacelor de salvare astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, incendiu;

- o Se va asigura o suprafață verde de minim 20% din St pe sol natural;

- o Terenul liber rămas va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp;

- o Terenul amenajat ca loc de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 30% din suprafața totală a terenului liber;

- o Se pot amplasa împrejurimi având înălțimea între 150-180 cm, cu soclu opac de 60 cm și partea superioară din sârmă;

- o POT maxim admis pentru locuințe colective este 40%

- o CUT maxim admis pentru locuințe colective este 1,2

- o Se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare apartament întrucât Sc este sub 60 mp (total 96 locuri), 20 de locuri cu posibilitatea de reîncărcare a vehiculelor electrice din care 5 puncte de reîncărcare vor avea o capacitate minimă de 50kW (peste 25% din locuri), 7 locuri pentru vizitatori, 4 locuri pentru utilizatorii scaunului rulant deci în total **127 locuri de parcare;**

- o se va planta câte un copac la 4 locuri de parcare, în total **32 buc;**

- o parcajele se vor grupa în două loturi a câte 77 respectiv 50 de parcări, iar acestea nu vor fi mai departe de 250 m de la locuințe, conform PUZ;

- o parcajele vor fi înconjurate cu gard viu având înălțimea de 120 cm;

- Având în vedere structura din beton armat și zidărie, se preconizează că blocurile se vor încadra cel puțin în gradul de rezistență la foc I-II. În acest caz fiecare construcțiile poate fi câte un compartiment de incendiu a câte 548,88 mp blocurile cu o scară respectiv 1091,16, blocurile cu două scări, cu distanțe de minim **12 m** între acestea.

(ii) Relaționare la particularitățile amplasamentului

- drumul de acces orientat E-V este perpendicular pe strada Jókai Mór și are axa mediană identică cu limita de proprietate; aceasta face legătura cu strada paralelă cu str. Jókai Mór și reprezintă principala linie de forță care organizează construcțiile pe amplasament;

- se va construi o stradă având aceeași orientare dar fiind paralelă cu limita nordică de proprietate care va avea acces din strada aflată la Vest de amplasament; aceasta va fi strada din care se pot accede cele două loturi de parcări;

- două străzi perpendiculare pe acestea vor face legătura dintre diferitele zone ale amplasamentului, acestea fiind perpendiculare pe prima stradă;

- majoritatea construcțiilor sunt orientate către strada principală de acces: 9 scări de bloc; celelalte șapte sunt orientate către străzile mai puțin importante ale ansamblului;

- majoritatea construcțiilor sunt orientate către S iar trei sunt orientate către V; orientarea cu fațada lungă spre Sud facilitează și

orientare către vederea cea mai spectaculoasă: către munții Carpaților Meridionali.

(iii) Amenajarea terenului, accese, circulații, accesibilizarea spațiului urban

- Se propune ca atât accesul auto și pietonal cât și branșamentele la utilități, respectiv la rețeaua de alimentare cu apă, la rețeaua de canalizare, rețeaua de canalizare a apelor pluviale și la rețeaua de alimentare cu energie electrică, să se realizeze prin intermediul fâșiei de teren din capătul estic al amplasamentului identificat prin CF nr. 43234 Sfântu Gheorghe, cu lățimea de 9,47 m, fiind capătul cel mai apropiat de strada Jókai Mór.
- Strada de acces va traversa mijlocul amplasamentului: toate construcțiile vor fi amplasate la nord de această stradă iar zona dinspre sudul străzii va fi lăsată liber spre viitoare investiții complementare;
- Parcările vor fi grupate în două loturi de 50 respectiv 77 de locuri pentru o folosire mai eficientă a suprafețelor;
- Pentru accesibilizarea spațiului urban se propun amenajarea a 4 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități grupate câte două, lățimi de trotuar de minim 150 cm cu pante de max. 5%, tratarea diferențiată a schimbărilor de nivel, aplicarea ghidajelor vizuale și tactile la nivelul pardoselilor exterioare și facilitarea circulației cu scaunul cu roțile și cărucioare prin zone de traversare cu borduri joase.
- Materialele utilizate pentru finisarea suprafețelor de circulație vor fi adaptate la tipul și intensitatea traficului: suprafețe asfaltate pentru drumul de acces și trotuarele adiacente, asfalt sau pavaje adecvate pentru parcările amenajate, pavaje de diferite tipuri și modele pentru diferitele tipuri de circulații pietonale. Locurile de joacă vor fi finisate cu pavele din cauciuc de mari dimensiuni. Materialele alese vor fi adecvate unui trafic de intensitate medie spre mare cu rezistență mare la uzură.
- Mobilierul urban propus – bănci, coșuri pentru gunoi, structuri din lemn pentru delimitarea diferitelor funcțiuni, elementele locurilor de joacă, gardurile de delimitare ale acestora vor fi astfel alese astfel încât să fie adecvate utilizării publice.
- Spațiul verde va fi amenajat prin plantarea a unor arbuști, copaci și plante indigene cu necesități de întreținere minimale. Iarba aleasă pentru însămânțare va fi adecvată traficului ocazional; vor fi desemnate fâșii sau zone adecvate a fi pășuni pentru albine însămânțate cu flori variate, cu perioade de înflorire diferite.
- Concepția peisagistică se concentrează asupra compoziției vegetației, la aspectul estetic impus de caracterul investiției, și la accentuarea componentei ecologice a spațiului verde nou creat.
- Amenajarea intenționează folosirea materialelor de construcții durabile, ușor de montat și de întreținut atât pentru rețeaua de circulație cât și pentru diferitele construcții exterioare, și al unui material vegetal caracteristic zonei, cu plante din flora spontană, cu materiale specifice zonei, ecologice, care pot fi procurate din împrejurimi, având în același timp un aspect decorativ, care imprimă o imagine unitară a amenajării.
- Propunerea noastră de dispunere a plantelor este una etajată, pe nivele de vegetație, începând cu plantele de pajiște, cu

arbuști de mică înălțime, până la grupurile de arbuști, următorul și ultimul etaj fiind arborii de diferite înălțimi. Astfel, vegetația amenajării va fi compusă din arbori de talie mare, medie și mică, rășinoși și foioși, de arbuști decorativi foioși și plante erbacee.

- De-a lungul drumurilor carosabile se vor planta aliniamente de arbori, la fel și în cazul parcarilor realizate în proiect.
- Între locuințele propuse, la fel, se propune plantarea de arbori și arbuști cu rolul de a diversifica vizual spațiu.
- Grădinile comunitare din proximitatea locuințelor vor fi lăsate libere, în general, de vegetație, acestea vor fi amenajate de către locatari și vor fi împrejmuite.
- Grădinile de legume destinate utilizării de către locatari vor fi împrejmuite cu un gard metalic galvanizat și vor avea porți de acces. Vor avea în dotare cișmele pentru irigații, spații de depozitare închise, compostiere, jardiniere din lemn înălțate, spații pentru arbuști fructiferi spre marginea grădinii. Aleile din jurul jardinierei se vor realiza din pietriș, mai puțin alee diagonală care va fi din dalaj beton.
- În cursul plantării se recomandă folosirea puieților de talie mare și în unele cazuri arbori tineri care se vor extrage din plantații silvice sau din pepiniere dendrologice. Puieții de arbori și arbuști se vor livra cu balot.
- Epoca de plantare se situează în timpul repausului vegetativ, în general în intervalul noiembrie - aprilie, în funcție de condițiile meteorologice. Se preferă plantările de toamnă care dau rezultate mai bune la prindere.

(iv) Indici urbanistici

- CF 43234 Sfântu Gheorghe, S=49229 mp, conform CF
- Sc bloc cu o scară: **199,18 mp** calculată conform Anexa nr.2/L350, inclusiv suprafața logiilor de la parter care se află la o înălțime mai mică de 3 m de la cota terenului amenajat (6 bucăți pe parcelă)
- Sc bloc cu două scări: **391,76 mp** calculată conform Anexa nr.2/L350, inclusiv suprafața logiilor de la parter care se află la o înălțime mai mică de 3 m de la cota terenului amenajat. (5 bucăți pe parcelă)

• Sc 2 garaje destinate depozitării a câte 50 de biciclete:
140 mp

- Sc parcelă: **3293,88 mp**
- POT: **6,69 %** (POT max.=40% conform PUZ)
- Sd etaj 1 și etaj 2: **174,85 mp** calculată conform Anexa nr.2/L350: nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața balcoanelor, logiilor.
- Sd clădire cu o scară: **548,88 mp**
- Sd clădire cu două scări: **1091,16 mp**
- Sd parcelă: **8889,08 mp**
- CUT: **0,18** (CUT max.=2.8 conform PUZ)

(v) Aspecte funcțional-arhitecturale

• Răspunzând cerințelor Caietului de sarcini, propunem amplasarea a 16 construcții P+2E individual sau grupate câte două, adăpostind fiecare câte șase locuințe de serviciu având Su=53,94mp pe baza proiectului tip aferent Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10 - fondul local, investiția identificată prin I. 2 - **Construirea de locuințe nZEB Plus - pentru tineri / locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ** respectiv amenajarea a 20

de locuri de parcare cu reîncărcare a autovehiculelor electrice prin PNRR / C10 / investiția I.1.3: **Asigurarea infrastructurii pentru transportul verde – puncte de reîncărcare vehicule electrice.**

- din punct de vedere planimetric, clădirea este simetrică: urcând cinci trepte de la CTA accesul se face central printr-o ușă de acces batantă dublă având lățimea 180 cm. Fiecare scară de bloc este echipată cu interfon. În windfang sunt amplasate cutiile poștale după care se accede în casa scării. Din casa scării se face accesul la fiecare nivel în câte două apartamente cu câte două camere, o bucătărie, o baie și hol cu spații de depozitare. La etajul 1 și 2 se face accesul din casa scării în câte două spații tehnice care deservește apartamentele.

- Din cele 16 construcții 6 sunt amplasate individual iar 10 sunt grupate în 5 ansambluri a câte 2 scări.

• **Centralizator suprafețe utile**

	AP.1	AP.2	AP.3	AP.4	AP.5	AP. 6	Spații comune	Precizări
WINDFANG	0	0	0	0	0	0	5,22	la P
CASA SCĂRII	14,04		14,41		14,43		42,88	3 niveluri
HOL	6,78	6,78	6,76	6,76	6,78	6,78	0	Inclusiv pereți de compartimentare
BUCĂTĂRIE	6,62	6,62	6,59	6,59	6,62	6,62	0	
CAMERĂ DE ZI*	21,70	21,70	21,67	21,67	21,70	21,70	0	
DORMITOR*	14,25	14,25	14,23	14,23	14,25	14,25	0	
BAIE	3,98	3,98	3,97	3,97	3,98	3,98	0	
TOTAL	53,33	53,33	53,22	53,22	53,33	53,33	48,10	
LOGIE / BALCON	9,54	10,85	10,59	11,41	10,59	11,35	0	Nu intră în Su dar intră la Sc și Sd
SPAȚII TEHNICE	0				0		5,22	5,22
Su CONSTRUCȚIE cu o scară	= 53,33 x 4 + 53,22 x 2 + 48,10 + 10,44= 378,30 mp							

*Su este calculată conform STAS 4908-85: Nu se cuprind pragurile trecerilor cu deschideri până la 1 m.

Finisaje interioare: pardoselile scării de acces, ale windfangului și ale casei scării sunt realizate din gresie antiderapantă rezistență la îngheț și uzură. În apartamente se va utiliza gresie antiderapantă în hol, bucătărie și baie. Camera de zi și dormitorul vor fi finisate cu parchet din lemn stratificat. Pereții vor fi tencuiți și vopsiți iar în bucătărie și baie se va monta faianță pe suprafețele expuse apei. În hol se va monta tavan fals pentru a permite traversarea țevelor aferente instalațiilor.

Finisaje exterioare: soclul va fi finisat cu o zidărie de piatră naturală ancorată de soclul de beton. Fațada va fi finisată prin tencuială decorativă aplicată peste sistemul de termoizolație din vată bazaltică.

Unele zone vor primi finisaj din cărămidă klinker lipită sau placaj din lamele de lemn tratate. Acoperișul va avea zone finisate cu tablă zincată plană și zone finisate cu țiglă ceramică de culoare naturală, respectiv șorturi de tablă zincată. Jgheaburile și burlanele vor fi realizate din tablă titan-zinc de grosime minimă 0,65 mm.

- Caracterul de locuințe de serviciu respectiv cel de locuințe colective implică expunerea materialelor de finisaj la un grad de uzură superior celui întâlnit în domeniul locuințelor particulare, acest aspect fiind unul de mare importanță în alegerea finisajelor interioare și exterioare durabile.

- **Hidroizolații** : se vor monta hidroizolații orizontale și verticale pe toate suprafețele aflate în contact cu solul. Soclul va fi hidroizolat pentru a-l proteja de apa din precipitații. Membrana hidroizolantă a soclului se va termina la minim 45 cm peste cota terenului amenajat.

(vi) Asigurarea utilităților

Alimentare cu apă rece și apă caldă menajeră

Distribuția apei reci și calde se face prin țevi multistrat, îmbinate prin sertizare, preizolate anticondens / termic cu cochilii tip thermaflex, fiind montate îngropat în pereți și pardoseală, respectiv în ghene sanitare. Prepararea apei calde menajere se face prin boilerul cu acumulare integrat în unitatea compactă de ventilare, având conexiune la panouri solare amplasate pe acoperișul blocurilor.

Canalizare menajeră interioară

Din blocuri apele uzate menajere se evacuează în sistem gravitațional. La capetele de coloană, se montează aeratoare automate cu membrană sau piesă de ventilație cu capac. La baza coloanelor se montează piesă de curățire cu capac de acces.

Obiectele sanitare și sifoanele de pardoseală sunt cu gardă hidraulică, pentru prevenirea mirosurilor neplăcute din instalația de canalizare menajera.

Conductele de canalizare menajeră interioare se execută din țeavă de polipropilenă ignifugată fonoabsorbantă, cu mufe și garnituri de etanșare din cauciuc, montate îngropat în pardoseală și în pereți.

Încălzire, răcire și ventilare forțată a încăperilor

Atât încălzirea - răcirea, cât și ventilarea forțată a încăperilor se asigură prin pompe de căldură compactă tip aer-aer de mare eficiență, amplasate în spațiile tehnice.

Tubulaturile de ventilare etanșe se amplasează în tavan fals. Introducerea aerului se face prin anemostate în camera de zi și în dormitor, iar evacuarea aerului se face prin anemostate montate în bucătărie și baie. Ușile interioare se dotează cu nișe de transfer aer.

Aportul de aer proaspăt se asigură din exterior, unde se evacuează și aerul viciat.

Față de încălzirea principală, se prevede și o încălzire suplimentară:

- cu convectoare electrice de perete cu termostat reglabil în camera de zi, în dormitor și în bucătărie
- cu radiator electric tip port-prosop în baie.

Instalații electrice pentru iluminat și prize

Circuitele electrice se vor realiza:

- cu cablu/conductor de tip MYY-F/MYF dimensionate conform puterii circuitelor

- cablurile sunt protejate în tub PVC ignifug rigid/flexibil, în tub SYMALEN.

Conexiunile între conductoare și alte echipamente trebuie să asigure continuitatea electrică, durabilă cu protecție mecanică corespunzătoare. Circuitele iluminatului normal trebuie să fie distincte de circuitele de prize. Întrerupătoarele și butoanele pe circuitele de lumină vor fi montate numai pe conductoarele de fază.

Aparate electrice utilizate:

- întrerupătoare, comutatoare, de lumină, 250V -10A în montaj îngropat;

- prize monofazate de 16A cu contact de protecție în montaj îngropat;

- corpurile de iluminat în montaj aparent.

Pentru realizarea unui iluminat corespunzător se vor respecta condițiile impuse de standarde privind nivelul de iluminare, temperatura de culoare a surselor de lumină, indicele de redare a culorilor.

- culoarea lumini a corpurilor de iluminat va fi de 4000Kelvin

- redarea culorilor: minim 80%

Se va realiza o rețea de iluminat exterior prin montarea de corpuri de iluminat stradal pe stâlpi metalici de 3m.

Rețeaua de voce date se va asigura prin fibră optică .

Prin fibra optica se va asigura canal TV, acces la ethernet și telefonie fixă după încheierea unui abonament cu un prestator de servicii din zonă.

Tablourile electrice se vor echipa cu siguranțe automate monofazate P+N cu protecție diferențială.

Instalații de protecție și priză de pământ

Instalații de protecție și priză de pământ:

S-au prevăzut următoarele măsuri de protecție:

- protecția circuitelor electrice la scurtcircuit și la suprasarcină prin disjunctoare;

- protecția la curenți de defect a circuitelor prin relee diferențiale din componența disjunctoarelor ;

- legarea la pământ;

- sistem de priză de pământ artificială;

- protecție la supratensiuni atmosferice și de rețea.

Priza de pământ se realizează cu folosirea materialelor zincate de platbandă OL-Zn 40x4mm, ca conductor de legătură, și electrozi OL-Zn de 2m lungime. Rezistența de dispersie a prizei de pământ artificiale, constatată în buletine de încercări, nu va depăși valoare de 1,0 ohm (Ω). Dacă la măsurări se constată o valoare mai mare, priza de pământ se va completa cu electrozi și conductoare de legătură suplimentare. Prin conductorul de VLPY26mmp se vor lega la pământ componentele metalice ale tablourilor electrice.

d) Probe tehnologice și teste;

Pentru verificarea calității execuției din punct de vedere a etanșeității la aer se vor efectua teste blower-door pentru fiecare construcție.

Pentru clădirile rezidențiale prevăzute cu un nivel ridicat de protecție termică este recomandată încercarea de performanță conform SR EN ISO 9972. Performanțele minime de etanșeitate /

permeabilitate la aer a anvelopei clădirii trebuie să respecte următoarele cerințe : pentru nZEB n50<1,0 sch/h la 50 Pa sau q50<1,0 m³/(hm²)

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții:

a) Indicatori maximali, respectiv valorarea totală a obiectului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;

Valoarea investiției fără TVA	127.367.088,54
Valoare investiției cu TVA	151.566.835,38
Valoarea C+M fără TVA	67.971.938,79
Valoarea C+M cu TVA	80.886.607,16

b) Indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță-elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții – și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

Indicatorii obiectivului de investiții (conform Ghid C10, Anexa 1/I.2):

- Număr de metri pătrați construiți locuințe pentru specialiști din sănătate și învățământ:

Su 6052,80 mp

- Număr unități de locuit pentru specialiști din sănătate și învățământ:

16 x 6 = 96 buc

- Număr puncte de reîncărcare lentă a vehiculelor electrice:

5 buc. cu 2 puncte de reîncărcare: 2 x 22 kW și

5 buc. cu câte 1 punct de reîncărcare 50 kW + câte 1 punct de reîncărcare 22 kW

- Reducerea energiei conform raportul de conformare NZEB și Studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată

Consumul de energie primară a fost obținută prin multiplicarea consumurilor de energie finală cu un factor de conversie, prezentate în tabelul de mai jos. Emisiile de CO₂ au fost obținute prin înmulțirea consumurilor de energie primară cu un factor de emisie.

Tabel - Consumuri specifice de energie finală

Combustibil / Sursă de energie	Factor de conversie a energiei finale în energie primară			Factor de emisie [kg CO ₂ /kWh]
	neregenerabilă	regenerabilă	total	
Gaz natural	1,17	0	1,17	0,202
Lemne de foc (fără certificat biomasă)	1,2	0	1,2	0,390
Biomasă - lemne de foc	0,18	0,9	1,08	0,019



Biomasă - brichete/pelete	0,28	0,8	1,08	0,039
Energie termică produsă cu panouri solare termice	0	1	1	0,000
Energie termică a mediului (aerothermală, geotermală, hidrotermală) pentru încălzire sau răcire (free cooling)	0	1	1	0,000
Energie electrică consumată din SEN	2	0,5	2,5	0,107

Astfel am obținut consumurile de energie primară și emisiile CO₂,
prezentate în tabel

Tabel Consumuri specifice de energie primară

Utilitate	Consum anual specific de energie (primara) [kWh/m²an]			Emisii CO ₂ [kgCO ₂ /m²an]	RER [%]
	En. primară Total	En. primară Neregen.	En. primară Regen.		
Încălzire:	40,38	19,56	20,82	2,62	51,6%
Apă caldă de consum	37,07	9,41	27,66	1,26	74,6%
Climatizare:	0,78	0,08	0,70	0,01	89,5%
Ventilare mecanică	5,17	2,80	2,37	0,37	45,9%
Iluminat artificial:	6,37	2,90	3,48	0,39	54,5%
TOTAL	89,78	34,75	55,02	4,65	61,3%

Se poate observa: consumul total de energie primară de 89,96 kWh/m²an este sub limita maximă impusă de criteriile NZEB+ pentru clădiri rezidențiale în zona V climatică, 90,48 kWh/m²an. Emisiile echivalente de CO₂ de 6,07 kgCO₂/m²an sunt sub limita maximă impusă de 12,08 kgCO₂/m²an.

Indicii de eficiență energetică

Denumire indice de consum	Valoare calculată	Valoare limită aflată în vigoare pentru NZEB+
Transmitanță termică liniară medie la nivelul anvelopei clădirii [W/mK]	0,059	max 0,150
Consumul de energie primară totală [kWh/m ² an]	89,78	90,48
Emisii echivalente CO ₂ [echivalent kg/m ² an]	4,65	12,08
Contribuția din surse regenerabile de energie (SRE) [%]	61,3%	min 30,0%
Zonă climatică	V	
Tip clădire	Clădiri de locuit colective	
Sisteme de instalații care utilizează energii din surse regenerabile	Pompă de căldură pentru încălzire, răcire	
Tip tâmplărie exterioară	și preparare ACM, Panouri solare	

c) Indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

Prin implementarea proiectului se vor edifica 6x16=96 locuințe.

d) Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni: 18 luni

5.5. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punct de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice.

a) Îndeplinirea cerințelor fundamentale pentru asigurarea calității în construcții conform L10/1995 (cerințele fundamentale pentru asigurarea calității în construcții vor fi corelate cu categoria de importanță respectiv clasa de importanță)

Categoria de importanță conform HG 766 / 1997:

C – construcții de importanță normală

Clasa de importanță conform CR0, Anexa A1:

clasa III – construcții de tip curent

(i) Rezistență mecanică și stabilitate

Zona seismică:

Municipiul Sfântu Gheorghe se încadrează în zona seismică cu accelerația de vârf a terenului de **0,20g** la un interval mediu de recurență de IMR = 225 ani, și cu perioada de colț **T_c = 0,70s**, conform P100-1/2013.

Încărcările din zăpadă:

Din punctul de vedere al încărcărilor din zăpadă amplasamentul se încadrează în **zona 2**, cu intensitatea normată a încărcării dată de

zăpadă este de $s_k=2,00$ kPa pentru o perioadă de revenire de 50 ani, conform CR1-1-3/2012 și SN 1991-1-3:2005/NA:2006

Încărcările din vânt:

Valoarea fundamentală a vitezei de referință a vântului $v_{b,0}=27$ m/s conform SN 1991-1-4:2006/NB:2007, și valoarea de referință ale presiunii dinamice a vântului $q_b=0,7$ kPa la interval mediu de recurență de IMR 50 ani cf. CR1-1-4/2012.

Geologia

Conform studiului geotehnic executat de către S.C. GEO-TECH S.R.L., s-au executat următoarele lucrări geotehnice: 11 foraje geotehnice; 11 sondaje in situ prin penetrare dinamică grea cu con tip PDG; analize de laborator pentru determinarea principalelor caracteristici geotehnice ale stratelor întâlnite până la adâncimea cercetată

Pe baza investigațiilor geotehnice, se poate releva o stratificație variabilă pe întregul amplasament sub pachetul gros de umpluturi eterogene tipică de luncă aluvionară sau lagunară, format pe baza migrației albiei Oltului respectiv depozite lagunare apărute în fostele meandre dezafectate natural sau antropic. Tot amplasamentul este cu umpluturi vechi groase formate din materiale de construcții, pietriș și bolovăniș respectiv argilă prăfoasă nisipoasă cu materiale de construcții, negricioasă, consistentă) depuse dinspre E și N. Aceste umpluturi deși sunt vechi local înierbate natural nu se pot considera consolidate datorită neomogenității accentuate și existenței unor lentile argiloase nisipoase cu aspect mâlos în bază.

Stratificația forajelor a interceptat:

Forajul FG-1:

- 0,00 - 0,15 - Beton
- 0,15 - 0,25 - Umplutură (Pietriș cu nisip)
- 0,25 - 3,40 - Argilă prăfoasă nisipoasă cu resturi vegetale, cenușie, de consistență slabă, cu caracter PUCM
- 3,40 - 5,30 - Nisip mixt cu pietriș mic, gălbui, afânat spre mediu îndesat (inundat)
- 5,30 - 6,50 - Argilă prăfoasă, cenușie - gălbuie, consistentă
- 6,50 - 8,00 - Nisip fin și mediu slab argilos, gălbui, mediu îndesat

Forajul FG-2:

- 0,00 - 0,20 - Umplutură (Material argilos cu pietriș)
- 0,20 - 1,10 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cenușiu închisă, de consistență slabă
- 1,10 - 3,40 - Argilă nisipoasă, cafenie, de consistență slabă
- 3,40 - 6,30 - Nisip mixt cu pietriș mic, gălbui, afânat spre mediu îndesat (inundat)
- 6,30 - 8,00 - Argilă prăfoasă, cenușiu, vâtoasă

Forajul FG-3:

0,00 - 0,15 - Beton
0,15 - 0,25 - Umplutură (Pietriș cu nisip)
0,25 - 2,40 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM
2,40 - 6,40 - Argilă nisipoasă cu intercalații nisipoase, gălbuie-cafenie, de consistență slabă
6,40 - 8,00 - Argilă nisipoasă, cenușie, consistentă

Forajul FG-4:

0,00 - 0,15 - Beton
0,15 - 1,00 - Umplutură (Material argilos cu nisip)
1,00 - 3,20 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM
3,20 - 6,20 - Argilă nisipoasă cu intercalații nisipoase, cenușie-gălbuie, de consistență slabă
6,20 - 8,00 - Argilă nisipoasă cu intercalații nisipoase, cenușie-gălbuie, vâtoasă

Forajul FG-5:

0,00 - 0,15 - Beton
0,15 - 1,00 - Umplutură (Material argilos cu nisip)
1,00 - 4,00 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM
4,00 - 5,50 - Argilă nisipoasă cu intercalații nisipoase, gălbuie, de consistență slabă
5,50 - 6,60 - Nisip mixt, gălbui, afânat spre mediu îndesat (inundat)
6,60 - 8,00 - Argilă nisipoasă, cenușie, consistentă

Forajul FG-6:

0,00 - 0,15 - Beton
0,15 - 0,90 - Umplutură (Material argilos cu nisip)
0,90 - 4,50 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM
4,50 - 7,20 - Nisip mixt, gălbui-cenușiu, afânat spre mediu îndesat (inundat)
7,20 - 8,00 - Argilă nisipoasă, cenușie, consistentă/vâtoasă

Forajul FG-7:

0,00 - 0,15 - Beton
0,15 - 1,00 - Umplutură (Material argilos cu nisip)
1,00 - 4,30 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM
4,30 - 4,80 - Nisip mixt cu pietriș mic, gălbui, afânat spre mediu îndesat (inundat)
4,80 - 7,70 - Argilă nisipoasă, cenușie, consistentă
7,70 - 8,00 - Nisip mixt, cenușiu, mediu îndesat

Forajul FG-8:

0,00 – 0,30 - Sol vegetal
0,30 – 4,10 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM
4,10 – 5,30 - Argilă prăfoasă nisipoasă, gălbuie, de consistență slabă
5,30 – 8,00 - Nisip mixt cu pietriș mic, gălbui, afânat spre mediu îndesat (inundat)

Forajul FG-9:

0,00 – 0,15 - Beton
0,15 – 0,30 - Umplutură (Piatră spartă)
0,30 – 4,00 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM
4,00 – 6,50 - Nisip mixt, gălbui, afânat spre mediu îndesat (inundat)
6,50 – 8,00 - Argilă nisipoasă, cenușie, consistentă/vârtoasă

Forajul FG-10:

0,00 – 0,30 - Sol vegetal
0,30 – 4,20 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM
4,20 – 5,30 - Argilă nisipoasă gălbuie, consistență slabă
5,30 – 6,50 - Argilă nisipoasă cu intercalații nisipoase, cenușiu, consistentă

Forajul FG-11:

0,00 – 0,15 - Beton
0,15 – 1,10 - Umplutură (Material argilos cu fragmente materiale de construcții)
1,10 – 4,00 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM

Forajul FG-12:

0,00 – 0,30 - Sol vegetal
0,30 – 4,40 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM
4,40 – 7,00 - Nisip mixt, gălbui-cenușiu, afânat spre mediu îndesat (inundat)
7,00 – 8,00 - Argilă nisipoasă, cenușie, consistentă/vârtoasă

Forajul FG-13:

0,00 – 0,30 - Sol vegetal
0,30 – 3,80 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM
3,80 – 6,30 - Argilă prăfoasă nisipoasă, gălbuie, de consistență slabă
6,30 – 8,00 - Argilă nisipoasă, cenușie, consistentă

Forajul FG-14:

- 0,00 – 0,30 - Umplutură (Material argilos cu pietriș)
- 0,30 – 3,80 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM
- 3,80 – 6,40 - Argilă prăfoasă nisipoasă, gălbuie, de consistență slabă
- 6,40 – 8,00 - Argilă nisipoasă, cenușie, consistentă

Forajul FG-15:

- 0,00 – 0,15 - Beton
- 0,15 – 0,90 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM
- 0,90 – 3,80 - Argilă prăfoasă nisipoasă, gălbuie-cenușie, consistentă
- 3,80 – 4,00 - Pietriș cu nisip argilos, gălbui, mediu îndesat

Forajul FG-16:

- 0,00 – 0,15 - Beton
- 0,15 – 1,70 - Argilă prăfoasă cu resturi vegetale, cafeniu închisă, de consistență slabă, cu caracter PUCM
- 1,70 – 4,00 - Argilă nisipoasă, cafenie, de consistență slabă, cu caracter PUCM

Nivelul hidrostatic al apelor freatice a fost interceptate la adâncimile :

- 3,40 m în forajul FG-1
- 3,40 m în forajul FG-2
- 3,40 m în forajul FG-3
- 4,50 m în forajul FG-4
- 5,50 m în forajul FG-5
- 4,50 m în forajul FG-6
- 4,50 m în forajul FG-7
- 5,30 m în forajul FG-8
- 4,00 m în forajul FG-9
- 5,30 m în forajul FG-10
- 4,40 m în forajul FG-12
- 4,50 m în forajul FG-13
- 4,50 m în forajul FG-14
- 3,80 m în forajul FG-15

2.5. Adâncimea de îngheț:

Adâncimea de îngheț în zona studiată este de -1,00...-1,10 m conform STAS 6054/77.

2.6. Condiții realizare săpături și umpluturi exterioare

Săpăturile cu pereți verticali nesprjiși se pot executa cu adâncimi până la :

- 0,75 m în cazul terenurilor necoezive și slab coezive
 - 1,25 m în cazul terenurilor cu coeziune mijlocie
- Sub această adâncime se poate săpa cu pereți în taluz sau cu sprijinire:
- panta taluzului 1/1,25 - nisip, pietriș până la adâncimea de 3,00 m

- panta taluzului 1/0,67 -argilă nisipoasă până la adâncimea de 3,00 m

Apele pluviale din jurul fundațiilor se vor îndepărta cu ajutorul unui drenaj sau cu un sistem de rigole din beton armat, iar umpluturile vor fi realizate din material argilos cu permeabilitate redusă.

Descrierea generală a construcției propuse

Terenul de fundare:

Pe baza aspectelor menționate mai sus se fac următoarele recomandări privind lucrările de fundare:

- După alegerea cotei $\pm 0,00$ a proiectului, sub amprenta grupurilor de clădiri se vor face excavații de cca. 5,00 m până la atingerea terenului bun de fundare asigurate prin taluz natural la margini sau sprijiniri
- După evacuarea stratelor superioare de umpluturi se vor depune în strate succesive sorturi de balast, piatră spartă, în vederea executării unor perne de balast compactat controlat în trepte
- După execuția pernelor se va trece la verificarea acestora prin măsurători cu placa Lukas cu latura de 30 cm, dacă se confirmă omogenitatea pernelor se poate trece la execuția fundațiilor de tip radier general
- Se va acorda o atenție deosebită la realizarea umpluturilor sub planșeul de la nivelul inferior al construcțiilor pentru evitarea deformărilor concave

Schema structurii de rezistență propuse:

Infrastructură:

- beton de egalizare
- Fundații continue din beton armat
- radier de beton armat tip cutie închisă 40 cm
- elevații infrastructură de beton armat 30 cm
- placă de beton armat 12 cm

Suprastructură:

- structură din pereți portanți din zidărie de blocuri ceramice 25 cm, prevăzute cu stâlpișori, centuri și grinzi din beton armat
- planșee din beton armat de 13/15 cm

Materiale folosite pentru construcție:

Betoane:

- beton de egalizare : clasa de rezistență C12/15
- fundații continue, elevații b.a. : clasa de rezistență C25/30
- stâlpișori, grinzi, centuri, planșee: clasa de rezistență C20/25

Otel beton:

- S500-C (BST500-C), S460 (SPPB) elemente de beton armat monolit

Lemn:

- lemn masiv de rășinoase clasa C18 conform standardului SR EN14081-1/2016

Otel:

- S235JRG2

Căramidă:

- pereți portanți din zidărie de cărămidă sau blocuri din argilă arsă cu goluri verticale (SR EN 771-1), gros. 25 cm

- tip HD grupa 1 sau 2, ori tip LD grupa 2 sau 2S, clasa de calitate

B,

cu mortar ciment-var, clasa minima M5 c-v de utilizare generală

(G);

- toate rosturile zidăriei vor fi umplute cu mortar

(ii) Securitate la incendiu

Pereții, planșeele și scara vor fi realizate din elemente structurale incombustibile deci construcțiile se încadrează în gradul de rezistență la foc I întrucât planșeul de peste ultimul nivel constă în placă de beton armat înclinată. Rețeaua de susținere a termoizolației și a învelitorii realizată din dulapi, grinzi și căpriori din lemn sunt montate peste aceasta și astfel nu se ia în considerare la stabilirea gradului de rezistență la foc conform art.2.1.11.2 din P118-1999.

(iii) Igienă, sănătate și mediul înconjurător

În încercarea de a asigura o însorire cât mai favorabilă pentru cât mai multe apartamente, 8 blocuri cu 13 scări vor fi orientate spre Sud cu camerele de zi expuse cel mai favorabil iar 3 construcții cu 3 scări de bloc vor fi orientate către Vest cu camerele de zi respectiv spre Est cu dormitoare. Distanța dintre clădiri va fi punctual **12 m**, care este valoarea minimală, în contextul în care înălțimea blocurilor va fi de aproximativ 12 m.

Parcările și circulațiile aferente sunt amenajate la distanța de minim 10 m de fațada cu fereastră a locuințelor iar platforma de colectare a deșeurilor se află la distanța de **26 m** de fațada cu fereastră a blocului celui mai apropiat.

Se va asigura racordarea amplasamentului la rețeaua de alimentare cu apă și energie electrică respectiv rețeaua de colectare a apelor uzate menajere și a apelor meteorice. Se va asigura iluminat public și posibilitate montării unei cișmele în apropierea spațiilor publice. 20 de locuri de parcare vor fi echipate cu încărcător electric pentru mașini electrice.

S-au comasat suprafețele destinate autoturismelor astfel încât spațiul verde rămas să poată fi cât mai compact și mai intens populat cu vegetație și ca aceasta să poată avea talie cât mai mare. S-a elaborat, ca parte a proiectului, un plan peisagistic al cărui principale teme sunt asigurarea următoarelor elemente funcționale în spațiul public:

- alei de acces principale care asigură accesul ocazional auto și pentru salvări și autospeciale de stingere incendii;
- alei de acces și de legătură pietonale de diferite grade de importanță;
- grădini de fațadă;
- grădini pentru comunitate care pot fi utilizate ca și grădini de zarzavaturi aflate în întreținere privată;
- spațiu de joacă pentru copii;
- spațiu de fitness urban;

- teren de badminton;
- livadă;
- felul, tipul și dispunerea diferitelor tipuri de pavaje în zonele pietonale precum și echipamentele de joacă;
- tipul vegetației propuse: arbori, arbuști, gazon, plantări decorative și sistemul spațial determinat de acesta;
- diferite elemente de mobilier urban, dotări precum bănci, coșuri de gunoi, depozitare biciclete, echipamente de fitness etc.
- amenajarea spațiului verde dintre blocuri astfel încât acesta să ofere atât intimitate locuitorilor cât și posibilități de petrecere a timpului liber în aer liber: alei, locuri de joacă, mobilier urban, spații de întâlnire și activități colective sau solitare;
- arborii plantați vor avea talia 160-300 cm iar arbuștii 50-150 cm pentru a oferi încă în momentul amenajării o imagine urbană acceptabilă și pentru a putea începe să se beneficieze de calitatea spațiului verde cât mai curând.

Conform prevederilor Anexei nr. 1 la Caietul de sarcini nr. 27128/25.05.2020 nu se vor prevedea în proiect și nu se vor executa de către constructor lucrările legate de amenajarea zonelor verzi, mai precis transportul, așternerea și nivelarea pământului fertil, însămânțarea cu iarbă, plantatul cu arbori, arbuști ci doar realizarea cu borduri al perimetrelor viitoarelor zone verzi și îndepărtarea tuturor materialelor și deșeurilor de construcții din interiorul acestor zone, asigurându-se loc pentru un strat de minim 20 cm de pământ fertil, lucrări ce vor fi realizate de specialiștii Grădinăriei Primăriei. Materialul dendrologic, cantitățile de material și modul de amenajare a spațiilor verzi însă este parte a proiectului.

În ceea ce privește microclimatul interior al locuințelor, se va asigura ventilație mecanizată individual pentru fiecare unitate locativă care va răspunde în majoritatea timpului inclusiv necesității de încălzire și răcire. Convectoare electrice de perete vor fi montate în camerele de locuit și bucătărie, acestea oferind un plus de căldură în perioadele cele mai reci ale anului. Apa caldă va fi preparată independent pentru fiecare locuință.

Toate spațiile interioare beneficiază de lumină naturală și posibilitatea ventilației naturale prin minim un canat de fereastră batant cu deschidere spre interior, mai puțin holul. Acest spațiu va beneficia în mod indirect, prin foi de fereastră ale ușilor celorlalte camere, de lumină naturală.

Înălțimea interioară va fi de 270 cm mai puțin în hol unde se va monta tavan fals pentru mascarea țevelor și conductelor, asigurând totuși o înălțime liberă de minim 255 cm. Lățimea de circulație va fi de minim 120 cm iar în zona intrării se asigură posibilitatea întoarcerii fotoliului rulant.

(iv) Siguranță și accesibilitate în exploatare

Accesul în construcție este posibil fie pe scara de acces având 120 cm lățime fie pe rampa formată din două pante de 8% cu podest 150x150 cm, echipate cu balustradă. Scările au dimensiunile treptelor 15 x 30 cm respectiv 16x30 cm pentru scara interioară. Treptele sunt grupate și prevăzute cu balustradă. Înălțimea pragurilor va fi de max.15 mm. Ușile de acces la apartamentele de la parter au lățimea de 100 cm iar celelalte uși interioare sunt toate de lățimea 90 cm. La alegerea culorii tâmplărilor interioare se va avea grijă ca să existe contrast între

acestea și fundalul pereților. Ferestrele băilor care vor avea hp peste 60 cm deci vor fi mai greu accesibile vor avea dispozitiv de manevrare de la distanță.

(v) Protecție împotriva zgomotului

Pentru limitarea propagării zgomotului de impact pardoselile se vor monta în sistem dală flotantă în toate încăperile și în casa scării de asemenea. Sub pardoseală se va monta vată minerală bazaltică 2 cm iar pe pereții dinspre casa scării vată minerală bazaltică 5 cm pentru limitarea propagării sunetelor aeriene. Ușile de intrare în apartamente și ferestrele vor avea calități fonoizolante: R_w 36 dB. Între apartamente învecinate se va asigura izolare fonică la valorile R_w 51 dB respectiv L_w 59 dB.

În proiectarea instalațiilor se va lua în considerare aspectul protecției la zgomot: se vor monta cutii fonoizolante între încăperi în cazul ventilației iar țevile aferente instalațiilor sanitare vor fi montate prin aplicarea unor detalii și materiale de construcție fonoizolante și vor fi grupate și mascate de pereți din gipscarton rezistent la umezeală, pereți umpluți cu vată minerală bazaltică, având calități fonoizolante.

(vi) Economie de energie și izolarea termică

Se va realiza o anvelopă termică prin montarea a 40 cm termoizolație în planul acoperișului, 30 cm pe fațade și 15 cm peste placa de pe sol. Se va asigura minimalizarea punților termice și detalii de montaj cât mai etanșe la aer, etanșeitarea fiind verificată ulterior prin test blower-door.

(vii) Utilizarea sustenabilă a resurselor naturale

Prin aplicarea principiului DNSH și prin calculul energetic se va asigura utilizarea sustenabilă a resurselor naturale.

Principiul DNSH este respectat prin prisma celor șase obiective de mediu după cum urmează:

3.5.1.1.1.1. Atenuarea efectelor schimbărilor climatice

Raportul nZEB întocmit confirmă respectarea pragului de 20% consum primar de energie raportat la cerințele privind clădirile nou construite care trebuie să respecte cerințele nZEB conform reglementărilor naționale.

În procesul de construcție se vor utiliza materiale și practici care nu vor conduce la o creștere semnificativă de emisii în aer.

Etanșeitarea anvelopei clădirilor va fi testată prin metoda blower door. Detaliile constructive vor fi astfel conformate încât să se asigure etanșeitarea la aer prin continuizarea tencuielii interioare de la o placă de beton armat inferioară la cea superioară chiar și sub stratificația pardoselii sau a tavanului fals iar tâmplăriile vor fi montate pe precadre de lemn și etanșeizate perimetral cu benzi de etanșare la aer și vânt.

3.5.1.1.1.2. Adaptarea la efectele schimbărilor climatice

Au fost determinate vulnerabilitățile din punct de vedere al condițiile de mediu/climatice:

Conform legii nr. 575 din 22.10.2001 amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc:

- zona de intensitate seismică 7 (exprimată în grade MSK);
- cantitatea maximă de precipitații <100 mm (căzută în 24 de ore în perioada 1901-1997);
- risc de inundații: datorită revărsării unui curs de apă
- potențial de producere a unor alunecări neînsemnat.

Asigurarea unui teren bun de fundare și conceperea structurii fundațiilor astfel încât să corespundă naturii terenului de fundare, caracteristicilor fizice și chimice ale acestuia precum și gradelor de risc seismic.

Amenajarea peisagistică este centrată pe un management optim al apelor din precipitații: acestea sunt colectate, dirijate și stocate pe perimetrul amplasamentului prin amenajări și plantații asigurând un conținut optim de umezeală solului. Această abordare vine în întâmpinarea fenomenului din ce în ce mai întâlnit al ploilor torențiale care impun managementul unei cantități mari de apă într-o perioadă scurtă de timp. Prin sistemul propus se dorește contracararea fenomenului de scurgere rapidă de pe teren a apei fără ca aceasta să poată fi reținută și utilizată local.

Vulnerabilitatea față de alte riscuri climatice care pot afecta obiectivul (secetă, valuri de frig, îngheț, chiciură, vânturi puternice, valuri de căldură tropicală, grindină, vijelii, oraje) este redusă, acestea nu vor afecta obiectivul, din următoarele motive:

- Se va respecta adâncimea de îngheț specifică zonei, lucrările subterane fiind efectuate conform STAS 6054-77, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului fiind de 100...110 cm față de CTN.
- Materialele folosite sunt rezistente la sarcini mecanice,
- Se vor folosi materiale izolatoare astfel încât temperaturile exterioare extreme (foarte scăzute / foarte ridicate) să nu afecteze confortul termic interior.

Soluțiile de adaptare prezentate nu afectează în mod negativ eforturile de adaptare sau nivelul de reziliență la riscurile fizice legate de climă ale altor persoane, ale naturii, ale activelor și ale altor activități economice și sunt în concordanță cu eforturile de adaptare la nivel local.

3.5.1.1.1.3. Protecția și utilizarea sustenabilă a resurselor de apă

Prin decizia etapei de încadrare nr. 18 din 02.06.2025 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Covasna s-a stabilit că nu este necesară efectuarea evaluării impactului asupra mediului.

Investiția va avea un impact previzibil nesemnificativ asupra acestui obiectiv de mediu, ținând seama atât de efectele directe cât și de cele indirecte pe întreaga durată a ciclului de viață.

Pentru construcțiile propuse, în etapa de execuție, impactul potențial prognozat asupra calității apei va fi redus, indirect, pe termen scurt și reversibil deoarece lucrările se vor realiza în zona terestră, fără legătură directă cu apele de suprafață.

Alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apei uzate de la clădirile nou construite se va realiza prin rețele de incintă și bransamente la rețelele centralizate existente ale municipiului Sfântu Gheorghe.

Nu sunt identificabile riscuri de degradare a mediului legate de protejarea calității apei și de stresul hidric.

3.5.1.1.1.4. Economia circulară, prevenirea generării deșeurilor și reciclarea

În implementare se va impune operatorilor economici care efectuează lucrări de construcții să se asigure că cel puțin 70 % (în greutate) din deșeurile nepericuloase provenite din activități de construcție și demolări (cu excepția materialelor naturale menționate în

categoria 17 05 04 din lista europeană a deșeurilor stabilită prin Decizia 2000/532/CE) și generate pe șantier vor fi pregătite pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare materială, inclusiv operațiuni de umplere care utilizează deșeuri pentru a înlocui alte materiale, în conformitate cu ierarhia deșeurilor și cu Protocolul UE de gestionare a deșeurilor din construcții și demolări.

Pentru alegerea echipamentelor destinate producției de energie din surse regenerabile care pot fi instalate (colectoare solare și pompe de căldură compactă tip aer-aer de mare eficiență) se vor avea în vedere specificații tehnice privind durabilitatea și potențialul de reparare și reciclare.

În special, operatorii vor limita generarea de deșeuri în procesele aferente construcțiilor, în conformitate cu Protocolul UE de gestionare a deșeurilor din construcții și demolări.

Proiectarea clădirilor și tehnicile de construcție vor sprijini circularitatea și, în special, vor demonstra, în conformitate cu ISO 20887 sau cu alte standarde de evaluare a caracteristicilor de dezasamblare sau a adaptabilității clădirilor, modul în care sunt proiectate astfel încât să fie mai eficiente din punctul de vedere al utilizării resurselor, adaptabile, flexibile și demontabile.

Se va avea în vedere ca echipamentele ce vor fi utilizate să îndeplinească cerințe privind eficiența utilizării materialelor și a altor resurse, în concordanță cu prevederile Directivei 2009/125/CE de instituire a unui cadru pentru stabilirea cerințelor în materie de proiectare ecologică aplicabile produselor cu impact energetic.

3.5.1.1.1.5. Prevenirea și controlul poluării aerului, apei și solului

Investiția nu va conduce la o creștere semnificativă a emisiilor de poluanți în aer, apă sau sol deoarece în etapa de construcție se vor asigura măsuri pentru a reduce zgomotul, praful și emisiile de poluanți pe parcursul derulării lucrărilor.

Antreprenorii vor asigura măsuri privind calitatea aerului din interior ce poate fi afectată de numeroși factori cum ar fi utilizarea de ceruri și lacuri pentru suprafețe, materiale de construcție precum formaldehida din placaj și substanțe ignifuge din numeroase materiale sau radonul care provine atât din soluri cât și din materiale de construcție. În consecință se va limita sau elimina pe cât posibil utilizarea acestor tipuri de materiale și solvenți.

Antreprenorii vor asigura faptul că materialele și componentele de construcție utilizate nu vor conține azbest și nici substanțe care prezintă motive de îngrijorare deosebită, astfel cu au fost identificate pe baza listei substanțelor supuse autorizării prevăzută în anexa XIV la Regulamentul (CE) nr. 1907 / 2006.

Antreprenorii vor asigura că materialele și componentele de construcție utilizate care pot intra în contact cu utilizatorii finali, emit mai puțin de 0,06 mg de formaldehidă pe mc de material sau componentă și mai puțin de 0,001 mg de compuși organici volatili cancerigeni din categoriile 1A și 1B pe mc de material sau componentă, în urma testării în conformitate cu CE/TS 16516 și ISO 16000-3 sau alte condiții de testare standardizate și metode de determinare comparabile.

Deoarece atât fabricarea cât și transportul materialelor generează emisii de gaze cu efect de seră, se recomandă folosirea materialelor disponibile cât mai aproape de locul construcției și a celor al căror proces de producție este cât se poate de prietenos cu mediul.

Trebuie avută în vedere utilizarea produselor de construcții non-toxice, reciclabile și biodegradabile, fabricate la nivelul industriei locale, din materii prime produse în zonă, folosind tehnici care nu afectează mediul.

Poluările accidentale cu produse petroliere care pot apărea ca urmare a proceselor de manipulare a materialelor de construcție și a circulațiilor cu utilaje utilitare vor fi tratate prin grija antreprenorului care va avea asigurată un kit de intervenție în caz de poluare accidentală și container de depozitare a materialelor absorbante utilizate în aceste cazuri.

3.5.1.1.1.6. Protecția și refacerea biodiversității și ecosistemelor

Investiția propusă constă în construirea de 11 clădiri noi cu 16 scări de bloc, eficiente din punct de vedere energetic, care se vor realiza pe amplasamentul studiat, situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe.

Amplasamentul propus NU se suprapune cu zone sensibile din punctul de vedere al biodiversității sau în apropierea acestora (rețeaua de arii protejate Natura 2000, siturile naturale înscrise pe Lista patrimoniului mondial UNESCO și principalele zone de biodiversitate, precum și alte zone protejate etc).

Se estimează că investiția nu va avea un impact previzibil semnificativ asupra

obiectivului de mediu privind protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor, luând în considerare efectele directe și efectele primare indirecte de pe parcursul implementării.

Realizarea lucrărilor de construcții nu va afecta: terenuri arabile și terenuri cultivate cu un nivel moderat până la ridicat al fertilității solului și al biodiversității sub pământ, terenuri care să fie recunoscute că au o valoare ridicată a biodiversității și terenuri care servesc drept habitat al speciilor pe cale de dispariție (floră și faună) și nici terenuri forestiere (acoperite sau nu de arbori), alte terenuri împădurite sau terenuri care sunt acoperite parțial sau integral sau destinate să fie acoperite de arbori.

Agenția pentru Protecția Mediului Covasna, în urma consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comisiei de Analiză Tehnică din data de 15.05.2025 a stabilit că investiția nu se supune evaluării adecvate, nu se supune evaluării impactului asupra corpurilor de apă și nu se supune evaluării impactului asupra mediului, conform Deciziei etapei de încadrare nr. 40 din 02.06.2025.

b) Îndeplinirea cerințelor minime pentru locuințe (L114/1996)

- Suprafața utilă a locuințelor 53,94 mp depășește valoarea minimală de 52 mp impusă locuințelor având două camere. Doar suprafața băii proiectate este inferioară celei propuse (3,89 mp față de 4,5 mp) datorită faptului că toate țevile dar și cadrul vasului wc sunt mascate.

- Locuințele sunt alimentate cu apă rece și apă caldă menajeră și asigurată ventilația și încălzirea. Locul mașinii de spălat rufe

este prevăzut în hol, în bucătărie sunt prevăzute spălător cu picurător, hotă, plită, cuptor, combină frigorifică și mașină de spălat vase. Asigurarea colectării gunoiului menajer se face prin rampă de colectare amenajată la o distanță de minim 26 m de fațada cu fereastră a celei mai apropiate construcții.

- Toate încăperile sunt ventilate mecanic dar pot fi ventilate și în mod natural, fiecare tâmplărie exterioară având câte un canat mobil. Holul este singurul spațiu care se ventilează doar mecanic.

Lățimea coridoarelor din locuințe este de 120 cm, înălțimea liberă a camerelor de locuit este 270 cm respectiv 255 cm în cazul holului.

c) Îndeplinirea normelor de igienă și sănătate publică privind (O nr. 119/2014)

- Suprafața camerelor de locuit (14,25 și 21,70 mp) depășesc suprafața minimală de 12 mp, bucătăria (6,62 mp) depășește valoarea minimală de 5 mp, înălțimea liberă este 270 cm, lățimea coridorului de circulație 120 cm, toate încăperile cu excepția holului de circulație au ferestre spre exterior și se asigură iluminatul și ventilația naturală a acestora. Instalațiile sunt montate în ghene tehnice la care se asigură acces în mai multe puncte prin uși de vizitare.

- Toate încăperile sunt decomandate și funcțiunile delimitate unele de altele.

- camerele de zi și bucătăriile sunt orientate spre Sud sau Vest iar dormitoare și băile spre Nord sau Est.

- Apele uzate menajere sunt colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare.

- Apele meteorice sunt evacuate pe spațiul verde sau colectate și utilizate pentru irigații iar cele colectate de pe suprafețele carosabile sunt deversate prin intermediul branșamentului în sistemul de colectare al municipiului;

- Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe două platforme amenajate și marcate pe planul de situație, iar transportarea deșeurilor se va realiza pe baza unui contract încheiat cu o firmă specializată.

d) Îndeplinirea prescripțiilor NP 057-2002, normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe

- Construcțiile proiectate poate fi definite ca locuință colectivă urbană amplasată independent sau cuplat cu regim de înălțime redus (P+2E);

- Accesul auto se asigură prin intermediul rețelei de străzi nou proiectată, accesul pietonal în construcții se realizează pe fațada sudică sau vestică la cota 0,00 prin intermediul unei rampe și a unei scări de acces cu 5 trepte. Numărul de parcări este stabilit la o parcare pe apartament (6 locuri aferente unui bloc, 96 în total), număr completat cu 4 parcări destinate persoanelor cu dizabilități, 7 locuri de parcare pentru musafiri și 20 de locuri de parcare dotate cu încărcătoare electrice. Spațiul verde amenajat aferent unui locuitor este de 40.58 mp/locuitor în condiția în care suprafața de 14973 mp aflată la sud de strada principală a incintei nu va fi amenajată în cadrul acestei investiții.

- Aleile de acces și trotuarul paralel cu drumul de acces vor avea lățimea de 150 cm; la accesele în clădire se vor amenaja rampe cu lățimea de 120 cm și pantă de maxim 8% precum și un pachet de

trepte dimensionate 16x32 cm, dotate cu balustradă de protecția acolo unde înălțimea liberă depășește 30 cm; straturile de uzură vor avea calități antiderapante și vor fi rezistente la uzură și îngheț;

- Ușile duble de acces în clădiri vor avea lățimea totală de 180 cm și lățimea liberă de circulație de 164 cm respectiv 90 cm dacă se deschide doar un canat; ușile de acces în apartamentele de la parter vor avea lățimea totală de 100 cm rezultând o lățime liberă de circulație de minim 90 cm; ușile din interiorul locuințelor vor avea toate lățimea de 90 cm (80 cm lățime de trecere). Scările interioare vor avea lățimea de 105 cm și balustradă înaltă de 90 cm de la nivelul de călcare; casele scării beneficiază atât de lumină naturală cât și de ventilație naturală.

- Întreținerea acoperișurilor va fi posibilă, în lipsa unui chepeng de acces din interior, prin montarea de scări de exterior fixe, protejate pe fațadele laterale precum și prevederea de elemente discontinui de ancorare pentru susținerea persoanelor și a echipamentelor necesare operațiunilor de reparații și întreținere

- În privința iluminatului natural, raportul suprafețelor de fereastră față de suprafețele încăperilor este:

	S încăpere (S)	S fereastră (Sf)	Raport Sf / S	Valoare minimă
Bucătărie	6,62	1,59	0,24	0,125-0,1
Cameră de zi	21,70	3,19	0,15	0,17-0,125
Dormitor	14,25	3,19	0,22	0,17-0,125
Baie	3,98	0,75	0,19	0,125-0,1

- Din punct de vedere al protecției împotriva zgomotelor corelat și cu indicativ C 125/1-2013, limitele admisibile ale nivelurilor de zgomot datorate unor surse de zgomot exterioare apartamentului studiat sunt următoarele:

Perete dintre două apartamente, zgomot aerian	Rw 51 dB	Zidărie blocuri ceramice 25 cm + 30 cm vată minerală + zidărie blocuri ceramice 25 cm + tencuială pe ambele fețe Rw 66,5 dB
Perete dintre apartament și casa scării, zgomot aerian	RW 51 dB	Zidărie blocuri ceramice 25 cm + 4 cm vată minerală fonoizolantă + tencuială pe ambele fețe Rw 61,2 dB
Perete dintre apartament și spațiul tehnic, zgomot aerian	Rw 61 dB	Zidărie blocuri ceramice 25 cm + 10 cm vată minerală + tencuială pe ambele fețe Rw 61,2 dB

Planșeul dintre două apartamente, zgomot aerian	Rw 51 dB	Pardoseală + șapă 7 cm + vată minerală fonoizolantă 2 cm + placă b.a. 13 cm Rw 59 dB
Planșeu dintre două apartamente, zgomot de impact	Lw 59 dB	Pardoseală + șapă 7 cm + vată minerală fonoizolantă 2 cm + placă b.a. 13 cm Lw 47 dB
Planșeu exterior, zgomot aerian	Rw 36 dB	Învelitoare + termoizolație vată minerală 40 cm + planșeu b.a. 13 cm + tencuială interioară Rw 99,6 dB
Planșeu exterior, zgomot de impact (ex. precipitații)	Lw 57 dB	Învelitoare + termoizolație vată minerală 40 cm + planșeu b.a. 13 cm + tencuială interioară Lw 42 dB

*acolo unde există diferență între valorile din NP 057-2002 și C125/1-2013, se utilizează valoarea mai strictă

- Toate pardoselile vor fi montate prin realizarea unor dale flotante pentru toate încăperile inclusiv în casa scării împiedicând astfel propagarea zgomotelor de impact prin planșee;

e) Îndeplinirea prescripțiilor normativului NP 051-2012 privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap și respectarea GP 089-2003 și NP 063-2002 privind conformarea scărilor și rampelor respectiv siguranța circulației în interiorul clădirilor

- Lățimea trotuarelor este de 150 cm, zonele de treceri de pietoni și cele de acces la locurile de parcare aferente utilizatorilor scaunului rulant sunt finisate prin borduri tip element racord, în pavajul trotuarelor se montează ghidaje podotactile de semnalizare a trecerilor de pietoni; din 127 parcări 4 sunt destinate utilizatorilor cu scaun cu roțile având dimensiunea de 3,70 m x 5,40 m; rampa de acces în construcție are lățimea de 120 cm, panta de 8%, balustradă și rebord.

- Atât ușile de acces în clădiri cât și ușile de acces în apartamentele de la parter permit accesul cu fotoliul rulant; toate ușile interioare vor avea dimensiunea de 90x210 cm cu lățimea liberă de trecere de 80 cm.

- Accesul în clădire este posibil și prin intermediul unei scări cu 5 trepte având dimensiunile 16x32 cm și lățimea de 120 cm, dotat cu balustradă.

- Circulația dintre niveluri se realizează prin intermediul a câte două scări cu întoarcere la podest de 180° având câte două rampe și podest intermediar; treptele au dimensiunile de 16x30 cm, 10 trepte respectiv 9 trepte alcătuind câte un pachet de trepte; lățimea scărilor este 105 cm; înălțimea liberă dintre cele două scări este minim 218 cm respectiv 246 cm pe verticală; balustrada realizată din platbandă metalică are înălțimea de 90 cm.

5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a investiției publice, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contracte de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite.

Realizarea obiectivului de investiții va fi finanțată din bugetul local și din fondurile PNRR/2022/C10/I2 – Fondul local-Operațiunea I.2. Se va realiza în două etape: "Construirea de locuințe nZEB plus pentru tineri / locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ pe str. Jókai Mór - ETAPA 1" care constă în construirea a 48 de locuințe grupate în 4 blocuri tip I cu câte o scară și 2 blocuri tip II cu câte două scări în cvartalul estic al zonei amenajate respectiv "Construire de locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ pe str. Jókai Mór, municipiul Sfântu Gheorghe - ETAPA II" constând în construirea a 48 de locuințe grupate în 2 blocuri tip I cu o scară și 3 blocuri tip II cu câte două scări de bloc. Investițiile se vor realiza pe baza contractului de finanțare nr. 139056/08.12.2022 – Runda 1 și 22717/23.02.2023 Runda 2.

6. Urbanism, acorduri și avize conforme

6.1. Certificatul de urbanism emis în vederea obținerii autorizației de construire nr. 182 din 10.04.2024 având valabilitate 24 de luni de la data emiterii;

6.2. Extras de carte funciară, cu excepția cazurilor speciale, expres prevăzute de lege: CF nr. 43234 Sfântu Gheorghe;

6.3. Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, măsuri de diminuare a impactului, măsuri de compensare, modalitate de integrare a prevederilor acordului de mediu în documentația tehnico-economică: decizia etapei de încadrare nr. 40 din 02.06.2025.

6.4. Avize conforme privind asigurarea utilităților

- Aviz Gospodărie Comunală S.A. Covasna nr. 2065 din 20.03.2025
- Aviz Distribuție Energie Electrică România, sucursala Covasna, aviz nr. 7060250300546 din 12.03.2025
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 66597 / 320831919 din 25.03.2025
- Aviz Orange România S.A. nr. AFO889036 / 21851 / 2185 din 03.03.2025
- Aviz Tega S.A. nr. 3715 / 06.03.2025
- Adresă Inspectorat pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" al Județului Covasna nr. 2430168 din 15.05.2025
- Notificarea Direcției de Sănătate Publică Covasna nr. 3112 / 2426 din 02.06.2025

6.5. Studiu topografic, vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

6.6. Avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții și care pot condiționa soluțiile tehnice

- Dovadă de luare în evidență OAR nr. 106-34598 din 19.05.2025
- avizul Direcției Județene pentru Cultură nr. 36 / Z / 17.03.2025
- Aviz Poliția Rutieră nr. 582832 din 14.04.2025

- Aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei mun. Sfântu Gheorghe nr. 15895 din 17.03.2025
- Aviz Gospodărirea Apelor S.G.A. nr. 384 / SL /11.03.2025
- Aviz protecția civilă: nu este cazul întrucât clădirile nu sunt prevăzute cu subsol;
- Aviz STS: nu este cazul întrucât înălțimea clădirilor nu depășește 20 m.
- Studiu geotehnic elaborat de S.C. GEO-TECH S.R.L.
- Raport nZEB și studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată de producere a energiei elaborat de S.C. V&V PROJEKT S.R.L.
- Aviz protecția

7. Implementarea investiției

7.1. Informații despre entitatea responsabilă cu

implementarea investiției

Entitatea responsabilă de implementarea investiției este UAT Municipiul Sfântu Gheorghe, care va asigura și cheltuielile de întreținere pe parcursul exploatării clădirii.

Nr.	Informație	Detaliiere
1	Autoritate Contractantă: adresa, nr. de telefon, pagină web	Municipiul Sfântu Gheorghe
		strada 1 Decembrie 1918, nr. 2 jud. Covasna
		Tel. +40 267 316 957, https://www.sfantugheorgheinfo.ro/
2	Misiune	A fi permanent în slujba comunității locale pentru a rezolva nevoile acestora, asigurând astfel îmbunătățirea calității vieții cetățenilor municipiului
3	Sectorul de activitate	Administrație publică

7.2. Strategia de implementare, cuprinzând:

- durata de implementare a obiectivului de investiții (în luni calendaristice): 34 luni
- durata de execuție: 18 luni

GRAFIC DE IMPLEMENTARE A INVESTIȚIEI

Nr	DENUMIREA ETAPELOR ȘI ACTIVITĂȚILOR/LUNA	1- -3	4- -6	7- -9	10- -12	13- -15	16- -18	19- -21	22- 24	25- 27	28- 30	31- 34	
1	Demararea												
	1.1. Stabilirea echipei de implementare și a planului de acțiune pentru perioada de implementare	X											B
2	Alegerea proiectantului pentru întocmirea proiectelor tehnice și a caietelor de sarcini		X	X	X	X							B+UIP
	2.1. Întocmire studiu de fezabilitate (SF)		X	X									P
	2.2. Întocmire documentații tehnice (PT+CS)				X								P
	2.3. Întocmire documente licitație					X							UIP
	2.4. Efectuare licitație					X							UIP+B
	2.5. Încheiere contract cu ofertant câștigător					X							B+P
3	Întocmirea planului de derulare a achizițiilor de bunuri, servicii și lucrări, inclusiv întocmirea documentelor de achiziții						X						UIP+B
	3.1. Întocmire plan de derulare a achizițiilor						X						UIP
	3.2. Întocmirea documentelor de achiziții						X						UIP
5	Derularea licitațiilor						X						UIP
6	Încheierea contractelor						X						B+E
7	Stabilirea echipei de urmărire a execuției						X						B+UIP
8	Derularea contractelor						X	X	X	X	X	X	

54/57 pagini

Strategia urmată constă în monitorizarea activităților desfășurate în cadrul proiectului, evaluarea rezultatelor obținute comparativ cu cele preconizate în cererea de finanțare, respectiv raportarea acestora.

Această activitate va presupune organizarea de ședințe de lucru periodice, pe toată durata proiectului, pentru a se analiza și verifica rezultatele etapei în curs. Aceste ședințe de lucru vor urmări gradul de îndeplinire a obiectivelor și rezultatelor proiectului prin analiza implementării fiecărei activități, a gradului de respectare a graficului de activități.

În cazul apariției unor riscuri care pot periclita îndeplinirea fazei în curs sau a celor următoare, se vor defini măsuri pentru diminuarea acestor riscuri. Se va institui o procedură de management a riscurilor la nivel de proiect. În cazul în care se vor constata abateri de la planul inițial, se vor evalua cauzele acestora și se vor stabili măsuri pentru reîncadrarea în plan.

Activitatea de evaluare și monitorizare va acoperi întreaga durată de implementare a proiectului și se va realiza pe bază de:

- procese verbale de recepție ale materialelor puse în operă
- minute ale ședințelor evidențiind acțiunile de întreprins și responsabili
- rapoarte financiar-contabile
- rapoarte periodice de monitorizare, sintetizând concluziile și recomandările formulate în cadrul ședințelor de lucru

echilibrarea investiției pe ani, fără TVA (lei)

Anul 2 (2025)	63.683.544,25
Anul 3 (2026)	63.683.544,25

7.3. Strategia de exploatare/operare și întreținere: etape, metode și resurse necesare

Activitatea de urmărire a comportării în timp a construcțiilor răspunde prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea construcțiilor și ale Regulamentului privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și post-utilizarea construcțiilor, aprobat prin HGR NR. 766/1997.

Urmărirea comportării în timp a construcțiilor se desfășoară pe toată perioada de viață a construcției începând cu execuția ei și este o activitate sistematică de culegere și valorificare a informațiilor rezultate prin observare și măsurători asupra unor fenomene ce caracterizează proprietățile construcțiilor sau a unor subansamble ale acestora.

Scopul urmăririi comportării în timp a construcțiilor este de a deține informații în vederea asigurării aptitudinilor acestora pentru o exploatare normală, evaluarea condițiilor pentru prevenirea incidentelor, accidentelor și avariilor, respectiv diminuarea pagubelor materiale, de pierderi de vieți omenești și de degradare a mediului, cât și deținerea de informații necesare perfecționării activității în construcții. Efectuarea acțiunilor de urmărire a comportării în timp a construcțiilor se execută în vederea satisfacerii prevederilor privind următoarele cerințe esențiale prevăzute în legea nr. 10/1995.

- a. rezistență și stabilitate;
- b. siguranță în exploatare;
- c. siguranță la foc;
- d. igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului;
- e. izolație termică, hidrofugă și economie de energie;
- f. protecție împotriva zgomotului;
- g. cerințe de durabilitate;

h. cerințe privind capacitatea de exploatare.

Întreținerea și verificarea preventivă oferă garanția unei bune funcționări și preîntâmpinarea eventualelor neconcordanțe în funcționare.

Exploatarea trebuie să se facă astfel încât să se mențină îndeplinite, pe întreaga durată de folosință a obiectivului, cerințele fundamentale de calitate.

Exploatarea întregului obiectiv trebuie făcută pe întreaga perioadă de utilizare a acestuia, dar o atenție deosebită trebuie acordată în primii 2- 3 ani după darea în folosință - perioada de radare - în care apar multe defecte, determinate de defecțiuni de fabricație și execuție, nedepistate la probele și recepțiile finale.

Prin exploatarea obiectivului se înțeleg următoarele operații:

- controlul și verificarea tuturor elementelor obiectivului (structură, finisaje, instalații) pentru asigurarea funcționării în regim normal;
- revizia instalației ;
- reparații curente;
- reparații capitale;

Se recomandă o verificare vizuală a întregului obiectiv cel puțin odată la fiecare 6 luni.

Exploatarea în bune condiții a obiectivului se va face printr-o activitate permanentă, competentă și disciplinată.

Urmărirea curentă este o activitate sistematică de culegere de date, privind starea tehnică a construcției, care, corelată cu activitatea de întreținere și reparații, are ca obiectiv menținerea construcției în parametrii proiectați.

Urmărirea curentă se realizează prin examinarea vizuală directă, cu mijloace simple de măsurare.

Urmărirea curentă are caracter permanent și se realizează prin grija proprietarului.

Acest program vizează următoarele capitole majore:

- urmărirea tasărilor în perioada de execuție a lucrărilor și în perioada de exploatare
- urmărirea comportării în timp a construcției
- deplasări orizontale, verticale sau înclinări;
- desprinderi de trotuare, socluri, apariția de rosturi sau crăpături;
- deformații vizibile: verticale, orizontale sau rotiri;
- etanșeitatea izolației fonice sau hidrofuge;
- umezirea pereților, infiltrații de apă, lichefierii ale pământului după cutremure;
- apariția condensului, ciupercilor, mucegaiului;
- înfundarea scurgerilor la burlane, jgheaburi, canale de scurgere;
- apariția fisurilor sau crăpăturilor în elementele verticale sau orizontale, putrezirea elementelor de lemn ale șarpantei;

La apariția unor degradări care se consideră că pot afecta exploatarea în condiții de siguranță a construcției, proprietarul va solicita o consultație de specialitate care, în mod obligatoriu, va preciza măsurile de remediere și, dacă va fi cazul, va hotărî instituirea unei urmăririi speciale a comportării construcției, după efectuarea remedierilor.

Rezultatele urmăririi curente se vor înscrie în jurnalul evenimentelor din Cartea Tehnică a construcției.

7.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale

În afară de indicatorii cantitativi specifici realizării investiției există și indicatori calitativi. Indicatorii calitativi vor avea în vedere utilizarea la realizarea investiției numai a unor materiale agrementate tehnic conform reglementărilor în vigoare, precum și legislației și standardelor naționale armonizate cu legislația Uniunii Europene.

Prin programul de Control al Calității și în baza Caietelor de Sarcini care vor fi elaborate la celelalte faze de proiectare, se va urmări:

- calitatea materialelor utilizate;
- punerea în operă a materialelor de construcție;
- recepția lucrărilor pe faze de execuție.

Pe parcursul execuției lucrărilor constructorul, până la recepția preliminară, are obligația de a efectua lucrări de întreținere ale clădirii.

După finalizarea lucrărilor și predarea către beneficiar a lucrării, beneficiarul - Municipiul Sfântu Gheorghe - are obligația de a efectua lucrările de întreținere periodică ale clădirii conform normelor în vigoare.

8. Concluzii și recomandări

Construirea unor locuințe nZEB plus pentru tineri îi va ajuta pe aceștia astfel:

- se va pune baza unei dezvoltări ulterioare a zonei prin rezolvarea problemei locuințelor
- se va asigura o creștere a nivelului investițional să se creeze noi locuri de muncă, reducându-se astfel numărului persoanelor asistate social;
- atragerea și stabilirea în zonă a forței de muncă tinere;

Se recomandă respectarea legislației - normelor și normativelor în vigoare, atât în fazele următoare de proiectare cât și în execuție și exploatare, protejarea factorilor de mediu și a oamenilor - în etapa de execuție, prin împrejmuirea terenului, prin intermediul organizării de șantier și prin folosirea materialelor de calitate.

C. PIESE DESENATE

În funcție de categoria și clasa de importanță a obiectivului de investiții, piesele desenate se vor prezenta la scări relevante în raport cu caracteristicile acestuia, cuprinzând conform Opisului:

- Plan de amplasare în zonă
- Plan de situație
- Planuri generale, fațade și secțiuni caracteristice de arhitectură cotate, scheme de principiu pentru rezistență și instalații, volumetrii, scheme funcționale, izometrice sau planuri specifice, după caz;
- Planuri generale, profile longitudinale și transversale caracteristice, cotate, planuri specifice, după caz.

Data:

01.07.2025.

Proiectant:

V&V Projekt S.R.L.

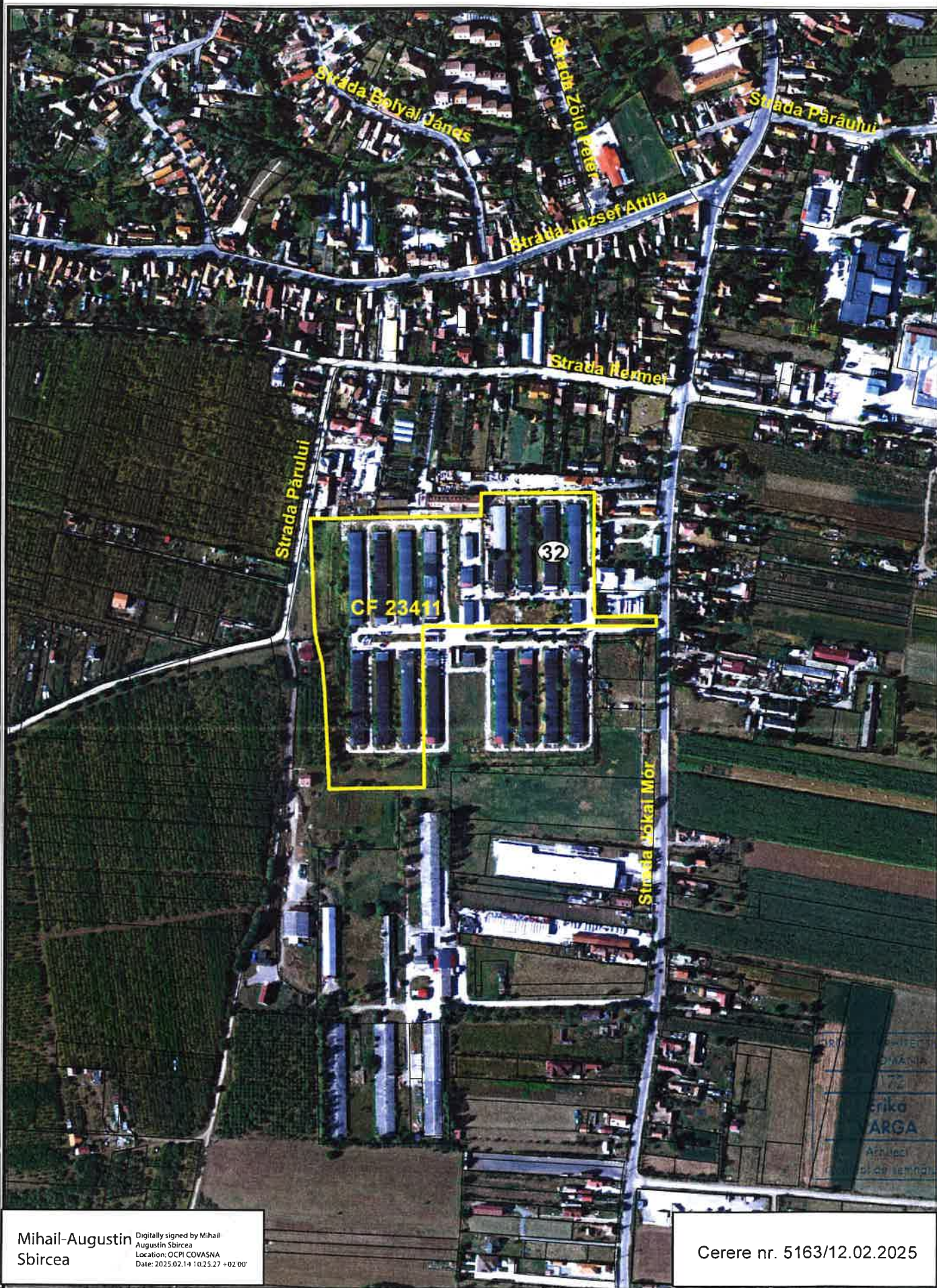
Dr. ing. Varga Szabolcs

Arh. Varga Erika

(numele, funcția și semnătura persoanei autorizate) L.S.



VI.1. Volum arhitectură



50 locuri de parcare din care
- 48 locuri pentru locuitori (1 loc/ap.) din care
- 2 locuri pentru utilizatorii scaunului rulant
S=1226.38 mp

INSULĂ COLECTARE
DEȘEURI
S=12 mp

2 REZERVOARE SUBTERANE
APĂ PLUVIALĂ
V = min. 9 mc / buc.

GARAJ 50 BICICLETE
S=70 mp

GRĂDINĂ COMUNITĂȚII
S=1230 mp (26 mp / ap.)

PARC FITNESS

S=102 mp

TEREN BADMINTON

S=125 mp

STRADĂ EXISTENTĂ

STRADĂ PROPUȘĂ
PRIN PUZ

ETAPA 1
INSULĂ COLECTARE DEȘEURI
S=12 mp

ETAPA 2

STAȚIE DE ÎNCĂRCARE AUTO
cu două puncte de încărcare
50kW + 20kW (total 5 buc.)
STAȚIE DE ÎNCĂRCARE AUTO
2 x 22 kW (total 5 buc.)

77 locuri de parcare din care
- 20 locuri pentru reîncărcare electrică
- 7 locuri pentru musafiri
- 48 locuri pentru locuitori (1 loc/ap.)
- 2 locuri pentru utilizatorii scaunului rulant
S=1777.41 mp

ORDINUL ARHITECT
DIN ROMÂNIA
6172
Erika
VARGA
Arhitect
cu drept de semnătură

LEGENDĂ
construcții
circulație auto
parcare
circulație pietonală
pistă biciclete
spațiu verde utilizat în comun
grădină de fațadă
grădină comunitară
stâlp electric, stâlp telefon, lampadar
conductă gaz, aerisire gaz, hidrant
cămin canalizare, apă, telefon
indicator rutier, rigolă, contor electric
podeț, tub, șanț
construcții, gard de lemn
gard metal, gard zidit
limită proprietate

GRĂDINA COMUNITĂȚII
S=1302 mp (27 mp / ap.)

LOC DE JOACĂ
S=320 mp

GARAJ 50 BICICLETE
S=70 mp

2 REZERVOARE SUBTERANE
APĂ PLUVIALĂ
V = min. 9 mc / buc.

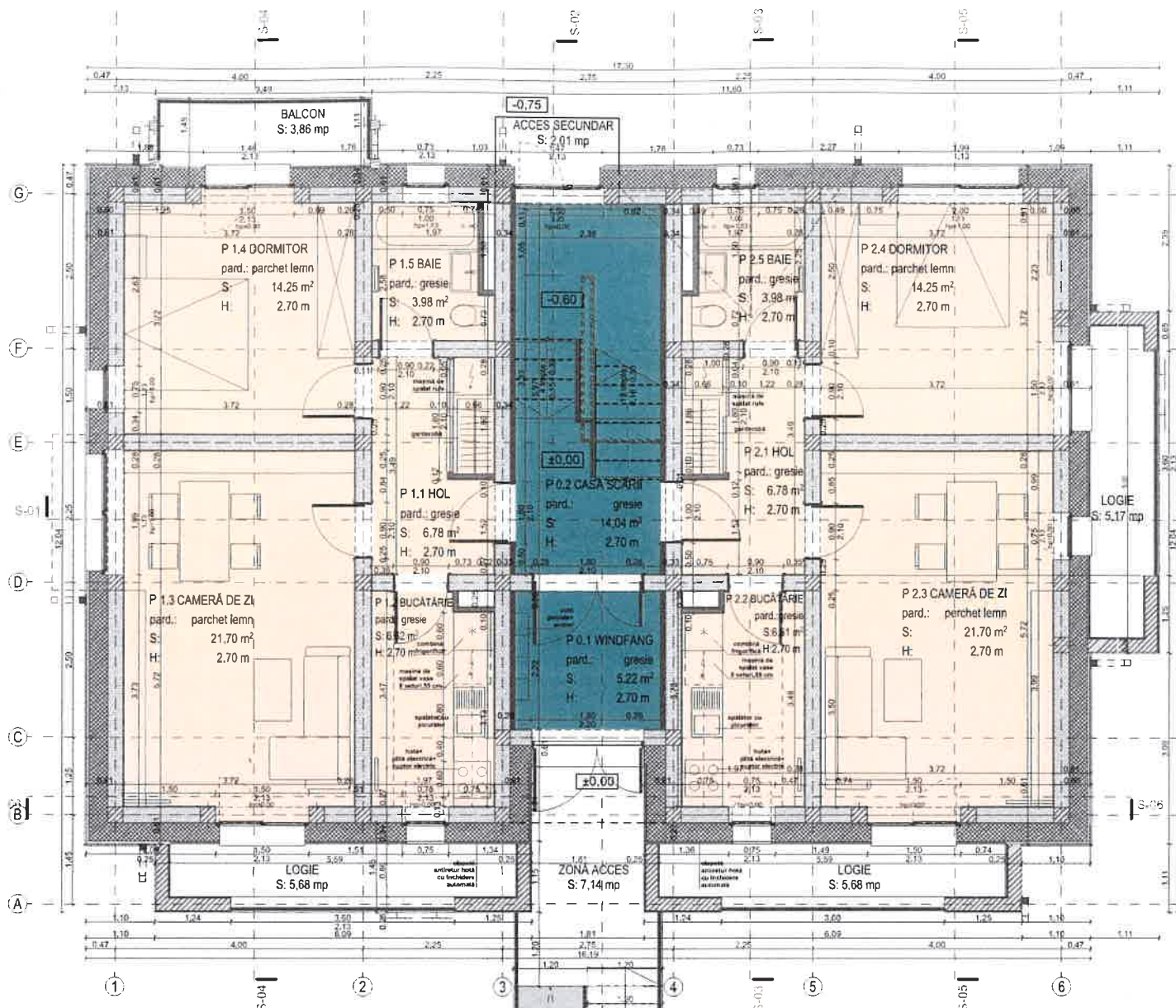
St din CF = 49229 mp
Sc bloc tip I: 199,18 mp - Sd bloc tip I: 548,88 mp
Sc bloc tip II: 391,76 mp - Sd bloc tip II: 1091,16 mp
Sc 16 blocuri = 3153,88 mp
Sc 2 garaje biciclete = 140 mp
Total Sc: 3293,88 mp
Total Sd: 8889,08 mp
POT = 6,69 %
CUT = 0,18
S loc de joacă + parc fitness + teren badminton = 547 mp (1,11 %)
S parcuri: 3003,79 (6,10 %)
S străzi: 6192,53 mp (12,58 %)
S alei, trotuare, sp.semipietonale = 13426,83 mp (27,27 %)
S neamenajată: 14973 mp (30,42 %)
TOTAL S amenajate: 34256 mp (69,58 %)
TOTAL S verzi AMENAJATE: 7791,97 mp (15,83 %, 40.58 mp / locuitor) din
S grădini de fațadă = 5423,2 mp (339 mp / bloc)
S grădini comunitare = 2532 mp (26 mp / locuință)
S verzi utilizate în comun = 163,23 mp

recepționat: OCPI Covasna
inspector:

Întocmit:
sing. Nagy István RO-cv-f NR. 0015
Terra Map S.R.L. RO-B-J nr. 2772
Data: 27.01.2025

sistem de proiecție: STEREO '70
sistem de referință Marea Neagră 1975
scara 1:1000

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROJEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gödri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór nr. 32 mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:1000	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JOKAI MÓR, MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE	Faza: S.F.
ȘEF PROIECT	Dr. ing. VARGA SZ.		Data: 10 iulie 2025		Planșa nr.: A 0.2
PROIECTAT	arh. VARGA E.				
DESENAT	arh. VARGA E.				



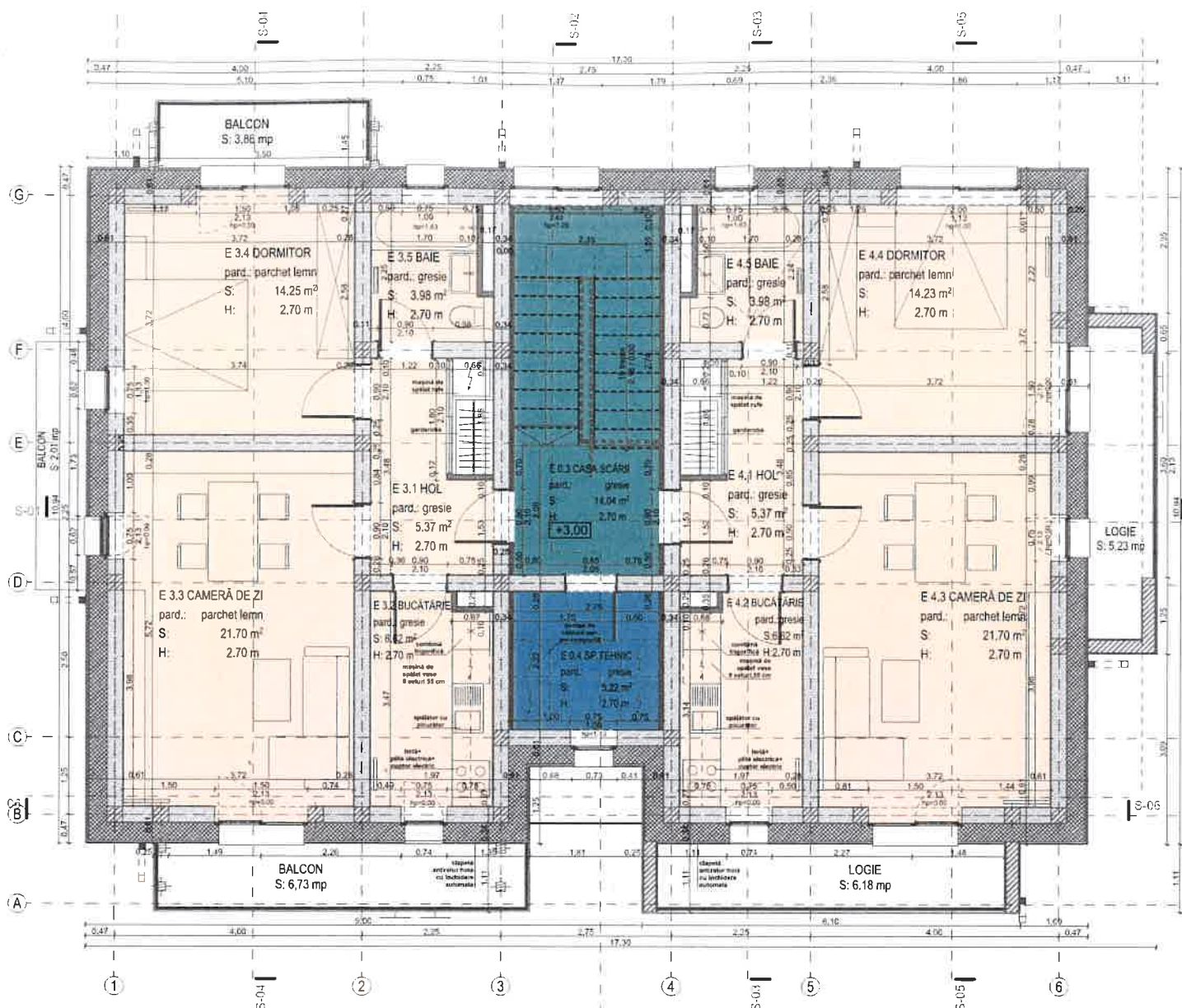
- LEGENDĂ PEREȚI**
- PEREȚE EXTERIOR**
- lencuiă interioară
 - perete structural din zidărie de blocuri ceramice confinală cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - termosistem vală minerală bazaltică 30 cm
 - finisaj exterior: plăci klinker, plăci fibrociment sau lencuiă
- PEREȚE INTERIOR**
- lencuiă interioară
 - perete structural din zidărie de blocuri ceramice confinală cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - lencuiă interioară
- PEREȚE CASA SCĂRII**
- lencuiă interioară
 - perete structural din zidărie de blocuri ceramice confinală cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - fonoizolație vală minerală bazaltică 5 cm
 - lencuiă exterioră
- PEREȚE GARDEROBĂ**
- 2 plăci gipscarton 12,5 mm x 2
 - cadru metalic + vală minerală bazaltică 6 cm
 - placă gipscarton 12,5 mm
- PEREȚE LOGIE**
- placaj klinker + adeziv
 - perete b.a. 20 cm
 - placaj klinker + adeziv
- LEGENDĂ SUPRAFEȚE**
- pardoseală gresie antiderapantă și rezistentă la îngheț
 - trotuar de gardă realizat din piatră naturală

Lista încăperilor P	
Denumire încăpere	S.u. (mp)
P.0.1 WINDFANG	5.22
P.0.2 CASA SCĂRII	14.04
P.1.1 HOL	6.78
P.1.2 BUCĂTĂRIE	6.62
P.1.3 CAMERĂ DE ZI	21.70
P.1.4 DORMITOR	14.25
P.1.5 BAIE	3.98
P.2.1 HOL	6.78
P.2.2 BUCĂTĂRIE	6.61
P.2.3 CAMERĂ DE ZI	21.70
P.2.4 DORMITOR	14.25
P.2.5 BAIE	3.98
	125.91 m²



ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
6172
Erika VARGA
Arhitect
cu drept de semnătură

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROJEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gödri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.			Titlu planșă: PLAN PARTER	Planșa nr.: A 1.1
PROIECTAT	arh. VARGA E.		Data: iulie 2025		
DESENAT	arh. VARGA E.				



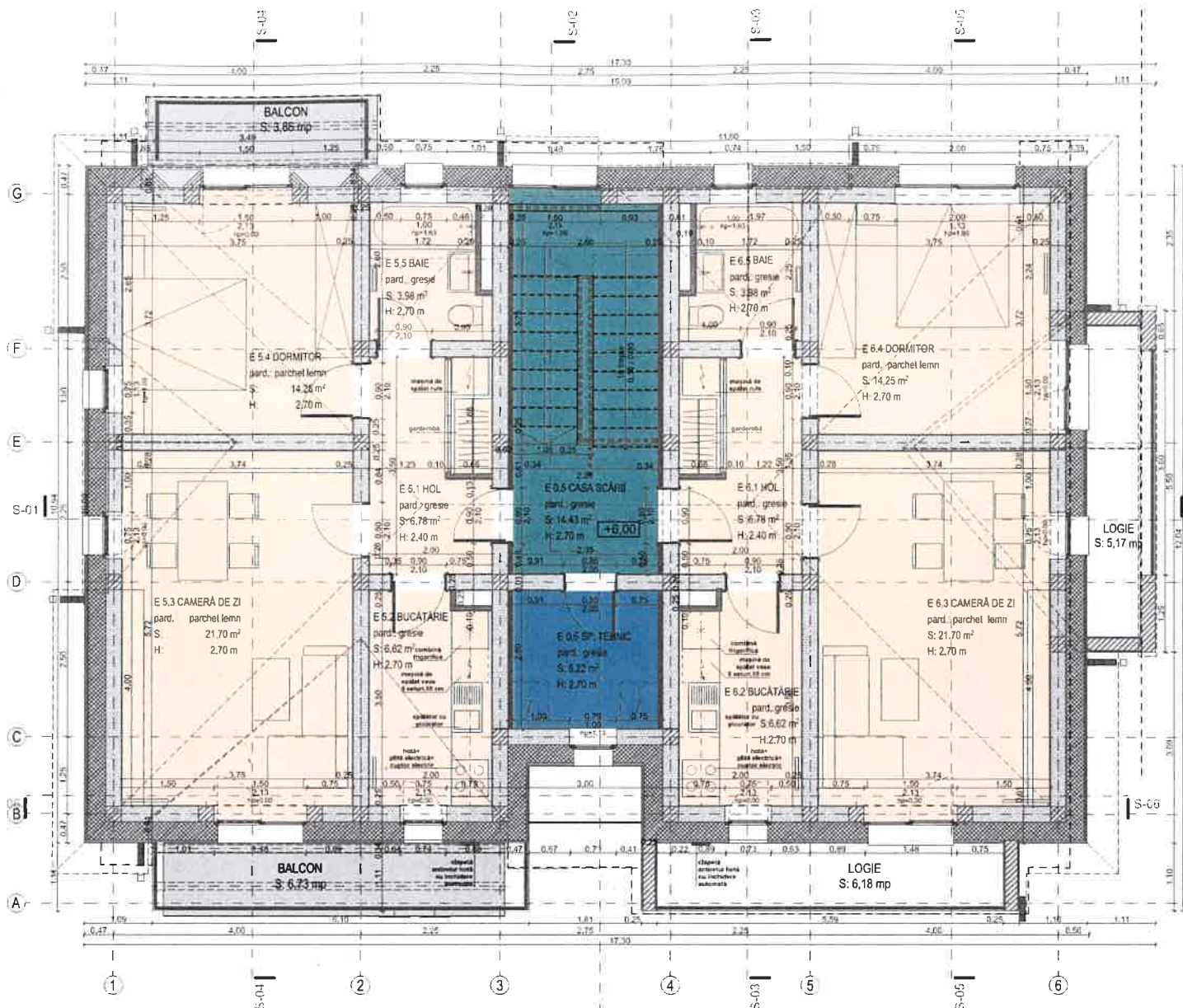
- LEGENDĂ PEREȚI**
- PEREȚE EXTERIOR**
- lencuială interioară
 - perele structural din zidărie de blocuri ceramice confinată cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - termocisistem vată minerală bazaltică 30 cm
 - finisaj exterior: plăci klinker, plăci fibrociment sau lencuială
- PEREȚE INTERIOR**
- lencuială interioară
 - perele structural din zidărie de blocuri ceramice confinată cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - lencuială interioară
- PEREȚE CASA SCĂRII**
- lencuială interioară
 - perele structural din zidărie de blocuri ceramice confinată cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - fonoizolație vată minerală bazaltică 5 cm
 - lencuială exterioară
- PEREȚE GARDEROBĂ**
- 2 plăci gipscarton 12,5 mm x 2
 - cadru metalic + vată minerală bazaltică 6 cm
 - placă gipscarton 12,5 mm
- PEREȚE LOGIE**
- placaj klinker + adeziv
 - perele b.a. 20 cm
 - placaj klinker + adeziv
- LEGENDĂ SUPRAFETE**
- pardoseală gresie antiderapantă și rezistență la îngheț

Lista încăperilor E1	
Denumire încăpere	S.u. (mp)
E 0.3 CASA SCĂRII	14.04
E 0.4 SP. TEHNIC	5.22
E 3.1 HOL	5.37
E 3.2 BUCĂTĂRIE	6.62
E 3.3 CAMERĂ DE ZI	21.70
E 3.4 DORMITOR	14.25
E 3.5 BAIE	3.98
E 4.1 HOL	5.37
E 4.2 BUCĂTĂRIE	6.62
E 4.3 CAMERĂ DE ZI	21.70
E 4.4 DORMITOR	14.23
E 4.5 BAIE	3.98
Suma	123.08 mp

CRĂINȘA ARHITECTURILOR
DIN ROMÂNIA
6172
Erika VARGA
Arhitect
Nu greșesc semnătură



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROIEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gödri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.			Titlu planșă: PLAN ETAJ 1	Planșa nr.: A 1.2
PROIECTAT	arh. VARGA E.		Data: iulie 2025		
DESENAT	arh. VARGA E.				



- LEGENDĂ PEREȚI**
- PERETE EXTERIOR**
- tencuială interioară
 - perete structural din zidărie de blocuri ceramice confinată cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - termosistem vată minerală bazaltică 30 cm
 - finisaj exterior: plăci klinker, plăci fibrociment sau lencuială
- PERETE INTERIOR**
- tencuială interioară
 - perete structural din zidărie de blocuri ceramice confinată cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - tencuială interioară
- PERETE CASA SCĂRII**
- tencuială interioară
 - perete structural din zidărie de blocuri ceramice confinată cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - fonozolație vată minerală bazaltică 5 cm
 - lencuială exterioară
- PERETE GARDEROBĂ**
- 2 plăci gipscarton 12,5 mm x 2
 - cadru metalic + vată minerală bazaltică 6 cm
 - placă gipscarton 12,5 mm
- PERETE LOGIE**
- placaj klinker + adeziv
 - perete b.a. 20 cm
 - placaj klinker + adeziv
- LEGENDĂ SUPRAFETE**
- pardoseală gresie antiderapantă și rezistentă la îngheț

ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA

6172

Erika VARGA

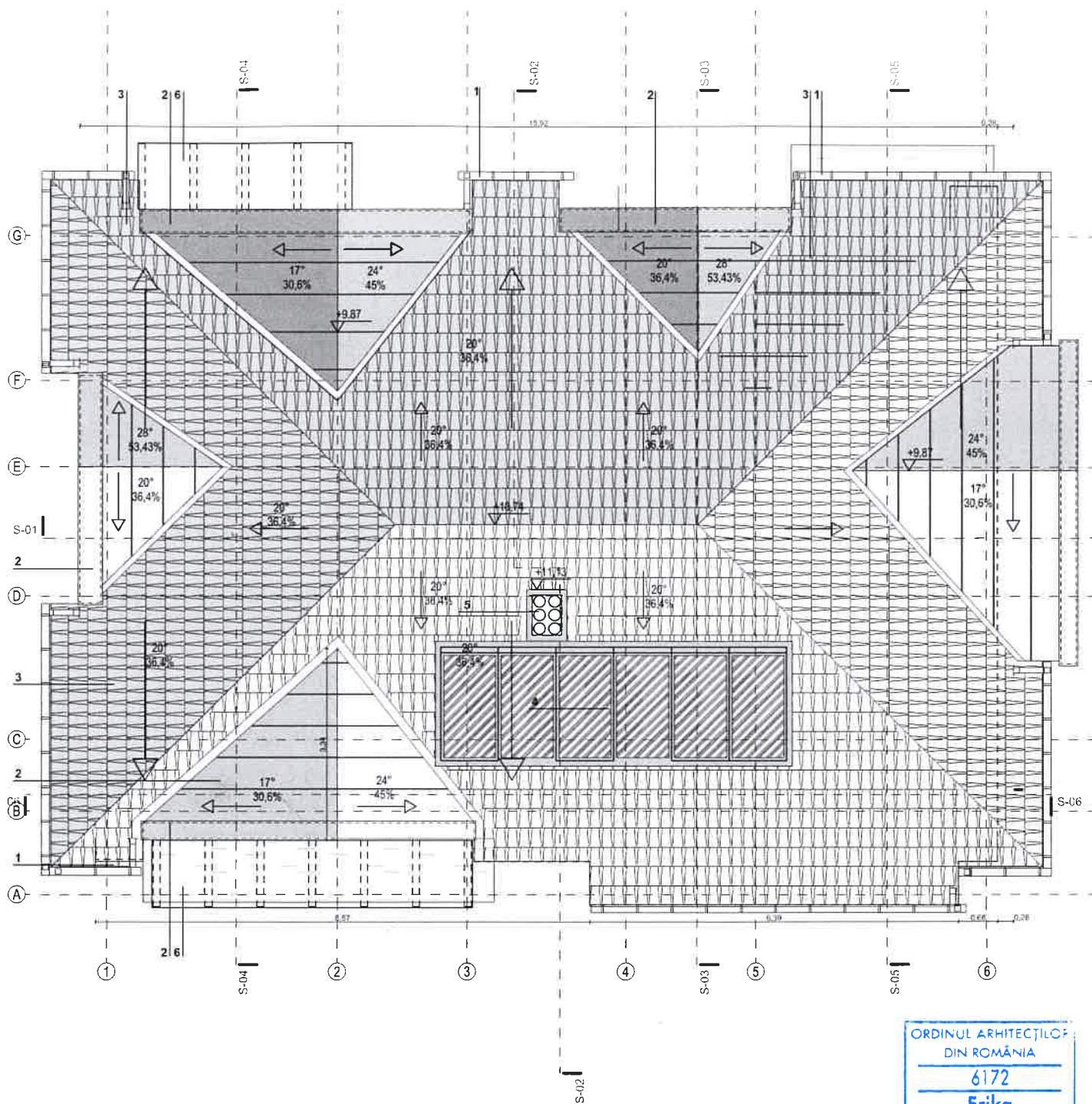
Arhitect

cu drept de semnătură

Lista încăperilor E2		
Denumire încăpere	S u (mp)	
E 0.5 CASA SCĂRII	14.43	
E 0.6 SP. TEHNIC	5.22	
E 5.1 HOL	6.78	
E 5.2 BUCĂTĂRIE	6.62	
E 5.3 CAMERĂ DE ZI	21.70	
E 5.4 DORMITOR	14.25	
E 5.5 BAIE	3.98	
E 6.1 HOL	6.78	
E 6.2 BUCĂTĂRIE	6.62	
E 6.3 CAMERĂ DE ZI	21.70	
E 6.4 DORMITOR	14.25	
E 6.5 BAIE	3.98	
	126.31 m ²	

V&V
PROIEKT
S&L

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROIEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gödri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.		Data: 10 iulie 2025	Titlu planșă: PLAN ETAJ 2	Planșa nr.: A 1.3
PROIECTAT	arh. VARGA E.				
DESENAT	arh. VARGA E.				

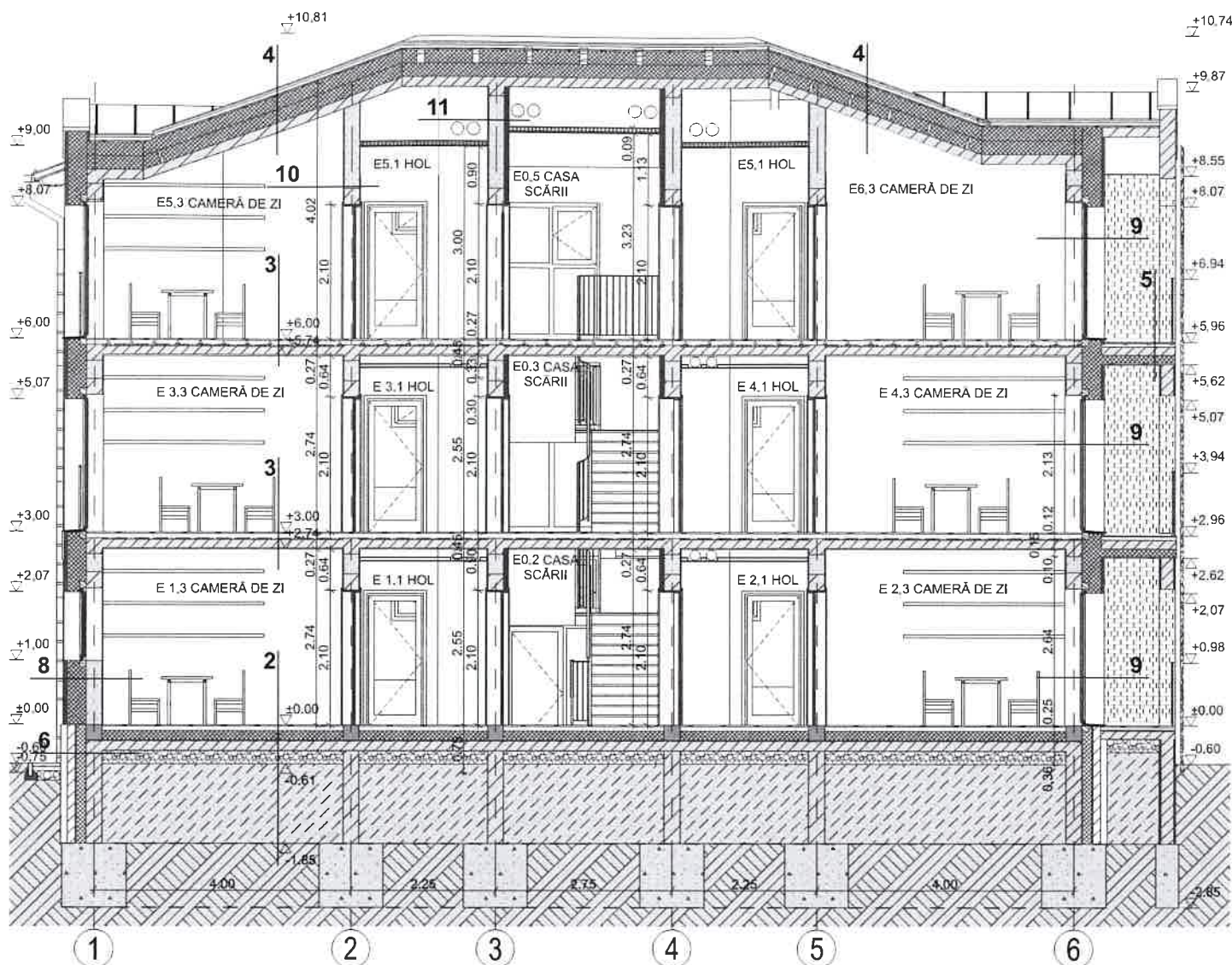


- 1 JGHEABURI SI BURLANE DIN TITAN-ZINC
- 2 ÎNVELITOARE SI SORT DE TABLĂ DIN TABLĂ ZINCĂȚĂ PLANĂ
- 3 ÎNVELITOARE TIGLE CERAMICE DIM. MICA, FALT DUBLU, CULOARE NATURALĂ TERACOTĂ
- 4 COLECTOARE SOLARE
- 5 INSTALAȚII
- 6 COPERTINA DIN STICLĂ SECURIZATĂ PE STRUCTURA DE LEMN ÎNCLEIAT

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA
6172
Erika
VARGA
Arhitect
cu drept de semnătură



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROJEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gödri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
PROIECTAT	Dr.ing. VARGA SZ.		Data: iulie 2025	Titlu planșă: PLAN ÎNVELITOARE	Planșa nr.: A 1.4
DESENAT	arh. VARGA E.				

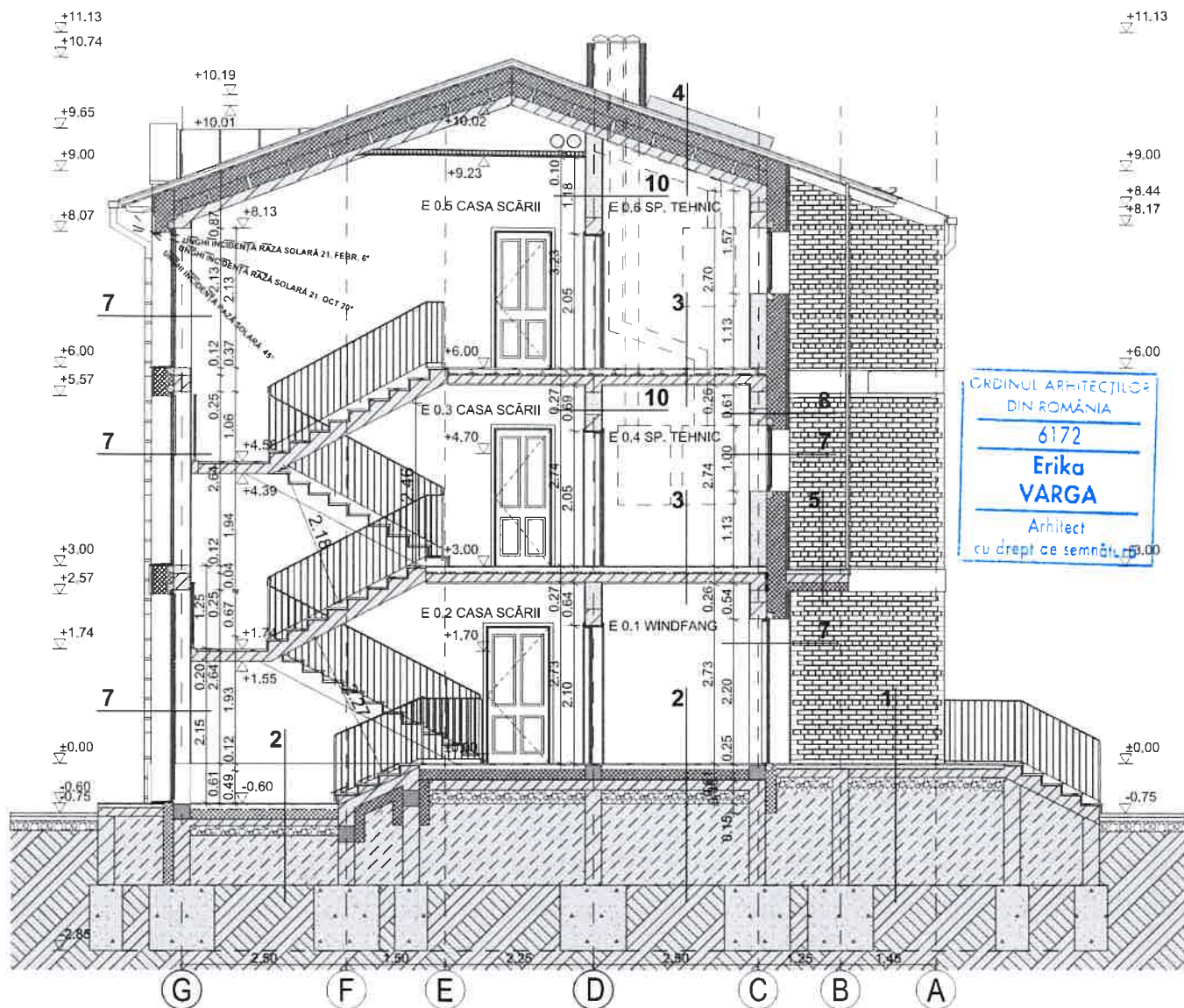


- 1 gresie antiderapantă rezistentă la îngheț + adeziv 2 cm
șapă hidroizolantă de egalizare și de pantă 2%, 7-5 cm
placă b.a. 13 cm
folie PE
strat pietriș 20 cm
balast compactat în straturi succesive
teren natural
- 2 parchet lemn triplustratificat + adeziv 2 cm / gresie +
adeziv 1,5 cm
șapă de egalizare și montaj țevi și conducte 7 cm
folie PE
termoizolație orizontală 15 cm
membrană hidroizolantă 8 mm
placă beton armat 15 cm
folie tehnologică
pietriș 20 cm
balast compactat în straturi succesive
teren natural
- 3 parchet lemn triplustratificat + adeziv 2 cm / gresie + adeziv 1,5 cm
șapă de egalizare și montaj țevi și conducte 7 cm
folie PE
fonoizolație vată minerală bazaltică 2 cm
placă beton armat 13 cm
tencuială tavan 2 cm
- 4 țigle ceramice cu falț dublu, de dimensiuni mici, culoare naturală
teracotă
șipci de lemn 5x3 cm
contrașipci din lemn 5x5 cm / strat de aer ventilat
folie hidroizolantă
astereală lemn suport folie 2 cm
grinzi din lemn 12x20 cm + termoizolație vată minerală 20 cm
montanți lemn 5x20 cm + termoizolație vată minerală 20 cm
barieră de vapor
placă beton armat 15 cm
tencuială tavan 2 cm
- 5 gresie antiderapantă rezistentă la îngheț+adeziv 2 cm
șapă hidroizolantă de egalizare și de pantă 2%, 7-5 cm
placă beton armat 13 cm
termoizolație polistiren 12 cm
tencuială tavan 2 cm
- 6 zidărie soclu piatră naturală 10-12 cm (peste CTA)
zidărie soclu din blocuri de fundare prefabricate din beton 11,5 cm
masă de șpaclu 2 cm
termoizolație soclu din polistiren extrudat XPS 15 cm + adeziv
membrană hidroizolantă verticală
soclu b.a. 25 cm
- 7 tâmplărie metalică casa scării cu geam termopan
- 8 placaj fațadă din plăci fibrociment+schelet susținere /
placaj 5 cm klinker + adeziv / tencuială exterioră 2 cm
termosistem vată minerală bazaltică 30 cm
zidărie blocuri ceramice 25 cm + stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
tencuială interioară
- 9 tâmplărie PVC cu geam termopan
- 10 tencuială interioară
zidărie blocuri ceramice 25 cm+ stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
tencuială interioară
- 11 tencuială interioară
zidărie blocuri ceramice 25 cm+ stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
fonoizolație vată minerală 5 cm
tencuială interioară

ORDINUL ARHITECILOR
DIN ROMÂNIA
6172
**Erika
VARGA**
Arhitect
cu drept de semnătură

SOCIETATEA COMERCIALĂ
**V&V
PROIEKT**
SRL

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROIEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gödri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.		Data: iulie 2025	Titlu planșă: SECȚIUNE LONGITUDINALĂ 01-01 CLĂDIRE TIP I	Planșa nr.: A 2.1
PROIECTAT	arh. VARGA E.				
DESENAT	arh. VARGA E.				



- 1 gresie antiderapantă rezistentă la îngheț + adeziv 2 cm
șapă hidroizolantă de egalizare și de pantă 2%, 7-5 cm
placă b.a. 13 cm
folie PE
strat pietriș 20 cm
balast compactat în straturi succesive
teren natural
- 2 parchet lemn triplustratificat + adeziv 2 cm / gresie + adeziv 1,5 cm
șapă de egalizare și montaj țevi și conducte 7 cm
folie PE
termoizolație orizontală 15 cm
membrană hidroizolantă 8 mm
placă beton armat 15 cm
folie tehnologică
pietriș 20 cm
balast compactat în straturi succesive
teren natural
- 3 parchet lemn triplustratificat + adeziv 2 cm / gresie + adeziv 1,5 cm
șapă de egalizare și montaj țevi și conducte 7 cm
folie PE
fonoizolație vată minerală bazaltică 2 cm
placă beton armat 13 cm
tencuială tavan 2 cm
- 4 țigle ceramice cu falț dublu, de dimensiuni mici, culoare naturală
teracotă
șipci de lemn 5x3 cm
conșipci din lemn 5x5 cm / strat de aer ventilat
folie hidroizolantă
astereală lemn suport folie 2 cm
grinzi din lemn 12x20 cm + termoizolație vată minerală 20 cm
montanți lemn 5x20 cm + termoizolație vată minerală 20 cm
barieră de vapor
placă beton armat 15 cm
tencuială tavan 2 cm
- 5 gresie antiderapantă rezistentă la îngheț + adeziv 2 cm
șapă hidroizolantă de egalizare și de pantă 2%, 7-5 cm
placă beton armat 13 cm
termoizolație polistiren 12 cm
tencuială tavan 2 cm
- 6 zidărie soclu piatră naturală 10-12 cm (peste CTA)
zidărie soclu din blocuri de fundare prefabricate din beton 11,5 cm
masă de șapă 2 cm
termoizolație soclu din polistiren extrudat XPS 15 cm + adeziv
membrană hidroizolantă verticală
soclu b.a. 25 cm
- 7 tâmplărie metalică casa scării cu geam termopan
- 8 placaj fațadă din plăci fibrociment + schelet susținere /
placaj 5 cm klinker + adeziv / tencuială exterioră 2 cm
termosistem vată minerală bazaltică 30 cm
zidărie blocuri ceramice 25 cm + stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
tencuială interioară
- 9 tâmplărie PVC cu geam termopan
- 10 tencuială interioară
zidărie blocuri ceramice 25 cm + stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
tencuială interioară
- 11 tencuială interioară
zidărie blocuri ceramice 25 cm + stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
fonoizolație vată minerală 5 cm
tencuială interioară

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROIEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gödri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.		Data: 10 iulie 2025	Titlu planșă: SECȚIUNE TRANSVERSALĂ 02-02	Planșa nr.: A 2.2
PROIECTAT	arh. VARGA E.				
DESENAT	arh. VARGA E.				



- 1 SOCLU DIN ZIDĂRIE DE PIATRĂ NATURALĂ FASONATĂ. CULOARE GRI DESCHIS
- 2 ZUGRĂVEALĂ FAȚADĂ
- 3 PLACAJ KLINKER
- 4 PLACAJ DIN FIBROCIMENT
- 5 TÂMLĂRIE METALICĂ TERMOIZOLANTĂ
- 6 TÂMLĂRIE PVC TERMOIZOLANTĂ
- 7 BALUSTRADĂ METALICĂ, CULOARE GRI
- 8 JGHEABURI ȘI BURLANE DIN TITAN-ZINC
- 9 ÎNVELITOARE ȘI ȘORT DE TABLĂ DIN TABLĂ ZINCATĂ PLANĂ
- 10 ÎNVELITOARE ȚIGLE CERAMICE DIM. MICĂ, CULOARE NATURALĂ TERACOTĂ
- 11 COLECTOARE SOLARE
- 12 INSTALAȚII
- 13 COPERTINĂ DIN STICLĂ SECURIZATĂ



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROIEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gödri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
PROIECTAT	arh. VARGA E.		Data: iulie 2025	Titlu planșă: FAȚADĂ SUD	Planșa nr.: A 3.1
DESENAT	arh. VARGA E.				

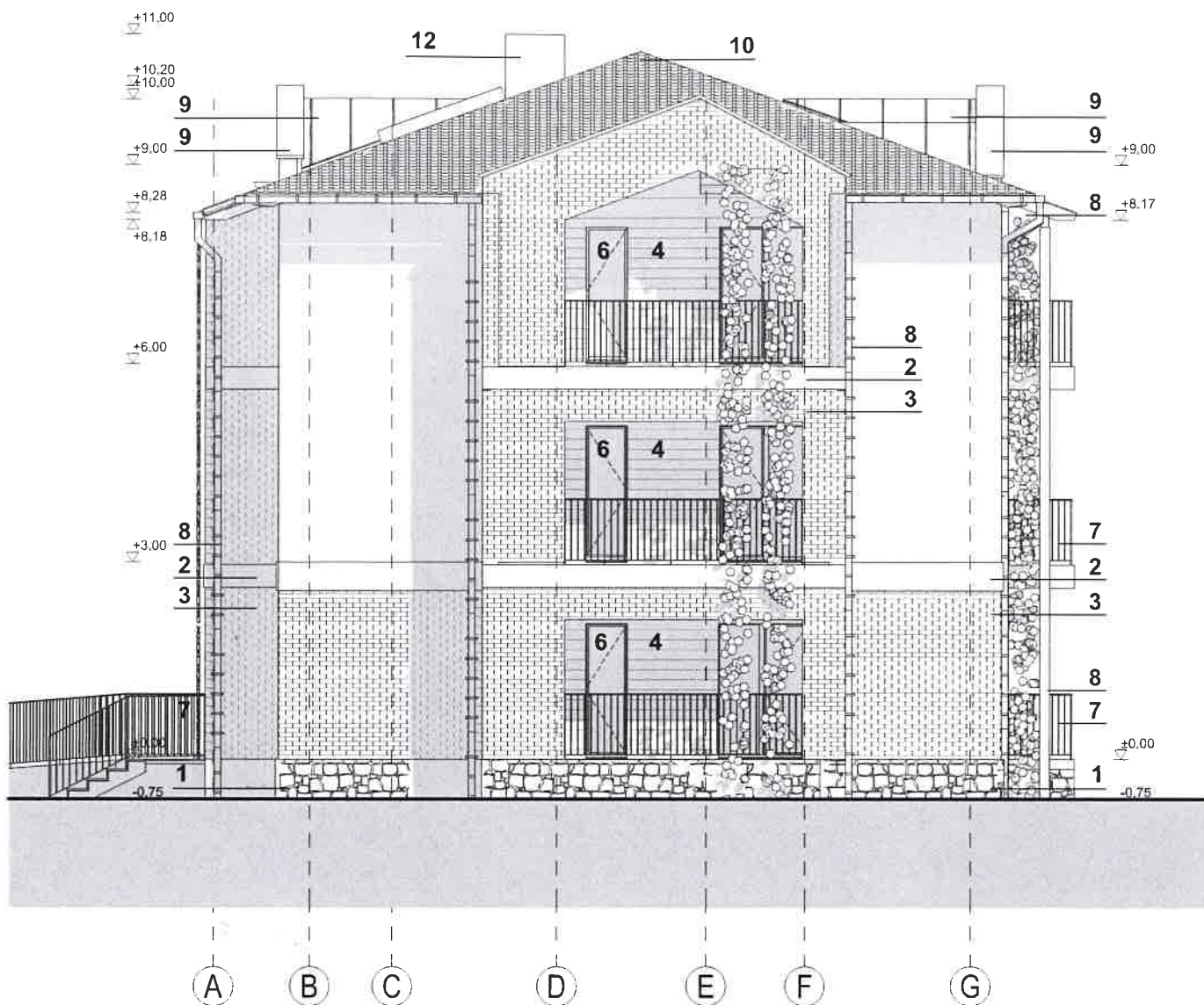


- 1 SOCLU DIN ZIDĂRIE DE PIATRĂ NATURALĂ FASONATĂ, CULOARE GRI DESCHIS
- 2 ZUGRĂVEALĂ FAȚADĂ
- 3 PLACAJ KLINDER
- 4 PLACAJ DIN FIBROCIMENT
- 5 TÂMLĂRIE METALICĂ TERMOIZOLANTĂ
- 6 TÂMLĂRIE PVC TERMOIZOLANTĂ
- 7 BALUSTRADĂ METALICĂ, CULOARE GRI
- 8 JGHEABURI ȘI BURLANE DIN TITAN-ZINC
- 9 ÎNVELITOARE ȘI ȘORT DE TABLĂ DIN TABLĂ ZINCATĂ PLANĂ
- 10 ÎNVELITOARE ȚIGLE CERAMICE DIM. MICĂ, CULOARE NATURALĂ TERACOTĂ
- 11 COLECTOARE SOLARE
- 12 INSTALAȚII
- 13 COPERTINĂ DIN STICLĂ SECURIZATĂ

ORDINUL ARHITECTURAL
DIN ROMÂNIA
6172
**Erika
VARGA**
Arhitect
cu drept de semnătură



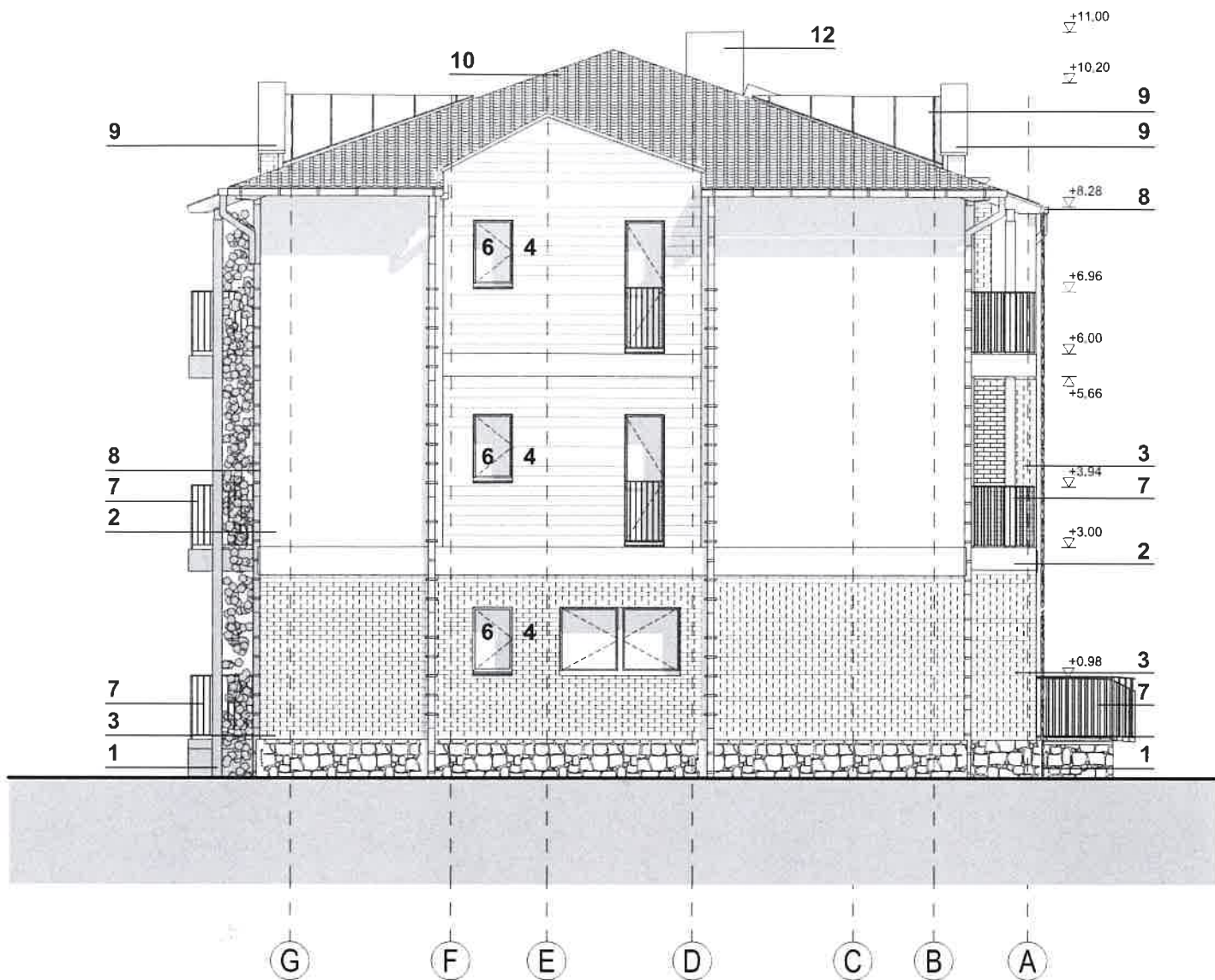
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROIEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gödri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.		Data: 10 iulie 2025	Titlu planșă: FAȚADĂ NORD	Planșa nr.: A 3.2
PROIECTAT	arh. VARGA E.				
DESENAT	arh. VARGA E.				



- 1 SOCLU DIN ZIDĂRIE DE PIATRĂ NATURALĂ FASONATĂ, CULOARE GRI DESCHIS
2 ZUGRĂVEALĂ FAȚADĂ
3 PLACAJ KLINDER
4 PLACAJ DIN FIBROCIMENT
5 TÂMLĂRIE METALICĂ TERMOIZOLANTĂ
6 TÂMLĂRIE PVC TERMOIZOLANTĂ
7 BALUSTRADĂ METALICĂ, CULOARE GRI
8 JGHEABURI ȘI BURLANE DIN TITAN-ZINC
9 ÎNVELITOARE ȘI ȘORȚ DE TABLĂ DIN TABLĂ ZINCATĂ PLANĂ
10 ÎNVELITOARE ȚIGLE CERAMICE DIM. MICĂ, CULOARE NATURALĂ TERACOTĂ
11 COLECTOARE SOLARE
12 INSTALAȚII
13 COPERTINĂ DIN STICLĂ SECURIZATĂ



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROIEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gödri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JOKAI MÓR	Faza: S.F.
PROIECTAT	Dr.ing. VARGA SZ.		Data: 10 iulie 2025	Titlu planșă: FAȚADĂ EST	Planșa nr.: A 3.3
DESENAT	arh. VARGA E.				



- 1 SOCLU DIN ZIDĂRIE DE PIATRĂ NATURALĂ FASONATĂ, CULOARE GRI DESCHIS
- 2 ZUGRĂVEALĂ FAȚADĂ
- 3 PLACAJ KLINKER
- 4 PLACAJ DIN FIBROCIMENT
- 5 TÂMLĂRIE METALICĂ TERMOIZOLANTĂ
- 6 TÂMLĂRIE PVC TERMOIZOLANTĂ
- 7 BALUSTRADĂ METALICĂ, CULOARE GRI
- 8 JGHEABURI ȘI BURLANE DIN TITAN-ZINC
- 9 ÎNVELITOARE ȘI ȘORT DE TABLĂ DIN TABLĂ ZINCATĂ PLANĂ
- 10 ÎNVELITOARE ȚIGLE CERAMICE DIM. MICĂ, CULOARE NATURALĂ TERACOTĂ
- 11 COLECTOARE SOLARE
- 12 INSTALAȚII
- 13 COBERTINĂ DIN STICLĂ SECURIZATĂ



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROIEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gödri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.		Data: 10 iulie 2025	Titlu planșă: FAȚADĂ VEST	Planșa nr.: A 3.4
PROIECTAT	arh. VARGA E.				
DESENAT	arh. VARGA E.				



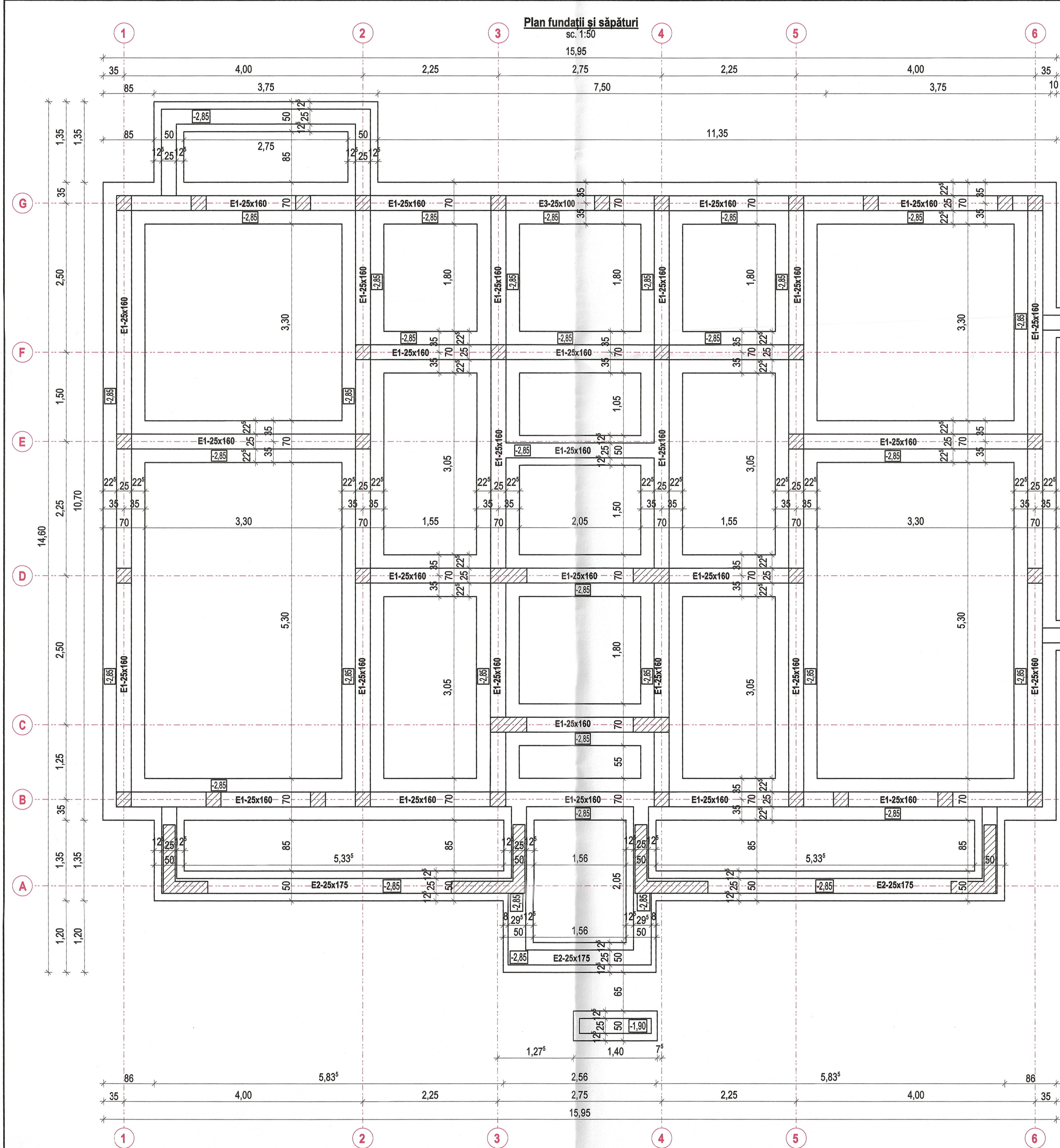
ORDINUL DE VERIFICARE
DIN ROMÂNIA
6172
Erika
VARGA
Arhitect
cu drept de semnătură

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROJEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gődri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara:	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.				
PROIECTAT	arh. VARGA E.				
DESENAT	arh. VARGA E.		Data: iulie 2025	Titlu planșă: PERSPECTIVĂ STRADALĂ	Planșa nr.: A 4.1

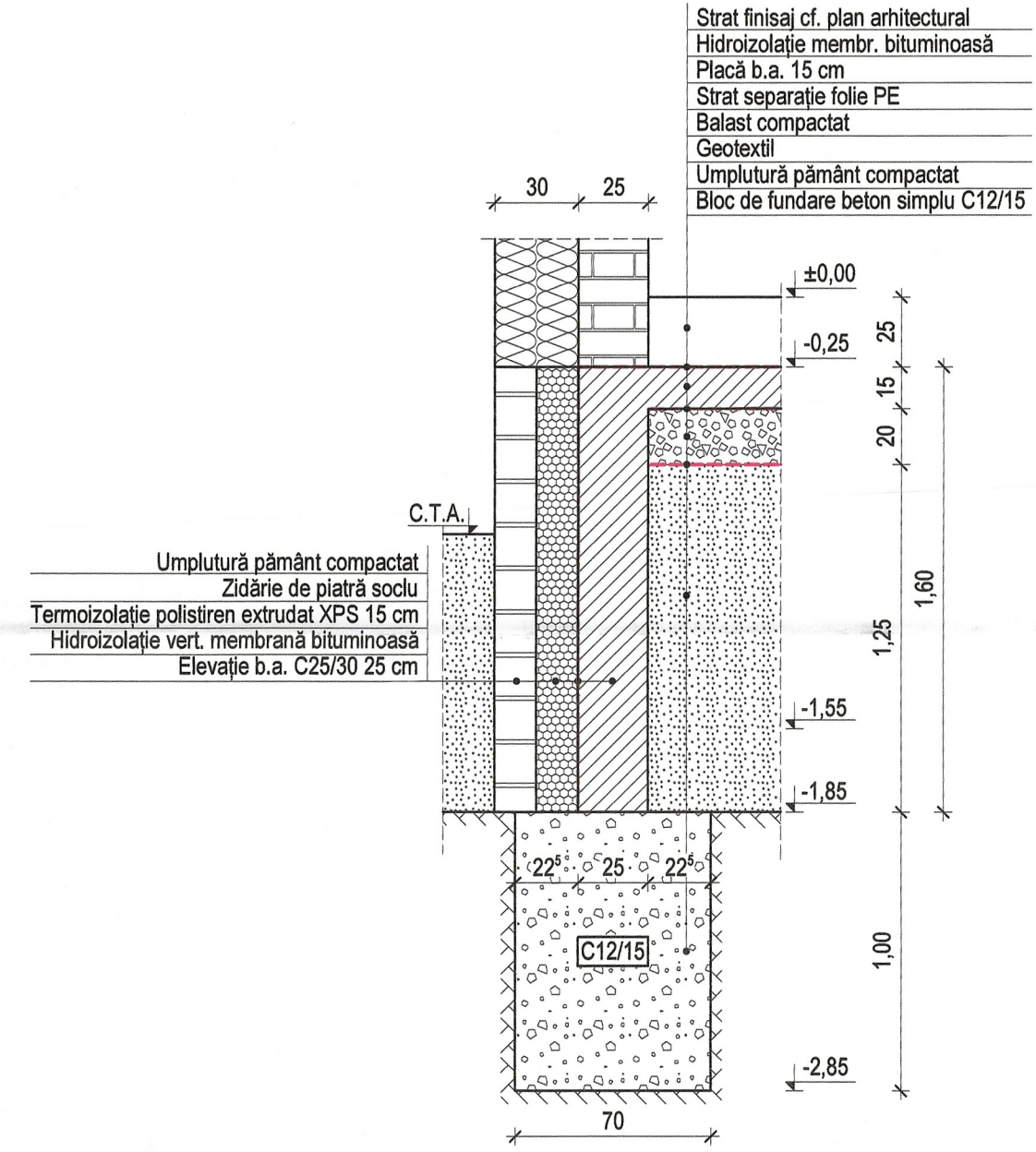


VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROJEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gödri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara:	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.				Planșa nr.: A 4.2
PROIECTAT	arh. VARGA E.		Data:		
DESENAT	arh. VARGA E.		iulie 2025	Titlu planșă: PERSPECTIVĂ STRADALĂ	

VI.2. Volum rezistență



Detaliu fundații
sc. 1:25



MATERIALE:

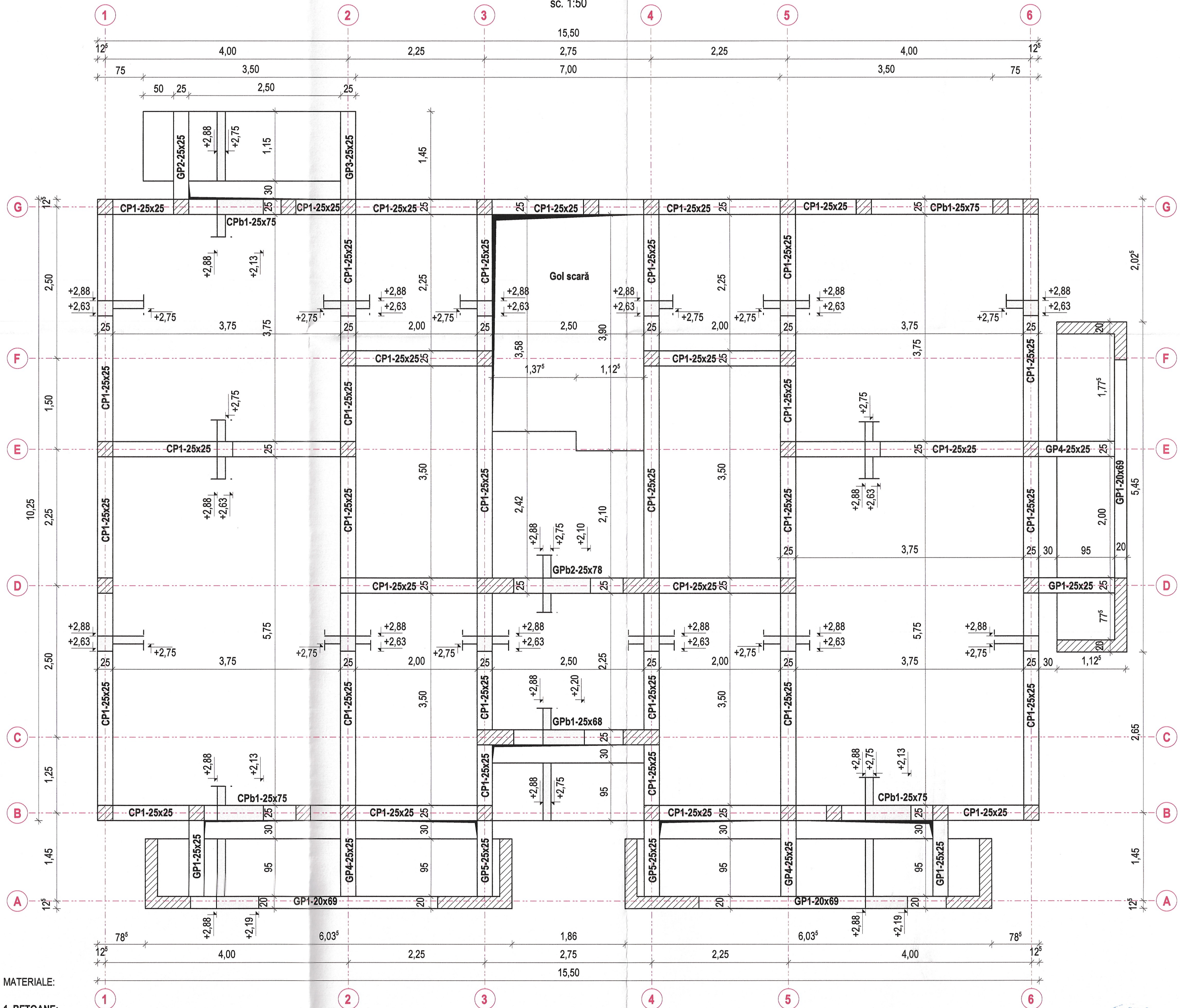
- 1. BETOANE:**
- bloc de fundare, beton de egalizare:
clasa de rez. C12/15 - clasa de consistență S2
 - ciment CEM II A-S 32.5R raport apă/ciment
A/C=0.60 - sort 0-31mm, dozaj min. de ciment 260 kg/mc
clasa de expunere X0
 - elevații b.a. infrastructură: clasa de rez. C25/30 - clasa
de consistență T3, ciment CEM II A-S 32.5R, raport apă/ciment
A/C=0.65 - sort 0-16 mm, dozaj de ciment min. 280kg/mc,
clasa de expunere XC2 - mediu umed rareori uscat
 - planșee, stâlpișori, centuri, grinzi, buiandrugi:
clasa de rez. C25/30 - clasa de consistență S3, ciment
CEM II A-S 32.5R, raport apă/ciment A/C=0.65 - sort 0-16 mm,
dozaj de ciment min. 260kg/mc,
clasa de expunere XC1 - mediu umed sau uscat în permanență
- 2. OȚEL BETON:**
- S500-C (BST500C), S435 (SPPB)**
- Acoperirea cu beton a armăturilor:
- elevații b.a. infra : 35 mm
 - stâlpișori, diafragme: 25 mm
 - grinzi, centuri : 25 mm;
 - planșee, scări : 20 mm.



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiză tehnică titlu/nr./data	
	S.C. V&V PROIEKT S.R.L. ROMANIA 520023 SFANTU - GHEORGHE STR. GODOI FERENC NR.2 AP.31, J14/137/10032008, CUI 23470397			Beneficiar : Municipiul Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141/2024
	SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:50	Titlu proiect: Construire locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ pe str. Jókai Mór, municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna
PROIECTAT	Ing. Tóth András-T.			Data: iunie 2025	Faza: S.F.
DESENAT	Ing. Tóth András-T.			Titlu planșă: Plan fundații și săpături	Planșa nr.: R-1.101

Plan cofraj planșeu peste parter

sc. 1:50



MATERIALE:

1. BETOANE:

- bloc de fundare, beton de egalizare:
clasa de rez. C12/15 - clasa de consistență S2
- ciment CEM II A-S 32.5R raport apă/ciment
A/C=0.60 - sort 0-31mm, dozaj min. de ciment 260 kg/mc
clasa de expunere X0
- elevații b.a. infrastructură: clasa de rez. C25/30 - clasa
de consistență T3, ciment CEM II A-S 32.5R, raport apă/ciment
A/C=0.65 - sort 0-16 mm, dozaj de ciment min. 280kg/mc,
clasa de expunere XC2 - mediu umed rareori uscat
- planșee, stâlpișori, centuri, grinzi, buiandrugi:
clasa de rez. C25/30 - clasa de consistență S3, ciment
CEM II A-S 32.5R, raport apă/ciment A/C=0.65 - sort 0-16 mm,
dozaj de ciment min. 260kg/mc,
clasa de expunere XC1 - mediu umed sau uscat in permanență

2. OTEL BETON:

S500-C (BST500C), S435 (SPPB)

Acoperirea cu beton a armăturilor:

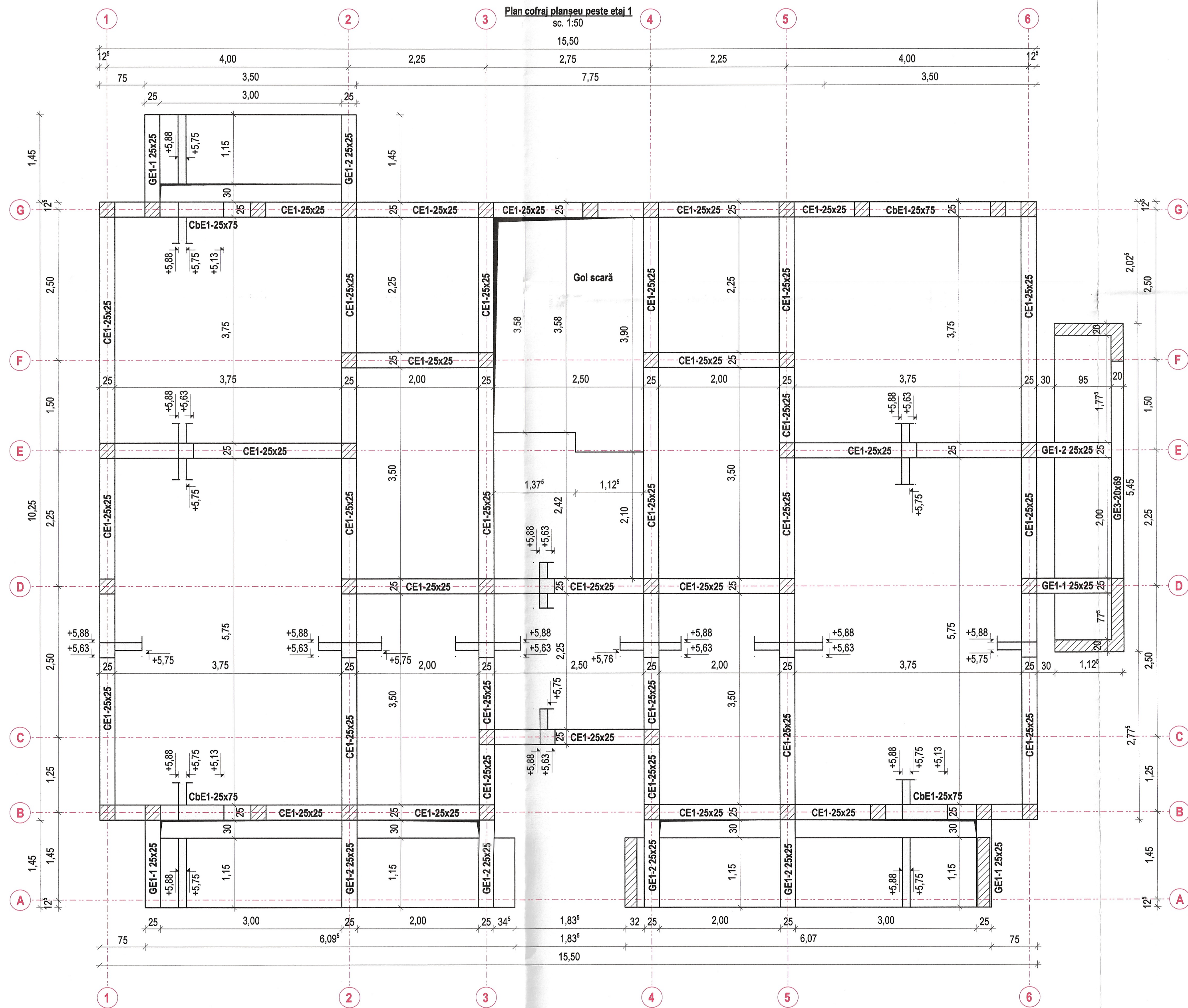
- elevații b.a. infra. : 35 mm
- stâlpișori, diafragme: 25 mm
- grinzi, centuri : 25 mm;
- planșee, scări : 20 mm.

3. CĂRĂMIDĂ:

- pereți portanți din zidărie de cărămidă sau blocuri din argilă arsă
cu goluri verticale (SR EN 771-1), gros. 25 cm
- tip HD grupa 1 sau 2, ori tip LD grupa 2 sau 2S, clasa de calitate A,
cu mortar ciment-var, clasa minima M5 c-v de utilizare generală (G);
- toate rosturile zidăriei vor fi umplute cu mortar

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiză tehnică titlu/nr./data	
	S.C. V&V PROIEKT S.R.L. ROMANIA 520023 SFANTU - GHEORGHE STR. GÖDRI FERENC NR.2 AP.31, J14/137/10032008, CUI 23470397			Beneficiar : Municipiul Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141/2024
	ȘEF PROIECT REZI.	ing. Varga Szabolcs	Scara: 1:50	Titlu proiect: Construire locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ pe str. Jókai Mór, municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna	Faza: S.F.
PROIECTAT	ing. Tóth András-T.		Data: iunie 2025	Titlu planșă: Plan cofraj planșeu peste parter	Planșă nr.: R-1.401
DESENAT	ing. Tóth András-T.				





MATERIALE:

1. BETOANE:

- bloc de fundare, beton de egalizare:
clasa de rez. C12/15 - clasa de consistență S2
- ciment CEM II A-S 32.5R raport apă/ciment
A/C=0.60 - sort 0-31mm, dozaj min. de ciment 260 kg/mc
clasa de expunere X0
- elevații b.a. infrastructură: clasa de rez. C25/30 - clasa
de consistență T3, ciment CEM II A-S 32.5R, raport apă/ciment
A/C=0.65 - sort 0-16 mm, dozaj de ciment min. 280kg/mc,
clasa de expunere XC2 - mediu umed rareori uscat
- planșee, stâlpișori, centuri, grinzi, buiandrugi:
clasa de rez. C25/30 - clasa de consistență S3, ciment
CEM II A-S 32.5R, raport apă/ciment A/C=0.65 - sort 0-16 mm,
dozaj de ciment min. 260kg/mc,
clasa de expunere XC1 - mediu umed sau uscat în permanență

2. OȚEL BETON:

S500-C (BST500C), S435 (SPPB)

Acoperirea cu beton a armăturilor:

- elevații b.a. infra. : 35 mm
- stâlpișori, diafragme: 25 mm
- grinzi, centuri : 25 mm;
- planșee, scări : 20 mm.

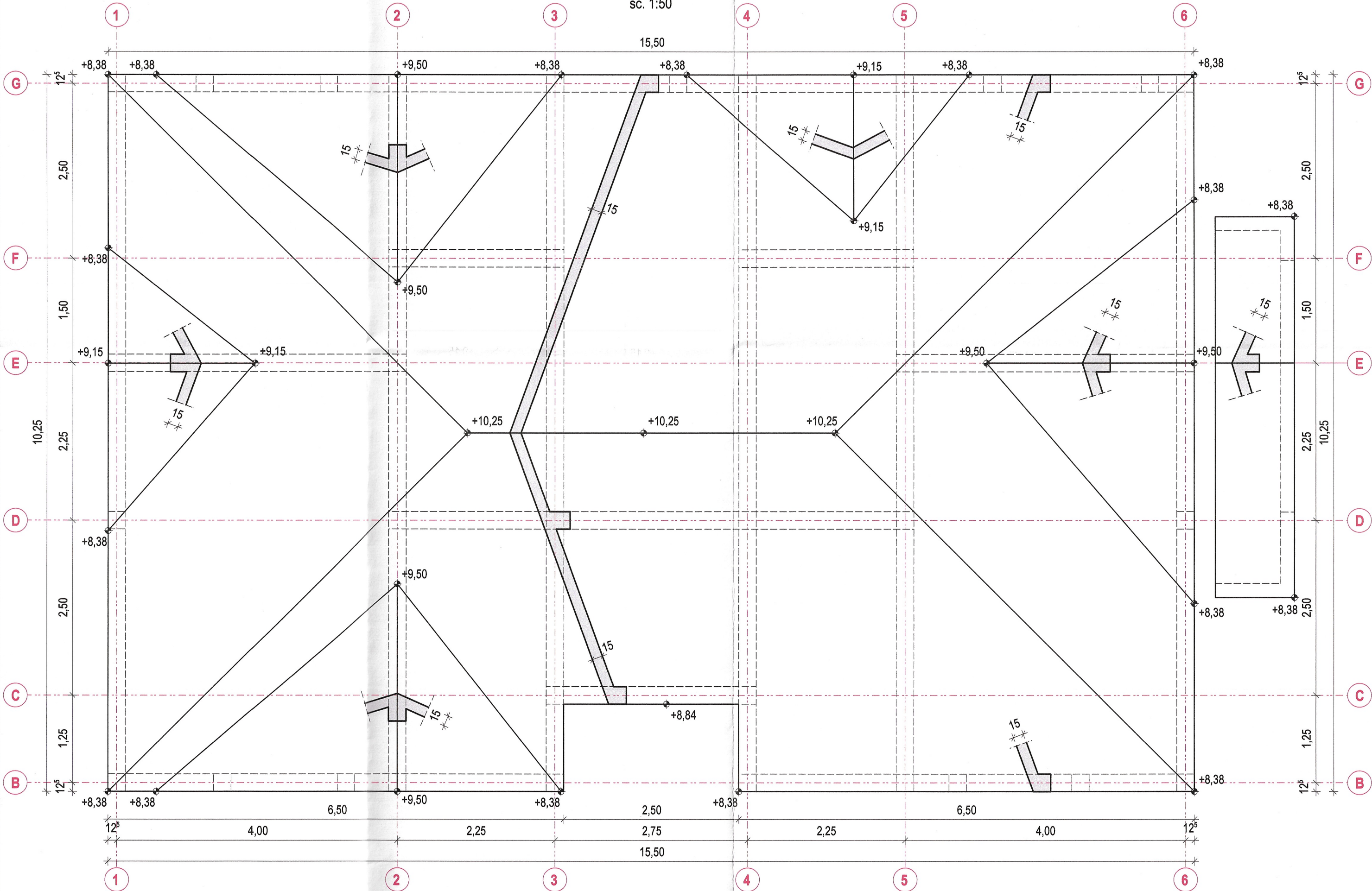
3. CĂRĂMIDĂ:

- pereți portanți din zidărie de cărămidă sau blocuri din argilă arsă
cu goluri verticale (SR EN 771-1), gros. 25 cm
- tip HD grupa 1 sau 2, ori tip LD grupa 2 sau 2S, clasa de calitate A,
cu mortar ciment-var, clasa minimă M5 c-v de utilizare generală (G);
- toate rosturile zidăriei vor fi umplute cu mortar



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiză tehnică titlu/nr./data	
	S.C. V&V PROIEKT S.R.L. ROMANIA 520023 SFÂNTU - GHEORGHE STR. GÓDRI FERENC NR.2 AP.31, J14/137/10032008, CUI 23470397			Beneficiar : Municipiul Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141/2024
	SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:50	Titlu proiect: Construire locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ pe str. Jókai Mór, municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna
PROIECTAT	ing. Varga Szabolcs			Data: iunie 2025	Faza: S.F.
DESENAT	ing. Tóth András-T.			Titlu planșă: Plan cofraj planșeu peste etaj 1	Planșa nr.: R-1.601

Plan cofraj planșeu peste etaj 2
sc. 1:50



MATERIALE:

1. BETOANE:

- bloc de fundare, beton de egalizare:
- clasa de rez. C12/15 - clasa de consistență S2
- ciment CEM II A-S 32.5R raport apă/ciment A/C=0.60 - sort 0-31mm, dozaj min. de ciment 260 kg/mc
- clasa de expunere X0
- elevații b.a. infrastructură: clasa de rez. C25/30 - clasa de consistență T3, ciment CEM II A-S 32.5R, raport apă/ciment A/C=0.65 - sort 0-16 mm, dozaj de ciment min. 280kg/mc, clasa de expunere XC2 - mediu umed rareori uscat
- planșee, stâlpișori, centuri, grinzi, buiandrugi:
- clasa de rez. C25/30 - clasa de consistență S3, ciment CEM II A-S 32.5R, raport apă/ciment A/C=0.65 - sort 0-16 mm, dozaj de ciment min. 260kg/mc, clasa de expunere XC1 - mediu umed sau uscat în permanență

2. OȚEL BETON:

S500-C (BST500C), S435 (SPPB)

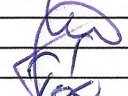
Acoperirea cu beton a armăturilor:

- elevații b.a. infra. : 35 mm
- stâlpișori, diafragme: 25 mm
- grinzi, centuri : 25 mm;
- planșee, scări : 20 mm.

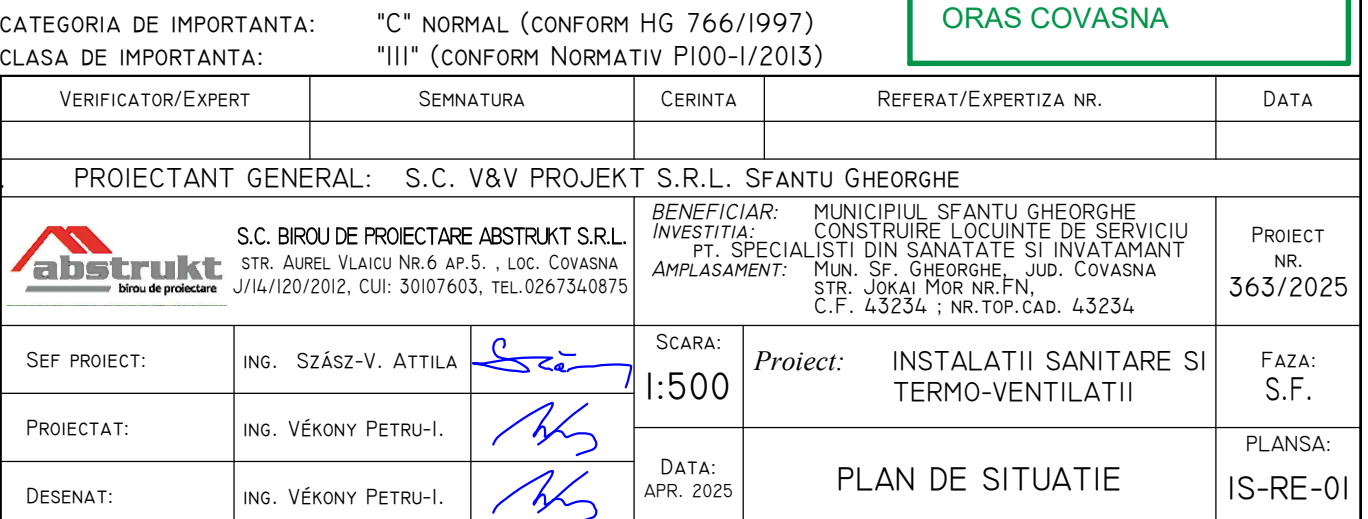
3. CĂRĂMIDĂ:

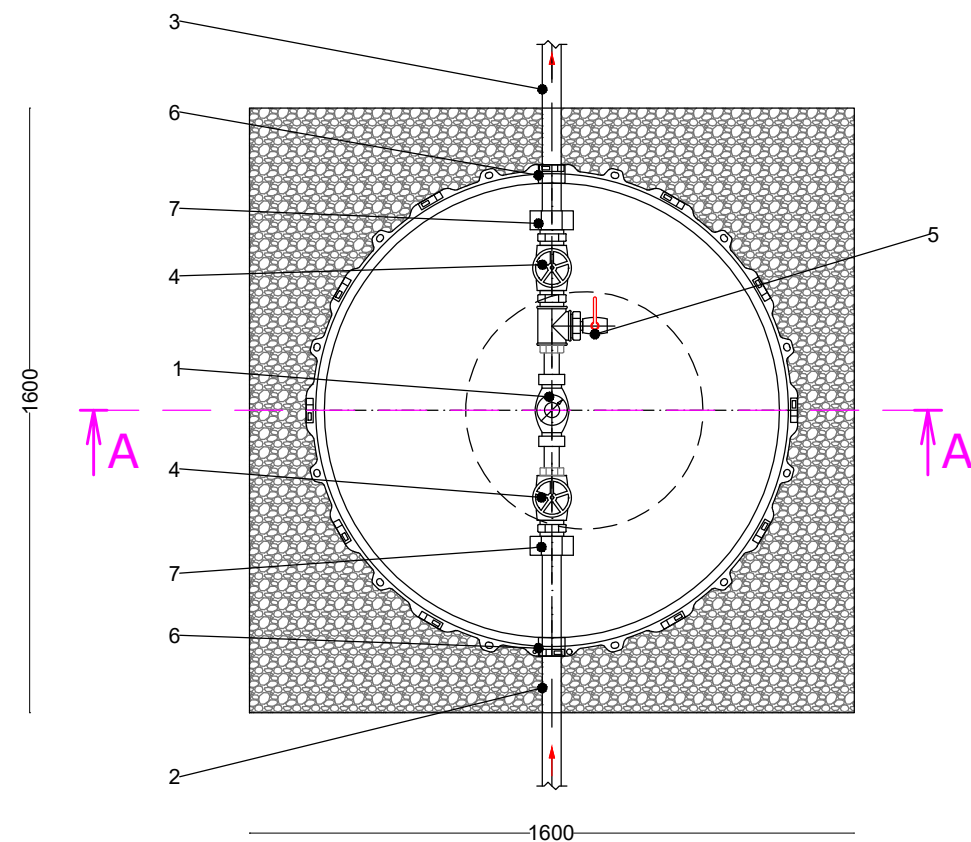
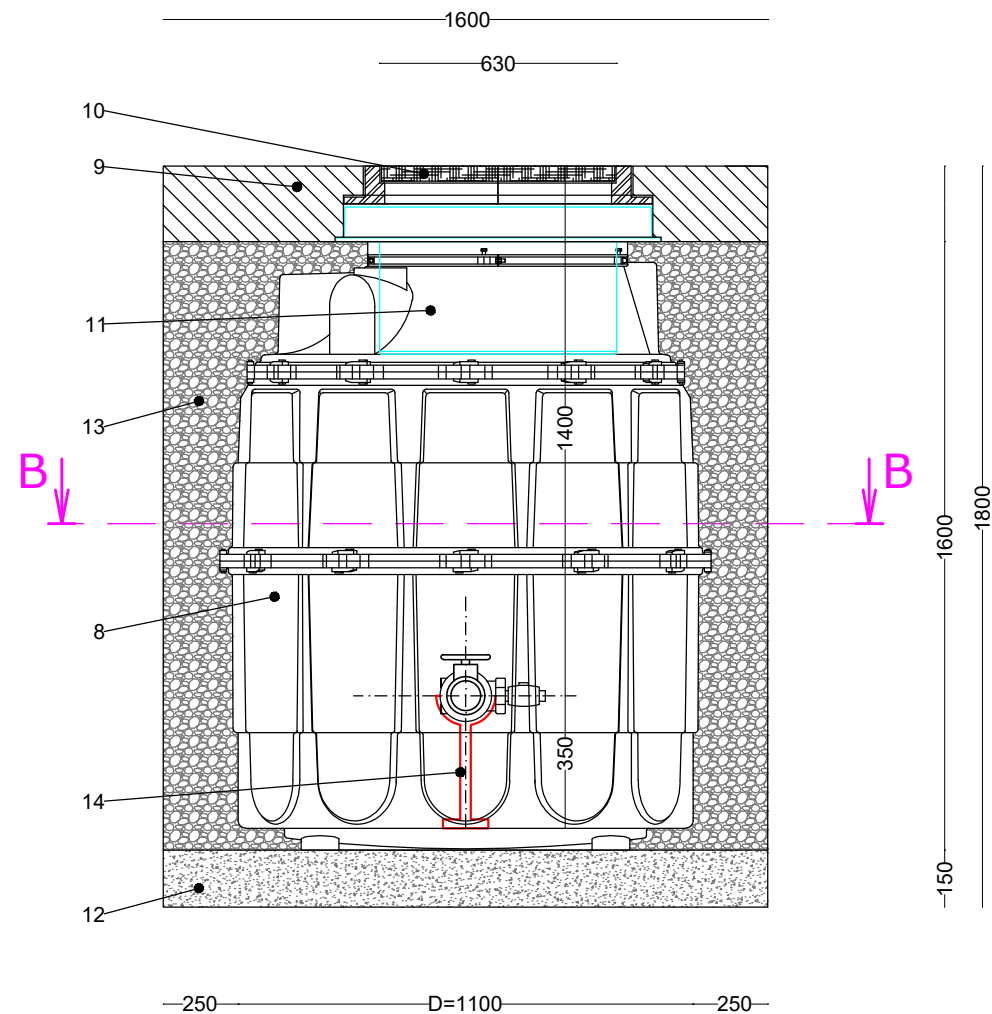
- pereți portanți din zidărie de cărămidă sau blocuri din argilă arsă cu goluri verticale (SR EN 771-1), gros. 25 cm
- tip HD grupa 1 sau 2, ori tip LD grupa 2 sau 2S, clasa de calitate A, cu mortar ciment-var, clasa minimă M5 c-v de utilizare generală (G);
- toate rosturile zidăriei vor fi umplute cu mortar



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare/ RAPORT de expertiză tehnică titlu/nr./data	
	S.C. V&V PROIECT S.R.L. ROMANIA 520023 SFÂNTU - GHEORGHE STR. GÖDRI FERENC NR.2 AP.31, J14/137/10032008, CUI 23470397			Beneficiar :	Proiect nr.:
				Municipiul Sfântu Gheorghe	141/2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
ȘEF PROIECT REZI.	ing. Varga Szabolcs		1:50	Construire locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ pe str. Jókai Mór, municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna	S.F.
PROIECTAT	ing. Tóth András-T.		Data:	Titlu planșă:	Planșa nr.:
DESENAT	ing. Tóth András-T.		iunie 2025	Plan cofraj centuri și planșeu peste etaj 2	R-1.801

VI.3. Volum instalații încălzire, ventilare și sanitare





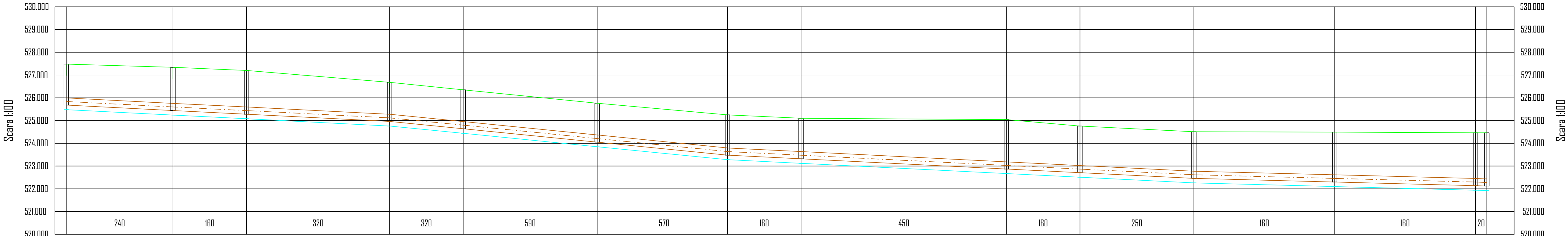
LEGENDA

- 1 - Contor de apa rece potabila echipat cu tehnologia radio bidirectional pentru citire la distanta
Dn=25mm, Qn=6,3 m3/h, Qmax=7,875 m3/h, Qp<7,88 l/h
- 2- Conducta de apa rece potabila la intrare (teava PEHD SDR 17 ; pn 10bar ; D=40mm)
- 3 - Conducta de apa rece potabila la iesire (teava PEHD SDR 17 ; pn 10bar ; D=40mm)
- 4 - Robinet cu sertar pana D=1 1/4" = robinet de concesie si robinet de manevra (NORMAL DESCHIS)
- 5 - Robinet de golire sferic 1/2" (NORMAL INCHIS)
- 6 - Garnitura de etansare din cauciuc
- 7 - Racord compresiune din PEHD cu FI cu D=40mm x 1 1/4"
- 8 - Corp camin de vizitare din polietilena cu baza inchisa D=1.100mm, H=1.600mm
- 9 - Placa superioara, confectionata din beton armat de sectiune 1.600x1.600mm, H=200mm, beton clasa C 25/30
- 10 - Capac si rama din fonta cu piesa suport carosabil C250 (25tf) ; STAS 2308-80
- 11 - Prelungire camin din polietilena cu H=300mm, cu garnitura de etansare si piesa de fixare
- 12 - Pat de nisip de granulatie 1...4mm, grosime #15cm, compactat
- 13 - Umplutura compactata din nisip de granulatie 4...6mm
- 14 - Suport metalic

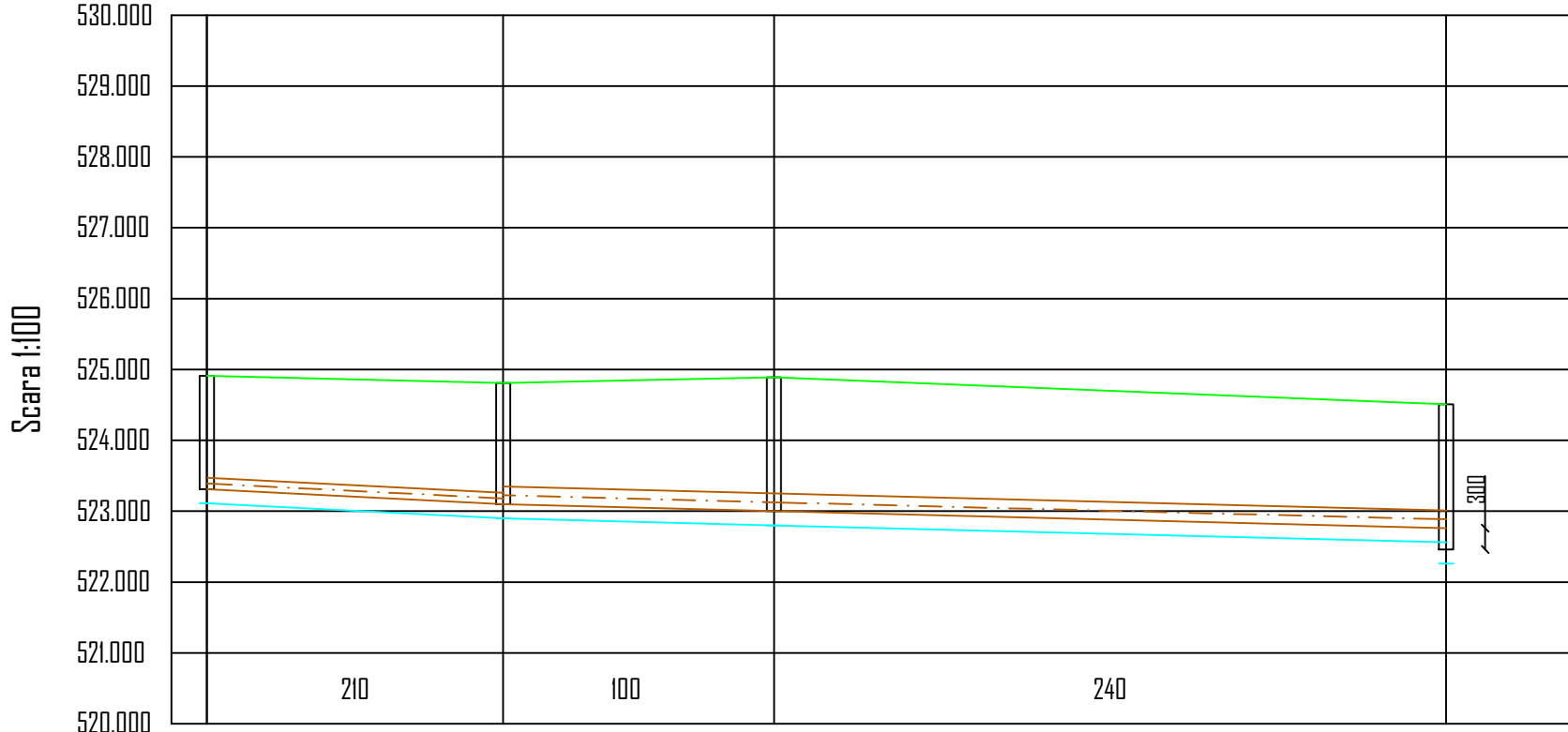
BIROU DE PROIECTARE
ABSTRUKT SRL
CIF: 30107603
J14/120/2012
ORAS COVASNA

CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)
CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV PI00-I/2013)

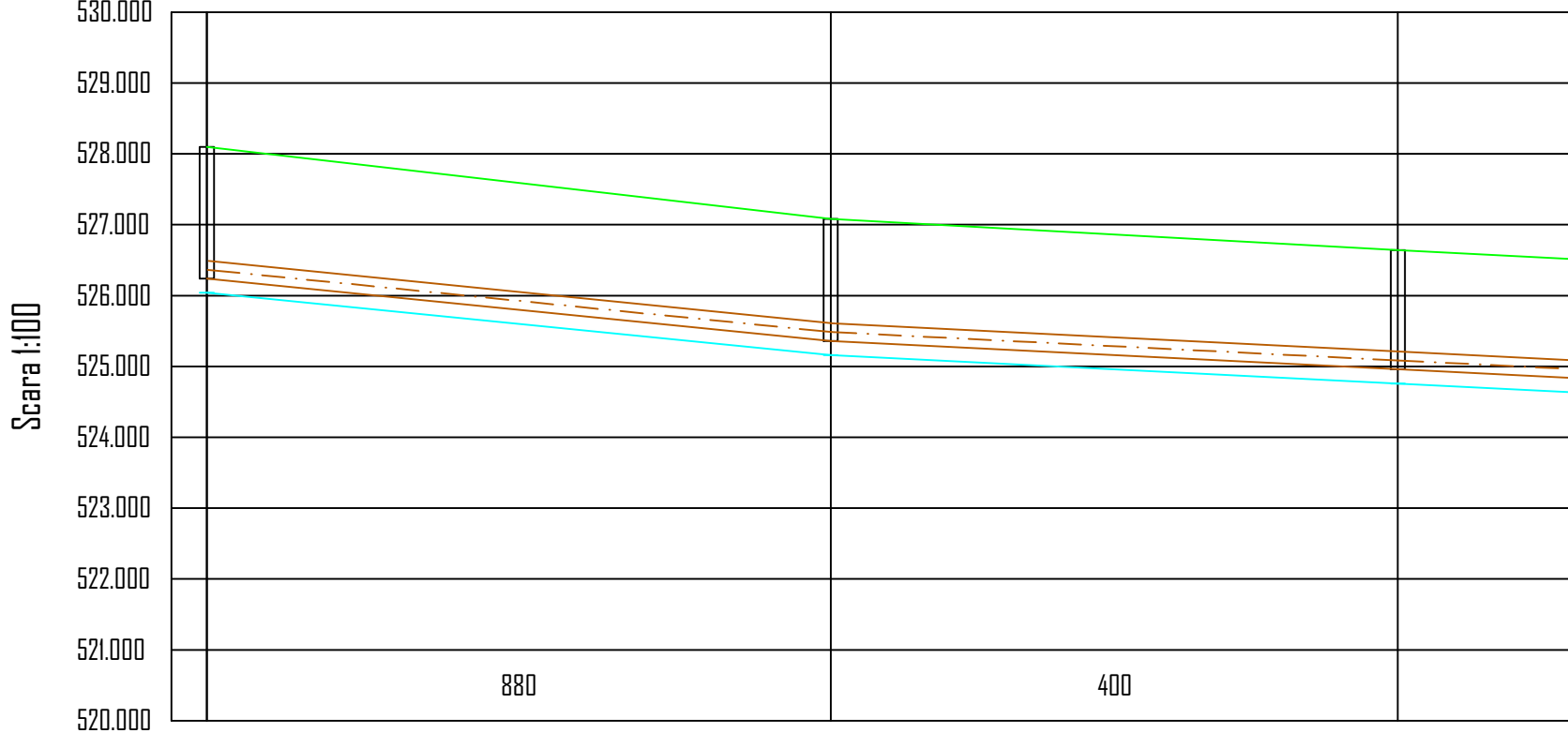
VERIFICATOR/EXPERT	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
	S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5. , LOC. COVASNA J/14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MOR NR.FN, C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234	PROIECT NR. 363/2025
	SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA	SCARA: 1:20	FAZA: S.F.
	PROIECTAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.	DATA: APR. 2025	PLANSĂ: IS-RE-02
DESENAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.		CAMIN DE APOMETRU	



Scara 1:500																										
Simbol pct.	CM-1	CM-2	CM-3	CM-4	CM-5	CM-6	CM-7	CM-8	CM-9	CM-10	CM-11	CM-12	CM-13	SPex	Simbol pct.											
Cota teren (m)	527.480	527.240	527.200	526.680	526.350	525.760	525.250	525.100	524.760	524.510	524.490	524.460	524.460	524.460	Cota teren (m)											
Cota radier (m)	525.680	525.440	525.280	524.960	524.640	524.050	523.480	523.320	522.870	522.710	522.460	522.300	522.140	522.020	Cota radier (m)											
Cota sapatura (m)	525.480	525.240	525.080	524.760	524.440	523.850	523.280	523.120	522.670	522.510	522.260	522.100	521.940	521.920	Cota sapatura (m)											
Dist. partiale (m)		23.500		16.200		31.500		16.200		29.500		28.700		16.200	45.200	16.200	25.100		31.000		31.000	1.500	Dist. partiale (m)			
Dist. cumulate (m)	1.800		1.900		1.920		1.720		1.710		1.710		1.770		1.780		2.170		2.050		2.050		2.190	2.320	2.340	Dist. cumulate (m)
Adanc. camin (m)																										Adanc. camin (m)
Panta (%)		1.6%		1.6%		1.6%		2.6%		2.6%		1.6%		1.6%		1.6%		1.6%		1.6%		0.5%		0.5%		Panta (%)
Material si diametru conducta		PVC-KG SN4 D=315mm		PVC-KG SN4 D=315mm		PVC-KG SN4 D=315mm		PVC-KG SN4 D=315mm		PVC-KG SN4 D=315mm		PVC-KG SN4 D=315mm		PVC-KG SN4 D=315mm		PVC-KG SN4 D=315mm		PVC-KG SN4 D=315mm		PVC-KG SN4 D=315mm		PVC-KG SN4 D=315mm		PVC-KG SN4 D=315mm		Material si diametru conducta

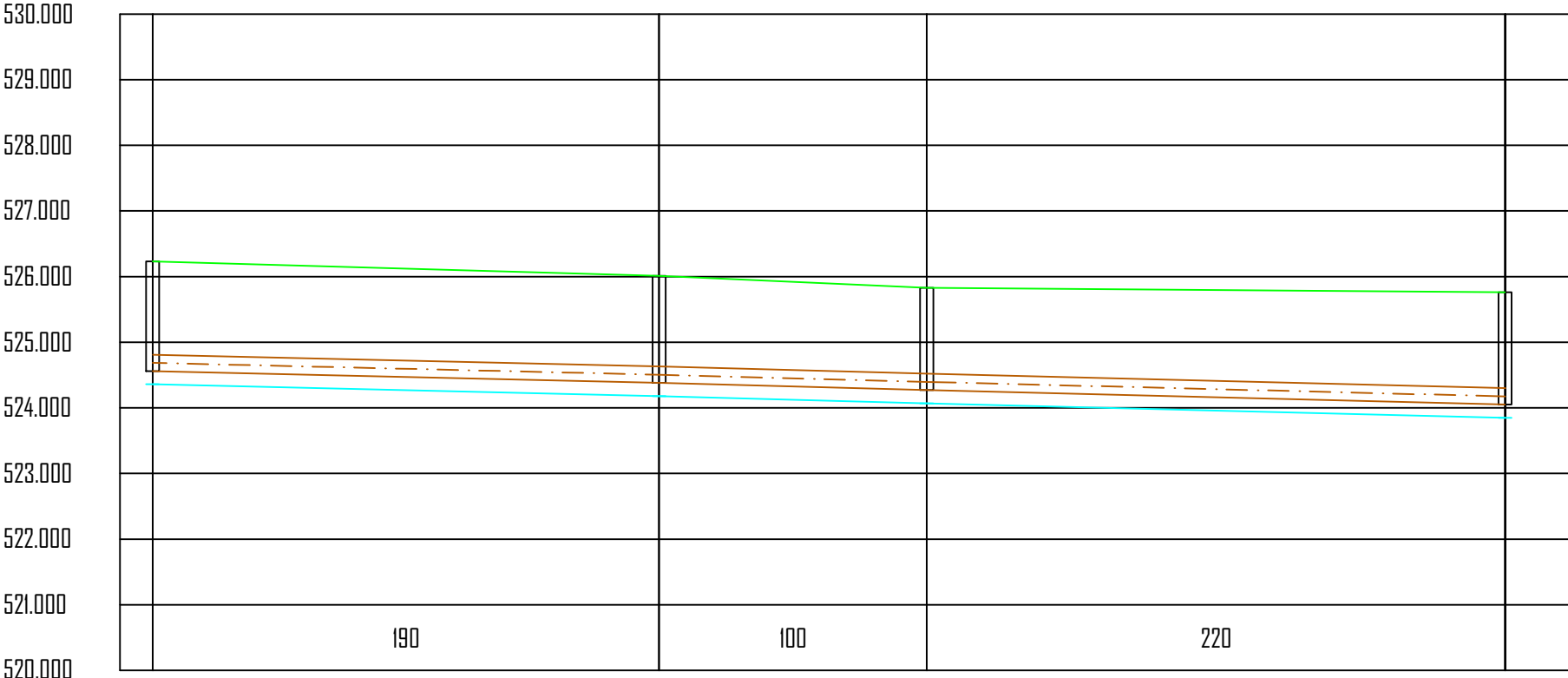


Scara 1:500									
Simbol pct.	CM-II.1	CM-II.1	CM-II.2	CM-II					
Cota teren (m)	524.910	524.810	524.890	524.510					
Cota radier (m)	523.310	523.100	523.000	522.760/522.460					
Cota sapatura (m)	523.110	522.900	522.800	522.560/522.260					
Dist. partiale (m)		20.900	19.100	47.400					
Dist. cumulate (m)				87.400					
Adanc. camin (m)	1.600	1.710	1.890	2.050					
Panta (%)		1.6%	0.5%	0.5%					
Material si diametru conducta		PVC-KG SN4 D=160mm	PVC-KG SN4 D=250mm	PVC-KG SN4 D=250mm					

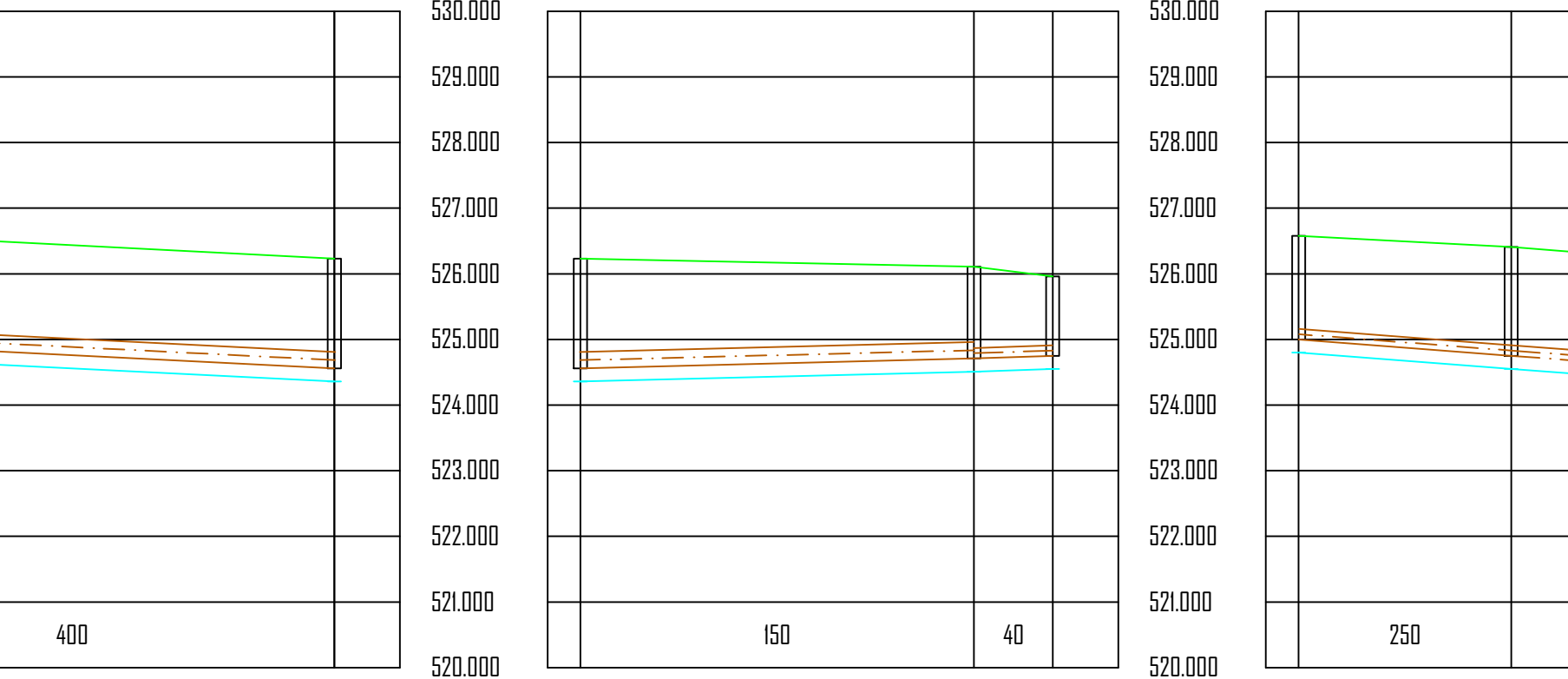


Simbol pct.	CM-6.1.1	CM-6.1.2	CM-6.1.3	CM-6.1	Simbol pct.	CM-6.1	CM-6.1.5	CM-6.1.4	Simbol pct.	CM-6.2.1	CM-6.2.2	CM-6.2	Simbol pct.
Cota teren (m)	526.100	527.080	526.640	526.230	526.230	526.230	526.110	525.960	526.010	526.580	526.410	526.010	Cota teren (m)
Cota radier (m)	526.240	525.360	524.960	524.560	524.560	524.560	524.710	524.750	524.370	525.000	524.750	524.370	Cota radier (m)
Cota sapatura (m)	526.040	525.160	524.760	524.360	524.360	524.360	524.510	524.550	524.170	524.800	524.550	524.170	Cota sapatura (m)
Dist. partiale (m)		44.000		40.000		40.000		30.000		6.000		24.900	Dist. partiale (m)
Dist. cumulate (m)	1.860		1.720		1.680		1.670		1.400		1.210		Dist. cumulate (m)
Adanc. camin (m)													Adanc. camin (m)
Panta (%)		2.6%		1.6%		1.6%		0.5%		0.5%		1.5%	Panta (%)
Material si diametru conducta		PVC-KG SN4 D=250mm		PVC-KG SN4 D=250mm		PVC-KG SN4 D=250mm		PVC-KG SN4 D=250mm		PVC-KG SN4 D=160mm		PVC-KG SN4 D=160mm	Material si diametru conducta

SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA	Sc
PROIECTAT:	ING. VÉKONYI PETRU-I.	W
DESENAT:	ING. VÉKONYI PETRU-I.	W

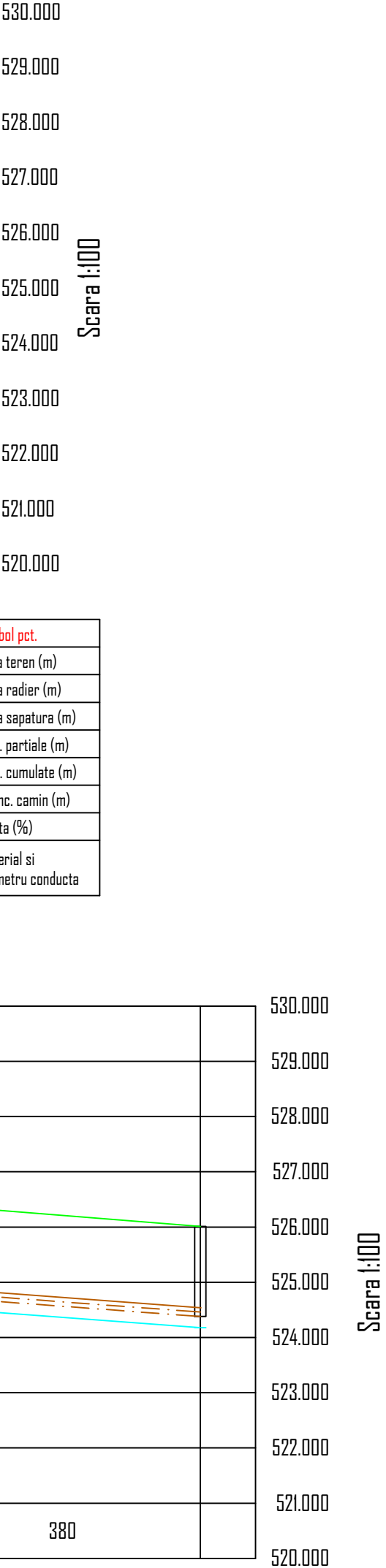


Scara 1:500				
Simbol pct.	CM-6.1	CM-6.2	CM-6.3	CM-6
Cota teren (m)	526.230	526.010	525.830	525.760
Cota radier (m)	524.560	524.370	524.270	524.050
Cota sapatura (m)	524.360	524.170	524.070	523.850
Dist. partiale (m)		38.600	20.400	44.100
Dist. cumulate (m)				103.100
Adanc. camin (m)	1.670	1.630	1.560	1.710
Panta (%)		0.5%	0.5%	0.5%
Material si diametru conducta		PVC-KG SN4 D=250mm	PVC-KG SN4 D=250mm	PVC-KG SN4 D=250mm



Scara 1:500										Scara
	CM-6.1	Simbol pct.	CM-6.1		CM-6.1.5	CM-6.1.4	Simbol pct.	CM-6.2.1	CM-6.2.2	
	526.230	Cota teren (m)	526.230		526.110	525.960		526.580	526.410	
	524.560	Cota radier (m)	524.560		524.710	524.750		525.000	524.750	
	524.360	Cota sapatura (m)	524.360		524.510	524.550		524.800	524.550	
40.000		Dist. partiale (m)		30.000		6.000			16.200	
	124.000	Dist. cumulate (m)				36.000				
	1.670	Adanc. camin (m)	1.670		1.400	1.210		1.580	1.660	
1.0%		Panta (%)		0.5%		0.7%		1.5%		
PVC-KG SN4 D=250mm		Material si diametru conducta		PVC-KG SN4 D=250mm		PVC-KG SN4 D=160mm		PVC-KG SN4 D=160mm		

SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA	Sc
PROIECTAT:	ING. VÉKONYI PETRU-I.	W
DESENAT:	ING. VÉKONYI PETRU-I.	W



500

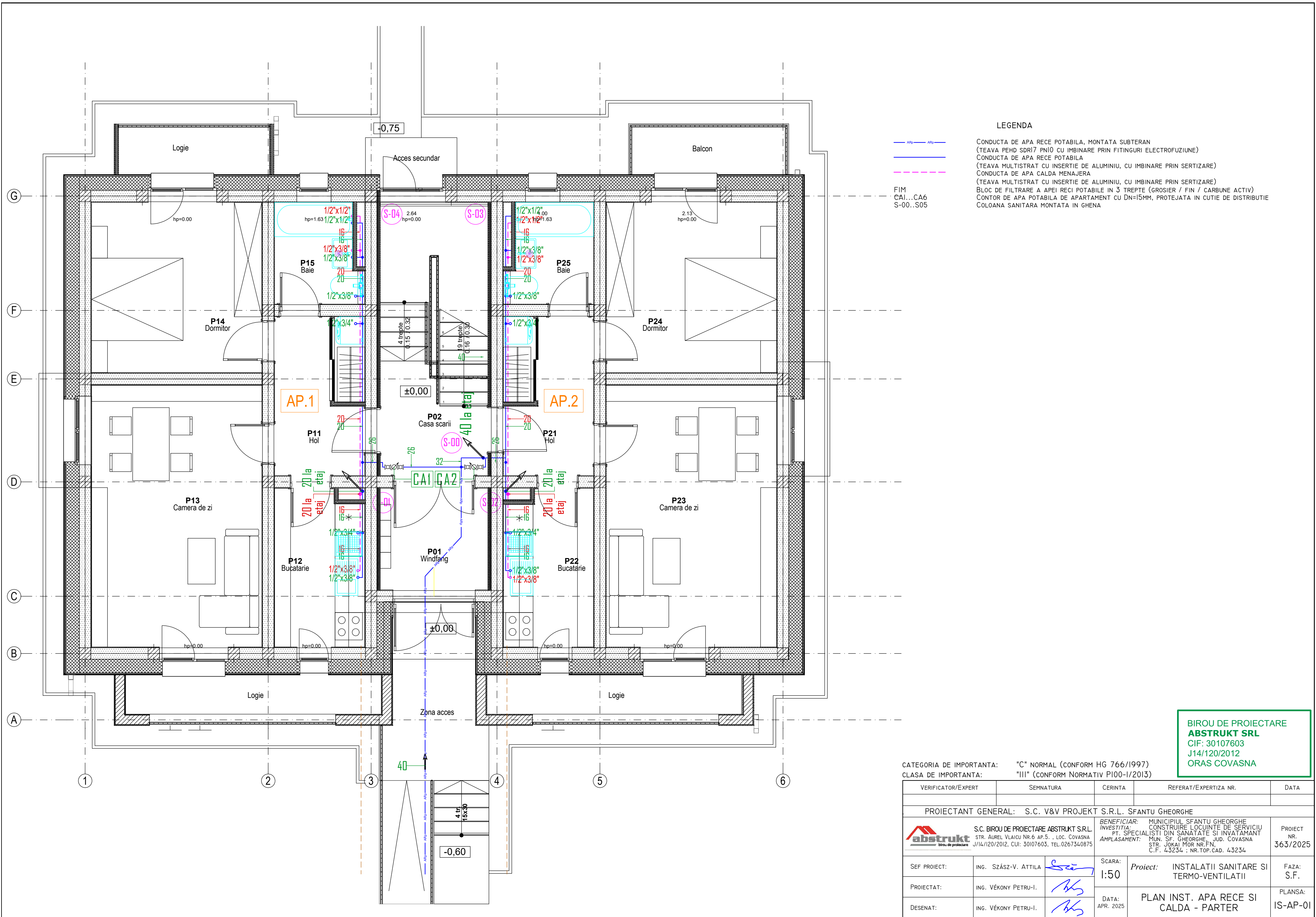
	CM-6.2	Simbol pct.
	526.010	Cota teren (m)
	524.370	Cota radier (m)
	524.170	Cota sapatura (m)
24.900		Dist. partiale (m)
		Dist. cumulate (m)
	1.630	Adanc. camin (m)
		Panta (%)
1.6%		
PVC-KG SN4 D=160mm		Material si diametru conducta

SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA	Sc
PROIECTAT:	ING. VÉKONYI PETRU-I.	W
DESENAT:	ING. VÉKONYI PETRU-I.	W

CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)
CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV P100-1/2013)

VERIFICATOR/EXPERT	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. V&V PROJEKT	S.R.L. SFANTU GHEORGHE		
abstrukt	S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL BLANCU NR.6 AP.5. - LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875	BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUDE. COVASNA STR. JOSEF MOR NISNEN C.F. 43234 - NR.TOP.CAD. 43234	PROIECT NR. 363/2025	
SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA	Sc	SCARA: 1:500	FAZA: S.F.
PROIECTAT:	ING. VÉKONYI PETRU-I.	W	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII	
DESENAT:	ING. VÉKONYI PETRU-I.	W	DATA: APR. 2025	PLANSA: IS-RE-03

BIROU DE PROIECTARE
ABSTRUKT SRL
CIF: 30107603
J14/120/2012
ORAS COVASNA



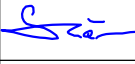
LEGENDA

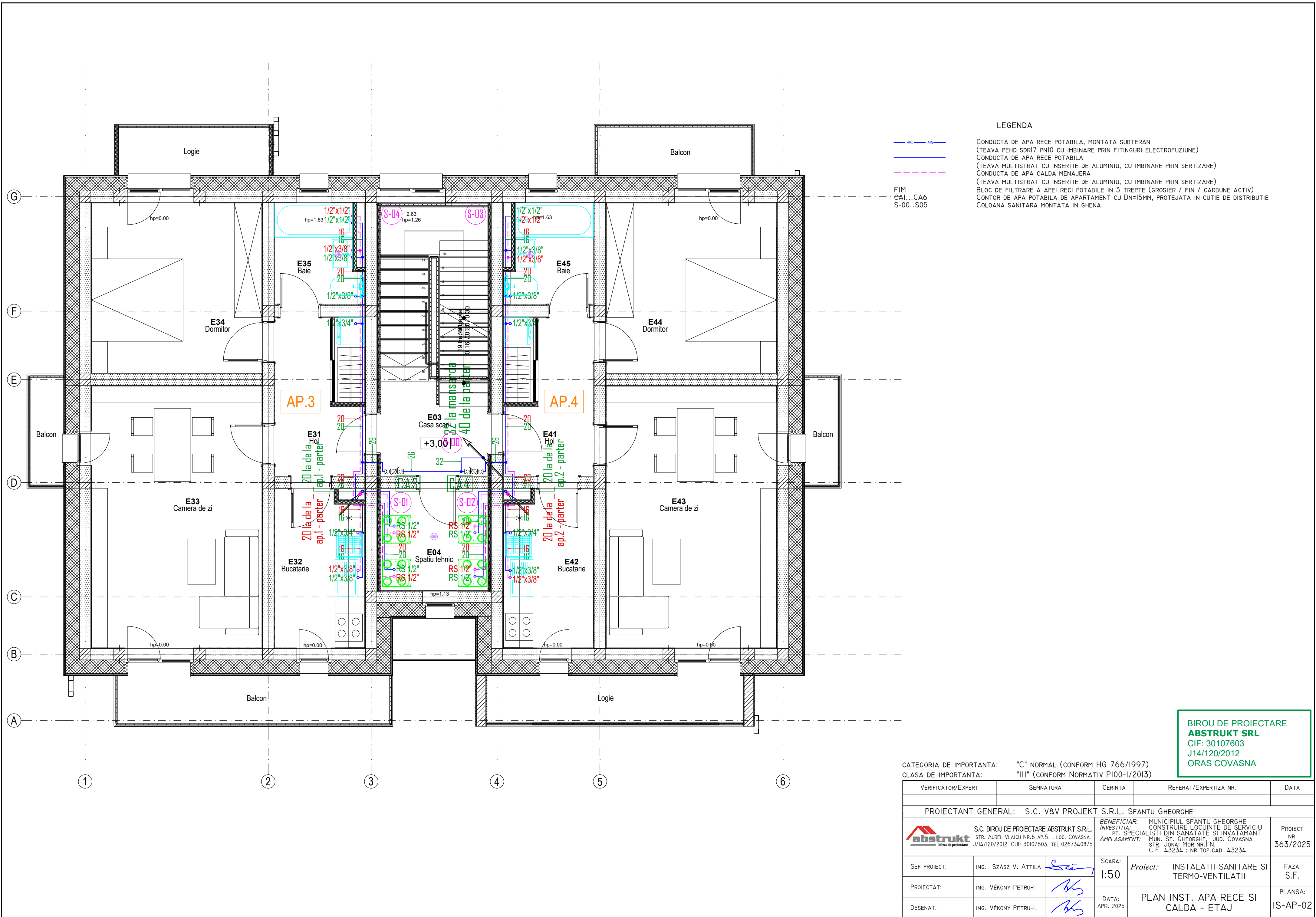
- CONDUCTA DE APA RECE POTABILA, MONTATA SUBTERAN (TEAVA PEHD SDR17 PN10 CU IMBINARE PRIN FITINGURI ELECTROFUZIUNE)
- CONDUCTA DE APA RECE POTABILA (TEAVA MULTISTRAT CU INSERTIE DE ALUMINIU, CU IMBINARE PRIN SERTIZARE)
- CONDUCTA DE APA CALDA MENAJERA (TEAVA MULTISTRAT CU INSERTIE DE ALUMINIU, CU IMBINARE PRIN SERTIZARE)
- BLOC DE FILTRARE A APEI RECI POTABILE IN 3 TREPTE (GROSIER / FIN / CARBUNE ACTIV)
- CONTOR DE APA POTABILA DE APARTAMENT CU DN=15MM, PROTEJATA IN CUTIE DE DISTRIBUTIE
- COLOANA SANITARA MONTATA IN GHENA

FIM
CAI...CA6
S-00...S05

BIROU DE PROIECTARE
ABSTRUKT SRL
CIF: 30107603
J14/120/2012
ORAS COVASNA

CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)
CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV P100-1/2013)

VERIFICATOR/EXPERT	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
 abstrukt biro de proiectare		S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5. , LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MÖR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234
SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA		SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERM-VENTILATII
PROIECTAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.		DATA: APR. 2025	FAZA: S.F.
DESENAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.		PLAN INST. APA RECE SI CALDA - PARTER	PLANSA: IS-AP-01



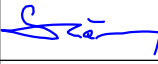
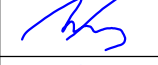
LEGENDA

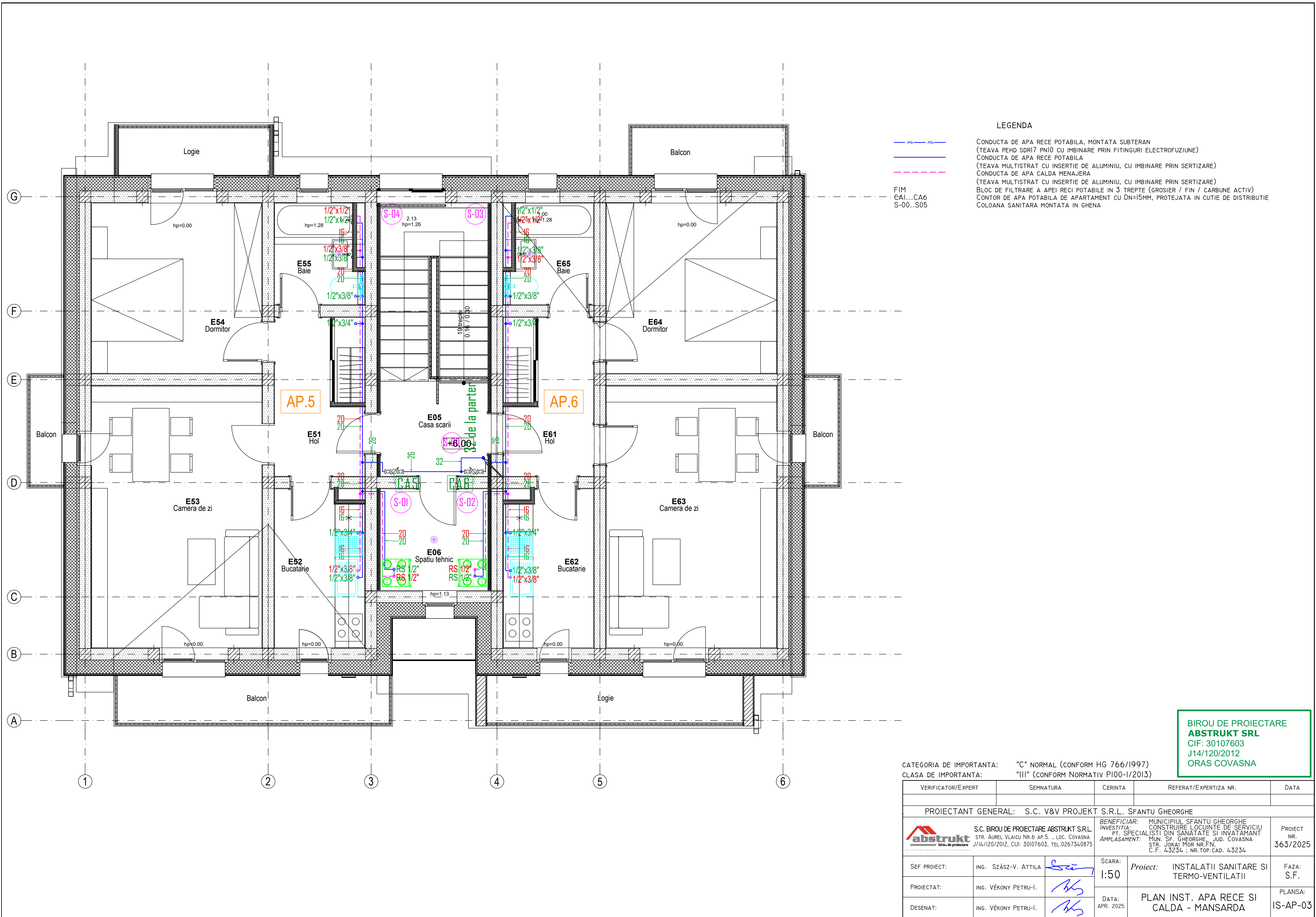
- CONDUCTA DE APA RECE POTABILA, MONTATA SUBTERAN (TEAVA PEHD SDR17 PN10 CU IMBINARE PRIN FITINGURI ELECTROFUZIUNE)
- CONDUCTA DE APA RECE POTABILA (TEAVA MULTISTRAT CU INSERTIE DE ALUMINIU, CU IMBINARE PRIN SERTIZARE)
- CONDUCTA DE APA CALDA MENAJERA (TEAVA MULTISTRAT CU INSERTIE DE ALUMINIU, CU IMBINARE PRIN SERTIZARE)
- BLOC DE FILTRARE A APEI RECI POTABILE IN 3 TREPTE (GROSIER / FIN / CARBUNE ACTIV)
- CONTOR DE APA POTABILA DE APARTAMENT CU DN=15MM, PROTEJATA IN CUTIE DE DISTRIBUTIE
- COLOANA SANITARA MONTATA IN GHENA

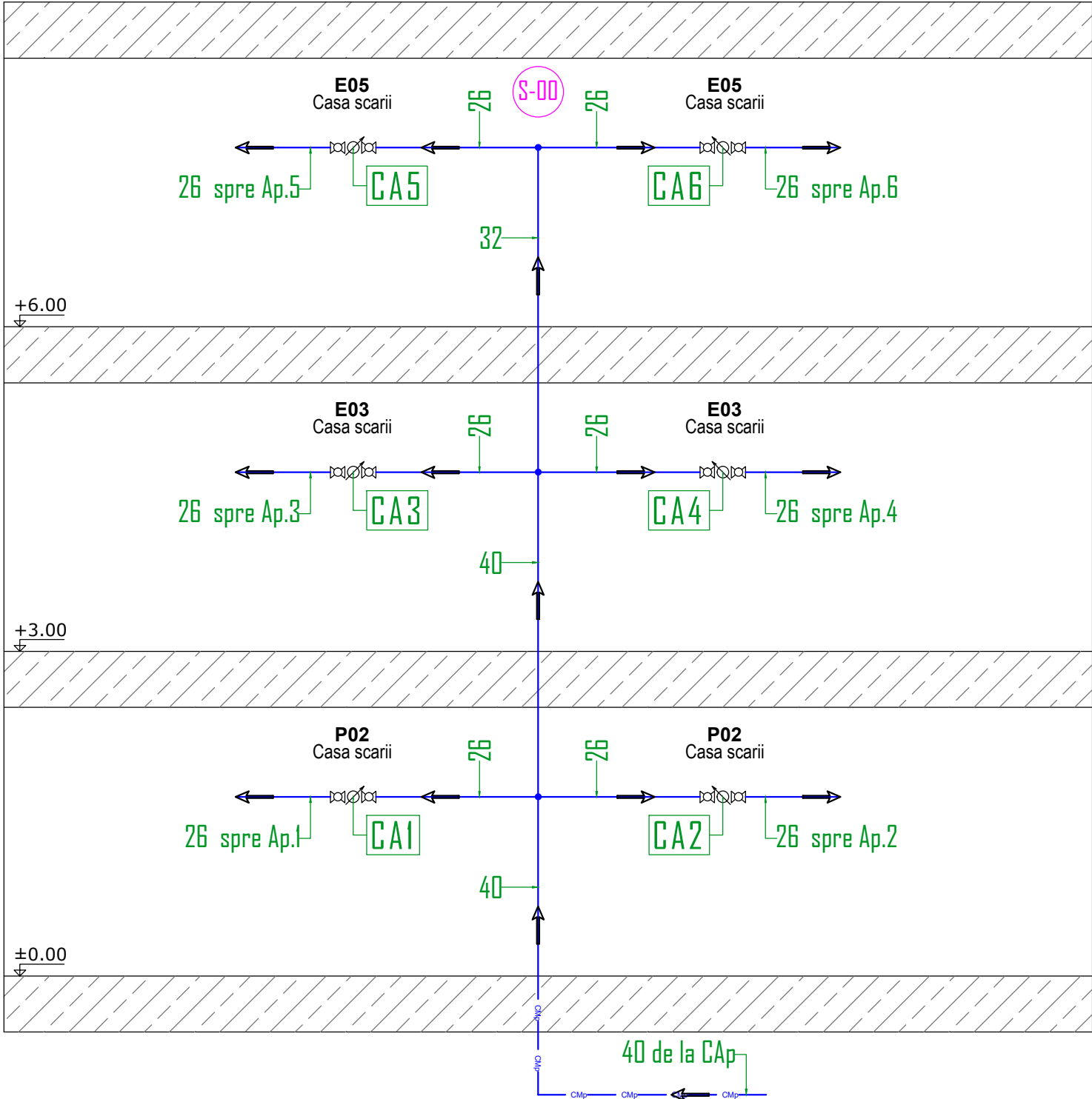
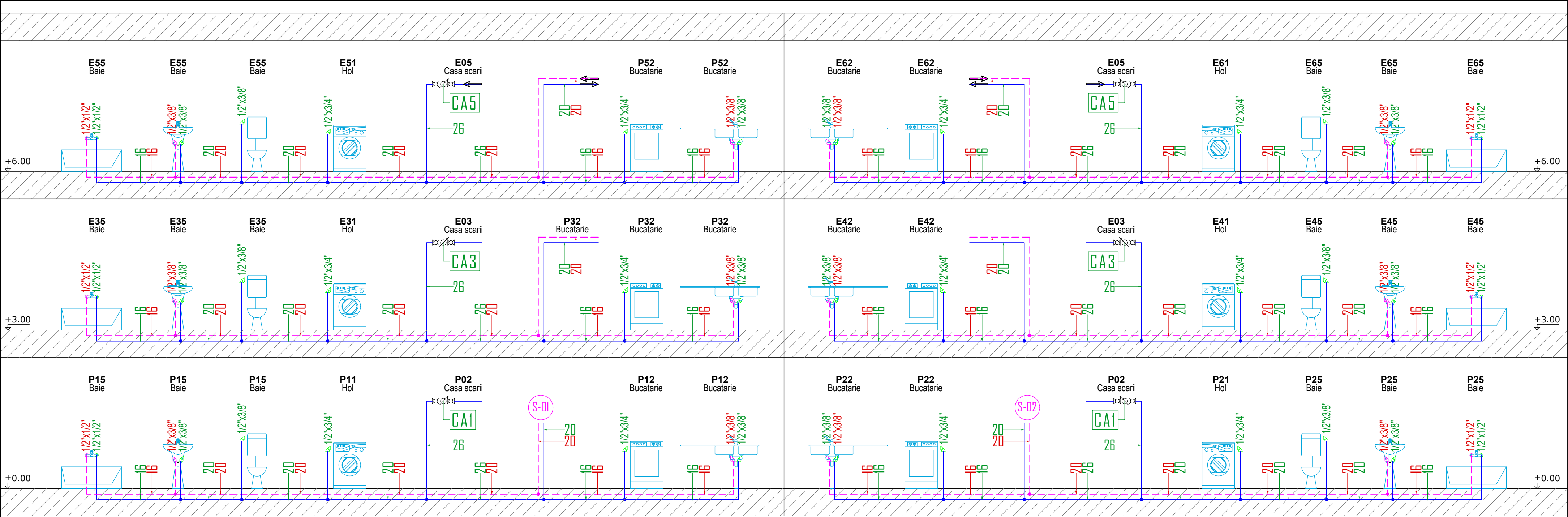
FIM
CAI...CA6
S-00..S05

BIROU DE PROIECTARE
ABSTRUKT SRL
CIF: 30107603
J14/120/2012
ORAS COVASNA

CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)
CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV P100-1/2013)

VERIFICATOR/EXPERT	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
 S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5. , LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MÖR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234		
SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA		SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII
PROIECTAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.		DATA: APR. 2025	FAZA: S.F.
DESENAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.			PLANSA: IS-AP-02





LEGENDA

— A/Rp — A/Rp —

— A/Rp — A/Rp —

— A/Rp — A/Rp —

FIM

CA1...CA6

S-00...S05

CONDUCTA DE APA RECE POTABILA, MONTATA SUBTERAN
(TEAVA PEHD SDR17 PN10 CU IMBINARE PRIN FITINGURI ELECTROFUZIUNE)

CONDUCTA DE APA RECE POTABILA
(TEAVA MULTISTRAT CU INSERTIE DE ALUMINIU, CU IMBINARE PRIN SERTIZARE)

CONDUCTA DE APA CALDA MENAJERA
(TEAVA MULTISTRAT CU INSERTIE DE ALUMINIU, CU IMBINARE PRIN SERTIZARE)

BLOC DE FILTRARE A APEI RECI POTABILE IN 3 TREPTRE (GROSIER / FIN / CARBUNE ACTIV)

CONTOR DE APA POTABILA DE APARTAMENT CU DN=15MM, PROTEJATA IN CUTIE DE DISTRIBUTIE

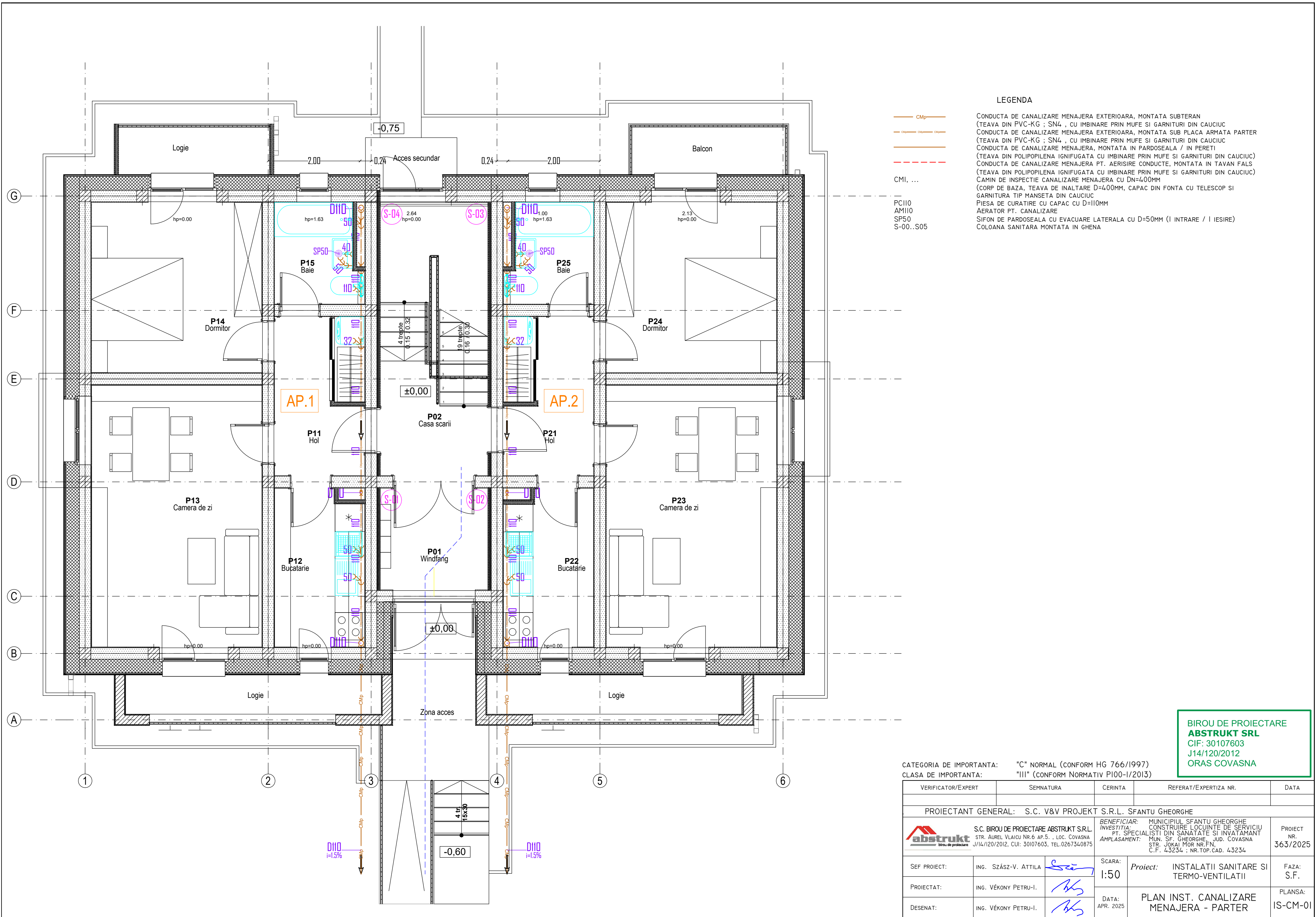
COLOANA SANITARA MONTATA IN GHENA

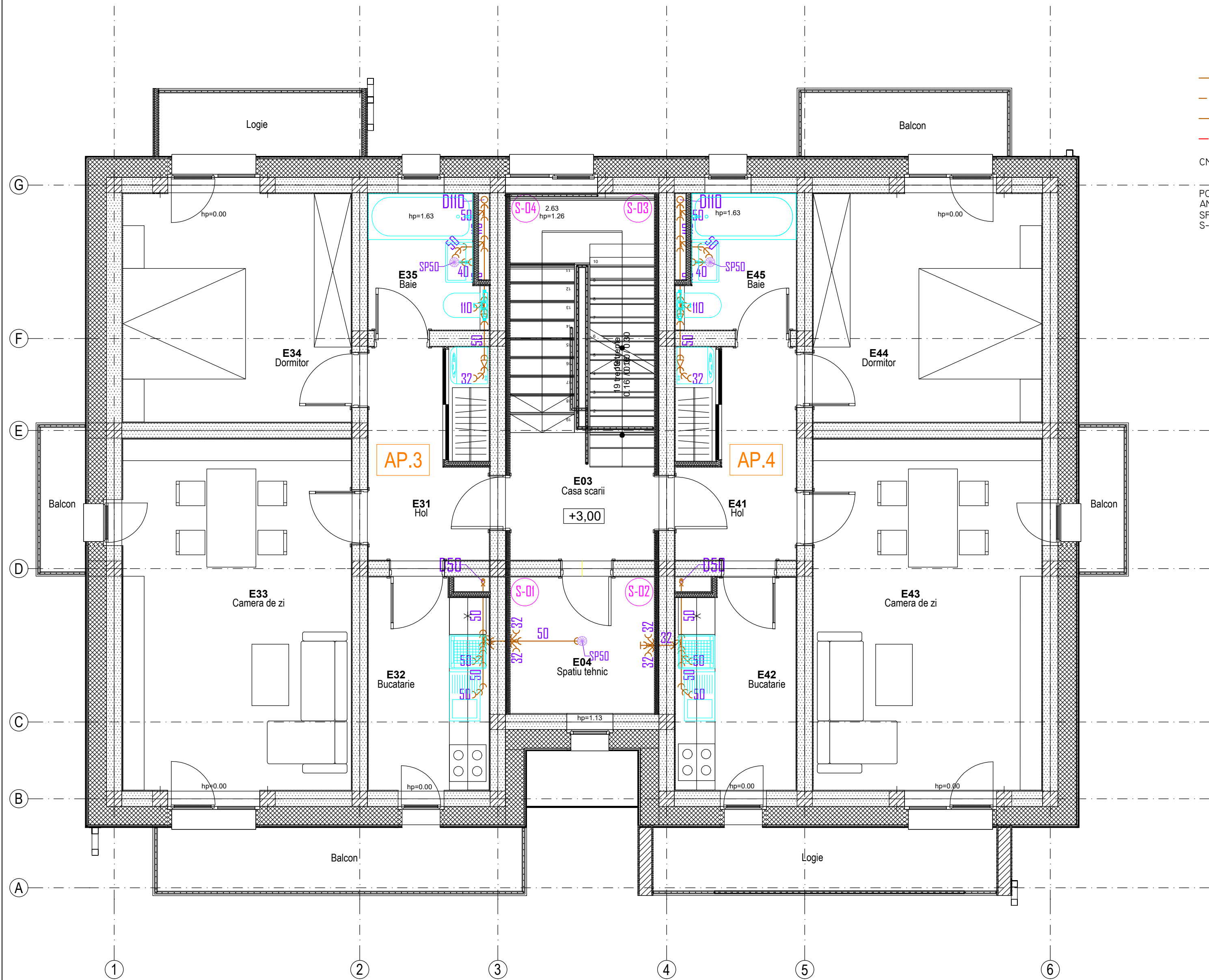
CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)

CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV P100-1/2013)

ORAS COVASNA

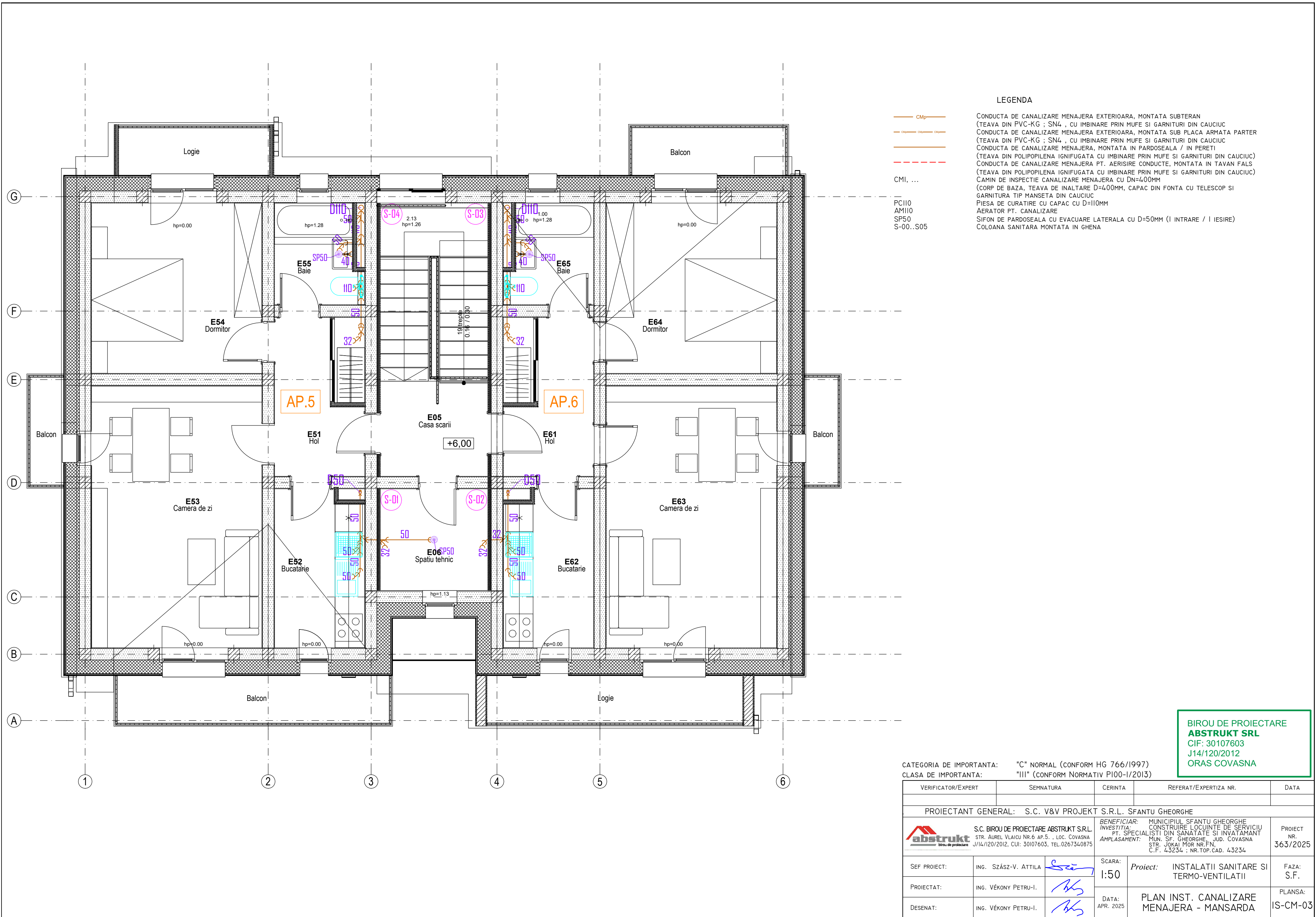
VERIFICATOR/EXPERT	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
abstrukt biro de proiectare S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTURKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5., LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875	BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MOR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234			PROIECT NR. 363/2025
SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA	SCARA: 1:50	Project: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII	FAZA: S.F.
PROIECTAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.			
DESENAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.	DATA: APR. 2025	SCHEMA COLOANELOR INST. APA RECE SI CALDA	PLANSA: IS-AP-04





- LEGENDA
- CMp CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA EXTERIOARA, MONTATA SUBTERAN (TEAVA DIN PVC-KG ; SN4 , CU IMBINARE PRIN MUFЕ SI GARNITURI DIN CAUCIUC
 - CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA EXTERIOARA, MONTATA SUB PLACA ARMATA PARTER (TEAVA DIN PVC-KG ; SN4 , CU IMBINARE PRIN MUFЕ SI GARNITURI DIN CAUCIUC
 - CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA, MONTATA IN PARDOSEALA / IN PERETI (TEAVA DIN POLIPOPILENA IGNIFUGATA CU IMBINARE PRIN MUFЕ SI GARNITURI DIN CAUCIUC)
 - CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA PT. AERISIRE CONDUCTE, MONTATA IN TAVAN FALS (TEAVA DIN POLIPOPILENA IGNIFUGATA CU IMBINARE PRIN MUFЕ SI GARNITURI DIN CAUCIUC)
 - CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA CU DN=400MM
 - CAMIN DE INSPECTIE CANALIZARE MENAJERA CU DN=400MM
 - (CORP DE BAZA, TEAVA DE INALTARE D=400MM, CAPAC DIN FONTA CU TELESOP SI GARNITURA TIP MANSETA DIN CAUCIUC
 - PIESA DE CURATIRE CU CAPAC CU D=110MM
 - AERATOR PT. CANALIZARE
 - SIFON DE PARDOSEALA CU EVACUARE LATERALA CU D=50MM (I INTRARE / I IESIRE)
 - COLOANA SANITARA MONTATA IN GHENA
- CMi, ...
- PC110
AM110
SP50
S-00..S05

CATEGORIA DE IMPORTANTA:		"C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)		
CLASA DE IMPORTANTA:		"III" (CONFORM NORMATIV P100-I/2013)		
VERIFICATOR/EXPERT	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
 S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5. , LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MOR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234		PROIECT NR. 363/2025
SEF PROIECT:	ING. SZASZ-V. ATTILA	SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII	FAZA: S.F.
PROIECTAT:	ING. VEKONY PETRU-I.	DATA: APR. 2025	PLAN INST. CANALIZARE MENAJERA - ETAJ	PLANSA: IS-CM-02
DESENAT:	ING. VEKONY PETRU-I.			



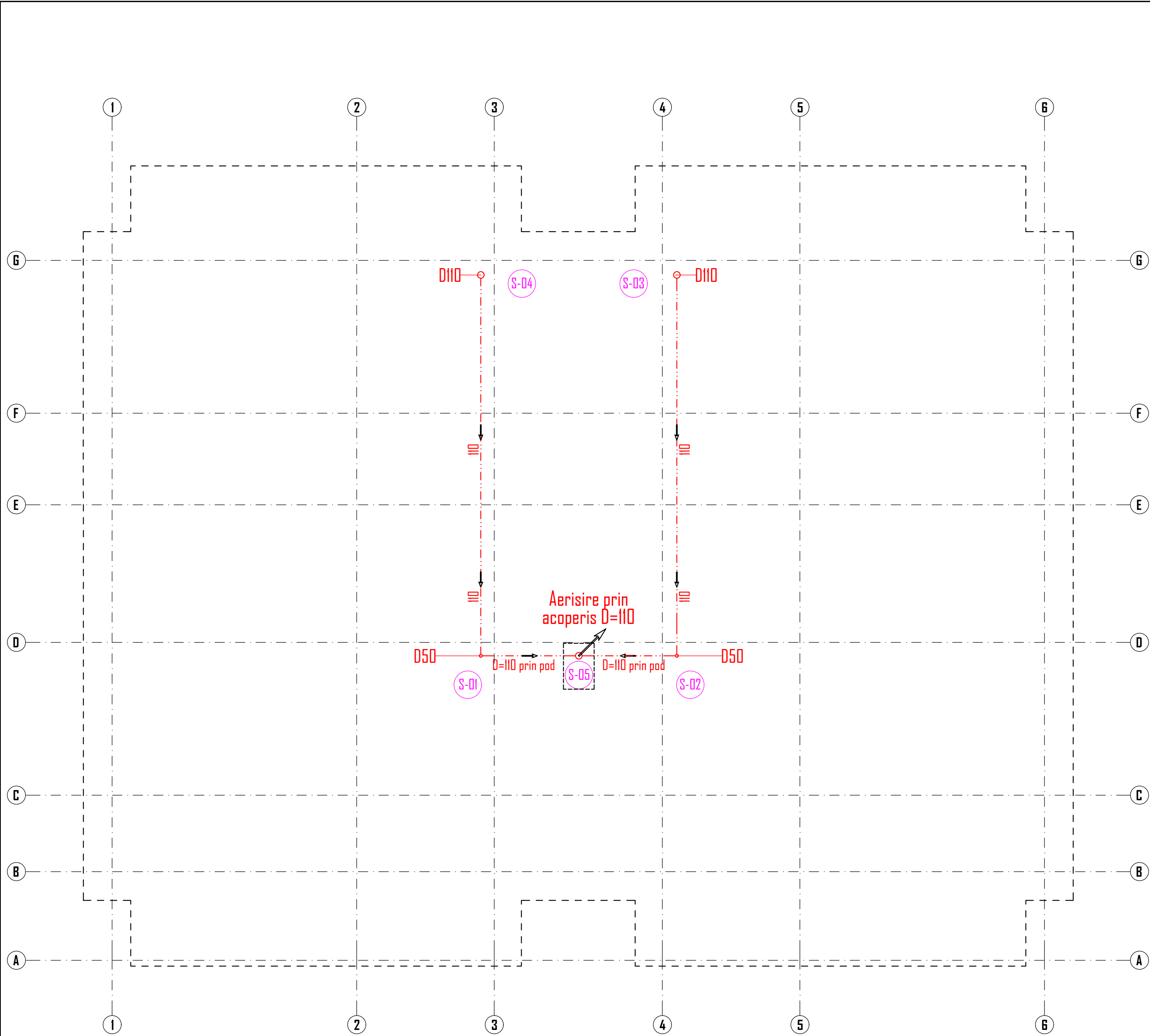
LEGENDA

- CMp CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA EXTERIOARA, MONTATA SUBTERAN (TEAVA DIN PVC-KG ; SN4 , CU IMBINARE PRIN MUFЕ SI GARNITURI DIN CAUCIUC)
- CMp CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA EXTERIOARA, MONTATA SUB PLACA ARMATA PARTER (TEAVA DIN PVC-KG ; SN4 , CU IMBINARE PRIN MUFЕ SI GARNITURI DIN CAUCIUC)
- CMp CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA, MONTATA IN PARDOSEALA / IN PERETI (TEAVA DIN POLIPOPILENA IGNIFUGATA CU IMBINARE PRIN MUFЕ SI GARNITURI DIN CAUCIUC)
- CMp CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA PT. AERISIRE CONDUCTE, MONTATA IN TAVAN FALS (TEAVA DIN POLIPOPILENA IGNIFUGATA CU IMBINARE PRIN MUFЕ SI GARNITURI DIN CAUCIUC)
- CMi, ... CAMIN DE INSPECTIE CANALIZARE MENAJERA CU DN=400MM (CORP DE BAZA, TEAVA DE INALTARE D=400MM, CAPAC DIN FONTA CU TELESOP SI GARNITURA TIP MANSETA DIN CAUCIUC)
- PC110 PIEASA DE CURATIRE CU CAPAC CU D=110MM
- AM110 AERATOR PT. CANALIZARE
- SP50 SIFON DE PARDOSEALA CU EVACUARE LATERALA CU D=50MM (I INTRARE / I IESIRE)
- S-00..S05 COLOANA SANITARA MONTATA IN GHENA

BIROU DE PROIECTARE
ABSTRUKT SRL
CIF: 30107603
J14/120/2012
ORAS COVASNA

CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)
CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV P100-1/2013)

VERIFICATOR/EXPERT	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
 S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5. , LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MÖR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234		
SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA	SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII	PROIECT NR. 363/2025
PROIECTAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.	DATA: APR. 2025	PLAN INST. CANALIZARE MENAJERA - MANSARDA	PLANSĂ: IS-CM-03
DESENAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.			



— CMp —

— Cdp — Cdp — Cdp —

— — —

--- ---

CMi, ...

PCI10
AM110
SP50
S-00..S05

LEGENDA

CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA EXTERIOARA, MONTATA SUBTERAN
(TEAVA DIN PVC-KG ; SN4 , CU IMBINARE PRIN MUFE SI GARNITURI DIN CAUCIUC)

CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA EXTERIOARA, MONTATA SUB PLACA ARMATA PARTER
(TEAVA DIN PVC-KG ; SN4 , CU IMBINARE PRIN MUFE SI GARNITURI DIN CAUCIUC)

CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA, MONTATA IN PARDOSEALA / IN PERETI
(TEAVA DIN POLIPOPILENA IGNIFUGATA CU IMBINARE PRIN MUFE SI GARNITURI DIN CAUCIUC)

CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA PT. AERISIRE CONDUCE, MONTATA IN TAVAN FALS
(TEAVA DIN POLIPOPILENA IGNIFUGATA CU IMBINARE PRIN MUFE SI GARNITURI DIN CAUCIUC)

CAMIN DE INSPECTIE CANALIZARE MENAJERA CU DN=400MM
(CORP DE BAZA, TEAVA DE INALTARE D=400MM, CAPAC DIN FONTA CU TELESOP SI GARNITURA TIP MANSETA DIN CAUCIUC)

PIESA DE CURATIRE CU CAPAC CU D=110MM
AERATOR PT. CANALIZARE

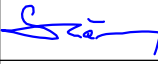
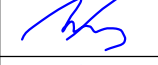
SIFON DE PARDOSEALA CU EVACUARE LATERALA CU D=50MM (I INTRARE / I IESIRE)

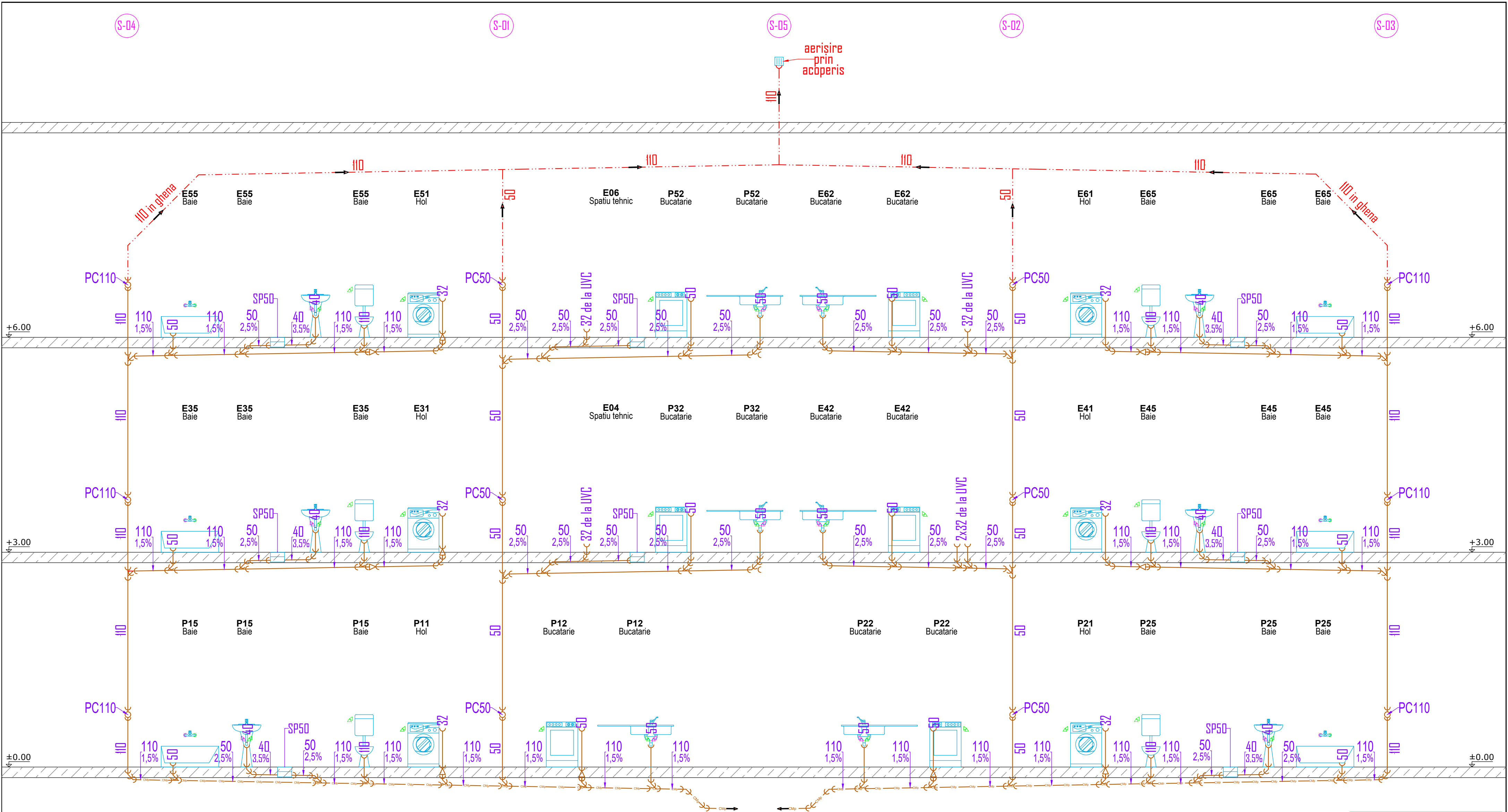
COLOANA SANITARA MONTATA IN GHENA

CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)

CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV PI00-1/2013)

BIROU DE PROIECTARE
ABSTRUKT SRL
CIF: 30107603
J14/120/2012
ORAS COVASNA

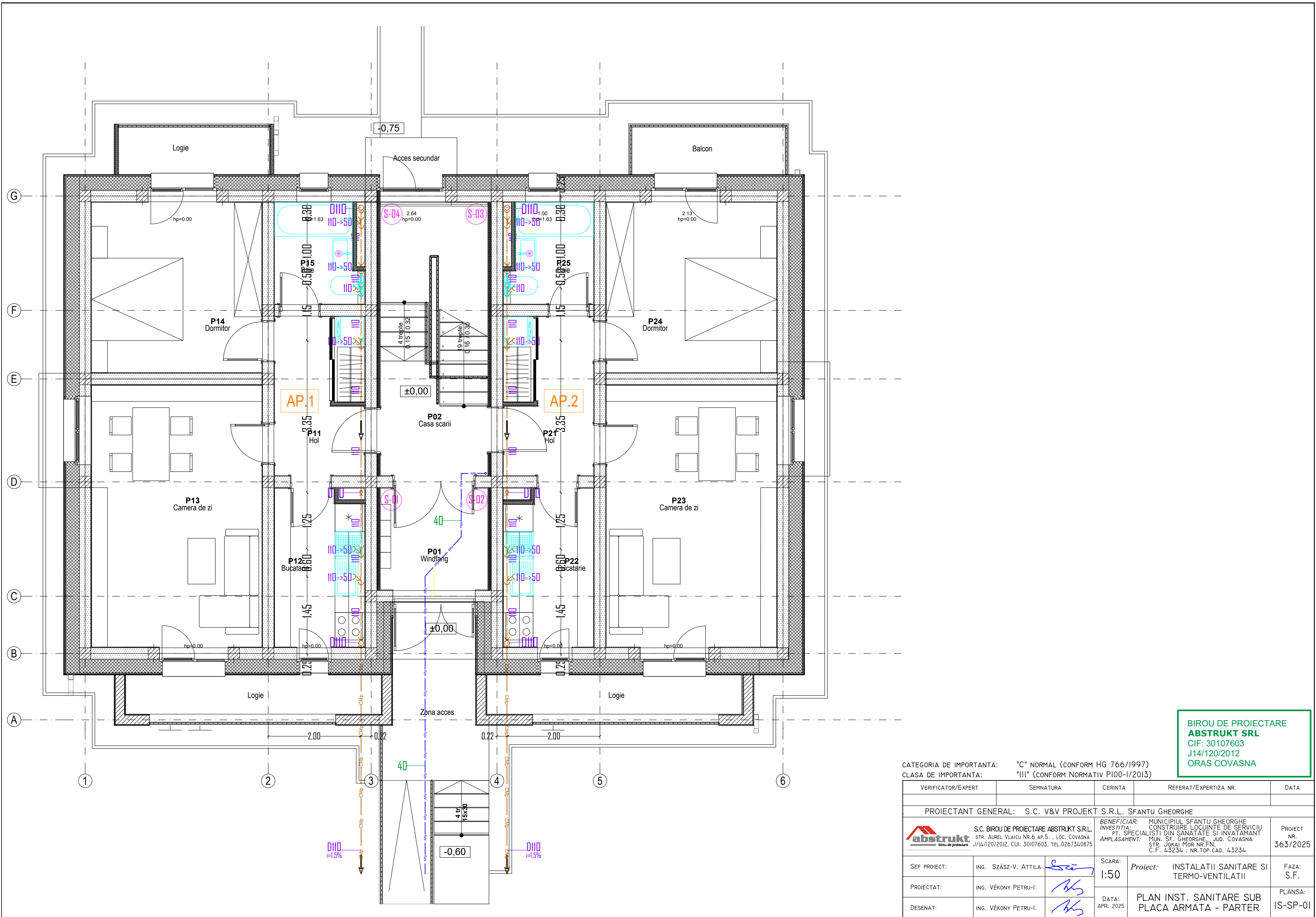
VERIFICATOR/EXPERT	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
	S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5. , LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875	BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MOR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234	PROIECT NR. 363/2025	
SEF PROIECT:	ING. SZASZ-V. ATTILA		SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERM-VENTILATII FAZA: S.F.
PROIECTAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.			
DESENAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.		DATA: APR. 2025	PLAN INST. CANALIZARE MENAJERA AERISIRE CONDUCE PLANSA: IS-CM-04

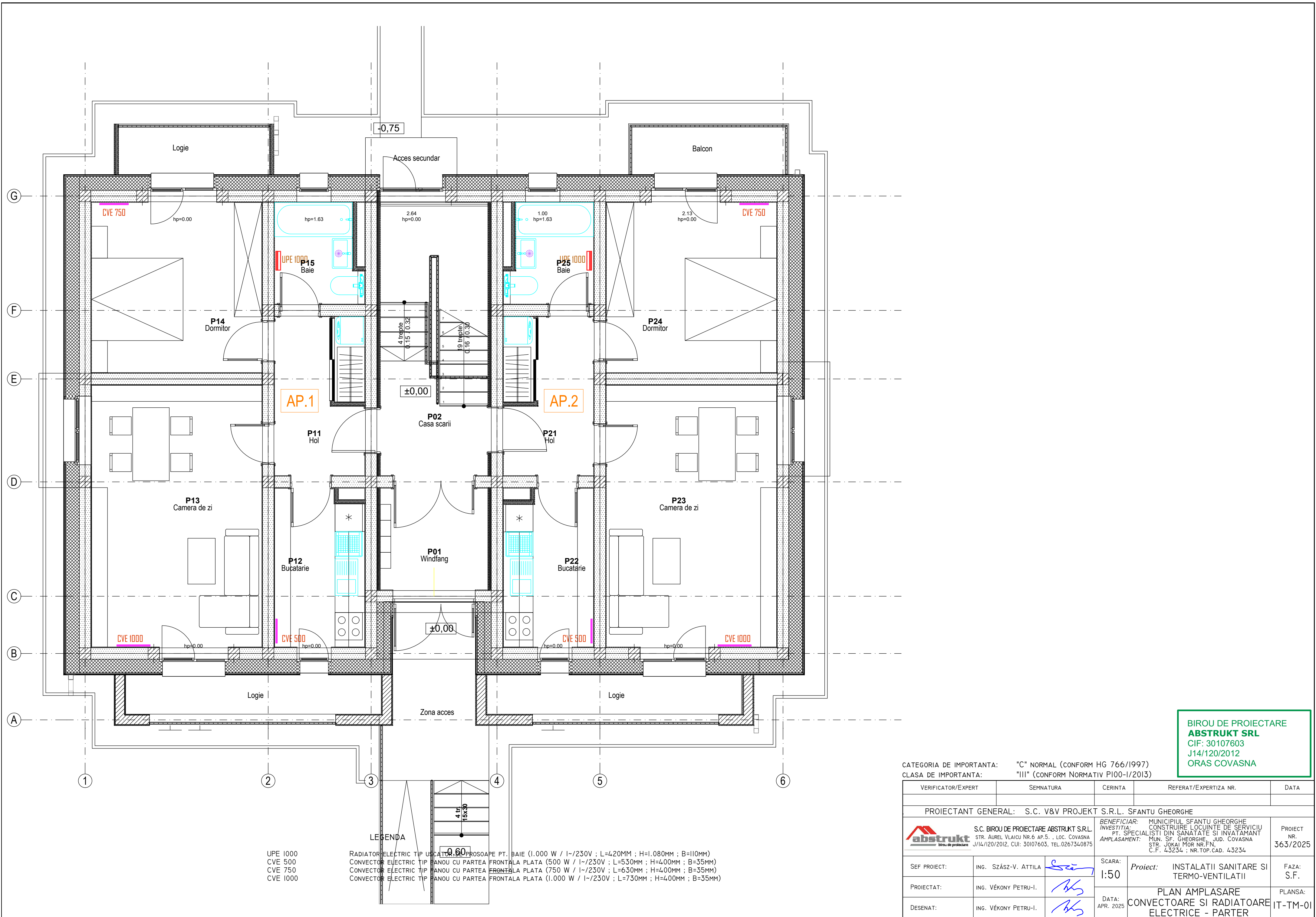


LEGENDA	
	CMP- CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA EXTERIOARA, MONTATA SUBTERAN (TEAVA DIN PVC-KG ; SN4 , CU IMBINARE PRIN MUF E SI GARNITURI DIN CAUCIUC
	CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA EXTERIOARA, MONTATA SUB PLACA ARMATA PARTER (TEAVA DIN PVC-KG ; SN4 , CU IMBINARE PRIN MUF E SI GARNITURI DIN CAUCIUC
	CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA, MONTATA IN PARDOSEALA / IN PERETI (TEAVA DIN POLIPOPILENA IGNIFUGATA CU IMBINARE PRIN MUF E SI GARNITURI DIN CAUCIUC)
	CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA PT. AERISIRE CONDUCTE, MONTATA IN TAVAN FALS (TEAVA DIN POLIPOPILENA IGNIFUGATA CU IMBINARE PRIN MUF E SI GARNITURI DIN CAUCIUC)
	CAMIN DE INSPECTIE CANALIZARE MENAJERA CU DN=400MM (CORP DE BAZA, TEAVA DE INALTARE D=400MM, CAPAC DIN FONTA CU TELESOP SI GARNITURA TIP MANSETA DIN CAUCIUC
	PIESA DE CURATIRE CU CAPAC CU D=110MM
	AERATOR PT. CANALIZARE
	SIFON DE PARDOSEALA CU EVACUARE LATERALA CU D=50MM (I INTRARE / I IESIRE)
	COLOANA SANITARA MONTATA IN GHENA
	PC110
	AM110
	SP50
	S-00..S05

CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)
CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV P100-I/2013)

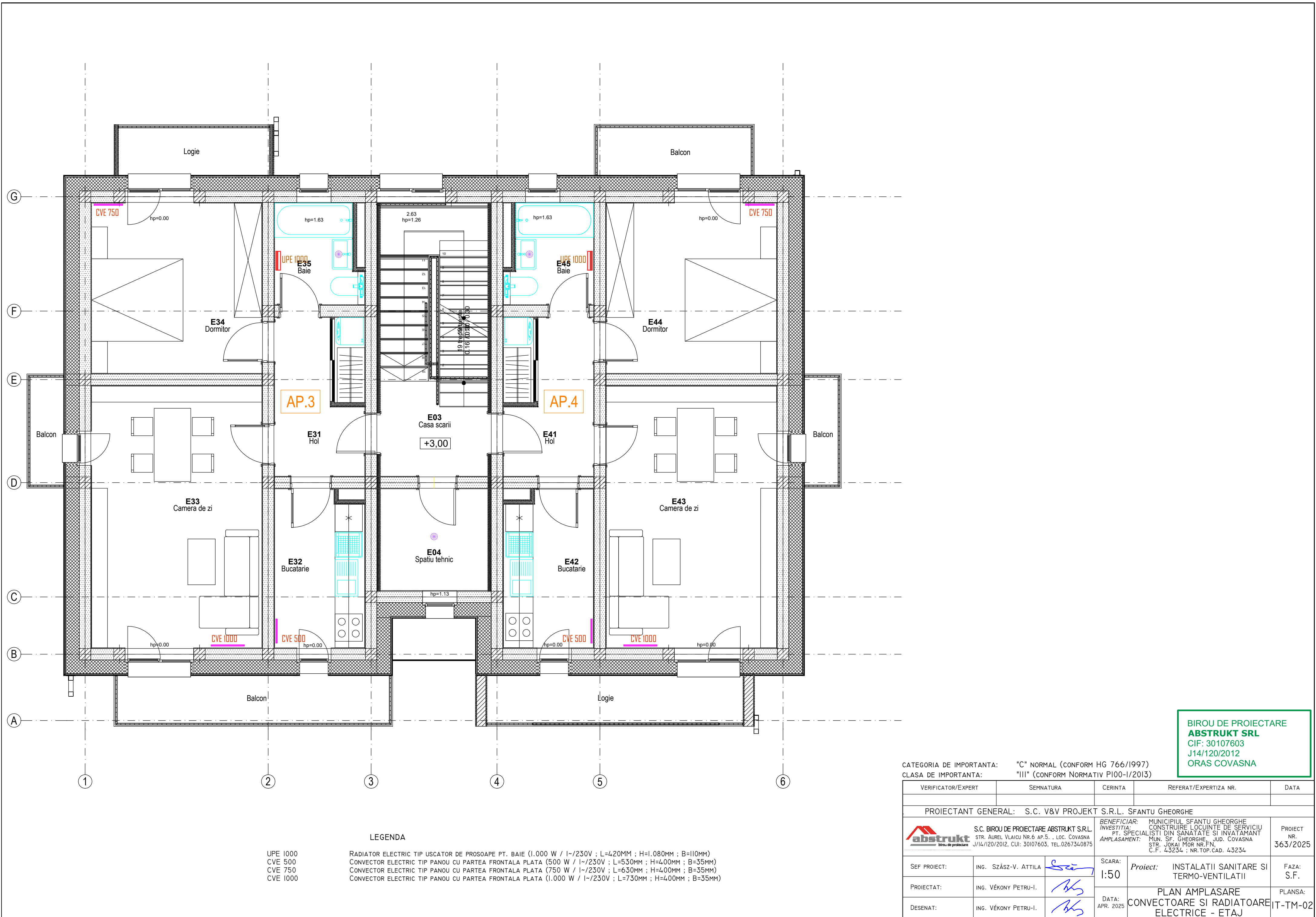
VERIFICATOR/EXPERT	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
		S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5. , LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MÖR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234
SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA	SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII	PROIECT NR. 363/2025
PROIECTAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.	DATA: APR. 2025	SCHEMA COLOANELOR INST. CANALIZARE MENAJERA	PLANSĂ: IS-CM-05
DESENAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.			





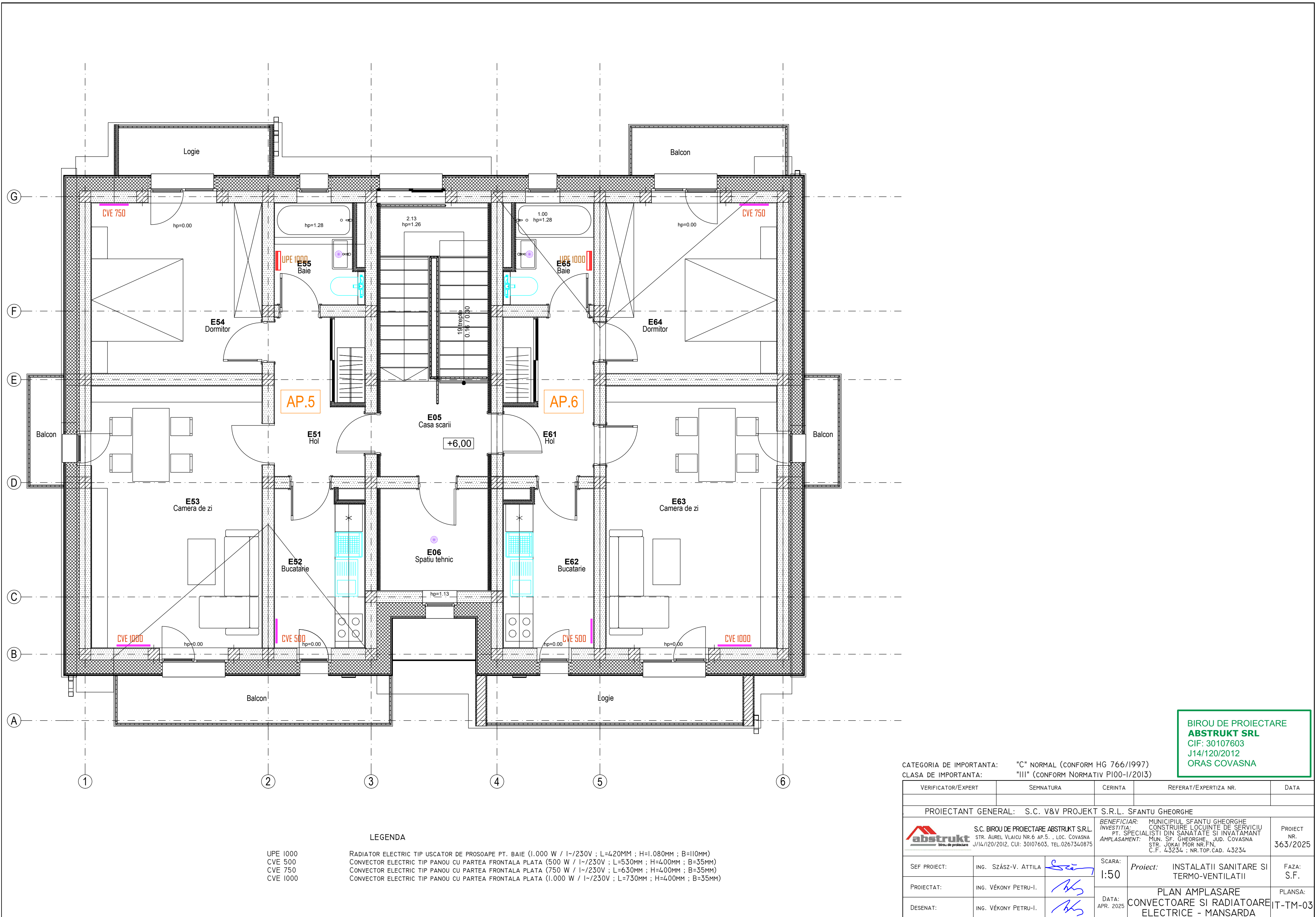
BIROU DE PROIECTARE
ABSTRUKT SRL
CIF: 30107603
J14/120/2012
ORAS COVASNA

CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)		CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV P100-1/2013)	
VERIFICATOR/EXPERT	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROIEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE			
 S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5. , LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MÓR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234	
SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA	SCARA: 1:50	PROIECT NR. 363/2025
PROIECTAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII	
DESENAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.	PLAN AMPLASARE CONVECTOARE SI RADIATOARE ELECTRICE - PARTER	
		DATA: APR. 2025	FAZA: S.F. PLANSA: IT-TM-01



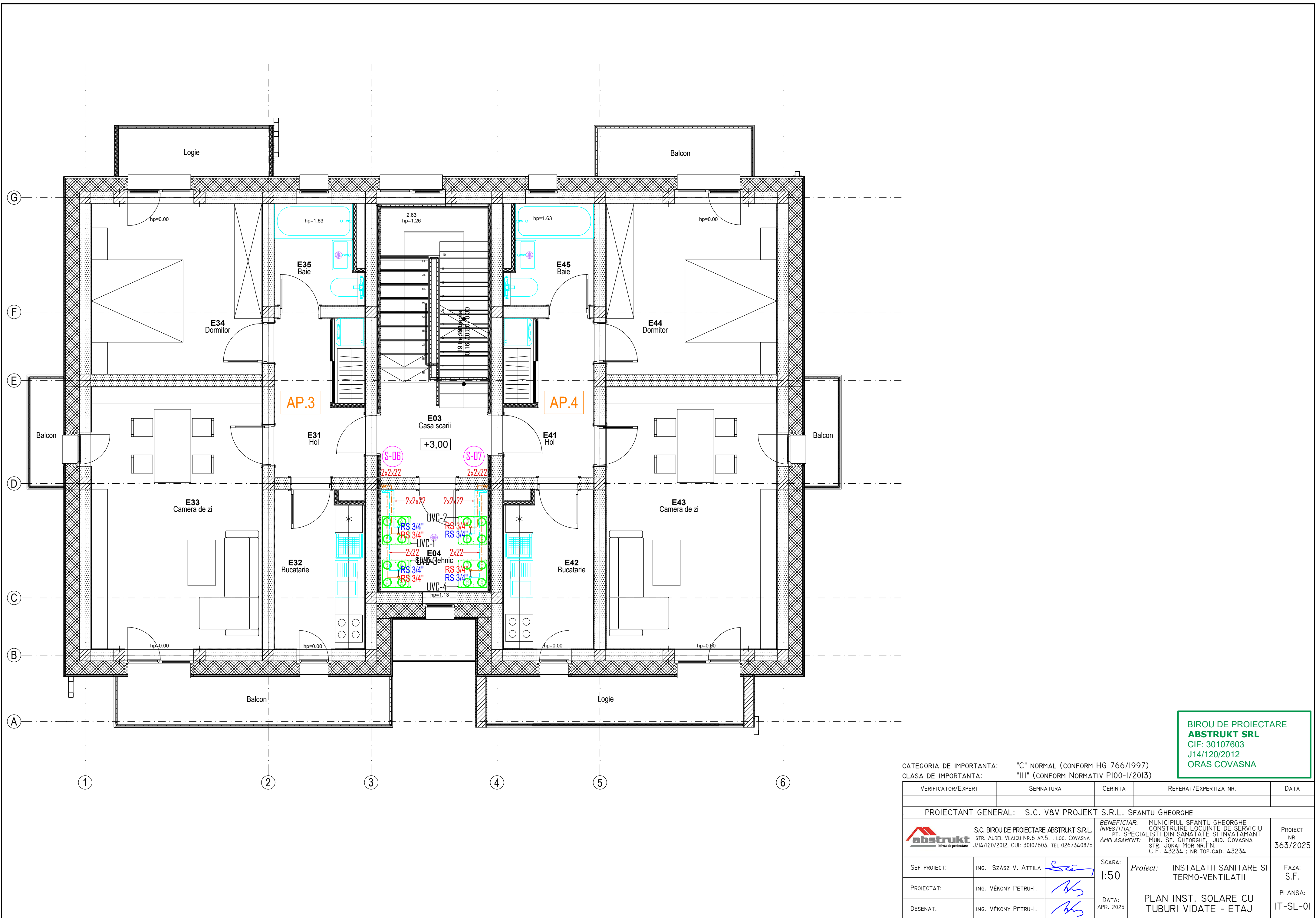
CATEGORIA DE IMPORTANTA:		"C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)		
CLASA DE IMPORTANTA:		"III" (CONFORM NORMATIV P100-1/2013)		
VERIFICATOR/EXPERT	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROIEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5. , LOC. COVASNA J/14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MOR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234		PROIECT NR. 363/2025
SEF PROIECT:	ING. SZASZ-V. ATTILA	SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII	FAZA: S.F.
PROIECTAT:	ING. VEKONY PETRU-I.	DATA: APR. 2025	PLAN AMPLASARE CONVECTOARE SI RADIATOARE ELECTRICE - ETAJ	PLANSA: IT-TM-02
DESENAT:	ING. VEKONY PETRU-I.			

BIROU DE PROIECTARE
ABSTUKT SRL
CIF: 30107603
J14/120/2012
ORAS COVASNA



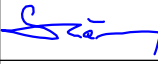
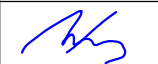
BIROU DE PROIECTARE
ABSTRUKT SRL
CIF: 30107603
J14/120/2012
ORAS COVASNA

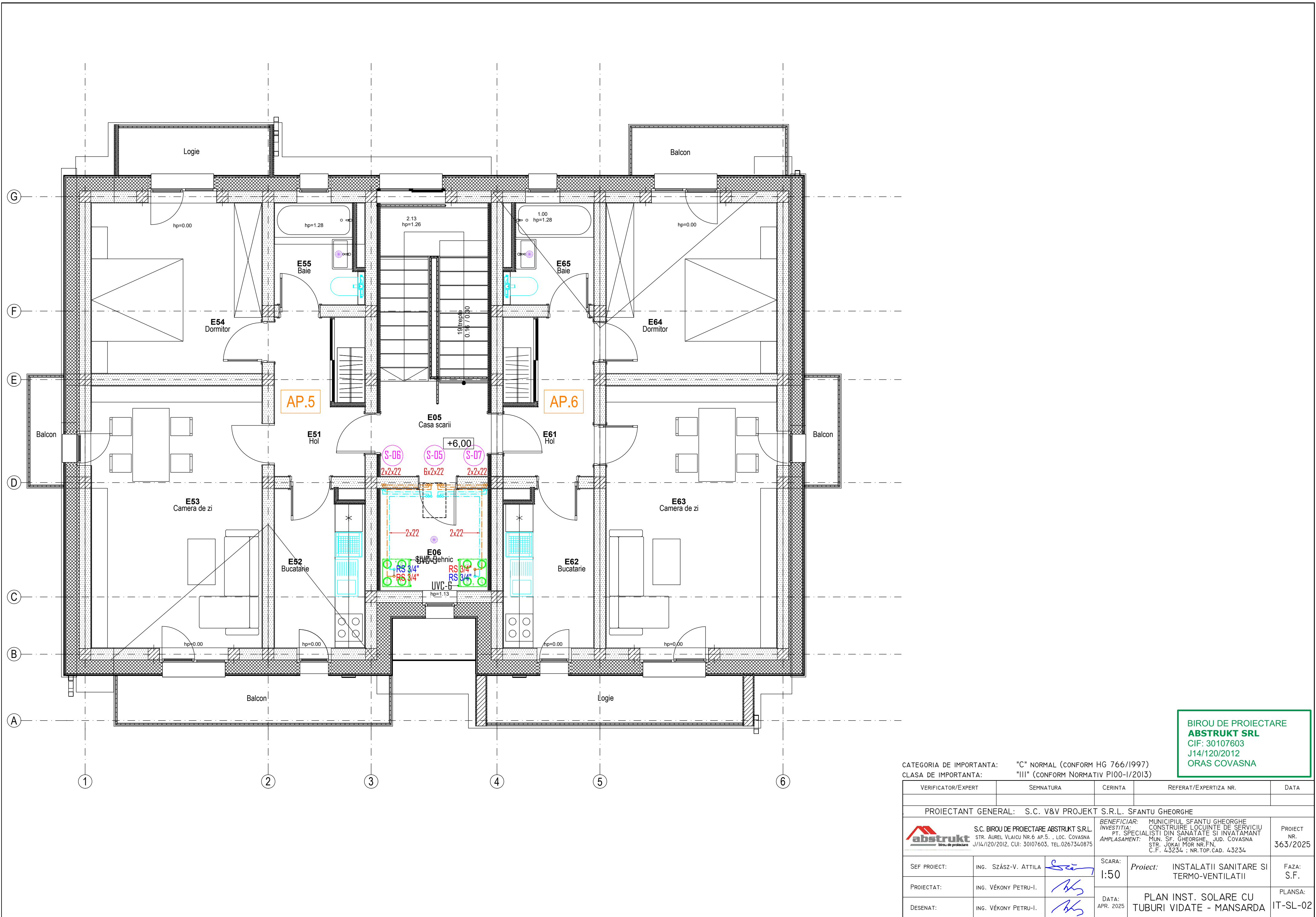
CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)		CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV PI00-1/2013)		
VERIFICATOR/EXPERT	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
 S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5. , LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MOR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234		PROIECT NR. 363/2025
SEF PROIECT:	ING. SZASZ-V. ATTILA	SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII	FAZA: S.F.
PROIECTAT:	ING. VEKONY PETRU-I.	DATA: APR. 2025	PLAN AMPLASARE CONVECTOARE SI RADIATOARE ELECTRICE - MANSARDA	PLANSA: IT-TM-03
DESENAT:	ING. VEKONY PETRU-I.			



BIROU DE PROIECTARE
ABSTRUKT SRL
CIF: 30107603
J14/120/2012
ORAS COVASNA

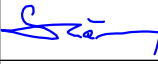
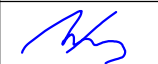
CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)
CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV P100-1/2013)

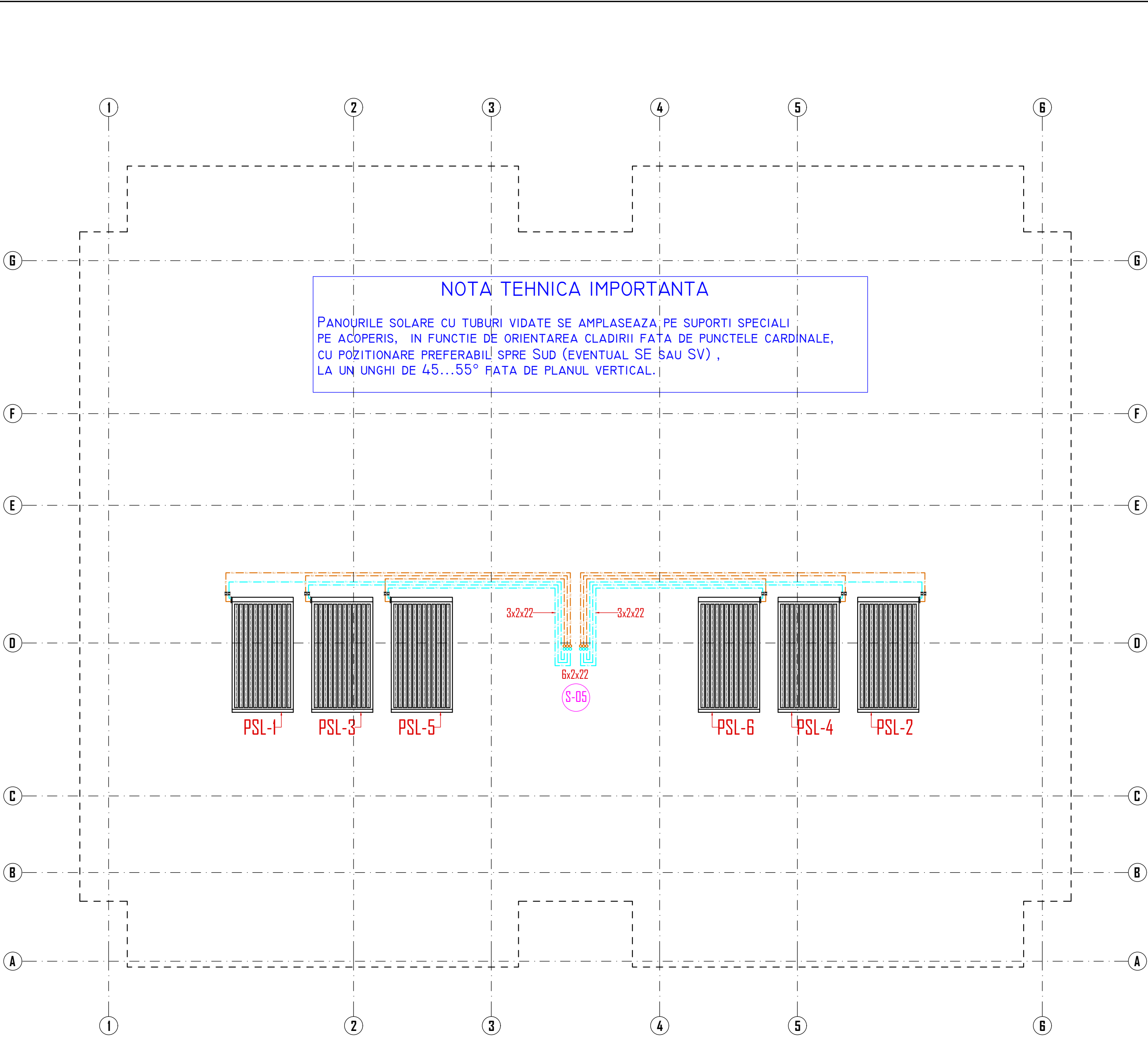
VERIFICATOR/EXPERT	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
 S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5., LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MOR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234		PROIECT NR. 363/2025
SEF PROIECT:	ING. SZASZ-V. ATTILA		SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII
PROIECTAT:	ING. VEKONY PETRU-I.		DATA: APR. 2025	FAZA: S.F.
DESENAT:	ING. VEKONY PETRU-I.			PLANSA: IT-SL-01
			PLAN INST. SOLARE CU TUBURI VIDATE - ETAJ	



BIROU DE PROIECTARE
ABSTRUKT SRL
CIF: 30107603
J14/120/2012
ORAS COVASNA

CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)
CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV P100-1/2013)

VERIFICATOR/EXPERT	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
 S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5., LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MÖR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234		
SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA		SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII
PROIECTAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.		DATA: APR. 2025	FAZA: S.F.
DESENAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.		PLAN INST. SOLARE CU TUBURI VIDATE - MANSARDA	PLANSĂ: IT-SL-02



NOTA TEHNICA IMPORTANTA

PANOURILE SOLARE CU TUBURI VIDATE SE AMPLASEAZA PE SUPORTI SPECIALI PE ACOPERIS, IN FUNCTIE DE ORIENTAREA CLADIRII FATA DE PUNCTELE CARDINALE, CU POZITIONARE PREFERABIL SPRE SUD (EVENTUAL SE SAU SV) , LA UN UNGHI DE 45...55° FATA DE PLANUL VERTICAL.

LEGENDA

— SL1 — SL1 — CONDUCTA SOLARA DE DUCERE D=22x0.9MM (TEAVA DIN CUPRU PT. INST. SOLARE, TERMOIZOLATA)

— SL2 — SL2 — CONDUCTA SOLARA DE INTOARCERE (TEAVA DIN CUPRU PT. INST. SOLARE, TERMOIZOLATA)

S-05...S-07 COLOANA SANITARA MONTATA IN GHENA

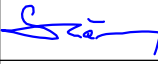
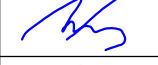
PSL-1...PSL-6 PANOU SOLAR CU 12 TUBURI VIDATE (1.000x2.000x200MM ; S=1,2MP ; QMAX=975 W ; I05-I50 LT/ZI LA DT=45°C)

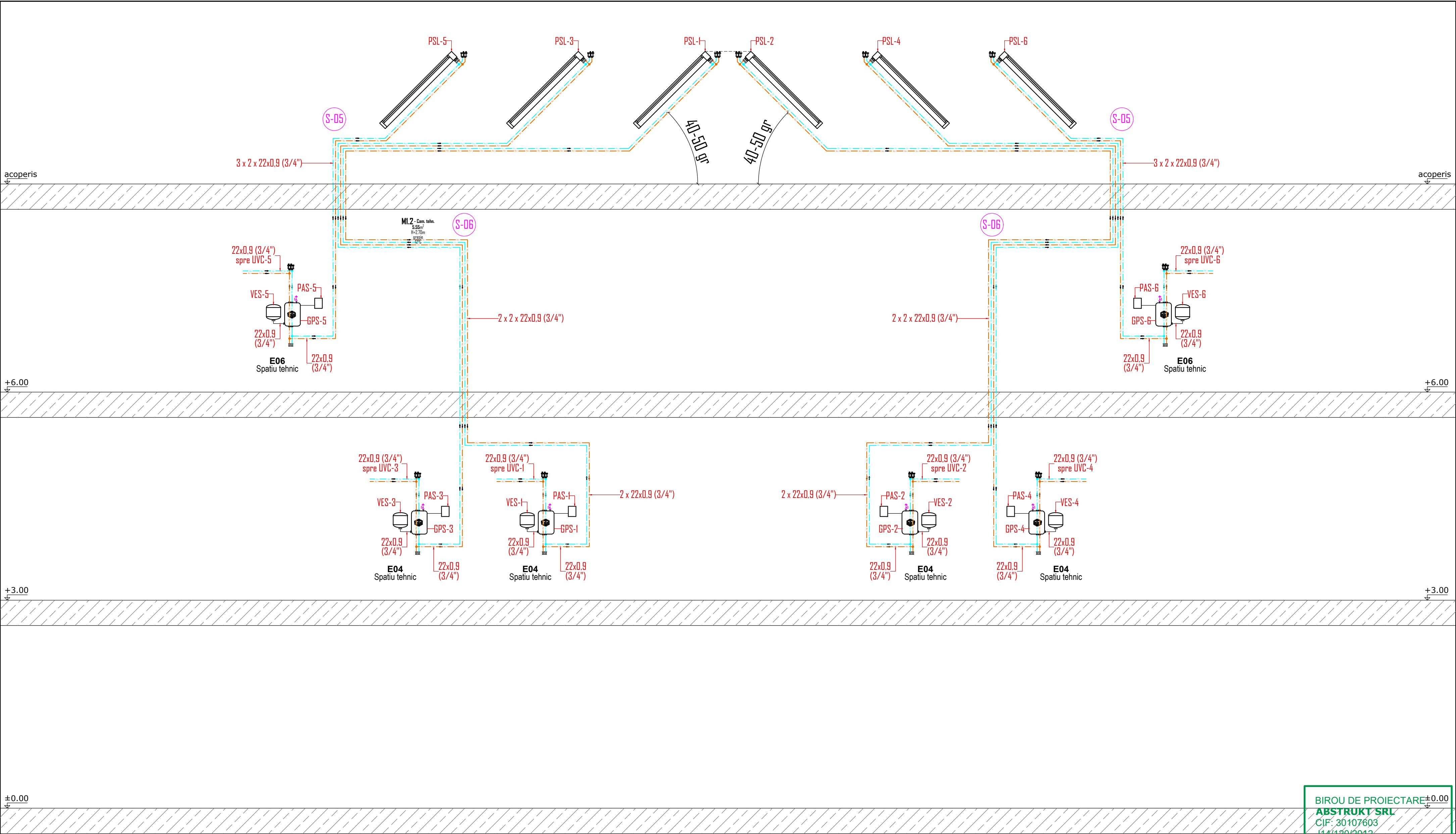
GPS-1...GPS-6 GRUP DE POMPARE SOLAR

VES-1...VES-6 VAS DE EXPANSIUNE CU MEMBRANA DE CAUCIUC SOLAR 12 LT

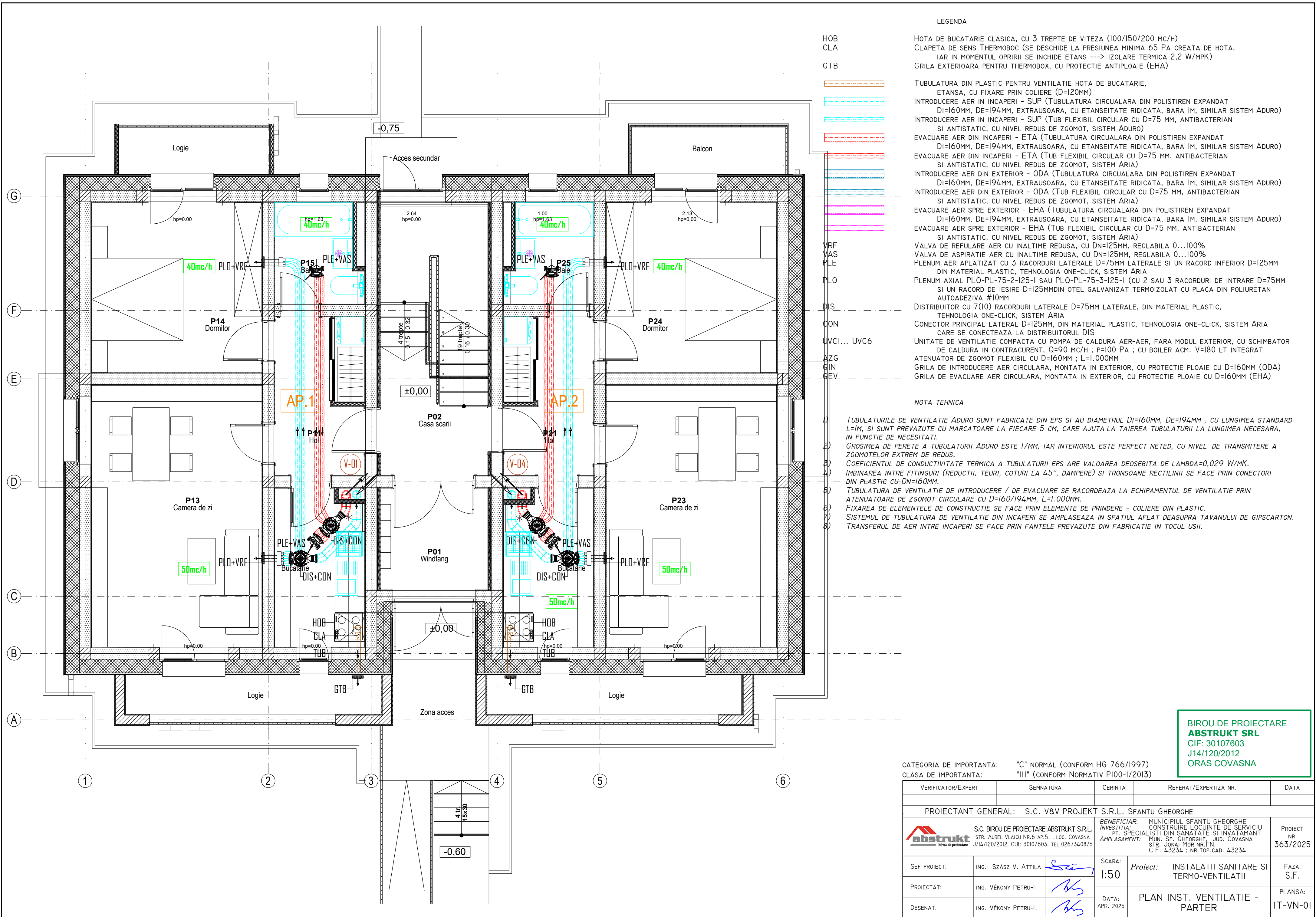
PAS-1...PAS-6 PANOU DE AUTOMATIZARE SOLAR

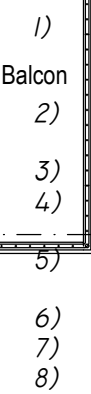
UVC1... UVC6 UNITATE DE VENTILATIE COMPACTA CU POMPA DE CALDURA AER-AER, FARA MODUL EXTERIOR, CU SCHIMBATOR DE CALDURA IN CONTRACURRENT, Q=90 MC/H ; P=100 PA ; CU BOILER ACM. V=180 LT INTEGRAT

CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)		CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV PI00-1/2013)		
VERIFICATOR/EXPERT	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
 S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5. , LOC. COVASNA J/14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MOR NR.FN, C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234		PROIECT NR. 363/2025
SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA		SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII FAZA: S.F.
PROIECTAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.		DATA: APR. 2025	PLANSA: IT-SL-03
DESENAT:	ING. VÉKONY PETRU-I.			



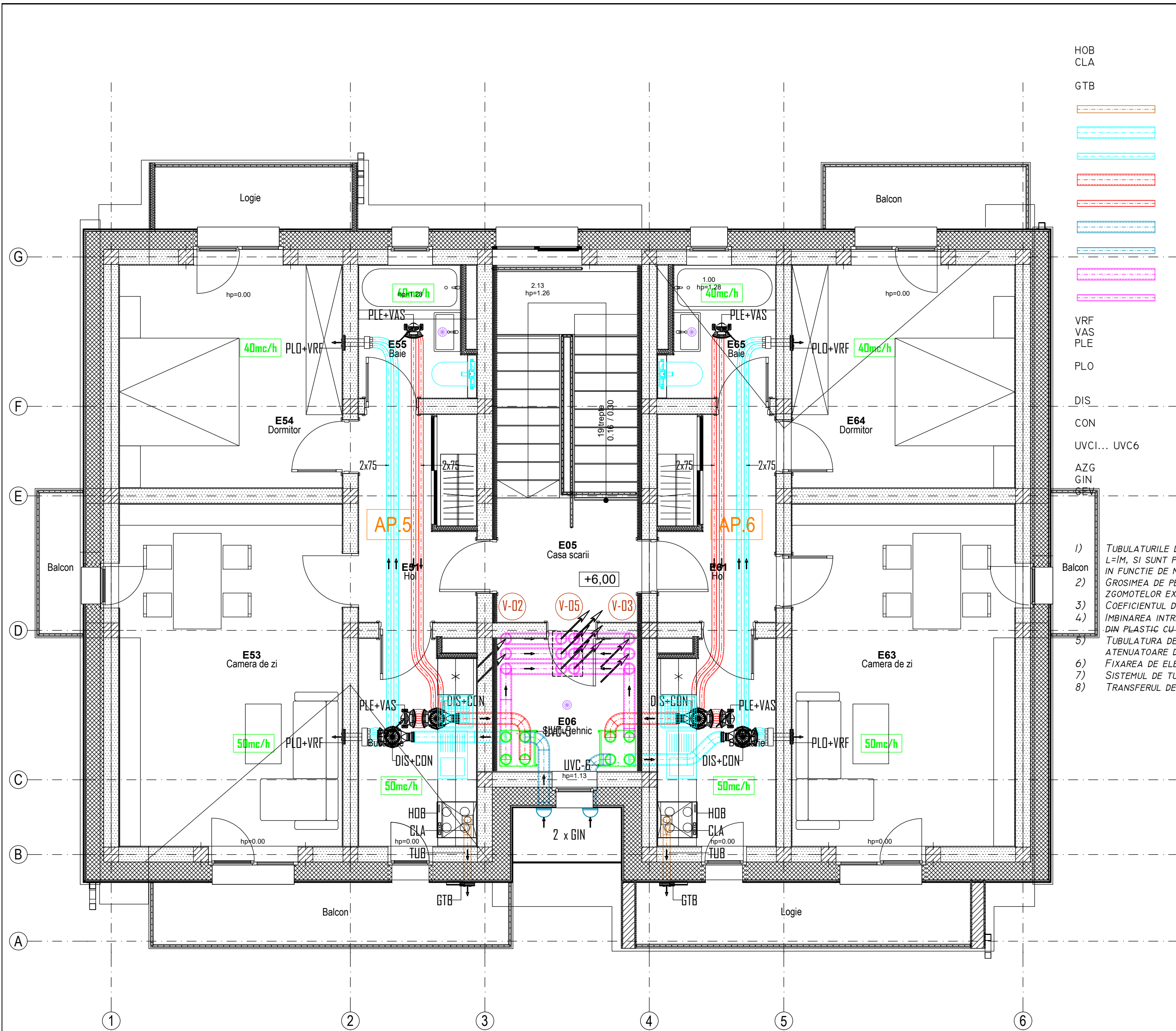
LEGENDA SL1 SL1 CONDUCTA SOLARA DE DUCERE D=22x0.9MM (TEAVA DIN CUPRU PT. INST. SOLARE, TERMOIZOLATA) SL2 SL2 CONDUCTA SOLARA DE INTOARCERE (TEAVA DIN CUPRU PT. INST. SOLARE, TERMOIZOLATA) S-05...S-07 PSL-1...PSL-6 GPS-1...GPS-6 VES-1...VES-6 PAS-1...PAS-6 UVC1... UVC6 GRUP DE POMPARE SOLAR VAS DE EXPANSIUNE CU MEMBRANA DE CAUCIUC SOLAR 12 LT PANOU DE AUTOMATIZARE SOLAR UNITATE DE VENTILATIE COMPACTA CU POMPA DE CALDURA AER-AER, FARA MODUL EXTERIOR, CU SCHIMBATOR DE CALDURA IN CONTRACURENT, Q=90 MC/H ; P=100 PA ; CU BOILER ACM. V=180 LT INTEGRAT				
CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997) CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV PI00-I/2013)				
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
abstrukt birou de proiectare S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5. , LOC. COVASNA J/14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875 BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MOR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234 PROIECT NR. 363/2025				
SEF PROIECT:	ING. SZASZ-V. ATTILA		SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII
PROIECTAT:	ING. VEKONY PETRU-I.		DATA: APR. 2025	PLANSA: IT-SL-04
DESENAT:	ING. VEKONY PETRU-I.			





- | | |
|----|---|
| 1) | TUBULATURILE DE VENTILATIE ADURO SUNT FABRICATE DIN EPS SI AU DIAMETRUL $D_i=160\text{mm}$, $D_e=194\text{mm}$, CU LUNGIMEA STANDARD $L=1\text{m}$, SI SUNT PREVAZUTE CU MARCATOARE LA FIECARE 5 CM, CARE AJUTA LA TAIEREA TUBULATURII LA LUNGIMEA NECESARA, IN FUNCTIE DE NECESITATI. |
| 2) | GROSIMEA DE PERETE A TUBULATURII ADURO ESTE 17mm, IAR INTERIORUL ESTE PERFECT NETED, CU NIVEL DE TRANSMITERE A ZGOMOTELOR EXTREM DE REDUS. |
| 3) | COEFICIENTUL DE CONDUCTIVITATE TERMICA A TUBULATURII EPS ARE VALOAREA DEOSEBITA DE $\lambda=0,029\text{ W/mK}$. |
| 4) | IMBINAREA INTRE FITINGURI (REDUCTII, TEURI, COTURI LA 45° , DAMPERE) SI TRONSOANE RECTILINII SE FACE PRIN CONECTORI DIN PLASTIC CU $D_N=160\text{mm}$. |
| 5) | TUBULATURA DE VENTILATIE DE INTRODUCERE / DE EVACUARE SE RACORDEAZA LA ECHIPAMENTUL DE VENTILATIE PRIN ATENUATOARE DE ZGOMOT CIRCULARE CU $D=160/194\text{mm}$, $L=1.000\text{mm}$. |
| 6) | FIXAREA DE ELEMENTELE DE CONSTRUCTIE SE FACE PRIN ELEMENTE DE PRINDERE - COLIERE DIN PLASTIC. |
| 7) | SISTEMUL DE TUBULATURA DE VENTILATIE DIN INCAPERI SE AMPLASEAZA IN SPATIUL AFLAT DEASUPRA TAVANULUI DE GIPS CARTON. |
| 8) | TRANSFERUL DE AER INTRE INCAPERI SE FACE PRIN FANTELE PREVAZUTE DIN FABRICATIE IN TOCUL USII. |

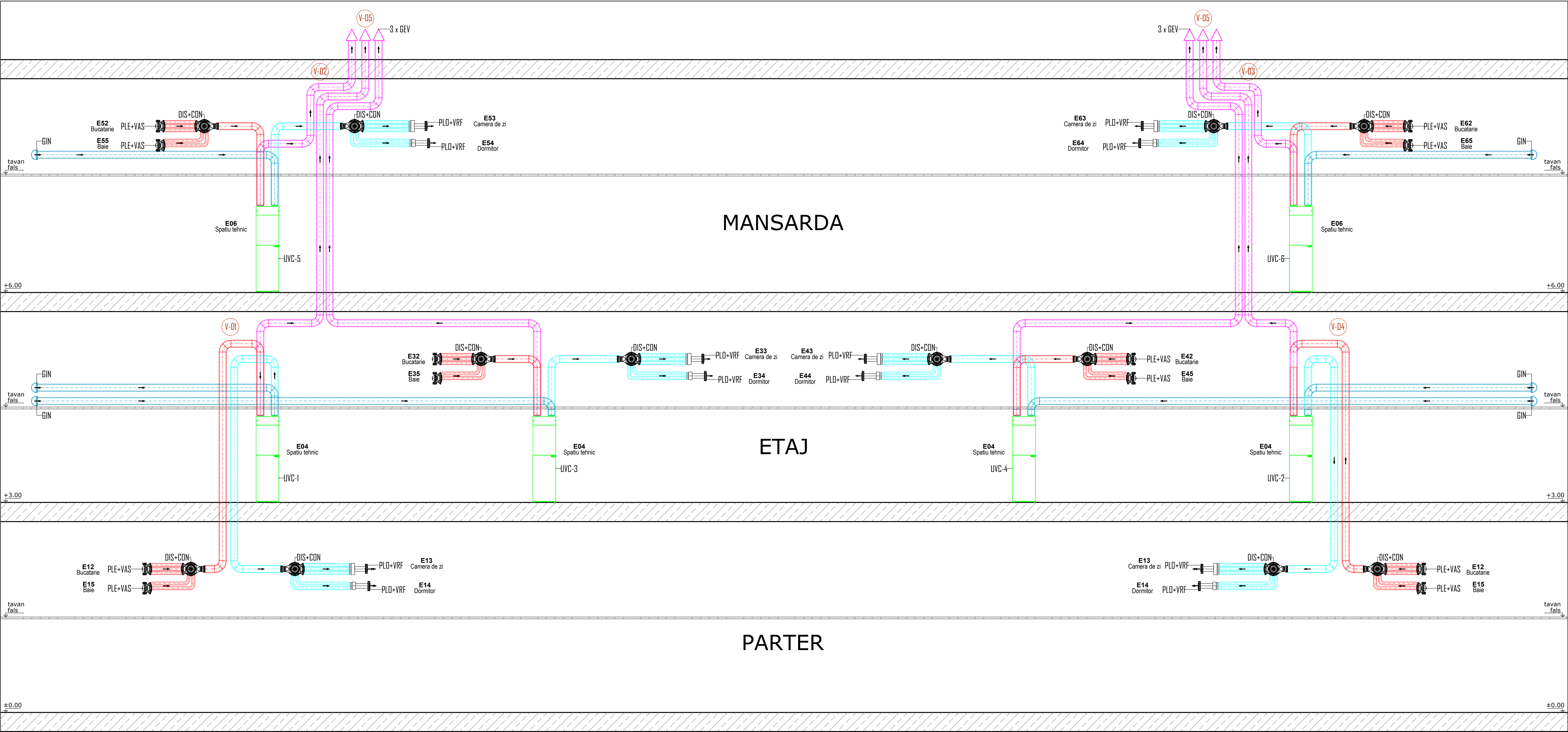
VERIFICATOR/EXPERT	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA	
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE					
 S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5., LOC. COVASNA J/14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875	BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAI MOR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234			PROIECT NR. 363/2025	
SEF PROIECT:	ING. SZÁSZ-V. ATTILA		SCARA: I:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII	FAZA: S.F.
PROIECTAT:	ING. VÉKONYI PETRU-I.		DATA: APR. 2025		PLANSA:
DESENAT:	ING. VÉKONYI PETRU-I.				IT-VN-02



- LEGENDA
- HOB
CLA
GTB
- TUBULATURA DIN PLASTIC PENTRU VENTILATIE HOTA DE BUCATARIE, ETANSA, CU FIXARE PRIN COLIERE (D=120MM)
- INTRODUCERE AER IN INCAPERI - SUP (TUBULATURA CIRCULARA DIN POLISTIREN EXPANDAT DI=160MM, DE=194MM, EXTRAUSOARA, CU ETANSEITATE RIDICATA, BARA IM, SIMILAR SISTEM ADURO)
- INTRODUCERE AER IN INCAPERI - SUP (TUB FLEXIBIL CIRCULAR CU D=75 MM, ANTIBACTERIAN SI ANTISTATIC, CU NIVEL REDUS DE ZGOMOT, SISTEM ADURO)
- EVACUARE AER DIN INCAPERI - ETA (TUBULATURA CIRCULARA DIN POLISTIREN EXPANDAT DI=160MM, DE=194MM, EXTRAUSOARA, CU ETANSEITATE RIDICATA, BARA IM, SIMILAR SISTEM ADURO)
- EVACUARE AER DIN INCAPERI - ETA (TUB FLEXIBIL CIRCULAR CU D=75 MM, ANTIBACTERIAN SI ANTISTATIC, CU NIVEL REDUS DE ZGOMOT, SISTEM ARIA)
- INTRODUCERE AER DIN EXTERIOR - ODA (TUBULATURA CIRCULARA DIN POLISTIREN EXPANDAT DI=160MM, DE=194MM, EXTRAUSOARA, CU ETANSEITATE RIDICATA, BARA IM, SIMILAR SISTEM ADURO)
- INTRODUCERE AER DIN EXTERIOR - ODA (TUB FLEXIBIL CIRCULAR CU D=75 MM, ANTIBACTERIAN SI ANTISTATIC, CU NIVEL REDUS DE ZGOMOT, SISTEM ARIA)
- EVACUARE AER SPRE EXTERIOR - EHA (TUBULATURA CIRCULARA DIN POLISTIREN EXPANDAT DI=160MM, DE=194MM, EXTRAUSOARA, CU ETANSEITATE RIDICATA, BARA IM, SIMILAR SISTEM ADURO)
- EVACUARE AER SPRE EXTERIOR - EHA (TUB FLEXIBIL CIRCULAR CU D=75 MM, ANTIBACTERIAN SI ANTISTATIC, CU NIVEL REDUS DE ZGOMOT, SISTEM ARIA)
- VRF
VAS
PLE
- VALVA DE REFULARE AER CU INALTIME REDUSA, CU DN=125MM, REGLABILA 0...100%
- VALVA DE ASPIRATIE AER CU INALTIME REDUSA, CU DN=125MM, REGLABILA 0...100%
- PLENUM AER APLATIZAT CU 3 RACORDURI LATERALE D=75MM LATERALE SI UN RACORD INFERIOR D=125MM DIN MATERIAL PLASTIC, TEHNOLOGIA ONE-CLICK, SISTEM ARIA
- PLO
- PLENUM AXIAL PLO-PL-75-2-125-I SAU PLO-PL-75-3-125-I (CU 2 SAU 3 RACORDURI DE INTRARE D=75MM SI UN RACORD DE IESIRE D=125MM DIN OTEL GALVANIZAT TERMOIZOLAT CU PLACA DIN POLIURETAN AUTOADEZIVA #10MM
- DIS
- DISTRIBUITOR CU 7(10) RACORDURI LATERALE D=75MM LATERALE, DIN MATERIAL PLASTIC, TEHNOLOGIA ONE-CLICK, SISTEM ARIA
- CON
- CONECTOR PRINCIPAL LATERAL D=125MM, DIN MATERIAL PLASTIC, TEHNOLOGIA ONE-CLICK, SISTEM ARIA CARE SE CONECTEAZA LA DISTRIBUITORUL DIS
- UVC... UVC6
- UNITATE DE VENTILATIE COMPACTA CU POMPA DE CALDURA AER-AER, FARA MODUL EXTERIOR, CU SCHIMBATOR DE CALDURA IN CONTRACURRENT, Q=90 MC/H ; P=100 PA ; CU BOILER ACM. V=180 LT INTEGRAT
- AZG
GIN
GEV
- ATENUATOR DE ZGOMOT FLEXIBIL CU D=160MM ; L=1.000MM
- GRILA DE INTRODUCERE AER CIRCULARA, MONTATA IN EXTERIOR, CU PROTECTIE PLOAIE CU D=160MM (ODA)
- GRILA DE EVACUARE AER CIRCULARA, MONTATA IN EXTERIOR, CU PROTECTIE PLOAIE CU D=160MM (EHA)

- NOTA TEHNICA
- 1) TUBULATURILE DE VENTILATIE ADURO SUNT FABRICATE DIN EPS SI AU DIAMETRUL DI=160MM, DE=194MM, CU LUNGIMEA STANDARD L=1M, SI SUNT PREVAZUTE CU MARCATOARE LA FIECARE 5 CM, CARE AJUTA LA TAIEREA TUBULATURII LA LUNGIMEA NECESARA, IN FUNCTIE DE NECESITATI.
 - 2) GROSIMEA DE PERETE A TUBULATURII ADURO ESTE 17MM, IAR INTERIORUL ESTE PERFECT NETED, CU NIVEL DE TRANSMITERE A ZGOMOTELOR EXTREM DE REDUS.
 - 3) COEFICIENTUL DE CONDUCTIVITATE TERMICA A TUBULATURII EPS ARE VALOAREA DEOSEBITA DE LAMBDA=0,029 W/MK.
 - 4) IMBINAREA INTRE FITINGURI (REDUCTII, TEURI, COTURI LA 45°, DAMPERE) SI TRONSOANE RECTILINII SE FACE PRIN CONECTORI DIN PLASTIC CU DN=160MM.
 - 5) TUBULATURA DE VENTILATIE DE INTRODUCERE / DE EVACUARE SE RACORDEAZA LA ECHIPAMENTUL DE VENTILATIE PRIN ATENUATOARE DE ZGOMOT CIRCULARE CU D=160/194MM, L=1.000MM.
 - 6) FIXAREA DE ELEMENTELE DE CONSTRUCTIE SE FACE PRIN ELEMENTE DE PRINDERE - COLIERE DIN PLASTIC.
 - 7) SISTEMUL DE TUBULATURA DE VENTILATIE DIN INCAPERI SE AMPLASEAZA IN SPATIUL AFLAT DEASUPRA TAVANULUI DE GIPS CARTON.
 - 8) TRANSFERUL DE AER INTRE INCAPERI SE FACE PRIN FANTELE PREVAZUTE DIN FABRICATIE IN TOCUL USII.

CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)		CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV P100-I/2013)		
VERIFICATOR/EXPERT	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
 S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL VLAICU NR.6 AP.5. , LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA STR. JOKAJ NYOR NR.FN. C.F. 43234 ; NR.TOP.CAD. 43234		
SEF PROIECT:	ING. SZASZ-V. ATTILA	SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII	PROIECT NR. 363/2025
PROIECTAT:	ING. VEKONY PETRU-I.	DATA: APR. 2025	PLAN INST. VENTILATIE - MANSARDA	FAZA: S.F. PLANSA: IT-VN-03
DESENAT:	ING. VEKONY PETRU-I.			



LEGENDA				
HOB	HOTA DE BUCATARIE CLASICA, CU 3 TREPTE DE VITEZA (100/150/200 MC/H)			
CLA	CLAPETA DE SENS THERMOBOC (SE DESCHIDE LA PRESIUNEA MINIMA 65 PA CREATA DE HOTA, IAR IN MOMENTUL OPRIRII SE INCHIDE ETANS ---> IZOLARE TERMICA 2,2 W/MPK)			
GTB	GRILA EXTERIOARA PENTRU THERMOBOX, CU PROTECTIE ANTIPLAIE (EHA)			
	TUBULATURA DIN PLASTIC PENTRU VENTILATIE HOTA DE BUCATARIE, ETANSA, CU FIXARE PRIN COLIERE (D=120MM)			
	INTRODUCERE AER IN INCAPERI - SUP (TUBULATURA CIRCULARA DIN POLISTIREN EXPANDAT DI=160MM, DE=194MM, EXTRAUSOARA, CU ETANSEITATE RIDICATA, BARA IM, SIMILAR SISTEM ADURO)			
	INTRODUCERE AER IN INCAPERI - SUP (TUB FLEXIBIL CIRCULAR CU D=75 MM, ANTIBACTERIAN SI ANTISTATIC, CU NIVEL REDUS DE ZGOMOT, SISTEM ARIA)			
	EVACUARE AER DIN INCAPERI - ETA (TUBULATURA CIRCULARA DIN POLISTIREN EXPANDAT DI=160MM, DE=194MM, EXTRAUSOARA, CU ETANSEITATE RIDICATA, BARA IM, SIMILAR SISTEM ADURO)			
	EVACUARE AER DIN INCAPERI - ETA (TUB FLEXIBIL CIRCULAR CU D=75 MM, ANTIBACTERIAN SI ANTISTATIC, CU NIVEL REDUS DE ZGOMOT, SISTEM ARIA)			
	INTRODUCERE AER DIN EXTERIOR - ODA (TUBULATURA CIRCULARA DIN POLISTIREN EXPANDAT DI=160MM, DE=194MM, EXTRAUSOARA, CU ETANSEITATE RIDICATA, BARA IM, SIMILAR SISTEM ADURO)			
	INTRODUCERE AER DIN EXTERIOR - ODA (TUB FLEXIBIL CIRCULAR CU D=75 MM, ANTIBACTERIAN SI ANTISTATIC, CU NIVEL REDUS DE ZGOMOT, SISTEM ARIA)			
	EVACUARE AER SPRE EXTERIOR - EHA (TUBULATURA CIRCULARA DIN POLISTIREN EXPANDAT DI=160MM, DE=194MM, EXTRAUSOARA, CU ETANSEITATE RIDICATA, BARA IM, SIMILAR SISTEM ADURO)			
	EVACUARE AER SPRE EXTERIOR - EHA (TUB FLEXIBIL CIRCULAR CU D=75 MM, ANTIBACTERIAN SI ANTISTATIC, CU NIVEL REDUS DE ZGOMOT, SISTEM ARIA)			
VRF	VALVA DE REFLUARE AER CU INALTIME REDUSA, CU DN=125MM, REGLABILA 0...100%			
VAS	VALVA DE ASPIRATIE AER CU INALTIME REDUSA, CU DN=125MM, REGLABILA 0...100%			
PLE	PLENUM AER APLATIZAT CU 3 RACORDURI LATERALE D=75MM LATERALE SI UN RACORD INFERIOR D=125MM DIN MATERIAL PLASTIC, TEHNOLOGIA ONE-CLICK, SISTEM ARIA			
PLO	PLENUM AXIAL PLO-PL-75-2-125-1 sau PLO-PL-75-3-125-1 (CU 2 SAU 3 RACORDURI DE INTRARE D=75MM SI UN RACORD DE IESIRE D=125MM DIN OTEL GALVANIZAT THERMOIZOLAT CU PLACA DIN POLIURETAN AUTOADEZIVA #10MM)			
DIS	DISTRIBUITOR CU 7(10) RACORDURI LATERALE D=75MM LATERALE, DIN MATERIAL PLASTIC, TEHNOLOGIA ONE-CLICK, SISTEM ARIA			
CON	CONECTOR PRINCIPAL LATERAL D=125MM, DIN MATERIAL PLASTIC, TEHNOLOGIA ONE-CLICK, SISTEM ARIA CARE SE CONECTEAZA LA DISTRIBUITORUL DIS			
UVC1... UVC6	UNITATE DE VENTILATIE COMPACTA CU POMPA DE CALDURA AER-AER, FARA MODUL EXTERIOR, CU SCHIMBATOR DE CALDURA IN CONTRACURRENT, Q=90 MC/H ; P=100 PA ; CU BOILER ACM. V=180 LT INTEGRAT			
AZG	ATENUATOR DE ZGOMOT FLEXIBIL CU D=160MM ; L=1.000MM			
GIN	GRILA DE INTRODUCERE AER CIRCULARA, MONTATA IN EXTERIOR, CU PROTECTIE PLOAIE CU D=160MM (ODA)			
GEV	GRILA DE EVACUARE AER CIRCULARA, MONTATA IN EXTERIOR, CU PROTECTIE PLOAIE CU D=160MM (EHA)			

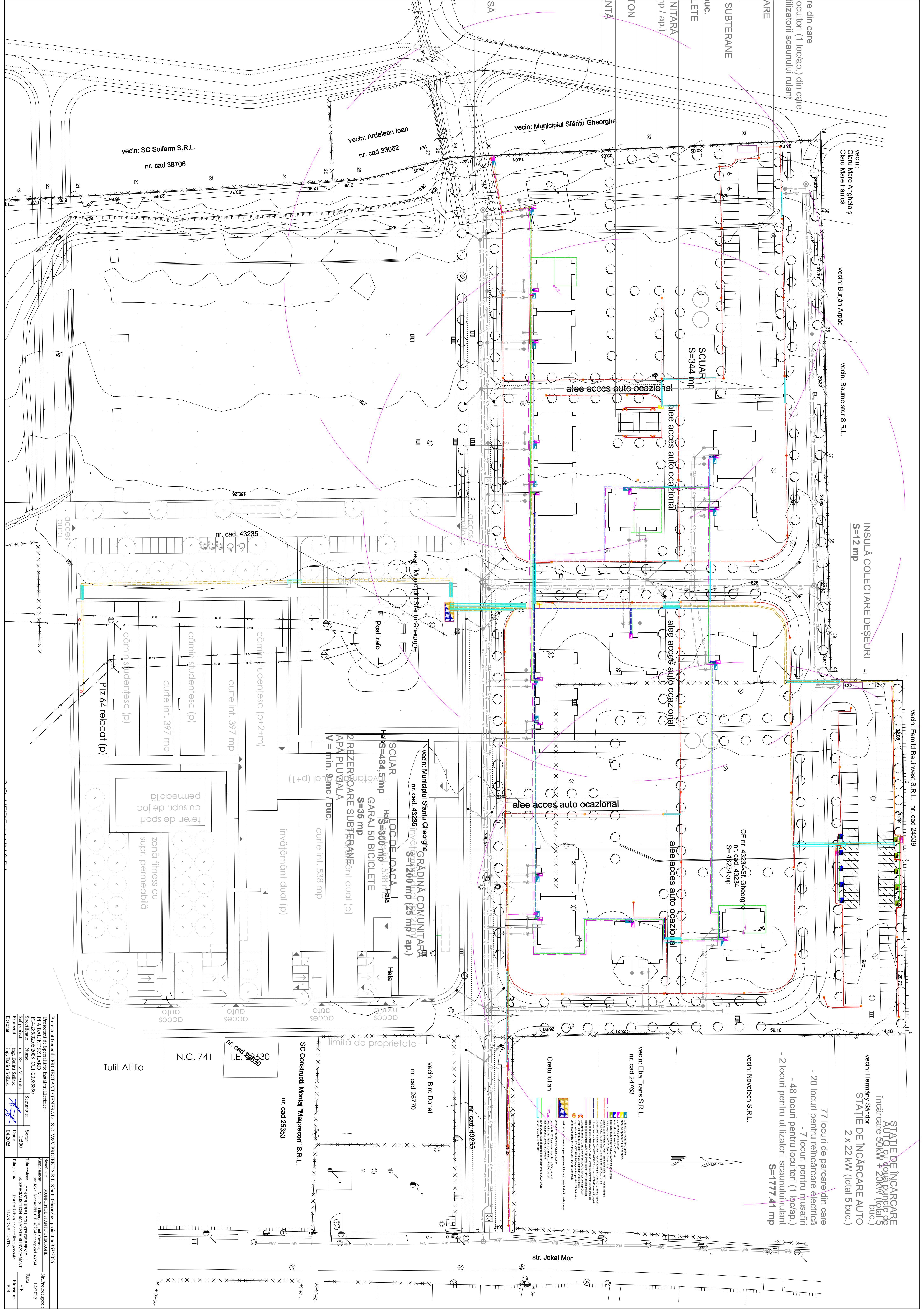
NOTA TEHNICA

- 1) TUBULATURILE DE VENTILATIE ADURO SUNT FABRICATE DIN EPS SI AU DIAMETRUL DI=160MM, DE=194MM , CU LUNGIMEA STANDARD L=1M, SI SUNT PREVAZUTE CU MARCATOARE LA FIECARE 5 CM, CARE AJUTA LA TAIEREA TUBULATURII LA LUNGIMEA NECESARA, IN FUNCTIE DE NECESITATI.
- 2) GROSIMEA DE PERETE A TUBULATURII ADURO ESTE 17MM, IAR INTERIORUL ESTE PERFECT NETED, CU NIVEL DE TRANSMITERE A ZGOMOTELOR EXTREM DE REDUS.
- 3) COEFICIENTUL DE CONDUCTIVITATE TERMICA A TUBULATURII EPS ARE VALOAREA DEOSEBITA DE LAMBDA=0,029 W/MK.
- 4) IMBINAREA INTRE FITINGURI (REDUCTII, TEURI, COTURI LA 45°, DAMPERE) SI TRONSOANE RECTILINII SE FACE PRIN CONECTORI DIN PLASTIC CU DN=160MM.
- 5) TUBULATURA DE VENTILATIE DE INTRODUCERE / DE EVACUARE SE RACORDEAZA LA ECHIPAMENTUL DE VENTILATIE PRIN ATENUATOARE DE ZGOMOT CIRCULARE CU D=160/194MM, L=1.000MM.
- 6) FIXAREA DE ELEMENTELE DE CONSTRUCTIE SE FACE PRIN ELEMENTE DE PRINDERE - COLIERE DIN PLASTIC.
- 7) SISTEMUL DE TUBULATURA DE VENTILATIE DIN INCAPERI SE AMPLASEAZA IN SPATIUL AFLAT DEASUPRA TAVANULUI DE GIPS-CARTON.
- 8) TRANSFERUL DE AER INTRE INCAPERI SE FACE PRIN FANTELE PREVAZUTE DIN FABRICATIE IN TOCUL USII.

CATEGORIA DE IMPORTANTA: "C" NORMAL (CONFORM HG 766/1997)				
CLASA DE IMPORTANTA: "III" (CONFORM NORMATIV P100-1/2013)				
VERIFICATOR/EXPERT	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR.	DATA
PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROJEKT S.R.L. SFANTU GHEORGHE				
S.C. BIROU DE PROIECTARE ABSTRUKT S.R.L. STR. AUREL VLAHUTI NR.6 AP.5 - LOC. COVASNA J14/120/2012, CUI: 30107603, TEL.0267340875		BENEFICIAR: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE INVESTITIA: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PT. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT AMPLASAMENT: MUN. SF. GHEORGHE, JUDE. COVASNA STR. JOZSEF KORNY NEFEN C.F. 43234 - NR.TOP.CAD. 43234		PROIECT NR. 363/2025
SEF PROIECT:	ING. SZASZ-V. ATTILA	SCARA: 1:50	Proiect: INSTALATII SANITARE SI TERMO-VENTILATII	
PROIECTAT:	ING. VEKONY PETRU-I.	DATA: APR. 2025	SCHEMA COLOANELOR INST. VENTILATIE	
DESENAT:	ING. VEKONY PETRU-I.		PLANSA: IT-VN-04	

BIROU DE PROIECTARE
ABSTRUKT SRL
CIF: 30107603
J14/120/2012
ORAS COVASNA

VI.4. Volum instalații electrice



Proiectant General: S.C. V&V PROIECT S.R.L. Mănuș, Giurgiu; proiect nr.436/2025		Nr. Proiect spec:
Proiectant de Specialitate: PROIECTANT ELECTRIC		14/2025
P.F. BALINT SZILARD		S.E.
P.F. 26/02.06.2008 CUIR. C.NR.: 31965830		Proiect nr.:
Specificatie	Numere	Summatoria
Scara	Tip: Scara: V. Alina	Scara: 1:1500
Proiectat	Ing. Balint Szilard	
Verificat	Ing. Balint Szilard	
Decizia		04/2025
		
Titrul proiectantului: CONSTRUIEȘTE ÎNCĂLZIRI DE SERVICIU pr. SPECIFICĂȚIUNILE SANITARE DE BĂI PENTRU AMPLASAMENT ÎN NOUA SITUAȚIE		Titrul proiectantului: TEHNICIAN ÎN PROIECTARE în domeniul: TEHNICĂ ÎN PROIECTARE
Amplasamentul: Mănuș S.C. districte, județ Giurgiu, sc. Iulian Iordă, nr. C.F. 43524; nr. C.F. 43524		
Proiectat în baza: Instalație de încălzire centrală		

UPE 1000
CVE 500
CVE 750
CVE 1000

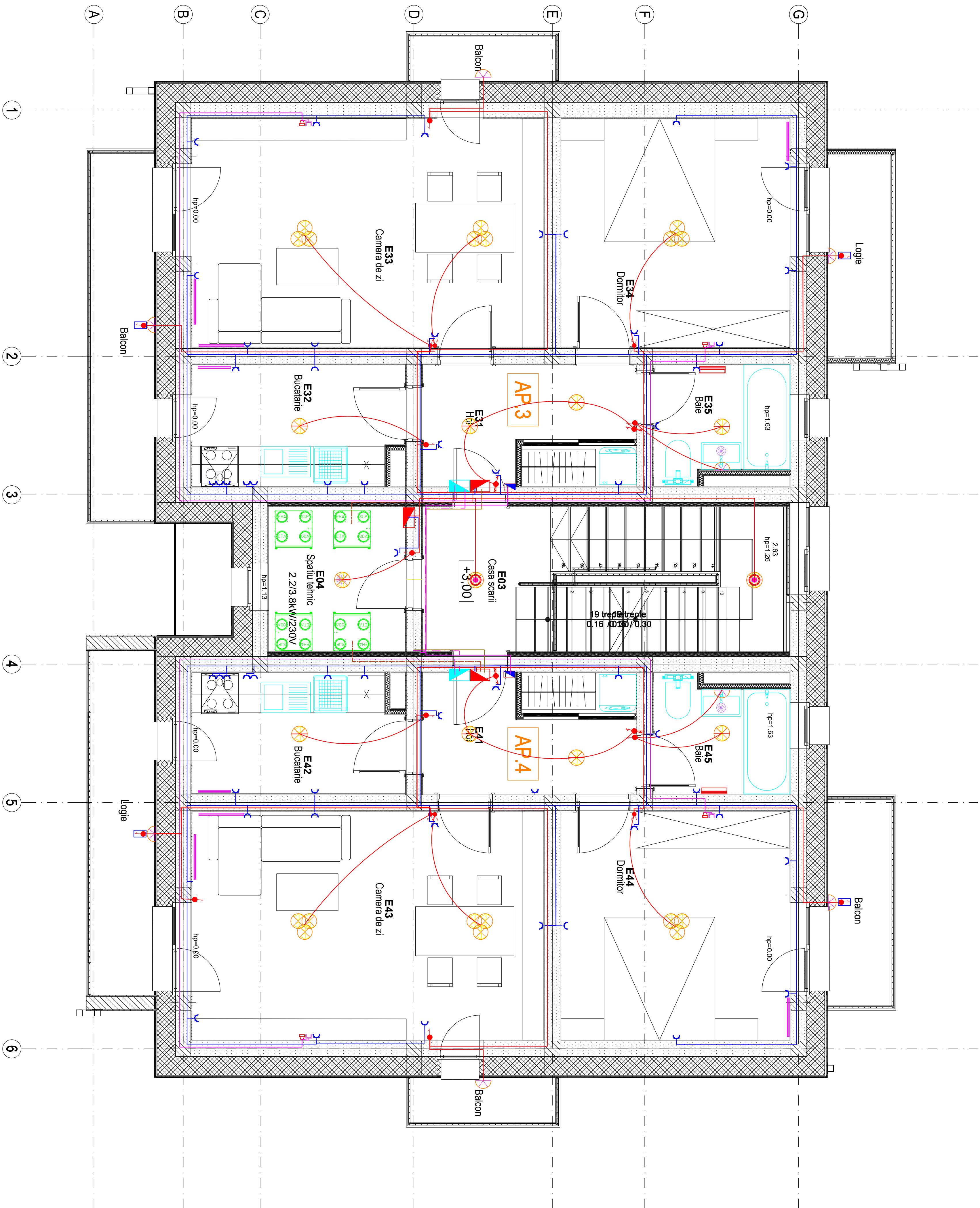
RADIATOR ELECTRIC TIP USCATOR DE PROSOAPE PT. BALE (1.000 W / 1~1/230V ; L=420MM ; H=1.080MM ; B=110MM)
CONNECTOR ELECTRIC TIP PANOU CU PARTEA FRONTALA PLATA (500 W / 1~1/230V ; L=530MM ; H=400MM ; B=35MM)
CONNECTOR ELECTRIC TIP PANOU CU PARTEA FRONTALA PLATA (750 W / 1~1/230V ; L=630MM ; H=400MM ; B=35MM)
CONNECTOR ELECTRIC TIP PANOU CU PARTEA FRONTALA PLATA (1.000 W / 1~1/230V ; L=730MM ; H=400MM ; B=35MM)

LEGENDA



- interfon
- CD legatura pentru fibra optica
- CD E2/3/4/5 +6AB cutie de distributie
- dulap distributie retea voce date
- tablou electric
- tub de protectie PE D25 pentru fibra optica, montaj ingropat.
- colana de alimentare cyy 3x4mm in tub de protectie, montaj ingropat.
- colana de alimentare cyy 3x6mm in tub de protectie, montaj ingropat.
- colana 1x UTP CAT5e + 1x cablu QJAX 75ohm in tub de protectie, montaj ingropat.
- circuit iluminat 2/3FY1 5mm in tub de protectie, montaj ingropat.
- circuit prize 3FY2 5mm in tub de protectie, montaj ingropat.
- priza 2P+PE ST cu protectie mecanica
- interrupator capapat de scara
- interrupator simplu montaj ingropat
- interrupator dublu montaj ingropat
- interrupator cruce
- buton
- priza 1xRJ 45
- priza TV
- corp de iluminat 12W 4000K IP20 montat pe perete
- plafoniera 24W 4000K IP20
- plafoniera 15W 4000K IP20
- aplica pe perete 15W 4000K IP44
- aplica pe perete 10W, 4000K, IP54, cu senzor de miscare
- plafoniera 15W 4000k cu senzor de miscare
- interrupator simplu montaj ingropat IP44

Proiectant General : PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROIEKT S.R.L. Sfântu Gheorghe ; proiect nr.363/2025				Nr.Proiect spec: 14/2025	
Proiectant de Specialitate Instalatii Electrice : PFA BALINT SZILARD F14/285/02.06.2008 CUI: 23985890				Beneficiar: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE str. Jokei Mor nr.FN. C.F. 43234 ; nr.top.cad. 43234	
Specificatie	Nume	Szasz-V. Andia	Semnatura	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU
Proiectat	ing. Balint Szilard			Data: 04.2025	pl. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INAVTAMANT
Desenat	ing. Balint Szilard				Instalatii electrice de utilizari generale PLAN PARTER



- interfon
- CD legatura pentru fibra optica
- CD E2/3/4/5 +6AB cutie de distributie
- dulap distributie retea voce date
- tablou electric
- tub de protectie PE D25 pentru fibra optica, montaj ingropat.
- coloana de alimentare cyy 3x4mm² in tub de protectie, montaj ingropat.
- coloana de alimentare CYY 3x6mm² in tub de protectie, montaj ingropat.
- coloana 1x UTP CAT5e + 1x cablu QUAX 75ohm in tub de protectie, montaj ingropat.
- circuit iluminat 230V1,5mm² in tub de protectie, montaj ingropat.
- circuit priza 3F+Y2,5mm² in tub de protectie, montaj ingropat.
- priza 2P+PE ST cu protectie mecanica
- intrupator capapat de scara
- intrupator simplu montaj ingropat
- intrupator dublu montaj ingropat
- intrupator cruce
- buton
- priza 1xRJ 45
- priza TV
- corp de iluminat 12W 4000K, IP20 montat pe perete
- plafoniera 24W 4000K IP20
- plafoniera 15W 4000K IP20
- aplica pe perete 15W 4000K IP44
- aplica pe perete 10W, 4000K, IP54, cu senzor de miscare
- plafoniera 15W 4000K cu senzor de miscare
- intrupator simplu montaj ingropat IP44

Proiectant General : PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROIEKT S.R.L. Sfântu Gheorghe ; proiect nr.363/2025				Nr.Proiect spec.: 14/2025	
Proiectant de Specialitate Instalatii Electrice : PFA BALINT SZILARD				Beneficiar: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE	
F14/285/02.06.2008 CUI: 23985890				Amplasament: Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasa, str. Jokei Mor nr.FN. C.F. 43234 ; intr. cad. 43234	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU	
Self proiect	ing. Szasz V. Andia		1:100	pl. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INAVTAMANT	
Proiectat	ing. Balint Szilard		Data:	Instalatii electrice de utilizari generale	
Desenat	ing. Balint Szilard		04.2025	PLAN ETAL I	
				Faza: S.F.	
				Plansa nr.: E-03	



- interfon
- CD legatura pentru fibra optica
- CD E2/3/4/5 +6AB cutie de distributie
- dulap distributie retea voce date
- tablou electric
- tub de protectie PE D25 pentru fibra optica, montaj ingropat.
- coloana de alimentare CYT 3x4mm in tub de protectie, montaj ingropat.
- coloana de alimentare CYT 3x6mm in tub de protectie, montaj ingropat.
- coloana 1x UTP CAT5e + 1x cablu QUAX 75ohm in tub de protectie, montaj ingropat.
- circuit iluminat 230V 1,5mm in tub de protectie, montaj ingropat.
- circuit prize 3F+PE 5mm in tub de protectie, montaj ingropat.
- priza 2P+PE ST cu protectie mecanica
- intrupator capapat de scara
- intrupator simplu montaj ingropat
- intrupator dublu montaj ingropat
- intrupator cruce
- buton
- priza 1xRJ 45
- priza TV
- corp de iluminat 12W 4000K IP20 montat pe perete
- plafoniera 24W 4000K IP20
- plafoniera 15W 4000K IP20
- aplica pe perete 15W 4000K IP44
- aplica pe perete 10W, 4000K, IP54, cu senzor de miscare
- plafoniera 15W 4000K cu senzor de miscare
- intrupator simplu montaj ingropat IP44

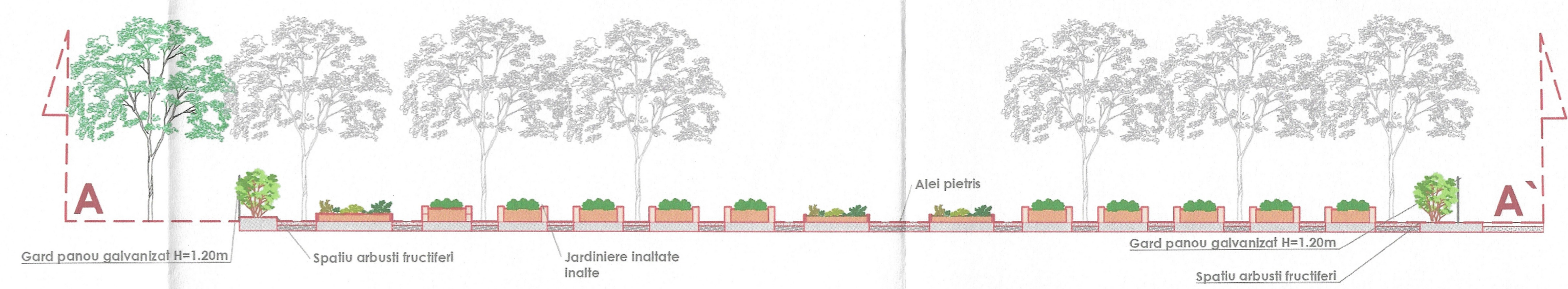
Proiectant General : PROIECTANT GENERAL: S.C. V&V PROIEKT S.R.L., Stefan Gheorghe, proiect nr.363/2025				Nr.Proiect spec.: 14/2025	
Proiectant de Specialitate Instalatii Electrice : PFA BALINT SZILARD				Faza: S.F.	
F14/285/02.06.2008 CUI: 23985890				Data: 04.2025	
Specificatie		Nume	Semnat	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU	
Sef proiect		ing. Szasz V. Andra		pl. SPECIALISTI DIN SANATATE SI INAVTAMANT	
Proiectat		ing. Balint Szilard		Instalatii electrice de utilizari generale	
Desenat		ing. Balint Szilard		PLAN MANSARDA	

VI.5. Volum peisagistică



ARBORI	
ARBORI PROPRII IN AFARA ZONEI DE INTERVENTIE	VEGETATIE SI DOTARI IN AFARA ZONEI DE INTERVENTIE
Acer platanoides (55BUC)	Vegetatie specifica pozeilor/gazon (1807.3572mp)
Fraxinus excelsior (39 BUC)	Arbusti foioși de talie medie și mica (164.1781 mp)
Gleditsia triacanthos (25 BUC)	Bancă 4x3m, Căș gazon (4 BUC)
Ginkgo biloba (45 BUC)	
ARBORI PROPRII IN CADRUL ZONEI DE INTERVENTIE	VEGETATIE SI DOTARI IN CADRUL ZONEI DE INTERVENTIE
Larix decidua (15 BUC)	Vegetatie specifica pozeilor/gazon (4302.0477mp)
Quercus robur (13 BUC)	Arbusti foioși de talie medie și mica (975.4887 mp)
Betula pendula (31 BUC)	Arbusti fructiferi (302 mp)
Malus domestica (42 BUC)	Grădina legume (792.1737 mp)
Pyrus communis (21 BUC)	Spațiu grădina locuitor (5075.8448mp)
Prunus avium (29 BUC)	Limita zona studiu
Prunus serotina (64 BUC)	Limita zona intervenție
Pinus sylvestris (17 BUC)	Bancă 3x3m, Căș gazon (23 BUC)
Sorbus aucuparia (14 BUC)	Hamac (5 BUC)
	Alei acces auto, ocazional bordura cu placă cubică în șapa de beton
	Alei dalaș
	Pietriș loc de joacă și fitness urban
	Alee pietriș

Secțiune
Scara 1:100



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMĂNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică Titlu / nr. / data	Proiect nr.: 141 / 2024
PROIECTANT GENERAL:	S.C. V&V PROIEKT S.R.L.			Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór nr. 32 mun. Sfântu Gheorghe	
PROIECTANT SPECIALITATE:	S.C. WEST CON CONSULTING S.R.L.				
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURĂ	Scara: 1:500 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALISTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JOKAI MÓR, MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE	Faza: S.F.
DESEINAT	Dr. ing. VARGA SZ pos. Radu Matei		Data: Mai 2025	Titlu planșă: PLAN SITUAȚIE PROPUS-PEISAGISTICĂ	Planșa nr.: P01



VII. Dovadă de luare în evidență OAR



Filiala Teritorială Brașov-Covasna-Harghita a Ordinului Arhitecților din România
Localitate: Municipiul Brașov, Stradă: Șirul Beethoven, Nr. 1
T: 0040268471438 F: 0040268511900, W: secretariat@oar-bvcvhr.ro

Către

(1) Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna,

DOVADĂ DE LUARE ÎN EVIDENȚĂ A PROIECTULUI DE ARHITECTURĂ

Prin prezentul document:

1. Confirmăm dreptul de semnătură al solicitantului:

D-na/Dl Erika Varga⁽²⁾, aflat(ă) în evidența Filialei teritoriale Brașov-Covasna-Harghita a O.A.R., înscris în Tabloul Național al Arhitecților la nr. 6172, la secțiunea:

Arhitect cu drept de semnătură⁽³⁾

și care nu are dreptul de semnătură suspendat la data emiterii prezentului document.

2. Vă comunicăm că sub nr. 106-34598 din 19/05/2025 am luat în evidența Filialei Teritoriale a O.A.R. proiectul de arhitectură din cadrul documentației tehnice D.T.A.C., pentru:

- obiectul de investiție **CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR, MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**⁽⁴⁾
- adresa investiției Județ: Covasna, Localitate: Oraș Sfântu Gheorghe, Stradă: Jókai Mór, Nr. 32, Cod poștal: 520046⁽⁵⁾
- beneficiarul investiției **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**⁽⁶⁾
- proiect nr. **141/2024** din data **01/05/2025** elaborat de (firma) **V&V PROJEKT SRL**
- elaborat în baza certificatului de urbanism cu nr. 182, eliberat de **Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna**, la data **10/04/2024**
- valoarea de investiție estimată **20.159.616,00 EUR**⁽⁷⁾

Solicitantul și-a exercitat dreptul de semnătură în modalitatea declarată în TNA și parafează proiectul în calitate de **șef proiect pentru proiectul de arhitectură**⁽⁸⁾.

Întreaga responsabilitate profesională față de client (beneficiar) și autoritățile publice cu privire la conținutul și calitatea soluțiilor cuprinse în proiectul de arhitectură, aferent documentației tehnice, îi revine arhitectului/conducătorului arhitect cu drept de semnătură⁽⁹⁾.

Prezenta s-a eliberat în vederea emiterii autorizației de construire/desființare/organizarea executării lucrărilor pentru obiectul de investiție menționat mai sus⁽¹⁰⁾.

Arhitectul/conducătorul arhitect a optat ca suma provenită din aplicarea timbrului arhitecturii, în valoare de **0,5% (zero virgule cinci la mie)** din valoarea investiției, să se vireze către:

Ordinul Arhitecților din România, CIF 14083510, cont RO09BRDE410SV58888334100 banca BRD

Data (zz/ll/aaaa):

19/05/2025

Președinte:

Arhitect Răzvan Ion Dracea

Semnătură și stampilă:



Filiala Teritorială:

Brașov-Covasna-Harghita

Șef punct de lucru

Arhitect Titus Chirilă

Autenticitatea acestei dovezi de luare în evidență a proiectului de arhitectură poate fi verificată accesând pagina <https://www.sioar.ro>, secțiunea 'Caută dovadă lucrare'.

NOTELE EXPLICATIVE SE GĂSESC PE VERSO

VIII. Avize și acorduri



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ COVASNA
KOVÁSZNA MEGYE MŰVELŐDÉSI IGAZGATÓSÁGA



520003, Sf. Gheorghe; Str. Gábor Áron, nr. 1; jud. Covasna, România
Tel/Fax: (00)40/267/351374
Tel. monumente: (00)40/267/315953
E-mail: djcpncovasna@gmail.com
www.patrimoniucovasna.ro
Cod fiscal: 4404494

Nr. 904 / 17.03.2025

SE APROBĂ
DIRECTOR EXECUTIV
Maria-Conna DUMITRESCU

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE, Sf. Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 2.,
jud. CV

Spre știință: **SC V&V PROIEKT SRL**, Sf. Gheorghe, Str. Godri Ferenc 2/31, Jud. CV

AVIZ NR. 36 / Z / 17.03.2025

pentru lucrarea: **"CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SANATATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JOKAI MOR, MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE"**

Obiectul: ZP sit arheologic, cod RAN: 63401.06
Adresa: Strada Jókai Mór nr. 32, Sf. Gheorghe
Proiect: Construire locuințe de serviciu pentru specialiști din sanatare și învățământ pe str. Jokai Mor, municipiul Sfântu Gheorghe
Nr. proiect: 141/2024
Faza / Volum: SF
Proiectant: SC V&V PROIEKT SRL
Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE

Documentația înregistrată la D.J.C. COVASNA cu nr. 793/06.03.2025, cuprinde:

Studii de specialitate: Cerere (nr. DJC CV 793 din 06.03.2025), MEMORIU DE PREZENTARE, Certificat de urbanism nr. 182 din 10.04.2024, Extras CF nr. : 43234.
Piese scrise:
Piese desenate: **A-01** Plan de încadrare în zonă, **A-02** Plan de situație;
Documentația propune: Construire locuințe de serviciu pentru specialiști din sanatare și învățământ pe str. Jokai Mor.

Documentația a fost analizată de DJC Covasna și pe baza OG 43 din 2000, republicată, Art. 2, Aln, 7, Lit. g. se acordă:

AVIZ FAVORABIL,

cu următoarele condiții :

1. Lucrările de intervenție în sol vor fi efectuate cu supraveghere arheologică.

Prezentul aviz este valabil împreună cu următoarele planșe ștampilate pentru neschimbare: A-02 Plan de situație.

Întocmit,
Méder Lóránt László
Consilier superior



Sistemul de Gospodărire a Apelor Covasna



Nr. 384/SL/11.03.2025, G.R.R.A.,

Către: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Sediu: Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 32, județul Covasna

CUI: 4404605

Tel.: 0267316957

Spre știință: V&V PROJECT S.R.L.

Sediul: Municipiul Sfântu Gheorghe

Str. Gödri Ferenc, nr. 2, et. 9, ap. 31, județul Covasna

Având în vedere solicitarea dumneavoastră și a documentației, întocmită de către V&V PROJECT S.R.L., înregistrată la SGA Covasna cu nr. 114/SL/05.03.2025 privind investiția "CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALISTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR, MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE", județul Covasna, vă comunicăm următoarele:

SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Terenul se află în intravilanul Municipiului Sfântu Gheorghe, strada Jókai Mór, și are suprafața totală de 49229 mp. Categoria de folosință actuală este curți, construcții.

SITUAȚIA PROIECTATĂ:

Alimentarea cu apă cu apă potabilă a blocurilor proiectate se face din conducta publică de apă potabilă, aflată în zonă PEHD SDR17, PN 10, Ø 110 mm din strada Jókai Mór prin:

- Extindere rețea prin ramificare cu conductă principală PEHD SDR17, pn 10 cu amplasare cămin de vane și golire ramificare;
- Rețea de incintă executată din țevă PEHD SDR17, PN 10(unde este necesar)
- Branșamente individuale pentru fiecare bloc proiectat executate în țevă PEHD SDR17, PN 10, Ø 40 mm

Apele uzate menajere se evacuează în sistem gravitațional, prin:

- rețea de incintă cu racorduri individuale la fiecare bloc prin țevă PVC-KGSN4;

Adresa de corespondență

Str. Lunca Oltului, nr.41, cod 520036, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna
Tel. +40 267 310 833, +40 267 317 512, Fax +40 267 310 046
E-mail: dispecerat.cv@dao.rowater.ro

Cod Fiscal: 18271240

Cod IBAN: RO37 TREZ 2565 0170 1X00 6548

Pagina 1

- cămine de vizitare/inspecție din PVC, prevăzute cu capac din fontă carosabil, cu piese suport din beton armat;
 - racord la conducta stradală din zonă din țevă PVC KGSN4, cu evacuare în stația de pompare ape uzate menajere existentă în zonă.
- Apele meteorice evacuează în sistem gravitațional, sunt îndepărtate din vecinătatea construcțiilor prin rigole deschise și evacuate pe spațiul verde.
- De pe drumul de acces și parcaje, apele meteorice se evacuează prin:
- Cămine de vizitare/inspecție, prevăzute cu capac din grilaj din fontă carosabil, cu piese suport din beton armat
 - racord la conducta stradală din zonă din țevă PVCKGSN4

Suntem de acord cu soluțiile prezentate cu următoarele condiții:

Prezenta constituie consultanță tehnică emisă pe baza Ordinului MAP 828/2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere a avizelor și nu se referă la partea de rezistență și stabilitate a construcției.

Cu respect,

p. DIRECTOR,
ing. László SÁNDOR

Serviciu G.R.R.A.,
ing. Anna DEÁK



Întocmit G.R.R.A.,
ing. Timea NAGY



Sistemul de Gospodărire a Apelor Covasna



Către: **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Sediu: Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, nr. 32, județul Covasna

CUI: 4404605

Tel.: 0267316957

Referitor: punct de vedere - consultanță tehnică

Prin prezenta vă înștiințăm că în vederea emiterii consultanței tehnice pentru proiectul „CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALISTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR, MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE”, județul Covasna conform Legii Apelor nr. 107/ 1996, a Legilor 310/ 2004 și 112/ 2006, O.U.G. nr. 3/2010 pentru modificarea și completarea Legii Apelor nr. 107/ 1996, a O.U.G. nr. 107/ 2002, O.U.G. nr. 73/2005 și a O.U.G. nr. 52/ 2023 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 107/2002 privind înființarea A.N. "Apele Române" se va emite factura.

Tariful serviciului de emiterie a consultanței tehnice, conform OUG nr. 53/2023 pentru modificarea și completarea Legii Apelor este de 110,4 lei/oră, iar timpul efectuat pentru consultanță tehnică este de 4 ore, adică **554,87 lei, din care 88,59 lei reprezintă TVA.**

Conform dispozițiilor OUG nr. 30/2024 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, începând cu data de 1 iunie 2024 se va finaliza perioada de grație pentru emiterea de facturi în sistemul informatic al ANAF-(e Factura). Având în vedere cele expuse la aliniatul anterior, toate facturile emise de către Sistemul de Gospodărire a Apelor Covasna vor fi transmise DOAR prin programul informatic e-Factura. Plata facturii se poate efectua prin virament bancar, cash sau POS. Consultanță tehnică va fi ridicată de la S.G.A. Covasna după emiterea acesteia și achitarea integrală a tarifului în contul nostru de virament **nr. RO 37 TREZ 2565 01701X006548 Trezoreria Sfântu Gheorghe, CIF 18271240.** Vă rugăm să aduceți un exemplar copie extras de cont prin care a fost achitată consultanță tehnică.

Cu respect,

p. DIRECTOR,
ing. László SÁNDOR



Adresa de corespondență

Str. Lunca Oltului, nr.41, cod 520036, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna
Tel. +40 267 310 833, +40 267 317 512, Fax +40 267 310 046
E-mail: dispecerat.cv@dao.rowater.ro

Cod Fiscal: 18271240

Cod IBAN: RO37 TREZ 2565 0170 1X00 6548

Pagina 1

Către,

Sistemul de Gospodărire a Apelor Covasna

(Administrația Bazinală de Apa Olt-Rm. Valcea,

Administrația Națională "Apele Române")



A.N. APELE ROMÂNE
A.B.A. OLT-S.G.A. COVASNA
GESTIUNE SUBORDINATĂ
RESURSE DE APĂ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

In conformitate cu prevederile Legii apelor nr.107/1996 cu completările și modificările ulterioare,

a) Subsemnatul (Numele și prenumele solicitantului).
posesor al buletinului de identitate/cărtii de identitate seria nr., codul numeric personal
domiciliat în localitatea str. nr., bloc., ap.
tel. fax.
b) Municipiul Sântu Gheorghe
(Denumirea societății comerciale/ regiei autonome)
codul fiscal nr. de înmatriculare la Registrul comerțului
cod CAEN profil de activitate
telefon fax cu sediul în localitatea Sântu Gheorghe
strada 1 Decembrie 1918 nr. 2 județul Covasna prin reprezentantul
sau Anel Arpad Kudins in calitate de Primar solicită:
(numele și prenumele) (beneficiar sau titular de investiție)

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

pentru investiția Construire locuințe de servicii pentru specialiști din
sănătate și Invatamant pe str. J. K. M. R., Municipiul Sântu Gheorghe
(denumirea investiției)
din bazinul hidrografic pe râul Olt

Solicitarca este pentru:

- investiție nouă

- extinderea/modernizarea folosinței existente/restrângerea sau sistarea activității care este în funcțiune

de la data de și a fost reglementată anterior prin Avizul/Autorizația de gospodărire a apelor

nr. din data de emis(a) de către
(denumirea emitentului)

Pretenție de confidențialitate:

Execuția obiectivului (folosința, lucrarea) urmează să înceapă la data de iar
punerea în funcțiune de la data de

Subsemnatul, declar pe proprie răspundere că documentația pentru care se solicită aviz de gospodărire
a apelor a fost întocmită conform normativelor de conținut, iar lucrările/construcțiile/instalațiile îndeplinesc
condițiile necesare de asigurare a gospodăririi raționale a apelor și protecției resurselor de apă împotriva
poluării, potrivit reglementărilor în vigoare.

Anexăm în 2 exemplare documentația tehnică însoțită de următoarele acte necesare pentru avizare

Cu, Memoriu, Plan Incadrare, Plan situație

(denumirea actelor, numărul și data emiterii)

Data 04.03.2025

L.S.

(funcția, numele și semnătura)

NOTA: lit. a) se completează în cazul în care beneficiarul sau titularul de investiție este o persoană fizică
lit. b) se completează în cazul în care beneficiarul sau titularul de investiție este o persoană juridică.



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

Direcția de Gospodărire Comunală

Comisia de Circulație

Nr. 15895/ 17.03.2025

Către: Compartimentul pentru Dezvoltări Energetice

Prin prezenta vă comunicăm "avizul favorabil" al Comisiei de Circulație pentru lucrarea "Construire locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ, str Jókai Mór" conform documentației tehnice nr. 141/2024, elaborate de SC V&V Projekt SRL
Comisia de Circulație al municipiului Sf.Gheorghe avizează documentația în forma sa depusă.

Primar

Antal Árpád András

Secretar Comisia Circulație

Biró László



Direcția Flux Gaz și Operațional
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Cati Gherghie

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Strada 1 Decembrie 1918, nr. 2
Municipiul Sfântu Gheorghe
Județul Covasna

Nr/data: 66597 / 320831919 / 25.03.2025

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **66597 / 320831919** din **24.03.2025**, privind eliberarea avizului de amplasament în scopul declarat de autorizare **lucrări de construire – locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ - în județul Covasna, municipiul Sfântu Gheorghe, strada Jokai Mor, nr. 32, teren indentificat prin nr. cadastral 43234**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:1000 vizat de societatea noastră, proiect nr. 141/2024, 1620/2024, elaborat de V&K Projekt SRL, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”). Detalii privind rețeaua de distribuție existența în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Lucrările propuse **afectează** racordul de gaze naturale, postul de reglare – măsurare (PRM) și/sau instalația de utilizare gaze naturale (IUGN) care alimentează imobilul existent; după caz, acestea se vor închide înaintea începerii lucrărilor și se vor dezafecta conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPPEE aprobat prin Ordinul ANRE 89/2018 și Legii nr. 123/2012, prin grijă dvs. Instalația de utilizare gaze naturale care alimentează imobilul se află în întreținerea și exploatarea consumatorului.

Atât dvs. cât și constructorul aveți obligația de a proteja instalațiile de utilizare interioare și exterioare gaze naturale, racordul și postul de reglare – măsurare existente pe toată durata lucrărilor.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Condiționat de respectarea următoarelor măsuri de siguranță

1. Înainte de începerea lucrărilor, este necesar ca executantul lucrării să anunțe în scris **Distrigaz Sud Rețele, Sector Sfântu Gheorghe, FOL Complex Sf. Gheorghe și la telefon : 0746225389 pe Sef FOL: Adrian Ion Pipoș**, pentru sistarea furnizării gazelor naturale și ridicarea aparatului de măsură, a postului de reglare cu/fără dezafectare/reamplasare racord (după caz, în funcție de situația din teren), pe durata executării lucrărilor.
2. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (**dacă situația din teren o impune**) se realizează de beneficiarul prezentului aviz, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la

sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-branșament>.

3. Amenajările interioare și/sau exterioare în cazul în care vor afecta instalația de utilizare a gazelor naturale și postul de reglare măsurare, atât că traseu cât și că destinație a receptorilor sau modificare a debitului existent conduc la modificarea proiectului tehnic a instalației de gaze naturale, conform prevederilor din legislația specifică.
4. În vederea proiectării, validării, execuției și recepției instalației de utilizare modificate veți contacta un operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în domeniul Energiei pentru lucrări de gaze. Lista cu operatori economici autorizați o puteți găsi pe site-ul www.anre.ro sau afișată în Birourile Recepție Clienți ale societății noastre.
5. La întocmirea documentației se vor respecta Normele Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, STAS 8591/1/1997 și Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.
6. Contravaloarea lucrărilor de dezafectare și reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare precum și cele de modificare a instalației de utilizare a gazelor naturale, va fi suportată de beneficiarul prezentului aviz.
7. Efectuarea lucrărilor de săpătură și umplutură în apropierea rețelelor de distribuție gaze naturale, la o distanță ≤ 2 metri se vor executa exclusiv manual, cu atenție, pentru a se evita deteriorarea sau avarierea acestora. În situația în care se constată o neconcordanță între planurile rețelelor de distribuție gaze naturale trasate de noi și situația reală din teren, se vor opri lucrările și se va anunța **Sectorul de exploatare** la telefonul indicat mai sus, care împreună cu proiectantul lucrării dumneavoastră, vor stabili noile condiții de continuare a lucrărilor.
8. Se va avea în vedere ca în timpul executării lucrărilor de împrejmuire să nu se înglobeze în elemente de construcții racordul de distribuție gaze naturale, postul de reglare sau instalația de utilizare gaze naturale. În cazul în care nu este posibilă respectarea condiției anterioare, instalația de gaze se va monta în tub de protecție.
9. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
10. Distanța minimă între conducta de distribuție gaze naturale și împrejmuirea propusă va respecta 0.5 m.
11. **Este interzisă prinderea (înglobarea) rețelei de distribuție sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale în cămine, canale tehnice și alte construcții subterane/supraterane, pe parcursul execuției lucrărilor.**
12. Este interzisă utilizarea conductelor de distribuție gaze naturale aparente pentru orice alte scopuri, cum ar fi:
 - legarea la pământ a altor instalații;
 - realizarea prizelor de protecție electrică;
 - susținerea cablurilor și / sau conductorilor electrici, indiferent de tensiune și curent;
 - agățarea sau rezemarea unor obiecte.
13. **Pe toată durata de execuție a lucrărilor propuse rețeaua de distribuție gaze naturale va fi protejată împotriva degradării, cauzată de agresiune directă sau de trepidații.**
14. În cazul în care veți afecta izolația, bandă avertizoare, firul trasor, rasufiatorile, etc. aveți obligația să refaceți și să aduceți la formă inițială rețeaua și/sau reperele de identificare; lucrările se vor executa conform prevederilor NTPEE aprobat prin Ordinul ANRE 89/2018.
15. Pe traseul rețelei de distribuție gaze naturale decopertată sau aparentă, nu se vor depozita materiale de construcție sau piese metalice grele ce pot afecta izolația anticorozivă.
16. Costul lucrărilor de reparații a rețelei de distribuție gaze naturale afectate ca urmare a eventualelor deteriorări, va fi suportat de către beneficiar; lucrările care necesită devierea traseelor rețelelor de distribuție

gaze naturale ca urmare a condițiilor tehnice impuse prin proiectarea noilor amplasamente, vor fi suportate exclusiv de beneficiarul lucrărilor.

17. **Orice avarie a rețelei de distribuție gaze naturale trebuie anunțată imediat la numerele de telefon 112 sau 021/205.55.46.**
18. În cazul avarierii sau deteriorării componentelor sistemului de distribuție gaze naturale sau instalațiilor de utilizare existente, veți suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.
19. Vă atenționăm că la apariția unor accidente ulterioare (avarii, explozii) pe sistemul de distribuție gaze naturale din zonele pe care s-au realizat lucrările menționate mai sus, cauzate de neglijențe în execuție, beneficiarul și executantul acestor lucrări sunt direct răspunzători.
20. Avarierea sau deteriorarea rețelelor de distribuție gaze naturale precum și nerespectarea normelor privind zonele de protecție și siguranță a conductelor de distribuție gaze naturale, se sancționează conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 Cap. XV. În cazul în care nu veți respecta condițiile impuse, veți suporta consecințele Legislației în vigoare, societatea noastră fiind exonerată de orice răspundere în cazul producerii de accidente.
21. Prezentul aviz nu este valabil pentru lucrări de execuție branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.).
22. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.**
23. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. **182** din **10.04.2024**, eliberat de **Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, Județul Covasna.**

Marian Cătălin ILIE

Șef Departament

DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

Cati Gherghe

Asistent Șef Exploatare

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

- plan de situație scara 1:1000 printat în format A3;
- plan GIS al DGSR scara 1:1000 printat în format A3;
- Tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018;
- Flyer DGSR;
- factură număr 1905520331.

Sediul: **MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI**
C.I.F: **RO23308833**
Capital social: **76.201.910**
Punct de lucru: **Sf.Gheorghe-Fagaras**
Adresa: **Str. Fabricii nr. 3, Sfintu Gheorghe**
Tel: **021-9376**
Fax: **0213011819**
IBAN: **RO44BRDE450SV39876854500**
Banca: **BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA**
IBAN: **RO51TREZ7005069XXX002060**
Trezoreria: **TREZORERIA STATULUI**

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE
Strada: **1 DECEMBRIE 1918, nr.2, loc:SFANTU GHEORGHE**
CodP: **520008**
Judetul: **Covasna**
Cod client: **600010363957**
Cont contr: **2003908773**
Nr.ord.reg.com./an:
C.I.F.: **4404605**
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1905520331/24.03.2025

Cota T.V.A.19,00%

Detalii necesare platii Numar factura: 1905520331 Cod client: 600010363957	Data factura: 24.03.2025	Notificare: 000320831919 Adresa amplasament Jud. CV Loc. SFANTU GHEORGHE Str. JOKAI MOR Nr. 32
---	---------------------------------	--

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz amplasament complex (limita maxima)	BUC	1,000	1.014,75	1.014,75	192,80

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):

Valoare	TVA
1.014,75	192,80

Total
1.207,55

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

50 locuri de parcare din care
- 48 locuri pentru locuitori (1 loc/ap.) din care
- 2 locuri pentru utilizatorii scaunului rulant
S=1226.38 mp
INSULĂ COLECTARE
DEȘEURI
S=12 mp
2 REZERVOARE SUBTERANE
APĂ PLUVIALĂ
V = min. 9 mc / buc.
GARAJ 50 BICICLETE
S=35 mp
GRĂDINĂ COMUNITARĂ
S=1200 mp (25 mp / ap.)
PARC FITNESS
S=300 mp
TEREN BADMINTON
S=125 mp
STRADĂ EXISTENTĂ

INSULĂ COLECTARE DEȘEURI
S=12 mp

STAȚIE DE ÎNCĂRCARE AUTO
cu două puncte de încărcare
50kW + 20kW (total 5 buc.)
STAȚIE DE ÎNCĂRCARE AUTO
2 x 22 kW (total 5 buc.)

77 locuri de parcare din care
- 20 locuri pentru reîncărcare electrică
- 7 locuri pentru mușafiri
- 48 locuri pentru locuitori (1 loc/ap.)
- 2 locuri pentru utilizatorii scaunului rulant
S=1777.41 mp

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA
6172
**Erika
VARGA**

RACORD PE, RP, DN=40 MM pozat subteran

STRADĂ PROPUȘĂ
PRIN PUZ

CD PE, RP, DN=90 mm pozat subteran

CD OL, RP, DN=10" pozata subteran

Pe planul de situatie s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție gaze naturale.
Se impune respectarea NTPEE 2018.

DISTRICȚUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Gheorghe Căci
ANEXA WIZU-320831919
Data: 25.03.2025

LEGENDĂ
construcții
circulație auto
parcare
circulație pietonală
pistă biciclete
spațiu verde utilizat în comun
grădină de fațadă
grădină comunitară
stâlp electric, stâlp telefon, lampadar
conductă gaz, aerisire gaz, hidrant
câmin canalizare, apă, telefon
indicator rutier, rigolă, contor electric
podul, tub, șanț
construcții, gard de lemn
gard metal, gard zidit
limită proprietate

SCUAR
S=484,5 mp
2 REZERVOARE SUBTERANE
APĂ PLUVIALĂ
V = min. 9 mc / buc.

LOC DE JOACĂ
S=300 mp
GARAJ 50 BICICLETE
S=35 mp

GRĂDINĂ COMUNITARĂ
S=1200 mp (25 mp / ap.)

S din CF = 49229 mp
Sc 16 blocuri = 3164 mp
Sc 2 garaje biciclete = 70 mp
Sc teren badminton = 125 mp
Total Sc: 3359 mp
POT = 6,82 %
S loc de joacă + parc fitness = 600 mp
S parcare: 3003,79 (6,10 %)
S străzi: 6192,53 mp (12,58 %)
S alei, trotuare, sp.semipietonale = 13426,83 mp (27,27 %)
TOTAL S amenajate: 26582,15 mp
TOTAL S verzi: 22646,85 mp din care
S grădini de fațadă = 5423,2 mp (339 mp / bloc)
S grădini comunitare = 2400 mp (25 mp / locuință)
S verzi utilizate în comun = 14823,65 mp (154 mp / locatar)

receptionat. OCPI Covasna
inspector:

Intocmit:
sing. Nagy István RO-cv-I NR. 0015
Terra Map S.R.L. RO-B-J nr. 2772
Data: 27.01.2025

sistem de proiectare: STEREO 70
sistem de referință: Marea Neagră 1975
scara 1:1000

VERIFICATOR /
EXPERT
S.C. V&V PROIEKT S.R.L.
520023 Sfântu Gheorghe
str. Gödri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31

SPECIFICAȚIE
ȘEF PROIECT
PROIECTAT
DESENAT

NUME
Dr. ing. VARGA SZ
arh. VARGA E
arh. VARGA E

SEMNĂTURA
SEMNĂTURA

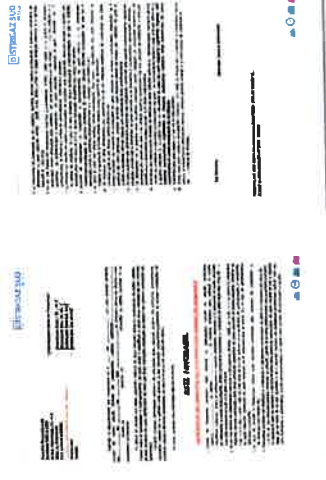
CERINȚĂ
Scara:
1:1000
Data:
febr. 2024

REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică
titlu / nr. / data
Beneficiar / Amplasament
Municipiul Sfântu Gheorghe
str. Jókai Mór nr. 32 mun. Sfântu Gheorghe
Titlu proiect:
CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI
DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JOKAI MÓR
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE

Proiect nr.:
141 / 2024
Faza:
S.F.
Planșa nr.: A 0.2.

ACȚIUNI DE REALIZAT înainte de începerea lucrărilor

- 1 Verificați dacă s-a obținut avizul din partea Distrigaz Sud Rețele.



- 2 Verificați dacă s-a ținut cont de avizul tehnic al Distrigaz Sud Rețele la întocmirea proiectului tehnic.
- 3 Solicitați în scris prezența delegatului Distrigaz Sud Rețele la predarea de amplasament pentru identificarea rețelei de gaze naturale.
- 4 Anunțați în scris începerea lucrărilor către Distrigaz Sud Rețele.

DE REȚINUT tipologia rețelelor de gaze naturale



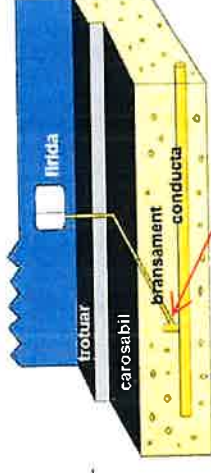
Bransamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 ml.



Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar bransamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.



Bransamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de fridele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Fridele se află la capătul bransamentului.



Piesa de racord (teu de bransament)



Rețeaua de gaze naturale poate fi identificată după marcajele existente pe reperele fixe (plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.); sau în funcție de alte elemente vizuale (banda de semnalizare a lucrărilor în curs, plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.).



Lucrările se execută numai manual, la ≤ 2 ml față de rețeaua de gaze naturale.

MĂSURI DE RESPECTAT
în cazul unei avarii survenite asupra
rețelei de gaze naturale



OPRIȚI imediat lucrările pe șantier!



NU FOLOȘIȚI surse de foc!
NU produceți scântei!



OPRIȚI traficul rutier în cazul unor pierderi de
gaze naturale în apropierea unei zone publice!



EVACUAȚI toate persoanele aflate în zona
respectivă!



NU INTERVENIȚI niciodată asupra rețelei de
gaze naturale avariate!



APELAȚI 112 și 021/205 55 46

Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.

**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Art. 31. — Distanțele dintre conductele de distribuție/racorduri sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și conductele care transportă fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de imbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supratere și căile ferate electrificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioară a conductei de gaze naturale.

(2) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supratere și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

a) NTE 003/04/00 — Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 32/2004;

b) NTE 007/08/00 — Normativ pentru proiectarea și executarea rețelilor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 38/2008;

c) Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice — revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33. — Conductele de distribuție a gazelor naturale/Racordurile din oțel montate în zona de influență a căilor ferate electrificate sau a liniilor electrice aeriene (LEA) de medie sau înaltă tensiune se protejează împotriva tensiunilor induse, conform reglementărilor tehnice de specialitate.

Art. 34. — Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

Art. 35. — Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1—6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

b) montarea răsuflătorilor pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale, la capetele tubului de protecție.

Art. 36. — (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de distribuție a gazelor naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioară a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța dintre conducte să fie mai mare decât $1,5 \times (D_1 + D_2)$, unde D_1 și D_2 reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre clădiri.

Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioară a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care aceasta este parțial în exteriorul incintei/clădirii, și este prezentată în tabelul nr. 2.

Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m ³ /h			6000 ... 30000, în m ³ /h			peste 30000, în m ³ /h	
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		P ≤ 2 · 10 ⁵	2 · 10 ⁵ < P ≤ 6 · 10 ⁵	P > 6 · 10 ⁵	P ≤ 2 · 10 ⁵	2 · 10 ⁵ < P ≤ 6 · 10 ⁵	P > 6 · 10 ⁵	P < 6 · 10 ⁵	P > 6 · 10 ⁵
		P≤2	2<P≤6	P>6	P≤2	2<P≤6	P>6	P≤6	P>6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/ mijlociu sau mic	7 7 7	10 10 10	12 15 12	11 12 10	13 15 12	18 20 15	22 25 20	27 30 25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7 7	10 12	12 15	10 12	12 15	15 20	20 25	25 30
4.	Linii de cale ferată: — curentă — de garaj	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	20 20	25 20	30 25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Art. 38. — (1) Stațiile/Posturile de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m³/h, se pot alipi de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

a) o lungime care depășește cu 5 m limitele postului în ambele direcții;

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor prevăzute la alin. (1), acestea pot fi reduse cu maximum 50% pentru lit. a)

și cu maximum 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una din următoarele soluții tehnice:

a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care, în amonte, se întrerupe alimentarea gazelor naturale.

Art. 39. — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m³/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

OPERATOR REGIONAL
JUD. COVASNA

GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA
SFÂNTU GHEORGHE

Sediu: RO 520092 Sfântu Gheorghe
str. Rednik nr.1



Nr. Inreg.com. J1996000284148;
CUI RO 8574327
Capital social: 18418301,50 lei
COD IBAN: RO62BTRL01501202K16637XX
Tel: 0267 – 315400
e-mail: secretariat@apacov.ro
www.apacov.ro

Nr.2065/ 20.03.2025

S.T.

Către,
MUNICIPIUL SF GHEORGHE
str. 1 Decembrie 1918 nr.2
tel.0267316957, info@sepsi.rol
tel.0267315432

Referitor la documentația d-voastră prin care solicitați emiterea avizului de amplasament/traseu pentru **„CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PENTRU SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT PE STR.JOKAI MOR ,MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE”** situat în **str. Jokai Mor nr.32** , mun. Sf Gheorghe, înscris în C.F.43234-Sf. Gheorghe, Certificat de urbanism nr.182 din 10.04.2024 ,valabil 24 luni, proiect nr. 141/2024 elaborat de V&V Projekt SRL, alăturat vă restituim un exemplar din planul de situație cu următoarele precizări:

1. Lucrările de construire propuse **nu afectează** conducta de apă potabilă și de canalizare menajeră, în amplasamentul propus nu există rețele hidroedilitare **publice.**
2. Imobilul este racordat la rețeaua de apă printr-un bransament din PEID40mm, iar caminul de apometru este poziționat pe calea de acces către fosta fermă. Pentru CF 43235, pentru investiția „INFIINTAREA UNUI CAMPUS PENTRU INVATAMANTUL DUAL IN MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE” s-a emis Avizul de amplasament nr. 12226/06.12.2024.
2. În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL NR. 2065/ 2025

Utilizarea amplasamentului propus pentru obiectivul d-voastră se va face cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare.

Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

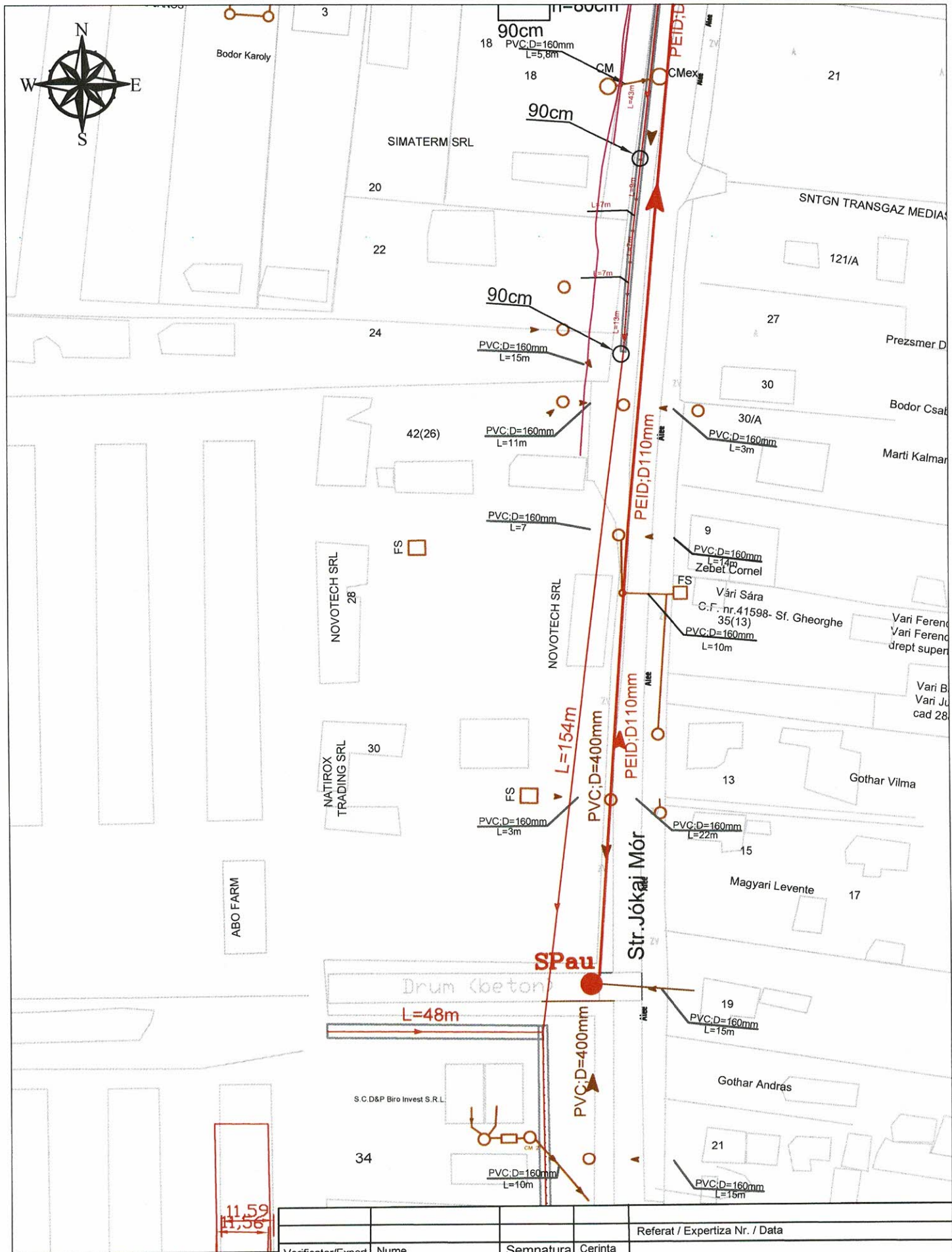
ec. Kozsokár Attila
director general



ing. Bacs-Benke Erika- Eszter
director tehnic



Elaborat: ing. Opait C.



LEGENDA

- CP Cămin de canalizare pluvială existent
- Retea de canalizare pluvială existentă
- Retea de canalizare menajeră existentă
- CM Cămin de canalizare menajeră existent
- SPau Stație de pompare a apelor uzate
- Conducta sub presiune

Referat / Expertiza Nr. / Data			
Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerința
GOSPODĂRIE COMUNALĂ S.A. Operator Regional Apă - Canal 520092 Str.Rednik nr.1, Sfântu Gheorghe, județul COVASNA tel: 0267/315-400, e-mail: secretariat@apacov.ro, www.apacov.ro			
Beneficiar	BENEFICIAR: Primaria mun.SF.Gheorghe		
Faza:	Faza:		
Specificație	Nume	Semnătură	SCARA
SEF PROIECT			
PROIECTAT			
DESENAT	ing. Chivulescu C.		DATA 03.2025
TITLU : Canalizare menajera existaenta pe str. Jokai Mor			Plansa nr. CM-24/ 2025
TITLU PLANȘĂ: Plan de situatie			



POLIȚIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE
BIROUL RUTIER

Operator de date cu caracter personal 4392

Nesecret
Sfântu Gheorghe
Nr. 582832 din 14.04.2025
ex. nr. 1 / 2

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE,
municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2,
județul Covasna, C.U.I. 4404605

Urmare a cererii dumneavoastră referitoare la eliberarea avizului necesar *obținerii autorizației de construire*, în vederea realizării proiectului „*Construire locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ, pe strada Jókai Mór, din municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna*”, vă comunicăm avizul de principiu favorabil al Biroului Rutier, din cadrul Poliției Municipiului Sfântu Gheorghe.

Vă înștiințăm asupra faptului că *prezentul aviz nu conferă dreptul de a institui restricții de circulație pe drumurile publice*, în vederea executării lucrărilor din cadrul proiectului. Astfel, după obținerea autorizației de construire, în faza de execuție, se va solicita avizul Poliției Rutiere, pentru instituirea restricțiilor de circulație pe timpul desfășurării lucrărilor.

Prezentul aviz de principiu a fost eliberat în conformitate cu Legea nr. 50, din 29.07.1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Certificatului de urbanism nr. 182 din 10.04.2024, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, în vederea obținerii autorizației de construire.

Cu stimă,

ȘEF AL POLIȚIEI MUNICIPIULUI,

Comisar - șef de poliție,

MIREȚ RADU - SEBASTIAN



ȘEF AL BIROULUI RUTIER,
Comisar - șef de poliție,
IVANOV MARIUS - AURELIAN

Redactat: PMISF.GHE./BR/T.R./2025- 2 ex.

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor)

Mun. Sf.Gheorghe – Bd. Gen Grigore Bălan, nr.71, C.P. 520090
Tel.0267/307400, int.24634 , Fax.0267/311212



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 40 din data de 02.06.2025

Ca urmare a solicitării de emitere a acordului de mediu adresate de **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**, cu sediul în mun. Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, jud. Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 1201/19.02.2025,

în baza Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului și a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 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,

în baza delegărilor de competență din partea Agenției Naționale pentru Mediu și Aree Protejate, Decizia ANMAP nr. 53/14.04.2025,

autoritatea competentă pentru protecția mediului ANMAP - jud. Covasna decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședințelor Comisiei de Analiză Tehnică din data de 15.05.2025 că proiectul **"CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JOKAI MOR, MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE"** propus a fi amplasat în mun. Sfântu Gheorghe, str. Jokai Mor, nr. 32, județul Covasna, nu se supune evaluării adecvate, nu se supune evaluării impactului asupra corpurilor de apă și nu se supune evaluării impactului asupra mediului,

Justificarea prezentei decizii:

I. Motivele pe baza cărora s-a stabilit necesitatea neefectuării evaluării impactului asupra mediului sunt următoarele:

- a) proiectul propus intră sub incidența Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, fiind încadrat în anexa nr. 2, punctul 10, lit b).
- b) în urma anunțurilor publice (anunț APM Covasna privind depunerea solicitării de emitere a acordului de mediu afișat de pagina proprie de internet în data de 21.02.2025; anunț titular privind depunerea solicitării de emitere a acordului de mediu publicat în ziarul on-line Observatorul de Covasna (covasnamedia.ro) din data de 03.03.2025, nu au fost înregistrate sesizări sau observații din partea publicului;
- c) în urma anunțurilor publice (anunț ANMAP - jud. Covasna privind decizia etapei de încadrare afișat de pagina proprie de internet în data de 19.05.2025; anunț titular privind decizia etapei de încadrare publicat în ziarul on-line Observatorul de Covasna (covasnamedia.ro) din data de 21.05.2025, nu au fost înregistrate sesizări sau observații din partea publicului;
- d) Proces-verbal ședință CAT nr. 14/15.05.2025 (nr. înreg. 3794/15.05.2025);
- e) Lista de control EIA întocmit conform Ordinului nr. 269/2020 privind aprobarea ghidului general aplicabil etapelor procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, a ghidului pentru evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră și a altor ghiduri specifice pentru diferite domenii și categorii de proiecte;
- f) Memoriul de prezentare înregistrat cu nr. 3462/05.05.2025;
- g) Punctele de vedere ale membrilor CAT formulate în scris (DJC Covasna - Punct de vedere nr. 31/2025 (1375/12.05.2025), nr. înreg. ANMAP - Cv 3663/12.05.2025; GNM - CJ Cv nr. 888/CJCV/13.05.2025, nr. înreg. ANMAP - Cv 3733/14.05.2025; email înregistrat cu nr. 3661/12.05.2025 din partea DSP Covasna);
- h) Consultanță tehnică nr 384/SL/11./03.2025, G.R.R.A din partea SGA Covasna (nr. SGA Cv 1114/SL/11.03.2025);
- i) OP 100+400 lei - OP 1827/27.02.2025 - 100 lei; OP 4624/14.05.2025- 400 lei.
- j) prin aplicarea criteriilor din Anexa IIA și Anexa III din Directiva 2014/52/UE a Parlamentului European și a Consiliului, s-au constatat următoarele:

Indici urbanistici:

- CF 43234, S=49229 mp, conform CF
- Sc bloc: 197,74 calculată conform Anexa nr.2/L350, inclusiv suprafața logiilor de la parter care se află la o înălțime mai mică de 3 m de la cota terenului amenajat, cu dimensiuni maxime în plan ale unui bloc de 13,15 x 16,20 m și înălțime la coamă de aproximativ 10-11 m.
- Sc garaje biciclete: 70 mp
- Sc teren badminton: 125 mp
- Sc parcelă: $197,74 \times 16 + 70 + 125 = 3359$ (mp)
- POT: 6,82 (POT max. = 40% conform PUZ)
- Sd parcelă: 8383 mp
- CUT: 0,17 (CUT max. = 1,2 conform PUZ).

Regim de înălțime de P+2E cu o înălțime la maximă de 12 m.

Locuințele vor fi construite în subzona funcțională L2 care este o zonă de locuințe individuale / colective cu densitate medie spre mare, subzona M fiind lăsată neconstruită;

Clădirile vor fi retrase de la aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) cu cel puțin 3 m. Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

Pentru toate clădirile se va asigura acces carosabil ce va face legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.

Terenul amenajat ca loc de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 30% din suprafața totală a terenului liber.

Se va asigura o suprafață verde de minim 20% din St pe sol natural. Terenul liber rămas va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp;

Se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare apartament întrucât Sc este sub 60 mp (total 96 locuri), 20 de locuri cu posibilitatea de reîncărcare a vehiculelor electrice din care 5 puncte de reîncărcare vor avea o capacitatea minimă de 50kW (peste 25% din locuri), 7 locuri pentru vizitatori, 4 locuri pentru utilizatorii scaunului rulant deci în total 127 locuri de parcare.

Se va planta câte un copac la 4 locuri de parcare, în total 32 buc.

Parcajele se vor grupa în două loturi a câte 77 respectiv 50 de parcări, iar acestea nu vor fi mai departe de 250 m de la locuințe, conform PUZ. Parcajele vor fi înconjurate cu gard viu având înălțimea de 120 cm.

Descrierea construcțiilor

Planimetric, clădirile vor fi simetrice: cu patru trepte sau rampă cu pantă de 8% de la CTA, accesul se face central printr-o ușă de acces batantă dublă având lățimea 180 cm. Din windfang se accede în casa scării, de unde se face accesul la fiecare nivel în câte două apartamente cu câte două camere, o bucatărie, o baie și hol cu spații de depozitare. Suplimentar, la etajul 1 și 2 se face accesul și în câte două spații tehnice care deservesc apartamentele. Fiecare casă a scării este deservită și de un acces secundar care facilitează legături mai firești cu spațiile comunitare destinate pietonilor aflate a mijlocul cercului format de construcții. La finisajele interioare și exterioare se vor utiliza materiale durabile.

Se vor monta hidroizolații orizontale și verticale pe toate suprafețele aflate în contact cu solul. Soclul va fi hidroizolat pentru a-l proteja de apa din precipitații. Hidroizolația va fi ridicată cu minim 45 cm deasupra cotei terenului amenajat

Fundațiile vor fi cu talpă continuă din beton simplu, centură de beton armat. Plăcile intermediare și peste mansardă vor fi din beton armat din considerente structurale, de acustică, de etanșare la aer, de masivitate termică dar și din perspectiva siguranței la foc. Acoperirea superioară va fi realizată printr-o structură de lemn suprapusă planșeului de beton armat.

Securitate la incendiu: întrucât pereții, planșeele și scările construcțiilor se vor realiza din elemente și subansamble incombustibile, soluția aleasă pentru structura acoperișului va determina încadrarea construcției în gradul de rezistență la foc.

Igienă, sănătate și mediul înconjurător: Pentru o însorire cât mai favorabilă pentru cât mai multe apartamente, 15 blocuri vor fi orientate spre Sud cu camerele de zi expuse cel mai favorabil iar 3 construcții vor fi orientate către Vest cu camerele de zi respectiv spre Est cu dormitoarele. Distanța dintre clădiri va fi punctual 10 m.

Parcărilor și circulațiile aferente sunt amenajate la distanța de minim 10 m de fațada cu fereastră a locuințelor. Platformele de colectare a deșeurilor se află la distanța de minim 27 m de fațada cu fereastră a blocului cel mai apropiat.

- Montare instalații în construcții;
- Finisaje interioare și exterioare;
- realizare lucrări de amenajări exterioare: drumuri de incintă, trotuare, alei pietonale, parcuri, stații de reîncărcare electrice, pregătirea lucrărilor de amenajare spații verzi, amenajarea locului de joacă pentru copii;
- refaceri terenuri afectate de organizarea de șantier;
- montare echipamente și instalații tehnologice;
- verificarea satisfacerii cerințelor nZEB Plus;
- recepția la finalizarea lucrărilor.

Localizarea organizării de șantier: organizarea de șantier se va realiza în incinta amplasamentului studiat, fără a afecta domeniul public.

b) cumularea cu alte proiecte existente și/sau aprobate: În zonă este planificată implementarea mai multor investiții cum ar fi lucrări de modernizare a străzii Jókai Mór și construirea campusului dual pe lotul învecinat lotului studiat.

c) utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității:

Materiale naturale care vor fi folosite în construcție sunt: lemn, pietriș, nisip, vată minerală bazaltică, sticlă, oțel ș.a. Materialele puse în operă vor fi exclusiv materiale agrementate conform reglementărilor naționale, legislației și standardelor armonizate cu legislația Uniunii Europene. Ca și resurse va fi folosită apa în timpul execuției și exploatarei, energia solară și energia termică stocată de medii precum aerul în timpul exploatarei.

d) cantitatea și tipurile de deșeuri generate/gestionate:

Deșeurile rezultate din lucrările de execuție și activitățile anexe sunt:

Tipurile de deșeuri generate în urma lucrărilor de execuție: deșeuri menajere sau asimilabile; deșeuri din lemn; hârtie și ambalaje; ambalaje contaminate; deșeuri materiale de construcție (beton, asphalt, țigle, moloz); deșeuri metalice (resturi de armături, alte deșeuri metalice).

Deșeurile rezultate vor fi colectate selectiv în funcție de caracteristicile lor, transportate în depozite autorizate sau predate unor operatori economici autorizați în scopul valorificării lor.

e) poluarea și alte efecte nocive, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort:

- surse de poluare în perioada de execuție: - surse de poluare în perioada de demolare/construire: poluare fonică rezultată din funcționarea utilajelor, transportul materialelor și deșeurilor, praf de la manipularea unor materiale pulverulente.

f) riscurile de accidente majore și/sau dezastre relevante pentru proiectul în cauză, inclusiv cele cauzate de schimbările climatice, conform cunoștințelor științifice: Se vor respecta cu strictețe normativele de protecția muncii și PSI, a regulamentelor de exploatare a utilajelor.

g) riscurile pentru sănătatea umană (de exemplu, din cauza contaminării apei sau a poluării atmosferice): proiectul nu prezintă nici un risc pentru sănătatea populației, având în vedere specificul acestuia, construirea blocurilor de locuit pentru specialiști din domeniul sănătății și a învățământului.

2. Amplasarea proiectului

Sensibilitatea ecologică a zonelor geografice susceptibile de a fi afectate de proiecte trebuie luată în considerare, în special în ceea ce privește:

a) utilizarea actuală și aprobată a terenului: Conform Certificatului de urbanism nr. 182 din 10.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, imobil în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, situat în intravilan, în zona de protecție a sitului arheologic Livada (m. Gyumolcsos) cod RAN: 63401.06 (cu denumirea de "Așezarea halstattiana de la Sfântu Gheorghe - Cartier Simeria"), parțial în banda de inundabilitate a Pârâului Valea Sâmbrezii.

Folosința actuală: curți-construcții SP.49229 mp, construcții industriale și edilitare.

Destinația conform PUZ aprobat prin HCL 133/2024: parțial zonă mixtă și centre de cartier - poli de dezvoltare urbană (M). - Parțial zonă de locuințe individuale/colective.

b) bogăția, disponibilitatea, calitatea și capacitatea de regenerare relative ale resurselor naturale (inclusiv solul, terenurile, apa și biodiversitatea) din zonă și din subteranul acesteia: nu este cazul.

c) capacitatea de absorbție a mediului natural, acordându-se atenție specială următoarelor zone:

- zonele umede, zone riverane, guri ale râurilor - nu este cazul;
- zonele costiere și mediul marin - nu este cazul;
- zonele montane și forestiere - nu este cazul;
- arii naturale protejate de interes național, comunitar, internațional - nu este cazul;

- 971/2006 și altele) precum și înștiințarea I.T.M. Covasna privind data începerii lucrărilor de execuție;
3. Respectarea prevederilor Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
 4. Respectarea prevederilor Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
 5. Se vor lua măsuri pentru diminuarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații pe perioada executării lucrărilor, pe timp secetos drumurile de acces vor fi stropite periodic pentru limitarea cantității de praf antrenate de mijloacele de transport;
 6. Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice fel în afara amplasamentului și în locuri neautorizate;
 7. Gestionarea deșeurilor din construcții se va realiza cu respectarea prevederilor Art. 4, alin. 1 și Art. 17, alin 4 din OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cât și prevederile Legii nr. 104/2011;
 8. Deșeurile se vor colecta selectiv și vor fi predate pentru tratare/valorificare/eliminare către societăți autorizate să execute aceste operații, pe bază de contract sau comandă, păstrând evidența cantităților de deșeuri predate, pe tipuri de deșeuri și cu mențiunea firmei care a preluat aceste deșeuri;
 9. Platforma organizării de șantier va fi dezafectată permițând revenirea la folosința anterioară. Se va curăța terenul de posibile resturi de materiale de construcție și deșeuri. Se va așterne un strat de pământ de calitate similară cu cel din zona învecinată amplasamentului organizării de șantier, apoi se va așterne un strat de sol vegetal la suprafața terenului;
 10. Se vor lua toate măsurile pentru prevenirea poluărilor accidentale cu hidrocarburi prin asigurarea stării de bună funcționare a utilajelor și vehiculelor folosite;
 11. În cazul unor scurgeri de motorină sau uleiuri, vor fi luate imediat măsuri de colectare și prevenire sau înlăturare a poluării solului, pentru a preveni infiltrarea în adâncime spre apa subterană;
 12. Pentru protecția resurselor de apă, conform Legii apelor nr. 107/1996 se interzic evacuarea apelor uzate epurate și sau neepurate în apele subterane sau pe terenuri cu excepția folosirii apelor uzate epurate corespunzător cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2020/741 al Parlamentului European și al Consiliului din 25 mai 2020 privind cerințele minime pentru reutilizarea apei, conform art. 16, alin 1 d¹), iar se exceptează evacuarea apelor pluviale neimpurificate pentru care nu există soluția evacuării într-un emisar, conform art. 16 alin 1 d².
 13. Întreținerea construcțiilor și instalațiilor de epurare și evacuare a apelor pluviale în condiții tehnice corespunzătoare.
 14. În situația producerii de poluări accidentale în timpul execuției lucrărilor, titularul proiectului va anunța Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița, ANMAP - jud. Covasna și Comisariatul Județean Covasna al Gărzii Naționale de Mediu;
 15. **Obținerea tuturor avizelor precizate în Certificatul de urbanism nr. 182/10.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe și respectarea condițiilor din acestea și din documentația tehnică;**
 16. Titularul va informa în scris autoritatea publică competentă pentru protecția mediului ori de câte ori există o schimbare de fond a datelor care au stat la baza eliberării prezentei.
 17. titularul va notifica în scris autoritatea publică competentă pentru protecția mediului la finalizarea lucrărilor în vederea realizării verificării și întocmirii procesului verbal de constatare a respectării tuturor condițiilor impuse.

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada de realizare a proiectului, iar în situația în care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, sau se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acesteia, titularul proiectului are obligația de a notifica autoritatea competentă emitentă.

Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial, actele, deciziile ori omisiunile autorității publice competente care fac obiectul participării publicului, inclusiv aprobarea de dezvoltare, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.



ROMÂNIA
MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ COVASNA

✉ 520023 Sf. Gheorghe
Str. Gödri Ferenc nr. 12

☎ 0267.351.398
☎ 0267.351.459

E-mail: dsp@dspcovasna.ro
Web: www.dspcovasna.ro

Nr. înreg: 3112 / 2426
Data: 02.06.2025

NOTIFICARE

Asistență de specialitate de sănătate publică

Către ,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 2
Județul Covasna

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a județului Covasna cu nr. 2426 din 30.04.2025, privind asistența de specialitate de sănătate publică pentru proiectul: **"CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STRADA JÓKAI MÓR, MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE"** în Municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Jókai Mór, CF: 43234, Județul Covasna, vă comunicăm următoarele:

Proiectul nr. 141/2024 din 2025 **se conformează la normele de igienă și sănătate publică** și/sau alte reglementări legale: Ord. M.S. 1030/2009 modificat și completat prin Ord. M.S. 251/2012 și Ord. M.S. 1185/2012, Ord. M.S. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, Ord. M.S. 976/1998.

Se va respecta documentația depusă!

Conformitățile la reglementările sanitare în vigoare sunt menționate în referatul de evaluare pentru asistență de specialitate a condițiilor igienico-sanitare nr. 390 / 29.05.2025, întocmit de d-na dr. Bârzan Alina, medic primar igienă.

**Director executiv
Ec. Ágoston László**

Întocmit de:
Imreh Eniko-Veronka



Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic al proiectului!



Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU-GHEORGHE
COMPARTIMENTUL URBANISM**

Ca urmare a cererii adresată de Antal Árpád-András reprezentant al Municipiului Sfântu-Gheorghe înregistrată la TEGA S.A cu nr. 3715/06.03.2025, se emite

ACORDUL ÎN PRINCIPIU

Privind serviciul de salubritate, în scopul: "construire locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ pe str.Jókai Mór, nr.32 pentru imobilul situat în jud. Covasna municipiul Sfântu Gheorghe, str.Kós Károly, nr.1 identificat prin Plan de incadrare în zona vizat de O.C.P.I.

Menționăm că efectuarea serviciul de colectare și transport deșeuri menajere se solicită de către utilizator prin contract de salubritate încheiat cu operatorul de salubritate. Încheierea contractului de salubritate este obligația utilizatorului.

În prezentul acord, operatorul utilizează datele Dvs. cu caracter personal în vederea ducerii la bună îndeplinire a obiectului prezentului acord în conformitate cu Regulamentul European nr. 679/2016, privind prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor).

Cu stimă,

Director General
Máthé László

Director Economic
Vajna Kinga Enikő



520032,
Sf. Gheorghe,
str. Crângului, nr.1

T 0367/401911
T/F 0367/401912
M office@tega.ro

J 14/295/1996
C.U.I. RO 8670570
ap. soc. 1228450 RON



N.M.M.2ex



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Covasna

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Covasna
str. Lunca Oltului, Nr.9A, 520036, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Tel: +40 267 305 999

Fax: +40267305704

office.covasna@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14531754

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J14/56/2002

www.distributie-energie.ro

Către **MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE,**

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7060250300546 / 04.03.2025 pentru **obiectivul: CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PENTRU SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT PE STR.JOKAI MOR,MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**

de la adresa: **SFANTUL GHEORGHE**, sat -, strada **JOKAI MOR**, nr. **32**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **520046**, numar cadastral **43234**, județul **Covasna**.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7060250300546 / 12.03.2025

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 10.04.2026**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. - și a Certificatului de urbanism nr. **182 / 10.04.2024**
6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala COVASNA) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Covasna

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Covasna
str. Lunca Oltului, Nr.9A, 520036, Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Tel: +40 267 305 999

Fax: +40267305704

office.covasna@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14531754

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J14/56/2002

www.distributie-energie.ro

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

LEA 20 kV IN AMPLASAMENT!

TERENUL STUDIAT ESTE TRAVERSAT DE LEA 20 kV

-LATIMEA ZONEI DE PROTECTIE SI SIGURANTA A LEA 20 kV ESTE DE 24 m (12+12) DE O PARTE SI ALTA AL AXULUI ACESTUIA.

-DACA IMPREJMUIREA SUPRAFETEI SE VA EXECUTA DIN METAL, OBLIGATORIU SE VA EXECUTA CENTURA DE PAMANTARE SI IMPLICIT SE VA PREZENTA BULETIN DE MASURARE CU VALORILE MASURATE.

-SE VA ASIGURA DREPT DE ACCES PENTRU SDEE COVASNA LA LEA 20 kV IN CAZ DE AVARIE SAU LUCRARI PROGRAMATE CU ANUNTAREA IN PREALABIL AL PROPRIETARULUI.

Conform Ordinului ANRE 25/2016:

a) expira termenul de valabilitate ;

b) se modifica datele obiectivului (caracteristici tehnice, suprafata ocupata, inaltime etc.) care au stat la baza emiterii avizului.

Art. 27 Prin exceptie de la prevederile art. 26 lit. a), daca in perioada de valabilitate a avizului de amplasament se emite autorizatia de construire/desfiintare pentru obiectivul respectiv, valabilitatea avizului de amplasament se extinde pe durata valabilitatii autorizatiei de construire/desfiintare, inclusiv pe durata de executie a lucrarilor inregistrata in autorizatie.

Director Sucursala

COVASNA

Csaba
Jozsa

Digitally signed
by Csaba Jozsa
Date: 2025.03.17
12:38:56 +02'00'

Sef S.A.R. / Coordonator
Compartiment **COVASNA**

VERESS ATTILA-HUBA

Attila-
Huba
Veress

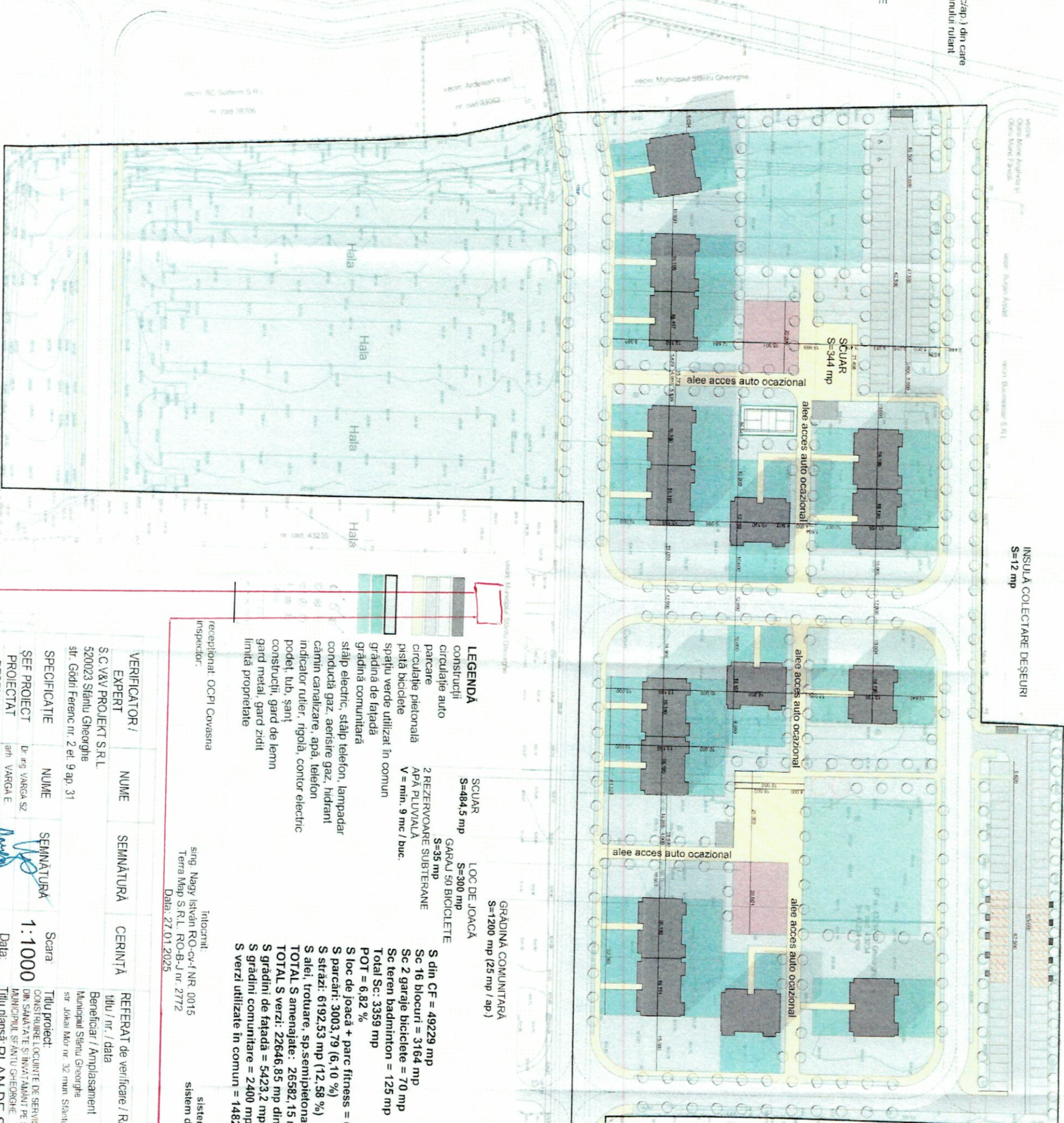
Digitally signed by
Attila-Huba Veress
Date: 2025.03.13
07:00:47 +02'00'

Intocmit

Gyula Denes

- 50 locuri de parcare din care
- 48 locuri pentru locuitori (1 loc/ap.) din care
- 2 locuri pentru utilizatori scaunului rulant
- S=1226,38 mp**
- INSULA COLECTARE DESEURI**
- S=12 mp**
- 2 REZERVUARE SUBTERANE**
- APA PLUVIALA**
- V = min. 9 mc / buc.**
- GARAJ 50 BICICLETE**
- S=35 mp**
- GRADINA COMUNITARA**
- S=1200 mp (25 mp / ap.)**
- PARC FITNESS**
- S=300 mp**
- TEREN BADMINTON**
- S=125 mp**
- STRADA EXISTENTA**

STRADA PROPUSA
PRIN PUZ



INSULA COLECTARE DESEURI
S=12 mp

STATIE DE INCARCARE AUTO
cu două puncte de încărcare
50kW + 20kW (total 5 buc.)
STATIE DE INCARCARE AUTO
2 x 22 kW (total 5 buc.)

77 locuri de parcare din care
- 20 locuri pentru reîncărcare electrică
- 7 locuri pentru mulsărit
- 48 locuri pentru locuitori (1 loc/ap.)
- 2 locuri pentru utilizatori scaunului rulant
S=1777,41 mp

ORDINUL ARHITECTUR
DIN ROMANIA
6172
Erika
VARGA
Arhitect
cu drept de semnătură

GRADINA COMUNITARA
S=1200 mp (25 mp / ap.)

LOC DE JOACA
S=300 mp
GARAJ 50 BICICLETE
S=35 mp
2 REZERVUARE SUBTERANE
V = min. 9 mc / buc.

LEGENDA
construcții
circulație auto
parcare
circulație pietonală
pista biciclete
spațiu verde utilizat în comun
grădină de fațadă
grădina comunitară
stâlp electric, stâlp telefon, lampadar
conducția gaz, aerisire gaz, hidranți
câștin canalizare, apă, telefon
indicator rutier, rigolă, contor electric
podet, tub, șanț
construcții, gard de lemn
gard metal, gard zidit
limită proprietate

recepționat: OCPI Covasna
inspector:

Intocmit:
sing. Nagy István RO-cv-f NR. 0015
Terra Map S.R.L. RO-B-J nr. 2772
Data: 27.01.2025

sistem de protecție: STEREO 76 ROJEKT
sistem de referință: Marea Neagră 1975/81
scara 1:1000

PROIECT
141 / 2024

VERIFICATOR /
EXPERT
S.C. VAV PROIEKT S.R.L.
520023 Stănu Gheorghe
str. Gândi Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31

REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică
titlu / nr. / data

Beneficiar / Amplasament
Municipiul Stănu Gheorghe
str. Jókai Mór nr. 32 mun. Stănu Gheorghe

Proiect nr.:
141 / 2024

SPECIFICATIE
NUME
SEMNAȚURA
ȘEF PROIECT
PROIECTAT
DESENAT
D-șr. VARGA SZ.
arh. VARGA E.
arh. VARGA E.

Scara
1:1000
Data
febr. 2024

Titlu proiect:
CONSTRUIRE LOCURTE DE SERVICIU PENTRU SPECIALISTI
DIN SAUĂTATE SI INVAȚAMANT PE STR. JOKAI MÓR
MUNICIPIUL STĂNU GHEORGHE
Titlu planșă: PLAN DE SITUAȚIE

Faza
S.F.
Planșa nr.: A.0.2.

LEA 2014

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
Departamentul pentru Situații de Urgență
Inspectoratul General Pentru Situații de Urgență
*Inspectoratul pentru Situații de Urgență
„Mihai Viteazul” al Județului Covasna*

Nr. 2430168 din 15.05.2025
Exemplar nr. UNIC
Sfântu Gheorghe



Către,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Urmare la cererea dumneavoastră, înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" al județului Covasna cu nr. 2430168 din 07.05.2025, prin care ne solicitați emiterea avizului de securitate la incendiu, pentru obiectivul **„CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JOKAI MOR, MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE”** – clădiri de locuit colective cu regim de înălțime propus de P+2E, propus a fi realizate în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Jokai Mor, nr. 32, județul Covasna, vă comunicăm că, potrivit celor menționate în documentația anexată și a legislației în vigoare (art. 30, 30¹ din Legea 307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor*, republicată cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile H.G.R. 571/2016 *pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu*), obiectivul propus, **nu se încadrează în categoriile de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării privind securitatea la incendiu.**

De asemenea:

- obiectul prezentei, este identificarea încadrării sau neîncadrării acesteia potrivit H.G.R. 571/2016, și nu a constituit o verificare privind respectarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor;

- persoanele fizice și juridice trebuie să respecte reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor și să nu primejduiască, prin deciziile și faptele lor viața, bunurile și mediul¹;

- prezenta adresa este valabilă doar însoțită de documentele vizate spre neschimbare (*Memoriu justificativ pentru obținerea avizelor, faza SF, secțiunea longitudinală 01-01 – planșa nr. A 2.1 și secțiunea transversală 02-02 – planșa nr. A 2.2*), și își pierde valabilitatea în situația în care s-au modificat condițiile care au stat la baza emiterii acestora și nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu.

Cu respect,


D.INSPECTOR SEF
COLONEL
Daniel PREDICIOIU

Începând cu 01.01.2024, documentațiile de avizare/autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă se depun în format electronic. Prin excepție, până la data de 30.06.2025, documentațiile tehnice de proiectare se pot depune și în format letic.

¹ art. 5 și 6 din Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată cu modificările și completările ulterioare



Către
Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" al
Domnului inspector-șef

CEREREA Nr. din 20..... pentru eliberarea (avizului/autorizației) de securitate la incendiu

I. Date de identificare ale persoanei care depune cererea:

Numele, prenumele: MIN. SF. GHEORGHE cu domiciliul în județul COVASNA
municipiul/orașul/comuna Ș. GHEORGHE, sectorul/satul str. Secușeni 1918
nr. 2, bl., sc., et., ap., codul poștal telefon 0733009920 fax
e-mail, în calitate de investitor/beneficiar, reprezentat prin Burlacu Monica
(nume, prenume), cu domiciliul în județul Covasna, municipiul/orașul/comuna Ș. Gheorghe
sectorul/satul, str. nr., bl., sc., et., ap., codul poștal

II. Detalii despre solicitare:

a) documentul solicitat: Aviz de securitate (acord; aviz de securitate la incendiu sau protecție civilă; autorizație de securitate la incendiu sau protecție civilă; aviz de amplasare în parcelă, privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice);

b) titlul proiectului/construcției/amenajării/instalației: Construire birouri de servicii pentru specialiști din sănătate și investiții în Mobila Nor

c) destinația principală locuință

d) actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit. a): cu: 182/10.04.2024

III. Detalii pentru identificarea construcției/amenajării:

Județul Covasna, municipiul/orașul/comuna Ș. Gheorghe, sectorul/satul, str. Mobila Nor
nr. 2, bl., sc., et., ap., codul poștal

IV. Date referitoare la construcție/amenajare¹:

1 Datele referitoare la construcție/amenajare se completează de către proiectant.

a) destinația și tipul locuințe colective;

b) categoria de importanță C - normală

c) aria construită și desfășurată 104,45 mp + 2*174,85 mp (parter + 2 etaje) = 547,45 mp

d) volumul și regimul de înălțime 24900 m³ locuit + 420 m³ garaj = 25320 m³

e) numărul maxim de utilizatori 2 et. / apartament / 6 ap. / 16 locuri / 192 utilități

f) nivelul de stabilitate la incendiu (gradul de rezistență la foc) I;

g) riscul de incendiu Mediu;

h) distanțele de siguranță față de vecinătăți 32 m;

i) numărul compartimentelor de incendiu 10 m

- Anexez documentele prevăzute în Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr. 180/2022, conform opisului.

Declar pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu originalul.

Despre modul de soluționare a cererii doresc să fiu informat: la tel. 0733009920 mail
/fax

Data 06.05.2023

Semnătura



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

Nr. cerere 5223
Ziua 19
Luna 02
Anul 2024

Cod verificare
100164398625



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 43234 Sfântu Gheorghe

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43234	49,229	Imobil împrejmuit parțial cu gard lemn, fier, zid, plasă și sârmă

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	43234-C1	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:27 mp; S. construita desfasurata:27 mp; Casă pompă cu S.c.d. = 27 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.2	43234-C2	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:27 mp; S. construita desfasurata:27 mp; Casă pompă cu S.c.d. = 27 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.3	43234-C3	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1152 mp; S. construita desfasurata:1152 mp; Hală cu S.c.d. = 1152 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.4	43234-C4	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1152 mp; S. construita desfasurata:1152 mp; Hală cu S.c.d. = 1152 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.5	43234-C5	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1142 mp; S. construita desfasurata:1142 mp; Hală cu S.c.d. = 1142 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.6	43234-C6	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1149 mp; S. construita desfasurata:1149 mp; Hală cu S.c.d. = 1149 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.7	43234-C7	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1145 mp; S. construita desfasurata:1145 mp; Hală cu S.c.d. = 1145 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.8	43234-C8	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1147 mp; S. construita desfasurata:1147 mp; Hală cu S.c.d. = 1147 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.9	43234-C9	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1140 mp; S. construita desfasurata:1140 mp; Hală cu S.c.d. = 1140 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.10	43234-C10	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1078 mp; S. construita desfasurata:1078 mp; Hală cu S.c.d. = 1078 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.11	43234-C11	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1089 mp; S. construita desfasurata:1089 mp; Hală cu S.c.d. = 1089 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.12	43234-C12	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1079 mp; S. construita desfasurata:1079 mp; Hală cu S.c.d. = 1079 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.13	43234-C13	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1074 mp; S. construita desfasurata:1074 mp; Hală cu S.c.d. = 1074 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.14	43234-C14	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:199 mp; S. construita desfasurata:199 mp; Filtru sanitar cu S.c.d. = 199 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.15	43234-C15	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:202 mp; S. construita desfasurata:202 mp; Filtru sanitar cu S.c.d. = 202 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.
A1.16	43234-C16	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; Bazin apă cu S.c.d. = 13 mp, cu regim de inaltime S, edificata in anul 1985.
A1.17	43234-C17	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; Bazin apă cu S.c.d. = 13 mp, cu regim de inaltime S, edificata in anul 1985.
A1.18	43234-C18	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Jokai Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:227 mp; S. construita desfasurata:227 mp; Centrală termică cu S.c.d. = 227 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.19	43234-C19	Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Joka Mor, Nr. 32, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol.290 mp; S. construita desfasurata:290 mp; Depozit combustibil cu S.c.d. = 290 mp, cu regim de inaltime P, edificata in anul 1985.

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciara Nr. 43234 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6055 / 22/02/2023		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 35, din 14/02/2023 emis de Consiliul Local al Mun. Sf. Gheorghe;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 43234 a imobilului cu numarul cadastral 43234 / UAT Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 41612 in scris in cartea funciara 41612;	A1
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 2353, din 30/12/2020 emis de BNP Savu ALIN - GABRIEL;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare - DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1. 6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1. 12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1. 17, A1.18, A1.19
1) MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, CIF:4404605		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 41612/Sfântu Gheorghe, in scrisa prin incheierea nr. 785 din 12/01/2021;		

C. Partea III. SARCINI .

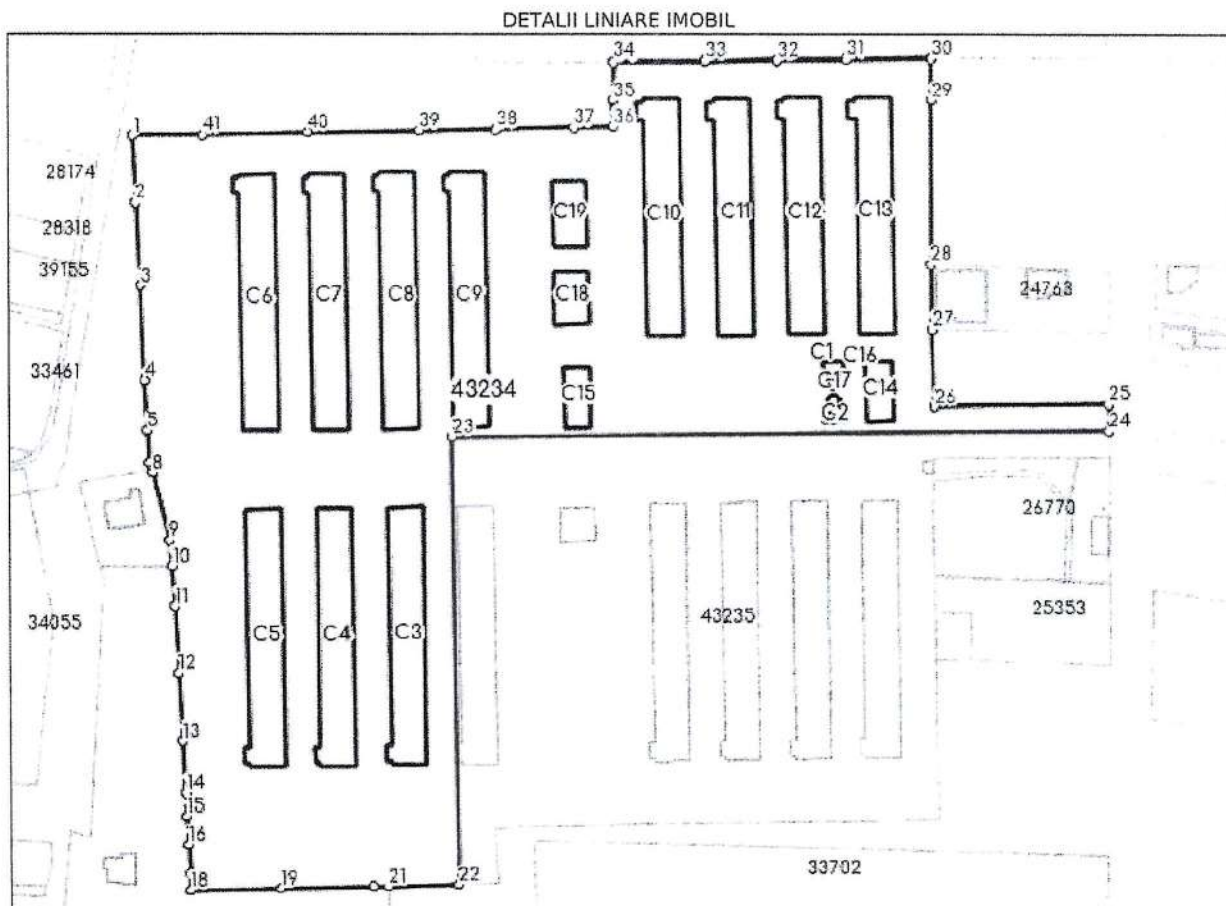
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43234	49.229	imobil împrejmuit parțial cu gard lemn, fier, zid, plasă și sârmă

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	49.229	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	43234-C1	construcții industriale și edilitare	27	Cu acte	S. construită la sol: 27 mp; S. construită desfasurată: 27 mp; Casă pompă cu S.c.d. = 27 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.2	43234-C2	construcții industriale și edilitare	27	Cu acte	S. construită la sol: 27 mp; S. construită desfasurată: 27 mp; Casă pompă cu S.c.d. = 27 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.3	43234-C3	construcții industriale și edilitare	1.152	Cu acte	S. construită la sol: 1152 mp; S. construită desfasurată: 1152 mp; Hală cu S.c.d. = 1152 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.4	43234-C4	construcții industriale și edilitare	1.152	Cu acte	S. construită la sol: 1152 mp; S. construită desfasurată: 1152 mp; Hală cu S.c.d. = 1152 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.5	43234-C5	construcții industriale și edilitare	1.142	Cu acte	S. construită la sol: 1142 mp; S. construită desfasurată: 1142 mp; Hală cu S.c.d. = 1142 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	43234-C6	construcții industriale și edilitare	1.149	Cu acte	S. construită la sol:1149 mp; S. construită desfășurată:1149 mp; Hală cu S.c.d. = 1149 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.7	43234-C7	construcții industriale și edilitare	1.145	Cu acte	S. construită la sol:1145 mp; S. construită desfășurată:1145 mp; Hală cu S.c.d. = 1145 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.8	43234-C8	construcții industriale și edilitare	1.147	Cu acte	S. construită la sol:1147 mp; S. construită desfășurată:1147 mp; Hală cu S.c.d. = 1147 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.9	43234-C9	construcții industriale și edilitare	1.140	Cu acte	S. construită la sol:1140 mp; S. construită desfășurată:1140 mp; Hală cu S.c.d. = 1140 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.10	43234-C10	construcții industriale și edilitare	1.078	Cu acte	S. construită la sol:1078 mp; S. construită desfășurată:1078 mp; Hală cu S.c.d. = 1078 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.11	43234-C11	construcții industriale și edilitare	1.089	Cu acte	S. construită la sol:1089 mp; S. construită desfășurată:1089 mp; Hală cu S.c.d. = 1089 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.12	43234-C12	construcții industriale și edilitare	1.079	Cu acte	S. construită la sol:1079 mp; S. construită desfășurată:1079 mp; Hală cu S.c.d. = 1079 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.13	43234-C13	construcții industriale și edilitare	1.074	Cu acte	S. construită la sol:1074 mp; S. construită desfășurată:1074 mp; Hală cu S.c.d. = 1074 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.14	43234-C14	construcții industriale și edilitare	199	Cu acte	S. construită la sol:199 mp; S. construită desfășurată:199 mp; Filtru sanitar cu S.c.d. = 199 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.15	43234-C15	construcții industriale și edilitare	202	Cu acte	S. construită la sol:202 mp; S. construită desfășurată:202 mp; Filtru sanitar cu S.c.d. = 202 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.16	43234-C16	construcții industriale și edilitare	13	Cu acte	S. construită la sol:13 mp; S. construită desfășurată:13 mp; Bazin apă cu S.c.d. = 13 mp, cu regim de înălțime S, edificată în anul 1985.
A1.17	43234-C17	construcții industriale și edilitare	13	Cu acte	S. construită la sol:13 mp; S. construită desfășurată:13 mp; Bazin apă cu S.c.d. = 13 mp, cu regim de înălțime S, edificată în anul 1985.
A1.18	43234-C18	construcții industriale și edilitare	227	Cu acte	S. construită la sol:227 mp; S. construită desfășurată:227 mp; Centrală termică cu S.c.d. = 227 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.
A1.19	43234-C19	construcții industriale și edilitare	290	Cu acte	S. construită la sol:290 mp; S. construită desfășurată:290 mp; Depozit combustibil cu S.c.d. = 290 mp, cu regim de înălțime P, edificată în anul 1985.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	23.926	2	3	30.016	3	4	33.026
4	5	18.014	5	6	11.213	6	7	2.741
7	8	1.305	8	9	24.972	9	10	9.279
10	11	13.898	11	12	23.768	12	13	23.767
13	14	18.645	14	15	8.319	15	16	10.107
16	17	10.106	17	18	6.254	18	19	31.706
19	20	32.737	20	21	5.237	21	22	24.827
22	23	159.263	23	24	230.571	24	25	9.47
25	26	61.027	26	27	26.991	27	28	23.209

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
28	29	59.178	29	30	14.184	30	31	29.718
31	32	24.292	32	33	25.121	33	34	32.081
34	35	13.173	35	36	9.317	36	37	13.813
37	38	27.623	38	39	26.647	39	40	39.319
40	41	37.158	41	1	24.833			

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

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

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

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

Data și ora generării,

19/02/2024, 10:10

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☒ D.T.A.C

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă.

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☒ canalizare

☒ telefonizare

☒ securitate la incendiu

☒ alimentare cu energie electrică.

☒ salubritate

☐ protecția civilă

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☒ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☒ Verificare la toate cerințele fundamentale aplicabile (Conf. Legii 10/1995)

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate

ale acestora (copie):

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

- ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA

- DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA COVASNA

- AVIZ POLITIA RUTIERA, Comisia de Circulație din cadrul Primăriei mun. Sf.Gheorghe

- AVIZ GOSPODARIREA APELOR S.G.A COVASNA

- AVIZ Protecția civilă - în cazul în care clarirea va fi prevăzută cu subsol

- AVIZ STS - în cazul în care înălțimea clădirii depășește 20 m la coama acoperișului

d.4) studii de specialitate (1 exemplar în original)

- STUDIU GEOTEHNIC

- Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată de producere a energiei - conf. Art. 10, alin. 1). Din Legea 372/2005- republicată

- Raport NZEB- conform Mc001- reviz.

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

[Signature]
L.S.



Arhitect-șef
BERSZAN RUXANDRA CARMEN

Intocmit
Ilyés Adél

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr.

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

ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 24581 din 23.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 182 din 10.04.2024

În scopul: **CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PENTRU SPECIALISTI DIN
SANATATE SI INVATAMANT PE STR. JÓKAI MÓR, MUNICIPIUL
SFANTU GHEORGHE**

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**
satul _____, sectorul _____, cod poștal **520085**, str. **1 DECEMBRIE 1918**
nr. **2** bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax **0267-316957/**, email _____
înregistrată la nr. **20451** din **04.04.2024**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **520046**, str. **JÓKAI MÓR**

nr. **32**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
sau identificat prin **Plan de incadrare în zona vizat de O.C.P.I**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **20** / **2021**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **133** / **28.03.2024**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 43234

Nr. Top CAD: 43234

Imobil în proprietatea privată a Municipiului Sfântu Gheorghe, situat în intravilan, în zona de
protecție a sitului arheologic Livada (m. Gyümölcsös) Cod RAN: 63401.06 (cu denumirea de „
Asezarea halstattiana de la Sfântu Gheorghe-Cartier Simeria”), parțial în banda de inundabilitate
a Paraului Valea Sambrezii.

2. REGIMUL ECONOMIC:

**FOLOSINTA ACTUALA: CURTI CONSTRUCTII SP. 49.229 MP, CONSTRUCTII
INDUSTRIALE si EDILITARE
DESTINATIA CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 133/2024: PARTIAL ZONA MIXTA
SI CENTRE DE CARTIER -POLI DE DEZVOLATARE URBANA (M), - PARTIAL ZONA DE
LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE
ZONA DE IMPOZITARE "C" - CONFORM H.C.L. 472/2023.**

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.Z si R.L.U aprobat prin HCL 133/2024 –Imobilul se afla pe suprafata mai multor subzone:- L2 - zona de locuinte individuale/ colective si Subzona mixta si centre de cartier (M) – poli de dezvoltare urbana – servicii, comert, centre culturale si sociale, locuinte. In ambele subzone ptr functiunea de locuinte colective/individuale P.O.T. Max. 40%, - C.U.T subzona (L2) 1,2; ptr subzona (M) 1,8. - Regim de inaltime ptr subzona L2: P+2E+M, Hmax 12 m la cornisa; ptr subzona (M): P+2E/Er/M cu Hmax de 16,00 m la cornisa. - Amplasarea cladirilor fata de aliniament conform Plansei U.04.01 - Reglementari urbanistice si cu respectarea conditiilor din Regulament ptr fiecare subzona. - Pentru toate categoriile de constructii se vor asigura accese de legatura cu reseaua de circulatie majora direct sau prin servitute; - Alte conditii de construire vezi in Anexa 1, in extrasul din Regulament ptr subzonele (L2) si (M) si "Plansa- U.04.01 - Reglementari urbanistice", atasate certificatului de urbanism, din care fac parte integranta.

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PENTRU SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT PE STR. JÓKAI MÓR, MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU OBTINEREA AVIZELOR, FAZA SF



1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

"Construire locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ pe str. Jókai Mór, municipiul Sfântu Gheorghe"

2430168

15 MAI 2025

1.2. Ordonator principal de credite / investitor

Municipiul Sfântu Gheorghe

1.3. Ordonator de credite (secundar / terțiar)

Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției

Tineri specialiști din sănătate și învățământ prin Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

1.5. Elaboratorul studiului de fezabilitate, proiect nr. 141/2024.

S.C. V&V PROIECT S.R.L., Sfântu Gheorghe

2. Particularități ale amplasamentului:

- a) Descrierea amplasamentului (localizare – intravilan / extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic – natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drepturi de preempțiune, zonă de utilitate publică, informații / obligații / constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz);
Amplasamentul constă într-o parcelă identificată prin CF nr. 43234 Sfântu Gheorghe având suprafața de 49229 mp.
Terenul este în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe și este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, în partea sudică a orașului. Categoria de folosință înscrisă în cartea funciară este curți - construcții.
Se află în zona de protecție a sitului arheologic Livada, identificat prin cod RAN 63401.06, cu denumirea de "așezare halstattiană de la Sfântu Gheorghe – cartier Simeria" și parțial în banda de inundabilitate a pârâului Valea Sâmbrezii.
Parcela a fost studiată în cadrul documentației urbanistice PUZ aprobată prin HCL nr. 133 / 2024. Destinația conform acestei documentații este parțial zonă mixtă și centre de cartier – poli de dezvoltare urbană (M) – parțial zonă de locuințe individuale / colective. Se încadrează în zona de impozitare "C" conform HCL 472 / 2023.
Dimensiunile maxime ale amplasamentului studiat sunt 341,97 m x 291,34 m.
- b) Relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;
- (i) Circulații auto
Prin PUZ menționat anterior se propune o stradă de legătură cu direcția aproximativă E-V între strada Jókai și strada paralelă cu aceasta precum și o rețea de străzi perpendiculare. Accesul la domeniul public va fi facilitat prin aceste noi străzi.
- (ii) Circulații pietonale
Noile străzi sunt prevăzute cu trotuare având lățimea de 150 cm pe fiecare sens.
- (iii) Circulații pentru biciclete
Noua stradă de legătură cu orientarea E-V are prevăzute câte o bandă de circulație pe sens destinate bicicletelor.
- (iv) Acces la transportul în comun
Pe strada Jókai Mór este prevăzută construirea unei stații noi de autobus care va deservi zona și acest amplasament.

- c) Orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite;
- (i) Orientarea față de **punctele cardinale** este facilitată de dispunerea parcelei și a rețelei noi de străzi având orientarea E-V. Propunem amplasarea construcțiilor la nord de strada nouă ceea ce va facilita orientarea optimă a construcțiilor către sud. În aceeași direcție, spre Sud, am identificat punctele de interes naturale cu potențial peisagistic: vederea spre munții Carpaților Meridionali, vedere neobstrucționată de fond construit.
- (ii) Dealurile împădurite aferente capătului sudic al munților Baraolt reprezintă un element al cadrului natural la care ne vom raporta.
- (iii) O linie de forță a cadrului construit este însăși **strada Jókai Mór** pe care majoritatea construcțiilor va fi perpendiculară, aceasta determinând intermediul traseelor noilor străzi, amplasarea construcțiilor. În rest zona se caracterizează prin construcții industriale amplasate relativ dispersat pe teren având regim de înălțime P.
- d) Surse de poluare existente în zonă
În zonă nu am identificat surse de poluare.
- e) Date climatice și particularități de relief;
Regiunea este caracterizată printr-o climă continental-moderată și face parte din etajul topoclimatic colinar, aria topoclimatului de adăpost cu inversiuni de temperatură. Temperatura medie anuală este de 6,1-7,6°C, cantitățile medii anuale de precipitații se încadrează între valorile 543-584 mm/mp.
Vântul dominant bate din direcția V-VNV.
- f) Existența unor:
- Rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate: nu s-au identificat până în momentul de față rețele edilitare care ar necesita relocare sau protejare;
 - Posibile interferențe cu monumente istorice / de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată, existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție: conform CU nr. 182 din 10.04.2024 imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice, nu se află în zonă de protecție a monumentelor istorice. În schimb se află în zona de protecție a sitului arheologic identificat prin cod RAN 63401.06 aflat la vest de amplasament.
 - Terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională: nu este cazul.
- g) Caracteristici geofizice ale terenului din amplasament:
- Adâncimea de îngheț din zonă conform STAS 6054-85 este 100...110 cm.
 - Conform Normativului P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului a_g este 0.20 g iar perioada de control (colț) T_c este 0.7 s.

3. Prezentarea soluției tehnice

- a) Obținerea și amenajarea terenului;
Parcela studiată reprezintă proprietatea beneficiarului iar destinația lui este adecvată funcțiunii propuse.
- b) Asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului;
- (i) **Alimentarea cu apă rece potabilă**
Alimentarea cu apă rece potabilă a blocurilor proiectate se face din conducta publică de apă rece potabilă, aflată în zonă PEHD SDR17, pn 10, Ø 110 mm din strada Jókai Mór (spre localitatea Ilieni), prin:



2430168
15 MAI 2025

- extindere rețea prin ramificare cu conductă principală PEHD SDR17, pn 10 cu amplasare cămin de vane și golire la ramificare;
- rețea de incintă executată din țevă PEHD SDR17 ; pn 10 (unde este necesar);
- bransamente individuale pentru fiecare bloc proiectat executate din țevă PEHD SDR17 ; pn 10, Ø 40 mm;
- cămine de apometru în dreptul fiecărui bloc, dotate cu contoare apă rece cu $D_n=25$ mm, echipate cu tehnologia radio bidirecțional pentru citire de la distanță.

(ii) Stingere incendii

Rețeaua de incintă de stingere a incendiilor tip inelar include:

- racord la conducta stradală din zonă țevă PEHD SDR17 ; pn 10 – cu avizul scris al deținătorului de rețea privind debitul și presiunea
- rețea de incintă (țevă PEHD SDR17 ; pn 10)
- hidranți de incendiu supraterani $D_n=80$ mm cu protecție la rupere, amplasați în zona verde.

(iii) Evacuarea apelor uzate menajere

Din blocurile proiectate, apele uzate menajere se evacuează în sistem gravitațional, prin:

- rețea de incintă cu racorduri individuale la fiecare bloc prin țevă PVC-KG SN4;
- cămine de vizitare / inspecție din PVC, prevăzute cu capac din fontă carosabil C250 (25 tf) sau D400 (40 tf) , cu piese suport din beton armat
- racord la conducta stradală din zonă din țevă PVC-KG ; SN4, cu evacuarea în stația de pompare ape uzate menajere existentă în zonă.



2430168

15 MAI 2025

(iv) Evacuarea apelor meteorice

De pe blocurile proiectate, apele meteorice se evacuează în sistem gravitațional, sunt îndepărtate din vecinătatea construcțiilor prin rigole deschise și evacuate pe spațiul verde.

De pe drumul de acces și parcaje, apele meteorice se evacuează prin:

- cămine de vizitare / inspecție, prevăzute cu capac din grilaj din fontă carosabil, cu piese suport din beton armat
- racord la conducta stradală din zonă din țevă PVC-KG ; SN4.

(v) Alimentare cu gaze naturale

Nu este cazul.

(vi) Alimentarea cu energie electrică

Racordarea la rețeaua electrică stradală se va realiza după obținerea unui aviz tehnic de racordare de la deținătorul de rețele de distribuție de joasă / medie tensiune din zonă.

Se propune ca alimentarea cu energie electrică a clădirilor proiectate să fie asigurată buclat, dintr-un post de transformare compact (PTC) proiectat la limita de proprietate, în apropierea unui punct de conexiune 20kV. Amplasarea PTC-ului va fi stabilită în centrul de greutate al consumului de energie electrică astfel încât să fie asigurat accesul la acest utilaj cu autotrailer și automacara în caz de necesitate de intervenție în timpul exploatării. Acest PTC se va intercala între două posturi de transformatoare și astfel se va asigura o dublă alimentare pe 20kV.

Din postul de transformare propus se vor alimenta încărcătoarele de autovehicule electrice amplasate în apropierea PTC-ului la marginea parcarilor, iluminatul public prin punct de aprindere amplasat lângă PTC și blocurile de locuințe proiectate.

Alimentarea clădirilor cu energie electrică se va asigura subteran prin cablu de tip

ACYABY 3x150+70mm pozat în profil „M/T” prin intermediul cutiilor de distribuție CD prin care se va realiza buclarea acestora. În fiecare scară de bloc se va amplasa câte un CD din care se vor alimenta firidele de distribuție și contorizare de palier (FDCP). Din FDCP se va alimenta fiecare apartament individual și inclusiv o măsură separată pentru consumatorii comuni de scară. Pentru fiecare apartament se va încheia contract de furnizare energie electrică individuală cu o firmă autorizată de prestări servicii energetice. Apartamentele se vor alimenta prin 3FY 6mm protejat în tub de protecție (symalen) cu montaj în pat de cablu / scară în placa de beton /peretele clădirii. Trecherile coloanelor de alimentare și de voce date se vor asigura prin ghena cu gol de trecere între nivelurile realizate în timpul construcției.

Date energetice: calculul puterilor electrice ale clădirilor s-a efectuat pe baza PE132/2003.

Total putere instalată: $P_i = 140,15 \text{ kW}$ din care

- Apartamente cu 1-2 camere (6 ap. x 23 kW) : $P_i = 138,00 \text{ kW}$
- Utilizări comune, casa scării: $P_i = 2,15 \text{ kW}$

Total putere de calcul: $P_c = 34,3 \text{ kW}$ din care

- Apartamente cu 1-2 camere (6 ap. x 5,5 kW): $P_c = 33 \text{ kW}$
- Utilizări comune, casa scării: $P_c = 1,3 \text{ kW}$

Total putere electrică la casele de scări (16 blocuri x 34,3 kW): $P_c = 548,8 \text{ kW}$

- coeficient de simultaneitate la un număr de apartamente între 75-100: $K_s = 0,34$
- putere electrică simultan absorbită: $P_{abs} = 186,59 \text{ kW}$
- intensitate curent: $I_c = 293,08 \text{ A}$
- tensiune: $U = 400 \text{ V}$

Iluminat stradal:

- Încărcătoare electrice 5 x 72 kW: $P_i = 360 \text{ kW}$
- Încărcătoare electrice 5 x 44 kW: $P_i = 220 \text{ kW}$
- Total putere încărcătoare electrice: $P_{it} = 580 \text{ kW}$

Putere electrică necesară funcționării: 469,58 kW

Se propune un post de transformare de 800 kVA (558,8 kW)

Pentru uniformizarea soluției de bransare electrică se recomandă consultarea și corelarea investiției actuale cu celelalte proiecte care sunt în derulare în apropierea amplasamentului studiat.

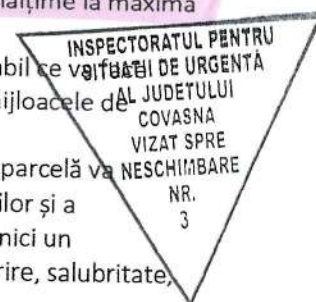
- c) Soluția tehnică, cuprinzând descrierea, din punct de vedere tehnologic, constructiv, tehnic, funcțional-arhitectural și economic, a principalelor lucrări pentru investiția de bază

(i) **Restricții și reguli de ocupare a terenului propuse prin proiect**

- Relaționarea la străzile noi propuse prin PUZ aprobat prin HCL 133 / 2024: strada de legătură între strada Jókai Mór și strada paralelă cu aceasta va fi trasată astfel încât linia mediană să corespundă cu limita de proprietate sud-estică iar străzile de deservire vor fi perpendiculare pe aceasta. Profilul străzilor, lățimile și tipul benzilor de circulație vor fi preluate din documentația de urbanism;
- Alte reglementări din PUZ aprobat prin HCL 133 / 2024
 - o Locuințele vor fi propuse a fi construite în subzona funcțională L2 care este o zonă de locuințe individuale / colective cu densitate medie spre mare;
 - o Clădirile vor fi retrase de la aliniamentul generat (linia trotuarului adiacent parcelei) cu cel puțin 3 m;



- Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5 m;
- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă care nu sunt alipite este egală cu înălțimea clădirii;
- În cazul locuințelor colective între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 5,00 m, în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;
- Propunem un regim de înălțime de P+2E cu o înălțime la maximă de 12 m.
- Pentru toate clădirile se va asigura acces carosabil ce va fi legătura cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;
- distanța dintre clădirile alăturate de pe aceeași parcelă va permite întreținerea acestora, accesul pompierilor și a mijloacelor de salvare astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism, incendiu;
- Se va asigura o suprafață verde de minim 20% din St pe sol natural;
- Terenul liber rămas va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp;
- Terenul amenajat ca loc de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 30% din suprafața totală a terenului liber;
- Se pot amplasa împrejurimi având înălțimea între 150-180 cm, cu soclu opac de 60 cm și partea superioară din sârmă;
- POT maxim admis pentru locuințe colective este 40%
- CUT maxim admis pentru locuințe colective este 1,2
- Se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare apartament întrucât Sc este sub 60 mp (total 96 locuri), 20 de locuri cu posibilitatea de reîncărcare a vehiculelor electrice din care 5 puncte de reîncărcare vor avea o capacitate minimă de 50kW (peste 25% din locuri), 7 locuri pentru vizitatori, 4 locuri pentru utilizatorii scaunului rulant deci în total **127 locuri de parcare**;
- se va planta câte un copac la 4 locuri de parcare, în total **32 buc**;
- parcajele se vor grupa în două loturi a câte 77 respectiv 50 de parcări, iar acestea nu vor fi mai departe de 250 m de la locuințe, conform PUZ;
- parcajele vor fi înconjurate cu gard viu având înălțimea de 120 cm;
- Având în vedere structura din beton armat și zidărie, se preconizează că blocurile se vor încadra în gradul de rezistență la foc I. În acest caz construcțiile se vor grupa câte 3-4, formând mai multe compartimente



M30168
15 MAI 2025

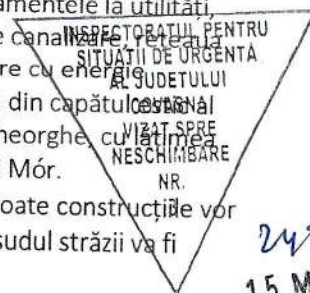
de incendiu cu Sc cumulată maximă de 2500 mp și distanțe de minim 6 m între acestea.

(ii) Relaționare cu particularitățile amplasamentului

- drumul principal de acces orientat E-V este perpendicular pe strada Jókai Mór și are axa mediană identică cu limita de proprietate; aceasta face legătura cu strada paralelă cu str. Jókai Mór și reprezintă principala linie de forță care organizează construcțiile pe amplasament;
- se va construi o stradă având aceeași orientare dar fiind paralelă cu limita nordică de proprietate care va avea acces din strada aflată la Vest de amplasament; aceasta va fi strada din care se pot accede cele două loturi de parcuri;
- două străzi perpendiculare pe acestea vor face legătura dintre diferitele zone ale amplasamentului, acestea fiind perpendiculare pe prima stradă;
- majoritatea construcțiilor sunt orientate către strada principală de acces: 9 bucăți; celelalte șapte sunt orientate către străzile mai puțin importante ale ansamblului;
- majoritatea construcțiilor (13) sunt orientate către S iar trei sunt orientate către V; orientarea cu fațada lungă spre Sud facilitează și orientare către vederea cea mai spectaculoasă: către munții Carpaților Meridionali.

(iii) Amenajarea terenului, accese, circulații, accesibilizarea spațiului urban

- Se propune ca atât accesul auto și pietonal cât și bransamentele la utilități, respectiv la rețeaua de alimentare cu apă, la rețeaua de canalizare a apelor pluviale și la rețeaua de alimentare cu energie electrică, să se realizeze prin intermediul fâșiei de teren din capătul est al amplasamentului identificat prin CF nr. 43234 Sfântu Gheorghe, cu lățimea de 9,47 m, fiind capătul cel mai apropiat de strada Jókai Mór.
- Strada de acces va traversa mijlocul amplasamentului: toate construcțiile vor fi amplasate la nord de această stradă iar zona dinspre sudul străzii va fi lăsată liber spre viitoare investiții complementare;
- Parcărilor vor fi grupate în două loturi de 50 respectiv 77 de locuri pentru o folosire mai eficientă a suprafețelor;
- Pentru accesibilizarea spațiului urban se propun amenajarea a 4 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități grupate câte două, lățimi de trotuar de minim 150 cm cu pante de max. 5%, tratarea diferențiată a schimbărilor de nivel, aplicarea ghidajelor vizuale și tactile la nivelul pardoselilor exterioare și facilitarea circulației cu scaunul cu roțile și cărucioare prin zone de traversare cu borduri joase.
- Materialele utilizate pentru finisarea suprafețelor de circulație vor fi adaptate la tipul și intensitatea traficului: suprafețe asfaltate pentru drumul de acces și trotuarele adiacente, asfalt sau pavaje adecvate pentru parcurile amenajate, pavaje de diferite tipuri și modele pentru diferitele tipuri de circulații pietonale. Locurile de joacă vor fi finisate cu pavele din cauciuc de mari dimensiuni. Materialele alese vor fi adecvate unui trafic de intensitate medie spre mare cu rezistență mare la uzură.
- Mobilierul urban propus – bănci, coșuri pentru gunoi, structuri din lemn pentru delimitarea diferitelor funcțiuni, elementele locurilor de joacă, gardurile de delimitare ale acestora vor fi astfel alese astfel încât să fie adecvate utilizării publice.



- Spațiul verde va fi amenajat prin plantarea a unor arbuști, copaci și plante indigene cu necesități de întreținere minimale. Iarba aleasă pentru însămânțare va fi adecvată traficului ocazional; vor fi desemnate fâșii sau zone adecvate a fi pășuni pentru albine însămânțate cu flori variate, cu perioade de înflorire diferite.

(iv) Indici urbanistici

- CF 43234 Sfântu Gheorghe, St=49229 mp
- Sc bloc: 197,75 calculată conform Anexa nr.2/L350, inclusiv suprafața logiilor de la parter care se află la o înălțime mai mică de 3 m de la nivelul terenului amenajat.
- Sc 16 blocuri : $197,75 \times 16 = 3164$ mp
- Sc 2 garaje biciclete: 140 mp
- Sc teren badminton: 125 mp
- Sc parcelă: 3359 mp
- POT: 6,82 % (POT max. = 40% conform PUZ)
- Sd parcelă: 8383 mp
- CUT: 0,17 (CUT max. = 1,2 conform PUZ)



(v) Aspecte funcțional-arhitecturale

- Răspunzând cerințelor Caietului de sarcini, propunem amplasarea a 16 construcții P+2E adăpostind câte șase locuințe de serviciu având $S_u=53,94$ mp, pe baza proiectului tip aferent Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C10 – fondul local, investiția identificată prin I. 2 – Construirea de locuințe nZEB Plus – pentru tineri / locuințe de serviciu pentru specialiști din sănătate și învățământ respectiv amenajarea a 20 de locuri de parcare cu reîncărcare a autovehiculelor electrice prin PNRR / C10 / investiția I.1.3: Asigurarea infrastructurii pentru transportul verde – puncte de reîncărcare vehicule electrice.
- din punct de vedere planimetric, clădirea este simetrică: urcând câteva trepte de la CTA accesul se face central printr-o ușă de acces batantă dublă având lățimea 180 cm. În windfang sunt amplasate cutiile poștale și avizierul după care se accede în casa scării. Din casa scării se face accesul la fiecare nivel în câte două apartamente cu câte două camere, o bucătărie, o baie și hol cu spații de depozitare. Suplimentar, la etajul 1 și 2 se face accesul și în câte două spații tehnice care deservesc apartamentele.
- Centralizator suprafețe utile

	AP.1	AP.2	AP.3	AP.4	AP.5	AP. 6	Spații comune	Precizări
WINDFANG	0	0	0	0	0	0	5,87	la P
CASA SCĂRII	0	0	0	0	0	0	43,26	3 niveluri
HOL	6,84	6,84	6,84	6,84	6,84	6,84	0	Inclusiv pereți de compartimentare
BUCĂTĂRIE	6,83	6,83	6,83	6,83	6,83	6,83	0	
CAMERĂ DE ZI*	21,67	21,67	21,67	21,67	21,67	21,67	0	
DORMITOR*	14,23	14,23	14,23	14,23	14,23	14,23	0	

BAIE	4,37	4,37	4,37	4,37	4,37	4,37	0	
TOTAL	53,94	53,94	53,94	53,94	53,94	53,94	49,13	
LOGIE / BALCON	10,16	10,16	13,64	13,64	13,40	13,40	0	Nu intră în Su dar intră la Sc și Sd
SPAȚII TEHNICE	0	0	2,49	2,49	2,49	2,49	9,96	
Su CONSTRUCȚIE	=53,94 x 6 + 49,13 + 9,96 = 382,73 mp							

*Su este calculată conform STAS 4908-85: Nu se cuprind pragurile trecerilor cu deschideri până la 1,5 m.

- **Finisaje interioare:** pardoselile scării de acces, a windfangului și a scării sunt realizate din gresie antiderapantă rezistentă la îngheț și uzură. În apartamente se va utiliza gresie antiderapantă în hol, bucătărie și baie. Camera de zi și dormitorul vor fi finisate cu parchet din lemn stratificat. Pereții vor fi tencuiți și vopsiți iar în bucătărie și baie se va monta faianță pe suprafețele expuse apei. În hol se va monta tavan fals pentru a masca traversarea țevilor aferente instalațiilor. Faianță se va monta și în casa scării pentru a proteja suprafețe inferioare ale pereților.
- **Finisaje exterioare:** Soclul va fi finisat cu o zidărie de piatră naturală ancorată de soclul de beton, placaj klinker sau tencuială de soclu. Fațada va fi finisată prin tencuială decorativă aplicată peste sistemul de termoizolație. Unele zone vor primi finisaj din cărămidă klinker lipită sau placaj din lamele de lemn tratate. Acoperișul va fi finisat cu tablă fâltuită zincată și/sau țiglă ceramică de culoare naturală, respectiv șorțuri din tablă zincată. Jgheburile și burlanele vor fi realizate de asemenea din tablă zincată.
- **Hidroizolații :** se vor monta hidroizolații orizontale și verticale pe toate suprafețele aflate în contact cu solul. Soclul va fi hidroizolat pentru a-l proteja de apa din precipitații. Hidroizolație va fi ridicată cu minim 45 cm deasupra cotei terenului amenajat.

(vi) Îndeplinirea cerințelor fundamentale pentru asigurarea calității în construcții

- **Rezistență mecanică și stabilitate**
Fundațiile vor fi cu talpă continuă din beton simplu, centură de beton armat. Pe centura de beton armat va fi amplasată o placă de beton armat slab armată, pe care se va amplasa blocul de rupere de punți termice. Placa armată se va sprijini pe centurile perimetrice și pe polistirenul EPS 200 în câmp. Suprastructura va fi realizată din zidărie de 25 cm confinată cu stâlpișori de beton armat. Plăcile intermediare și peste mansardă vor fi din beton armat din considerente structurale, de acustică, de etanșare la aer și de masivitate termică. Acoperirea superioară va fi realizată printr-o structură de lemn suprapusă planșeului de beton armat.
- **Securitate la incendiu:** Întrucât pereții, planșeele și scările construcțiilor se vor realiza din elemente și subansamble incombustibile, soluția aleasă pentru structura acoperișului va determina încadrarea construcției în gradul de rezistență la foc I-IV. Se propune realizarea din placă de beton a închiderii superioare peste care să se monteze montanți și traverse pentru susținerea celor două straturi de termoizolație din vată

minerală a câte 20 cm grosime. Dacă rămâne spațiu al podului vizitabil, acesta va fi accesibil prin chepeng rezistent la foc.

- **Igienă, sănătate și mediul înconjurător**

În încercarea de a asigura o însoțire cât mai favorabilă pentru cât mai multe apartamente, 15 blocuri vor fi orientate spre Sud cu camerele de zi expuse cel mai favorabil iar 3 construcții vor fi orientate către Vest cu camerele de zi respectiv spre Est cu dormitoare. Distanța dintre clădiri va fi punctual 10 m, care este valoarea minimală și reprezintă distanța dintre peretele exterior al unei camere de locuit și peretele fără fereastră al unui alt bloc. Înălțimea blocurilor va fi de aproximativ 11-12 m.

Parcărilor și circulațiile aferente sunt amenajate la distanța de minim 10 m de fațada cu fereastră a locuințelor. Platforma de colectare a deșeurilor se află la distanța de 27 m de fațada cu fereastră a blocurilor celor mai apropiate.

Se va asigura racordarea amplasamentului la rețeaua de alimentare cu apă și energie electrică respectiv rețeaua de colectare a apelor uzate menajere și a apelor meteorice. Se va asigura iluminat public și posibilitatea montării unei cișmele în apropierea spațiilor publice. 20 de locuri de parcare vor fi echipate cu încărcător electric pentru mașini electrice.

S-au comasat suprafețele destinate autoturismelor astfel încât spațiul verde rămas să poată fi cât mai compact și mai intens populat cu vegetație și ca aceasta să poată avea talie cât mai mare. Se va elabora, ca parte a proiectului, un plan peisagistic al cărui principale teme vor fi:

- plantarea unui șir de copaci de-a lungul arterelor de circulație carosabile și pietonale;
- plantarea de copaci pentru a oferi umbră și microclimat plăcut pentru cât mai multe locuri de parcare,
- amenajarea spațiului verde dintre blocuri astfel încât acesta să ofere atât intimitate locuitorilor cât și posibilități de petrecere a timpului liber în aer liber: alei, locuri de joacă, mobilier urban, spații de întâlnire și activități colective sau solitare;
- amenajarea celor două grădini comunitare;
- proiectarea rețelei de colectare, stocare și utilizare a apei meteorice de pe acoperișuri;

În ceea ce privește microclimatul interior al locuințelor, se va asigura ventilație mecanizată individual pentru fiecare unitate locativă care va răspunde în majoritatea timpului inclusiv necesității de încălzire și răcire. Convectoare electrice de perete vor fi montate în camerele de locuit și bucătărie, acestea oferind un plus de căldură în perioadele cele mai reci ale anului. Apa caldă va fi preparată independent pentru fiecare locuință.

Toate spațiile interioare beneficiază de lumină naturală și posibilitatea ventilației naturale prin minim un canat de fereastră batant cu deschidere spre interior, mai puțin holul. Acest spațiu va beneficia în mod indirect, prin foi de fereastră ale ușilor celorlalte camere, de lumină naturală.

Înălțimea interioară va fi de 270 cm mai puțin în hol unde se va monta tavan fals pentru mascarea țevelor și conductelor, asigurând totuși o

INSPECTORATUL PENTRU
SITUATII DE URGENTA
MONTAJULUI
CAVASNA
VIZAT SPRE
NESCIMBARE
NR.
3

243068

15 MAI 2025

Înălțime liberă de minim 240 cm. Lățimea de circulație va fi de minim 120 cm iar în zona intrării se asigură posibilitatea întoarcerii fotoliului rulant.

- **Siguranță și accesibilitate în exploatare**

Scările au dimensiunile treptelor 15x31,5 cm respectiv 16x28 cm pentru scara interioară. Treptele sunt grupate și prevăzute cu balustradă. Înălțimea pragurilor va fi de max.15 mm. Ușile interioare sunt toate de lățimea 90 cm. La alegerea culorii tâmplărilor interioare se va avea grijă ca să existe contrast între acestea și fundalul pereților. Ferestrele băilor care vor avea hp peste 60 cm deci vor fi mai greu accesibile vor avea dispozitiv de manevrare de la distanță.

- **Protecție împotriva zgomotului:** pentru limitarea propagării zgomotului de impact pardoselile se vor monta în sistem dală flotantă în toate încăperile și în casa scării de asemenea. Sub pardoseală se va monta vată minerală bazaltică 2 cm iar pe pereții dinspre casa scării vată minerală bazaltică 5 cm pentru limitarea propagării sunetelor aeriene. Ușile de intrare în apartamente și ferestrele vor avea calitate fonoizolante: R_w 51 dB respectiv R_w 36 dB. Între apartamente învecinate se va asigura izolare fonică la valorile R_w 51 dB respectiv L_w 59 dB.

- **Economie de energie și izolare termică**

Se va realiza o anvelopă termică prin montarea a 40 cm termoizolație în planul acoperișului, 30 cm pe fațade și 20 cm peste placa de pe sol. Se va asigura minimalizarea punților termice și detalii de montaj cât mai etanșe la aer.

- **Utilizare sustenabilă a resurselor naturale**

Prin aplicarea principiului DNSH se va asigura utilizarea sustenabilă a resurselor naturale.

(vii) Asigurarea utilităților în locuințe

- **Alimentare cu apă rece și apă caldă menajeră**

Distribuția apei reci și a apei calde se face prin țevi multistrat, îmbinate prin sertizare, preizolate anticondens / termic cu cochilii tip thermaflex, fiind montate îngropat în pereți și pardoseală, respectiv în ghene sanitare.

- **Canalizare menajeră interioară**

Din blocuri apele uzate menajere se evacuează în sistem gravitațional. La capetele de coloană, se montează aeratoare automate cu membrană sau piesă de ventilație cu capac. La baza coloanelor se montează piesă de curățire cu capac de acces.

Obiectele sanitare și sifoanele de pardoseală sunt cu gardă hidraulică, pentru prevenirea mirosurilor neplăcute din instalația de canalizare menajera.

Conducele de canalizare menajeră interioare se execută din țevă de polipropilenă ignifugată fonoabsorbantă, cu mufe și garnituri de etanșare din cauciuc, montate îngropat în pardoseală și în pereți.

- **Încălzire, răcire și ventilare forțată a încăperilor**

Atât încălzirea – răcirea, cât și ventilarea forțată a încăperilor se asigură prin pompe de căldură compactă tip aer-aer de mare eficiență, amplasate în spațiile tehnice.

Tubulaturile de ventilare etanșe se amplasează în tavan fals. Introducerea aerului se face prin anemostate în camera de zi și în dormitor, iar evacuarea aerului se face prin anemostate montate în bucătărie și baie. Ușile interioare se dotează cu nișe de transfer aer.

Aportul de aer proaspăt se asigură din exterior, unde se evacuează și aerul viciat. Față de încălzirea principală, se prevede și o încălzire suplimentară:



- cu convectoare electrice de perete cu termostat reglabil în camera de zi, în dormitor și în bucătărie
- cu radiator electric tip port-prosop în baie.

Prepararea apei calde menajere se face prin boilerul cu acumulare integrat în unitatea compactă de ventilare, având conexiune la panouri solare amplasate pe acoperișul blocurilor.

- **Instalații electrice pentru iluminat și prize**

Circuitele electrice se vor realiza:

- cu cablu/conductor de tip MYY-F/MYF dimensionate conform puterii circuitelor
- cablurile sunt protejate în tub PVC ignifug rigid/flexibil, în tub SYMALEN.

Conexiunile între conductoare și alte echipamente trebuie să asigure continuitatea electrică, durabilă cu protecție mecanică corespunzătoare. Circuitele iluminatului normal trebuie să fie distincte de circuitele de prize. Întrerupătoarele și butoanele pe circuitele de lumină vor fi montate numai pe conductoarele de fază.

Aparate electrice utilizate:

- întrerupătoare, comutatoare, de lumină, 250V –10A în montaj îngropat;
- prize monofazate de 16A cu contact de protecție în montaj îngropat;
- corpurile de iluminat în montaj aparent.

Pentru realizarea unui iluminat corespunzător se vor respecta condițiile impuse de standarde privind nivelul de iluminare, temperatura de culoare a surselor de lumină, indicele de redare a culorilor.

- culoarea lumini a corpurilor de iluminat va fi de 4000 Kelvin
- redarea culorilor: minim 80%

Se va realiza o rețea de iluminat exterior prin montarea de corpuri de iluminat stradal pe stâlpi metalici de 3m.

Rețeaua de voce date se va asigura prin fibră optică .

Prin fibra optica se va asigura canal TV, acces la ethernet și telefonie fixă după încheierea unui abonament cu un prestator de servicii din zonă.

Tablourile electrice se vor echipa cu siguranțe automate monofazate P+N cu protecție diferențială.

- **Instalații de protecție și priză de pământ**

Instalații de protecție și priză de pământ:

S-au prevăzut următoarele măsuri de protecție:

- protecția circuitelor electrice la scurtcircuit și la suprasarcină prin disjunctoare;
- protecția la curenți de defect a circuitelor prin relee diferențiale din componenta disjunctoarelor ;
- legarea la pământ;
- sistem de priză de pământ artificială;
- protecție la supratensiuni atmosferice și de rețea.

Data:

14.02.2025

Colectiv proiectanți:

arh. Varga Erika

Dr. ing. Varga Szabolcs



INSPECTORATUL PENTRU
SITUATII DE URGENTA
AL JUDETULUI
COVASNA
VIZAT SPRE
NESCHIMBARE
NR.
3

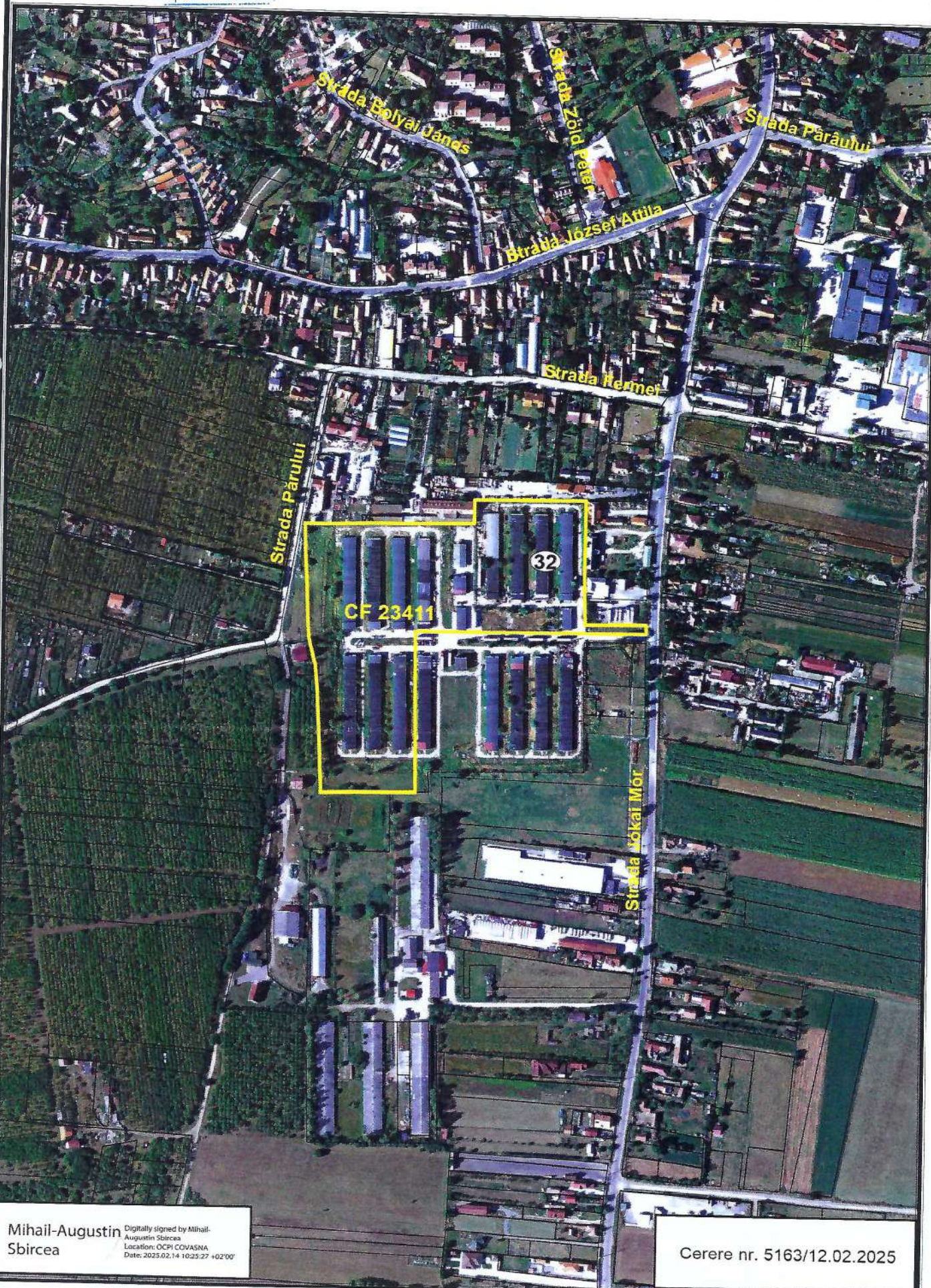
15 MAI 2025

**OFICIUL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA
PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

MUN. SFANTU GHEORGHE



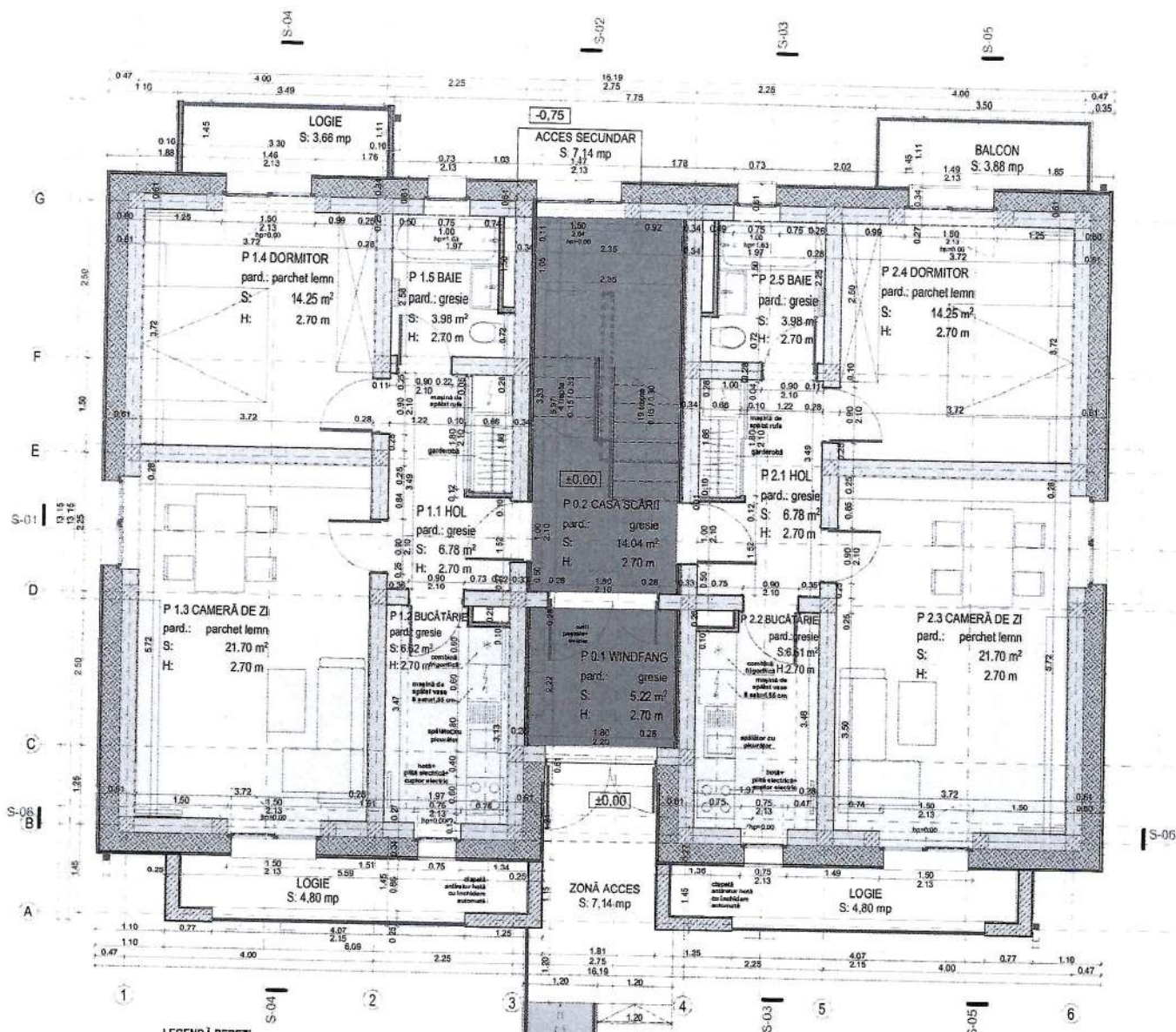
SCARA 1:5.000



Mihail-Augustin
Sbircea

Digitally signed by Mihail-
Augustin Sbircea
Location: OCPI COVASNA
Date: 2025.02.14 10:25:27 +02'00'

Cerere nr. 5163/12.02.2025



- LEGENDĂ PEREȚI**
- PEREȚE EXTERIOR
 - tencuială interioară
 - perete structural din zidărie de blocuri ceramice confinată cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - termosistem vată minerală bazaltică 30 cm
 - finisaj exterior: plăci klinker, plăci fibrociment sau tencuială
 - PEREȚE INTERIOR
 - tencuială interioară
 - perete structural din zidărie de blocuri ceramice confinată cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - tencuială interioară
 - PEREȚE CASA SCĂRII
 - tencuială interioară
 - perete structural din zidărie de blocuri ceramice confinată cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - fonoizolație vată minerală bazaltică 5 cm
 - tencuială exterioară
 - PEREȚE GARDEROBĂ
 - 2 plăci gipscarton 12,5 mm x 2
 - cadru metalic + vată minerală bazaltică 6 cm
 - placă gipscarton 12,5 mm
 - PEREȚE LOGIE
 - placaj klinker + adeziv
 - perete b.a. 20 cm
 - placaj klinker + adeziv
- LEGENDĂ SUPRAFEȚE**
- perdeoseală gresie antiderapantă și rezistență la îngheț
 - travert de gardă realizat din piatră naturală

Lista încăperilor P	
Denumire încăpere	S u (mp)
P.0.1 WINDFANG	5.22
P.0.2 CASA SCĂRII	14.04
P.1.1 HOL	6.78
P.1.2 BUCĂTĂRIE	6.62
P.1.3 CAMERĂ DE ZI	21.70
P.1.4 DORMITOR	14.25
P.1.5 BAIE	3.98
P.2.1 HOL	6.78
P.2.2 BUCĂTĂRIE	6.61
P.2.3 CAMERĂ DE ZI	21.70
P.2.4 DORMITOR	14.25
P.2.5 BAIE	3.98



13.98
125.91 m

ING. ARHITECT ILC
DIN ROMÂNIA

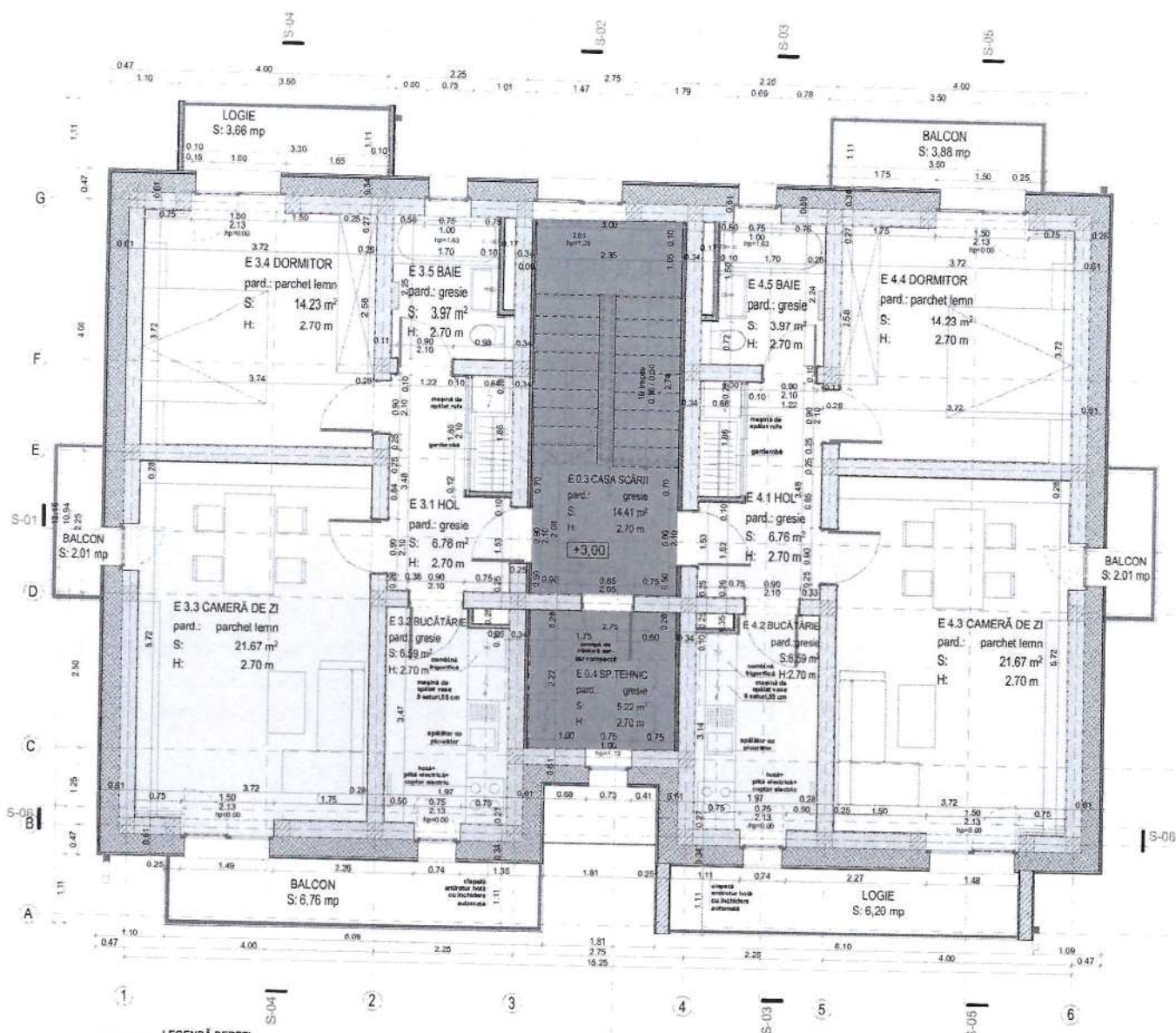
6172

Erika VARGA

Arhitect

cu drept de semnătură

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROIEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gődri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.		Data: martie 2025	Titlu planșă: PLAN PARTER	Planșa nr.: A 1.1
PROIECTAT	arh. VARGA E.				
DESENAT	arh. VARGA E.				



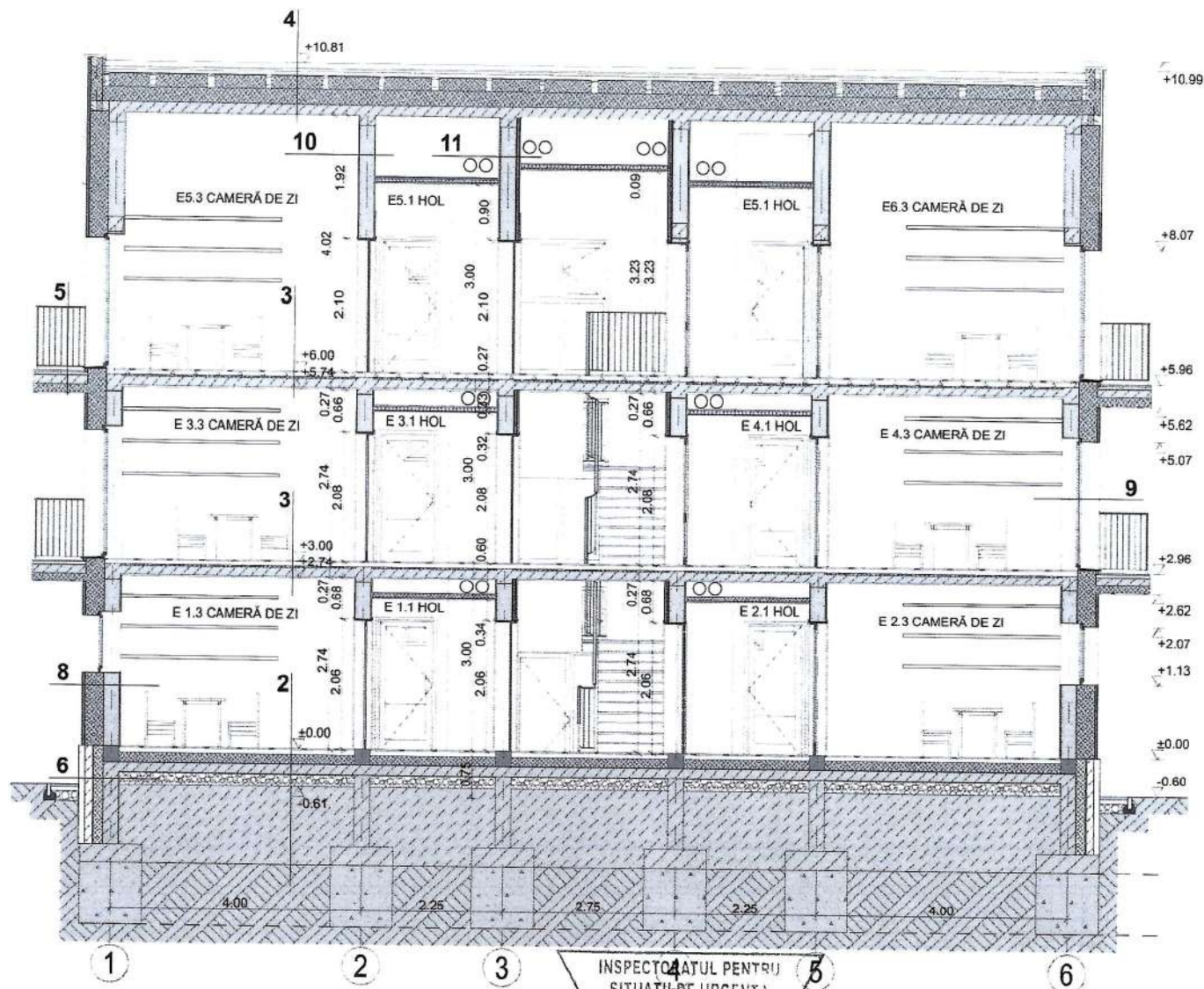
- LEGENDĂ PEREȚI**
- PEREȚE EXTERIOR
 - tencuială interioară
 - perete structural din zidărie de blocuri ceramice confinată cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - termosistem vată minerală bazaltică 30 cm
 - finisaj exterior: plăci klinker, plăci fibrociment sau tencuială
 - PEREȚE INTERIOR
 - tencuială interioară
 - perete structural din zidărie de blocuri ceramice confinată cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - tencuială interioară
 - PEREȚE CASA SCĂRII
 - tencuială interioară
 - perete structural din zidărie de blocuri ceramice confinată cu stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
 - fonizolație vată minerală bazaltică 5 cm
 - tencuială exterioră
 - PEREȚE GARDEROBĂ
 - 2 plăci gipscarton 12,5 mm x 2
 - cadru metalic + vată minerală bazaltică 6 cm
 - placă gipscarton 12,5 mm
 - PEREȚE LOGIE
 - placaj klinker + adeziv
 - perete b.a. 20 cm
 - placaj klinker + adeziv
- LEGENDĂ SUPRAFEȚE**
- pardoseală gresie antiderapantă și rezistentă la îngheț

ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
6172
Erika VARGA
Arhitect
cu drept de semnătură

Lista încăperilor E1	
Denumire încăpere	Su (mp)
E 0.3 CASA SCĂRII	14.41
E 0.4 SP. TEHNIC	5.22
E 3.1 HOL	6.76
E 3.2 BUCĂTĂRIE	6.59
E 3.3 CAMERĂ DE ZI	21.67
E 3.4 DORMITOR	14.23
E 3.5 BAIE	3.97
E 4.1 HOL	6.76
E 4.2 BUCĂTĂRIE	6.59
E 4.3 CAMERĂ DE ZI	21.67
E 4.4 DORMITOR	14.23
E 4.5 BAIE	3.97
	126.07 m ²



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C. V&V PROJEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gődri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.		Data: martie 2025	Titlu planșă: PLAN ETAJ 1	Planșa nr.: A 1.2
PROIECTAT	arh. VARGA E.				
DESENAT	arh. VARGA E.				



1
gresie antiderapantă rezistentă la îngheț + adeziv 2 cm
șapă hidroizolantă de egalizare și de pantă 2%, 7-5 cm
placă b.a. 13 cm
folie PE
strat pietriș 20 cm
balast compactat în straturi succesive
teren natural

2
parchet lemn triplustratificat + adeziv 2 cm / gresie +
adeziv 1,5 cm
șapă de egalizare și montaj țevi și conducte 7 cm
folie PE
termoizolație orizontală 15 cm
membrană hidroizolantă 8 mm
placă beton armat 15 cm
folie tehnologică
pietriș 20 cm
balast compactat în straturi succesive
teren natural

3
parchet lemn triplustratificat + adeziv 2 cm / gresie + adeziv 1,5 cm
șapă de egalizare și montaj țevi și conducte 7 cm
folie PE
fonoizolație vată minerală bazaltică 2 cm
placă beton armat 13 cm
tencuială tavan 2 cm

4
țigle ceramice cu faț dublu, de dimensiuni mici, culoare naturală
teracotă
șipci de lemn 5x3 cm
contrașipci din lemn 5x5 cm / strat de aer ventilat
folie hidroizolantă
astereală lemn suport folie 2 cm
grinzii din lemn 12x20 cm + termoizolație vată minerală 20 cm
montanți lemn 5x20 cm + termoizolație vată minerală 20 cm
barieră de vapori
placă beton armat 15 cm
tencuială tavan 2 cm

5
gresie antiderapantă rezistentă la îngheț + adeziv 2 cm
șapă hidroizolantă de egalizare și de pantă 2%, 7-5 cm
placă beton armat 13 cm
termoizolație polistiren 12 cm
tencuială tavan 2 cm

6
zidărie soclu piatră naturală 10-12 cm (peste CTA)
zidărie soclu din blocuri de fundare prefabricate din beton 11,5 cm
masă de șpadu 2 cm
termoizolație soclu din polistiren extrudat XPS 15 cm + adeziv
membrană hidroizolantă verticală
soclu 25x25x10 cm

7
tâmplărie metalică cu geam termopan

8
placaj fațadă din plăci fibrociment + schelet susținere
placaj 5 cm klinker + adeziv / tencuială exterioră 2 cm
termosistem vată minerală bazaltică 30 cm
zidărie blocuri ceramice 25 cm + stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
tencuială interioară

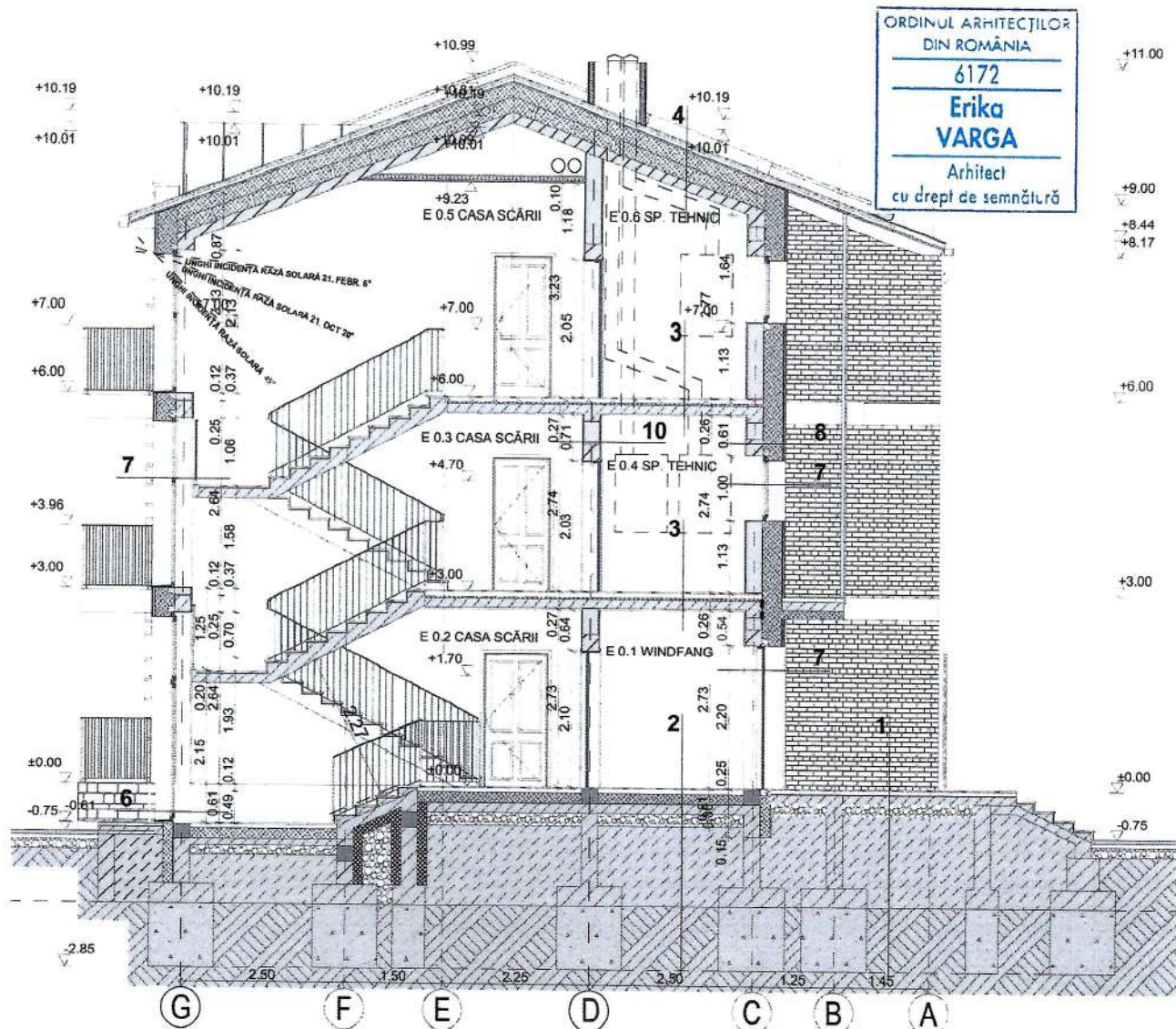
9
tâmplărie PVC cu geam termopan

10
tencuială interioară
zidărie blocuri ceramice 25 cm + stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
tencuială interioară

11
tencuială interioară
zidărie blocuri ceramice 25 cm + stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
fonoizolație vată minerală 5 cm
tencuială interioară



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROJEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gădri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.		1:100	CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JOKAI MÓR	S.F.
PROIECTAT	arh. VARGA E.		Data:	Titlu planșă: SECȚIUNE LONGITUDINALĂ 01-01	Planșa nr.: A 2.1
DESENAT	arh. VARGA E.		martie 2025		

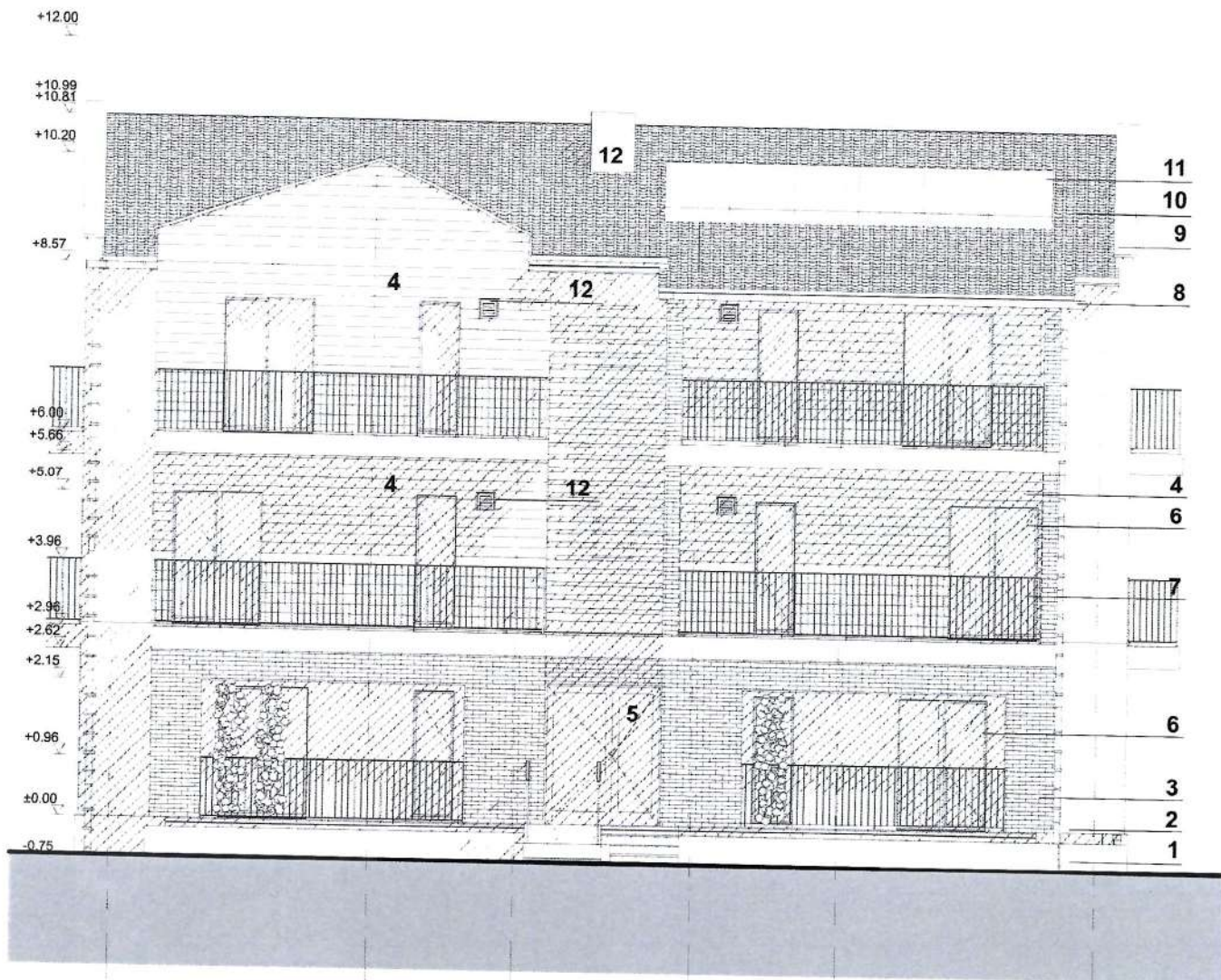


- 1
gresie antiderapantă rezistentă la îngheț + adeziv 2 cm
șapă hidroizolantă de egalizare și de pantă 2%, 7-5 cm
placă b.a. 13 cm
folie PE
strat pietriș 20 cm
balast compactat în straturi succesive
teren natural
- 2
parquet lemn triplustratificat + adeziv 2 cm / gresie +
adeziv 1,5 cm
șapă de egalizare și montaj țevi și conducte 7 cm
folie PE
termoizolație orizontală 15 cm
membrană hidroizolantă 8 mm
placă beton armat 15 cm
folie tehnologică
pietriș 20 cm
balast compactat în straturi succesive
teren natural

- 3
parquet lemn triplustratificat + adeziv 2 cm / gresie + adeziv 1,5 cm
șapă de egalizare și montaj țevi și conducte 7 cm
folie PE
fonoizolație vată minerală bazaltică 2 cm
placă beton armat 13 cm
tencuială tavan 2 cm
- 4
țigle ceramice cu falț dublu, de dimensiuni mici, culoare naturală
teracotă
șipci de lemn 5x3 cm
contrașipci din lemn 5x5 cm / strat de aer ventilat
folie hidroizolantă
astereală lemn suport folie 2 cm
grinzi din lemn 12x20 cm + termoizolație vată minerală 20 cm
montanji lemn 5x20 cm + termoizolație vată minerală 20 cm
barieră de vapori
placă beton armat 15 cm
tencuială tavan 2 cm
- 5
gresie antiderapantă rezistentă la îngheț + adeziv 2 cm
șapă hidroizolantă de egalizare și de pantă 2%, 7-5 cm
placă beton armat 13 cm
termoizolație polistiren 12 cm
tencuială tavan 2 cm

- 6
zidărie soclu piatră naturală 10-12 cm (peste CTA)
zidărie soclu din blocuri de fundare prefabricate din beton 11,5 cm
masă de șpaclu 2 cm
termoizolație soclu din polistiren extrudat XPS 15 cm + adeziv
membrană hidroizolantă verticală
soclu b.a. 25 cm
- 7
tâmplărie metalică casa scărilor cu geam termopan
- 8
placaj fațadă din plăci fibrociment + schelet susținere /
placaj 5 cm klinker + adeziv / tencuială exterioră 2 cm
temosistem vată minerală bazaltică 30 cm
zidărie blocuri ceramice 25 cm + stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
tencuială interioară
- 9
tâmplărie PVC cu geam termopan
- 10
tencuială interioară
zidărie blocuri ceramice 25 cm + stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
tencuială interioară
- 11
tencuială interioară
zidărie blocuri ceramice 25 cm + stâlpișori și centuri din b.a. 25x25 cm
fonoizolație vată minerală bazaltică 2 cm
tencuială interioară

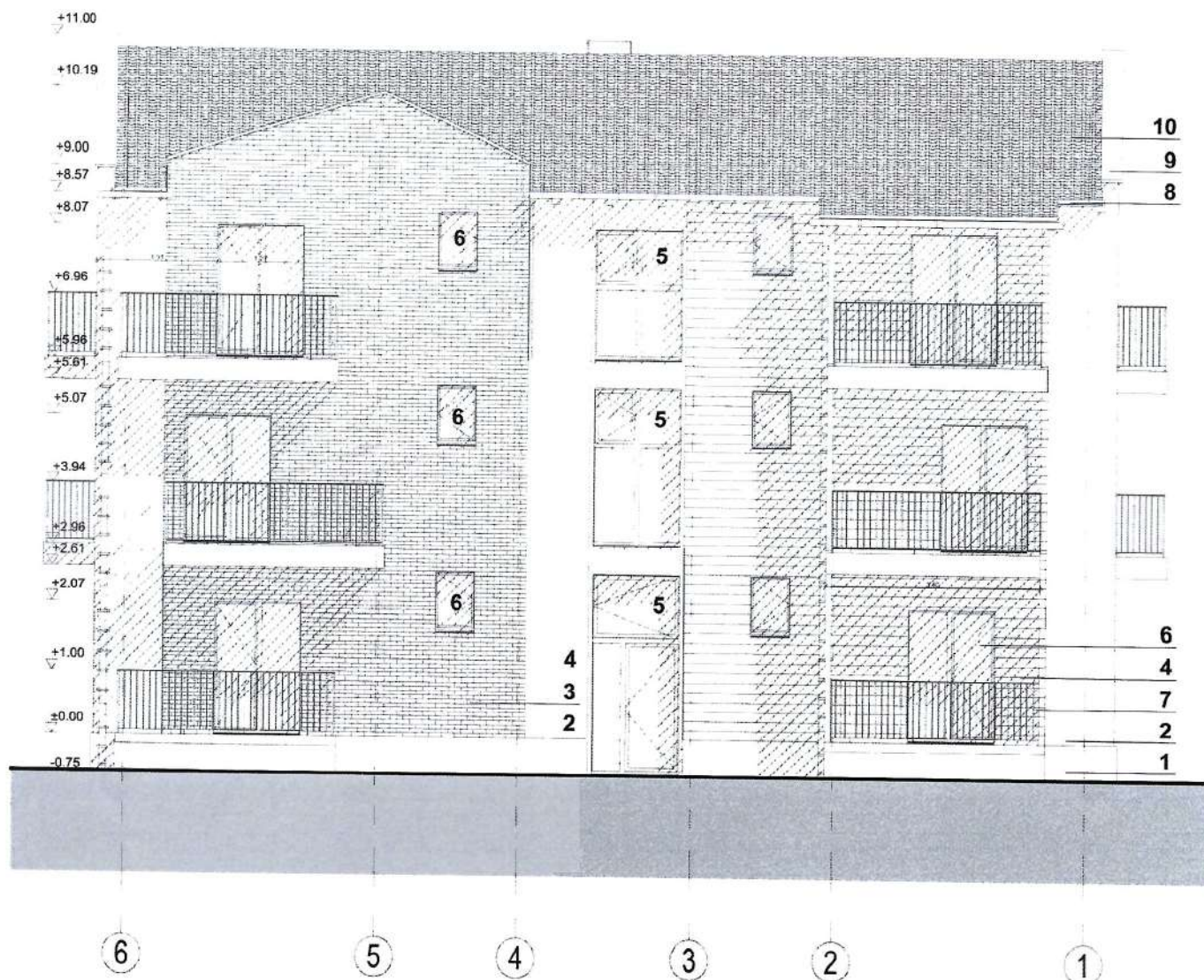
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	Proiect nr.:
S.C.V&V PROJEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gődri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.		1:100	CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	S.F.
PROIECTAT	arh. VARGA E.		Data:	Titlu planșă: SECȚIUNE TRANSVERSALĂ 02-02	Planșa nr.:
DESENAT	arh. VARGA E.		martie 2025		A 2.2



- 1 SOCLU DIN ZIDĂRIE DE PIATRĂ NATURALĂ FASONATĂ, CULOARE GRI DESCHIS
- 2 ZUGRĂVEALĂ FAȚADĂ
- 3 PLACAJ KLINKER
- 4 PLACAJ DIN FIBROCIMENT
- 5 TÂMLĂRIE METALICĂ TERMOIZOLANTĂ
- 6 TÂMLĂRIE PVC TERMOIZOLANTĂ
- 7 BALUSTRADĂ METALICĂ, CULOARE GRI
- 8 JGHEABURI ȘI BURLANE DIN TITAN-ZINC
- 9 ÎNVELITOARE ȘI ȘORT DE TABLĂ DIN TABLĂ ZINCATĂ PLANĂ
- 10 ÎNVELITOARE TIGLE CERAMICE DIM. MICĂ, CULOARE NATURALĂ TERACOTĂ
- 11 COLECTOARE SOLARE
- 12 INSTALAȚII



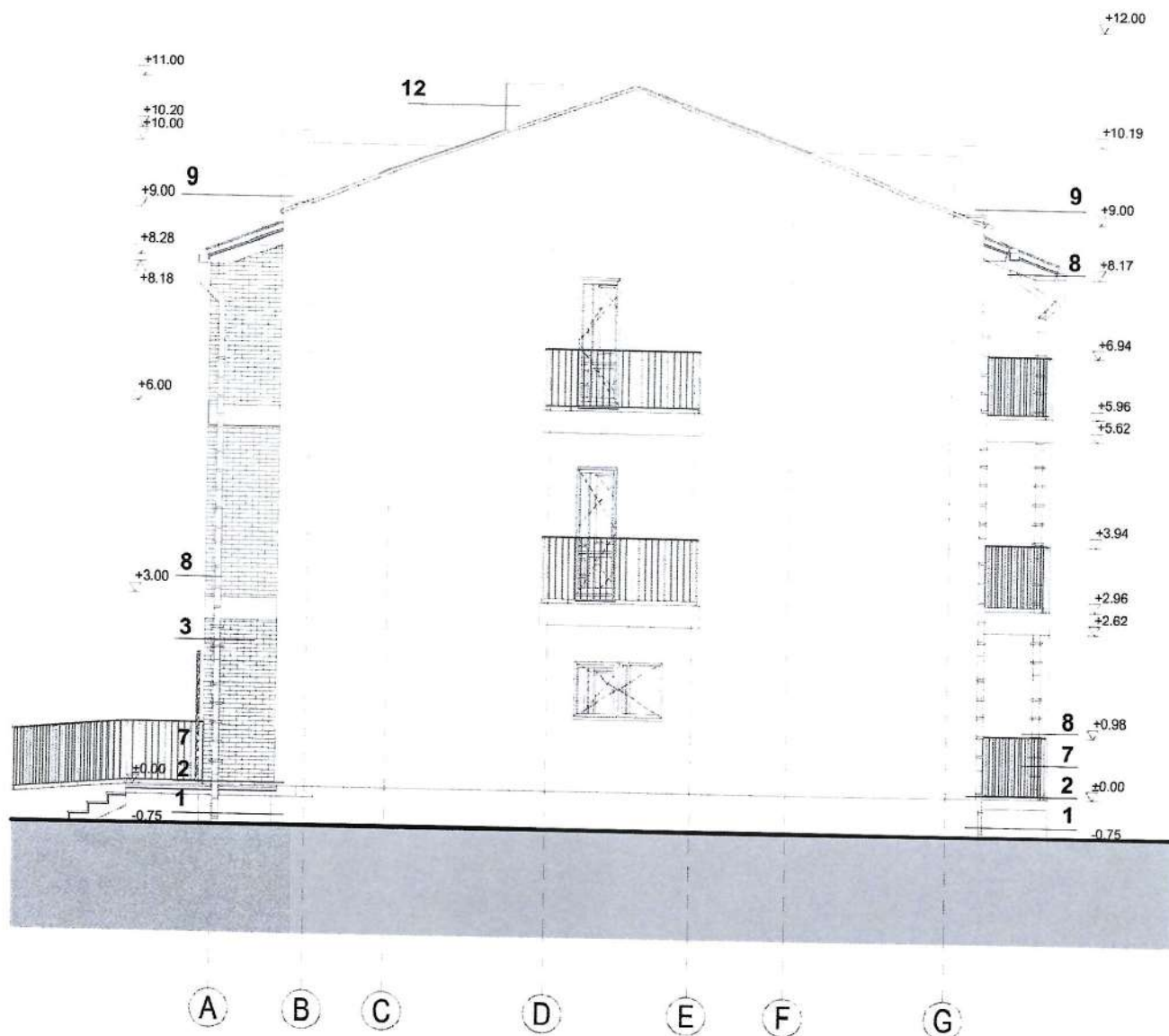
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROIEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gődri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara: 1:100	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	Faza: S.F.
PROIECTAT	arh. VARGA E.		Data: martie 2025	Titlu planșă: FAȚADĂ SUD	Planșa nr.: A 3.1
DESENAT	arh. VARGA E.				



- 1 SOCLU DIN ZIDĂRIE DE PIATRĂ NATURALĂ FASONATĂ, CULOARE GRI DESCHIS
- 2 ZUGRĂVEALĂ FAȚADĂ
- 3 PLACAJ KLINDER
- 4 PLACAJ DIN FIBROCIMENT
- 5 TÂMLĂRIE METALICĂ TERMOIZOLANTĂ
- 6 TÂMLĂRIE PVC TERMOIZOLANTĂ
- 7 BALUSTRADĂ METALICĂ, CULOARE GRI
- 8 JGHEABURI ȘI BURLANE DIN TITAN-ZINC
- 9 ÎNVELITOARE ȘI ȘORȚ DE TABLĂ DIN TABLĂ ZINCATĂ PLANĂ
- 10 ÎNVELITOARE ȚIGLE CERAMICE DIM. MICĂ, CULOARE NATURALĂ TERACOTĂ
- 11 COLECTOARE SOLARE
- 12 INSTALAȚII

ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
6172
Erika
VARGA
Arhitect
cu drept de semnătură

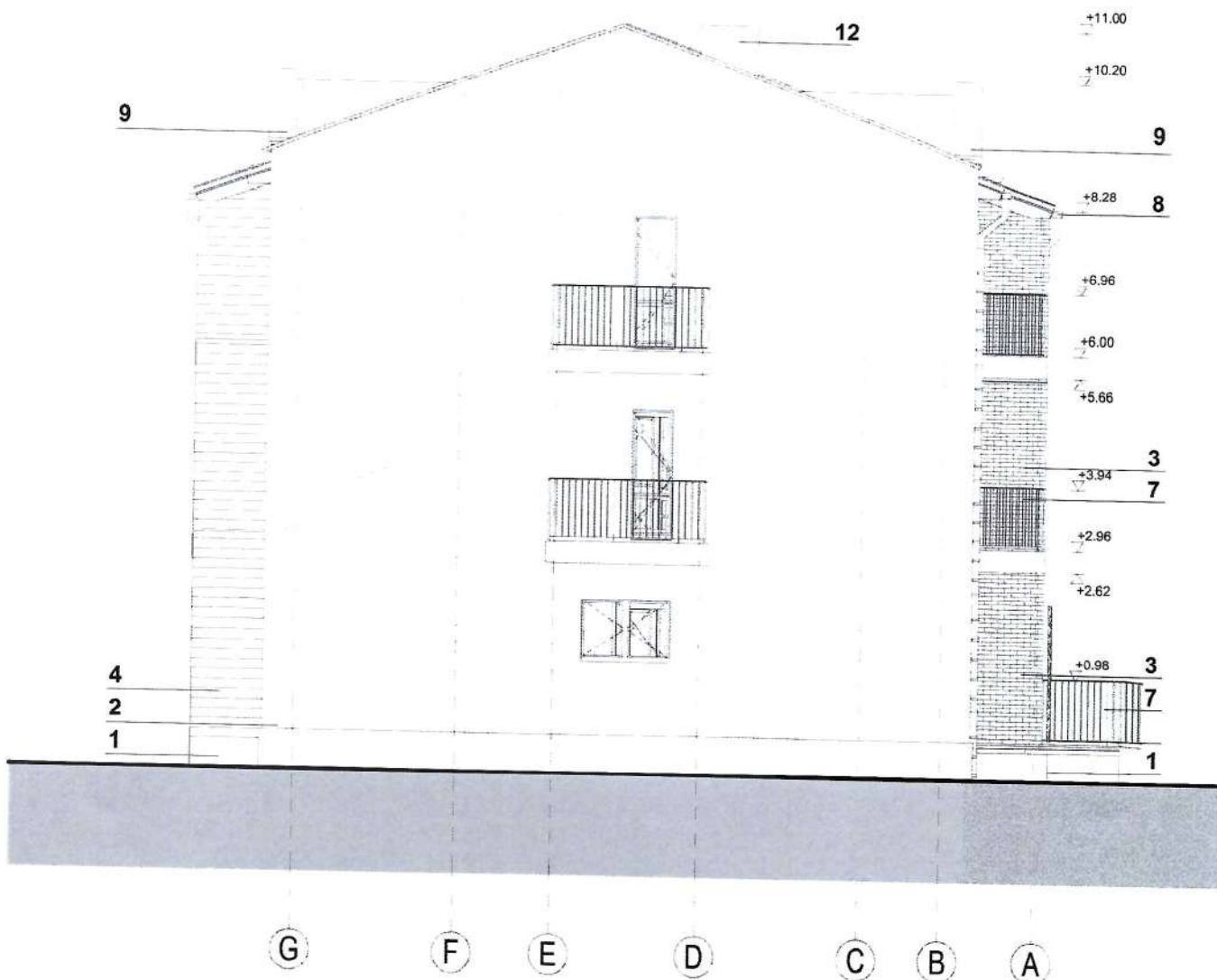
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROIEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gődri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.		1:100	CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	S.F.
PROIECTAT	arh. VARGA E.		Data:	Titlu planșă: FAȚADĂ NORD	Planșa nr.:
DESENAT	arh. VARGA E.		martie 2025		A 3.2



- 1 SOCLU DIN ZIDĂRIE DE PIATRĂ NATURALĂ FASONATĂ, CULOARE GRI DESCHIS
- 2 ZUGRĂVEALĂ FAȚADĂ
- 3 PLACAJ KLINKER
- 4 PLACAJ DIN FIBROCIMENT
- 5 TÂMLĂRIE METALICĂ TERMOIZOLANTĂ
- 6 TÂMLĂRIE PVC TERMOIZOLANTĂ
- 7 BALUSTRADĂ METALICĂ, CULOARE GRI
- 8 JGHEABURI ȘI BURLANE DIN TITAN-ZINC
- 9 ÎNVELITOARE ȘI ȘORT DE TABLĂ ZINCATĂ PLANĂ
- 10 ÎNVELITOARE ȚIGLE CERAMICE DIM. MICĂ, CULOARE NATURALĂ TERACOTĂ
- 11 COLECTOARE SOLARE
- 12 INSTALAȚII

ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
6172
Erika VARGA
Arhitect
cu drept de semnătură

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROJEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gődri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.		1:100	CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	S.F.
PROIECTAT	arh. VARGA E.		Data:	Titlu planșă: FAȚADĂ EST	Planșa nr.: A 3.3
DESENAT	arh. VARGA E.		martie 2025		



- 1 SOCLU DIN ZIDĂRIE DE PIATRĂ NATURALĂ FASONATĂ, CULOARE GRI DESCHIS
- 2 ZUGRĂVEALĂ FAȚADĂ
- 3 PLACAJ KLINDER
- 4 PLACAJ DIN FIBROCIMENT
- 5 TÂMLĂRIE METALICĂ TERMOIZOLANTĂ
- 6 TÂMLĂRIE PVC TERMOIZOLANTĂ
- 7 BALUSTRADĂ METALICĂ, CULOARE GRI
- 8 JGHEABURI ȘI BURLANE DIN TITAN-ZINC
- 9 ÎNVELITOARE ȘI ȘORT DE TABLĂ DIN TABLĂ ZINCATĂ PLANĂ
- 10 ÎNVELITOARE ȚIGLE CERAMICE DIM. MICĂ, CULOARE NATURALĂ TERACOTĂ
- 11 COLECTOARE SOLARE
- 12 INSTALAȚII



ORDINUL ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA
6172
Erika VARGA
Arhitect
cu drept de semnătură

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNĂTURĂ	CERINȚĂ	REFERAT de verificare / RAPORT de expertiză tehnică titlu / nr. / data	
S.C.V&V PROIEKT S.R.L. 520023 Sfântu Gheorghe str. Gődri Ferenc nr. 2 et. 9 ap. 31				Beneficiar / Amplasament Municipiul Sfântu Gheorghe str. Jókai Mór, mun. Sfântu Gheorghe	Proiect nr.: 141 / 2024
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
ȘEF PROIECT	Dr.ing. VARGA SZ.		1:100	CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU PENTRU SPECIALIȘTI DIN SĂNĂTATE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT PE STR. JÓKAI MÓR	S.F.
PROIECTAT	arh. VARGA E.		Data:	Titlu planșă: FAȚADĂ VEST	Planșa nr.: A 3.4
DESENAT	arh. VARGA E.		martie 2025		



Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To: Adrienne Szabaday
Company: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE
Fax:
Telefon: 0746365828
Date: 25-03-2025

From: Orange Romania
Departament Networks/Infrastructure
Telefon 2033000
Pagini, inclusiv 4
aceasta:
Referinta AFO889036/21851/2095
0

Referitor la cererea dvs. din data de **03-03-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PENTRU SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT PE STR. JOKAI MOR, MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE** in Sfantu Gheorghe, jud.Covasna, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Condițiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.



ORANGE Romania S.A.



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 24-03-2025

Referinta: AFO889036/21851/... 21851

Catre:

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

Adrienne Szabaday

Conform Certificat de Urbanism nr.182 din 10.04.2024

In atentie,

Adrienne Szabaday

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO889036/21851 din data 03-03-2025

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea

CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU PENTRU SPECIALISTI DIN SANATATE SI INVATAMANT PE STR.

JOKAI MOR, MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, Conform Certificat de Urbanism nr.182 din 10.04.2024,

Covasna, Sfantu Gheorghe

va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nullitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI

Ing. Patrasca Constantin



COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban Ionel

INTOCMIT

Viulet Alexandra



S.C. PROTELCO S.A.

Reg. com.: J29/977/1996; CIF: RO8606690

Adresa: STR. ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud. PRAHOVA

IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051

Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• **REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.**

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a rețelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT

Ing. Serban Ionel



INTOCMIT

Viulet Alexandra