



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA

Nr. 14.867/07.08.2026
Ind.dos.:II/G/1

REFERAT DE APROBARE

**privind trecerea din domeniul public in domeniul privat al orasului Covasna
a constructiei inscrise in CF 29171-C10 si aprobarea desfiintarii acesteia**

Prin HCL nr. 51/2017, cu modificarile ulterioare, s-au dat in administrarea Liceului Kőrösi Csoma Sándor, conform Contractului de administrare, bunuri imobile apartinand domeniului public, in care isi desfasoara activitatea unitatea de invatamant preuniversitar de stat, cu personalitate juridica, precum si structurile arondate acesteia, (constructii si terenuri aferente) apartinand domeniului public.

In urma controlului efectuat de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta al Judetului Covasna, in vederea obtinerii Avizului de securitate la incendiu, nr. 22/25/SU-CV/PSI, Proces verbal de control nr. 1/2025, s-a constatat ca in planul de situatie nu au fost reprezentate toate edificiile existente in vecinatate, nu se respecta distantele minime de siguranta fata de constructiile limitrofe, fiind identificata existenta Corpului de imobil inscris in CF 29171-C10-constructie anexa (magazine de 9 mp), edificiu realizat fara acte legale.

Avand in vedere cele consemnate de catre ISU Covasna, am solicitat un punct de vedere de la conducerea Liceului Kőrösi Csoma Sándor, cu privire la oportunitatea si posibilitatea demolarii constructiei in cauza, in vederea remedierii neconformitatilor constatate.

Consiliul de administratie al Liceului Kőrösi Csoma Sándor a fost de acord cu demolarea constructiei in cauza, deoarece este in stare avansata de degradare si se incadreaza in clasa de risc seismic I, (Crs I), constructii cu risc ridicat de prabusire la cutremur. Aceasta constructie nu are asigurata rezistenta mecanica si stabilitatea necesara conform cu normativele si standardele in vigoare.

Luand in considerare prevederile:

-OG nr. 112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul Public al statului și al unităților administrative – teritoriale, aprobată prin **Legea nr. 246/2001**-

Art. 2-Pentru scoaterea din funcțiune, în vederea valorificării și, după caz, casării, activele corporale prevăzute la art. 1 vor fi trecute în domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, potrivit reglementărilor privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

-Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare;

Art. 1. - (1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Art. 8.

(1) Demolarea, dezafectarea ori dezmembrarea, parțială sau totală, a construcțiilor și instalațiilor aferente construcțiilor, a instalațiilor și utilajelor tehnologice, inclusiv elementele de construcții de susținere a acestora, închiderea de cariere și exploatarea de suprafață și subterane, precum și a oricăror amenajări se fac numai pe baza autorizației de desființare obținute în prealabil de la autoritățile prevăzute la art. 4. 21

(2) Autorizația de desființare se emite în aceleași condiții ca și autorizația de construire, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora, potrivit legii, cu excepțiile prevăzute la art. 11.

În temeiul:

art.129 alin.2 lit.c), art.361 alin.2 – alin.4 coroborate cu art. 139 alin.3 lit.g)
din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

art.129 alin.2 lit.c)

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c)-atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

Art. 361

(2) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv

a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, dacă prin lege nu se dispune altfel.

(3) În instrumentele de prezentare și motivare ale hotărârilor prevăzute la alin. (1) și (2) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a încetării uzului sau interesului public național sau local, după caz.

(4) Actele încheiate cu nerespectarea dispozițiilor alin. (3) sunt lovite de nulitate absolută.

Propun:

Aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al orașului Covasna a imobilului înscris în CF 29171-C10-construcție anexa (magazine de 9 mp), aflat în administrarea Liceului Kőrösi Csoma Sándor edificiu realizat fără acte legale, în vederea desființării, a casării și a valorificării acesteia.



**PRIMAR,
GYERŐ JÓZSEF**



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA

Nr. înreg.: 15868/07.08 2026

Ind. dos.: IV/A/1

inițiat de către Primarul orașului Covasna,

Gyerő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. ____/2026
privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al orașului Covasna
a construcției înscrise în CF 29171-C10 și aprobarea desființării acesteia

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședința extraordinară din data de _____, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (____),

Analizând:

-Referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizele comisiilor de specialitate a consilierilor precum și avizul de legalitate dat de secretarul general al orașului,

-Procesul verbal de control nr. 1 din 2025 al Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta "Mihai Viteazul" al Județului Covasna, în vederea obținerii Avizului de securitate la incendiu

-HCL nr. 51/2017, cu modificările ulterioare, s-au dat în administrarea Liceului Kőrösi Csoma Sándor, conform Contractului de administrare, bunuri imobile aparținând domeniului public, în care își desfășoară activitatea unitatea de învățământ preuniversitar de stat, cu personalitate juridică, precum și structurile arondate acesteia, (construcții și terenuri aferente) aparținând domeniului public.

-Adresa Primăriei orașului Covasna, către conducerea Liceului Kőrösi Csoma Sándor, înregistrată cu nr. ad. 15735/02.10.2025, prin care se solicită un punct de vedere de la conducerea Liceului Kőrösi Csoma Sándor, cu privire la oportunitatea și posibilitatea demolării construcției înscrise în CF 29171-C10-construcție anexă (magazine de 9 mp), edificiu realizat fără acte legale.

- Adresa Consiliului de administrație al Liceului Kőrösi Csoma Sándor, înregistrată cu nr. 2695/13.11.2025, prin care ne informează că este de acord cu demolarea construcției anexă (magazine de 9 mp) înscrise în CF 29171-C10.

-Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI) pentru obiectivul „ Desființare construcție 29171-C10”, elaborată de TOP-PRO-NA SRL;

-Certificatul de urbanism nr. 55/17.07.2026, cu scopul „Desființare construcție 29171-C10”;

-necesitatea desființării construcției, ca urmare a stării acesteia și/sau a necesității eliberării amplasamentului, conform soluției tehnice prevăzute în documentația DALI;

-faptul că imobilul-construcție nu mai este necesar pentru uzul sau interesul public local, motiv pentru care se impune trecerea acestuia din domeniul public în domeniul privat al Orașului Covasna, în vederea scoaterii din funcțiune, casării și desființării prin demolare;

În conformitate cu prevederile:

-art.2 din OG nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul Public al statului și al unităților administrative – teritoriale, aprobată prin Legea nr. 246/2001;

-art.1 alin.1 și art.8 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare;

- art.361 alin.2 – alin.4 cu art. și 139 alin.3 lit.g)din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

-prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul:

-art.129 alin.2 lit.c), art.361 alin.2 – alin.4 coroborate cu art. 139 alin.3 lit.g) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Cu votul “pentru” a _____ consilieri, “împotriva” a _____ consilieri și “abțineri” a _____ consilieri

HOTARASTE:

Art. 1. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al Orașului Covasna a construcției, aflată în administrarea Liceului K. Cs. Sandor identificată prin CF nr.29171-C10, având destinația magazie și suprafața construită de 9 mp, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Trecerea construcției prevăzute la art. 1 din domeniul public în domeniul privat al Orașului Covasna se aprobă ca urmare a **încetării uzului sau interesului public local**, construcția nemaifiind necesară pentru realizarea unui serviciu public sau pentru satisfacerea unei necesități de interes public local, și se realizează în vederea scoaterii din funcțiune, casării și desființării acesteia.

Art. 3. Se aprobă **Documentația de avizare a lucrărilor de intervenții (DALI) și indicatorii tehnico-economici** pentru obiectivul „Desființare Construcție 29171-C10, elaborată de TOP-PRO-NA SRL, prevăzută în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă **scoaterea din funcțiune și casarea prin desființare** a construcției prevăzute la art. 1, în conformitate cu soluția tehnică aprobată prin DALI.

Art. 5. Lucrările de desființare se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și în baza autorizației de desființare, după obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare.

Art. 6. După finalizarea lucrărilor de desființare și întocmirea documentelor care atestă desființarea construcției, se aprobă:

- a) scoaterea construcției din evidențele patrimoniale și financiar-contabile ale Orașului Covasna;
- b) efectuarea demersurilor necesare pentru **radierea construcției desființate din cartea funciară**, în condițiile legii.

Art. 7. Se împuternicește Primarul Orașului Covasna, prin compartimentele de specialitate, să întreprindă toate demersurile necesare pentru ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, inclusiv pentru obținerea autorizației de desființare, realizarea lucrărilor, întocmirea documentelor privind scoaterea din funcțiune și casarea și depunerea documentației necesare pentru actualizarea evidențelor cadastrale și radierea construcției din cartea funciară.

Art. 8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Orașului Covasna, prin compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 9. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Contrasemnează,

**SECRETAR GENERAL
AL ORASULUI COVASNA,**

CIUREA MARIA CRINA



NR. PROIECT: 38/2026

DENUMIRE PROIECT: DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE 29171 - C10

AMPLASAMENT: orș. Covasna, str. Ștefan Cel Mare nr. 40,
jud.Covasna

FAZA: S.F. - D.A.L.!

BENEFICIAR: ORAȘUL COVASNA

PROIECTANT GENERAL: TOP - PRO - NA S.R.L.

PAGINA DE TITLU

DENUMIREA DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE 29171 - C10
BENEFICIAR ORAȘUL COVASNA
AMPLASAMENT orș. Covasna, str. Ștefan Cel Mare nr. 40, jud. Covasna
PROIECTANT TOP - PRO - NA S.R.L.
NR. PROIECT 38/2026

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL TOP - PRO - NA S.R.L.

ȘEF PROIECT

ing. Nagy Alpár

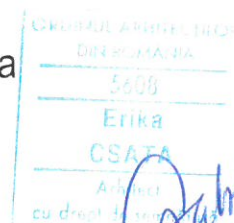


ARHITECTURA

Csata Erika Biroul Individual de Arhitectura
arh. Csata Erika

DESENAT

ing. Tamás Anita-Abigél



BORDEROU ARHITECTURĂ

Denumirea lucrării:

DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE 29171 - C10

BORDEROU PIESE SCRISE

1. FOAIA DE CAPĂT
2. LISTA DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU JUSTIFICATIV
5. PROGRAM PENTRU CONTROLUL CALITĂȚII

BORDEROU PIESE DESENATE

Nr. planșă	Denumire planșă	Dimensiuni planșă [cm]
A.01	PLAN DE ÎNCADRARE	21.00 / 29.70
A.02	PLAN DE SITUAȚIE	42.00 / 29.70
A.03	PLAN PARTER	21.00 / 29.70
A.04	PLAN ÎNVELITOARE	21.00 / 29.70
A.05	SECȚIUNE TRANSVERSALĂ A-A	21.00 / 29.70
A.06	FAȚADE	42.00 / 29.70

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. DATE GENERALE

1. Denumire obiect de investiții: **DESFIIȚARE CONSTRUCȚIE 29171-C10**
2. Adresa: **orș. Covasna, str. Ștefan Cel Mare, nr.40, jud. Covasna**
3. Beneficiar: **ORAȘUL COVASNA**
4. Număr proiect: **38/2026**
5. Proiectant general: **TOP - PRO - NA S.R.L.**

Conform certificatului de urbanism **nr. 55** din **17.07.2026** eliberat în scopul: DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE 29171-C10, prezenta documentație conține piesele necesare pentru obținerea autorizației de desființare pentru construcția 29171-C10.

1.1. Tema studiului :

Beneficiarul acestui proiect are la dispoziție un teren în proprietate amplasată în orș. Covasna, str. Ștefan Cel Mare, nr. 40, jud. Covasna, înscris în C.F. nr. 29171, nr.cad. 29171, având suprafața S. de 11044 m². Beneficiarul dorește demolarea construcției 29171-C10 cu suprafața construită de 9,0 m². Regimul de înălțime al construcției este P și este realizată din pereți portanți din zidărie. Pe teren mai există multe clădiri:

- casă de poartă C1 cu suprafața construită de 54 m²,
- clădire școală veche C2 cu suprafața construită de 504 m² și desfășurată de 1008 m²,
- clădire școală C3 cu suprafața construită de 90 m² și desfășurată de 198 m²,
- șopron C4 cu suprafața construită de 360 m²,
- ateliere școlare C5 cu suprafața construită de 101 m²,
- sală de sport C6 cu suprafața construită de 592 m²,
- strand C7 cu suprafața construită de 306 m²,
- magazie C8 cu suprafața construită de 27 m² și desfășurată de 54 m²,
- atelier C9 cu suprafața construită de 240 m²,
- magazie C10 cu suprafața construită de 9 m²,
- clădire școală C11 cu suprafața construită de 771 m² și desfășurată de 2313 m².

Construcțiile sunt amplasate pe teren conform planului de situație anexat acestei documentații A.02.

1.2. Suprafața și regimul juridic actual al terenului care este ocupat de obiectivul de investiții :

Terenul are o suprafață de 11044 m², cu o formă regulată.

VALOAREA INVESTIȚIEI DEMOLARE : 8 000 RON

Conform Normativului P100/13 orașul Covasna este situată în zona seismică cu $a_g = 0,25g$ și o perioadă de colț $T_C = 1,0$ sec.

Clasa de importanță al construcției C10 este "IV".

Categoria de importanță conform H.G.R. 766/97 este "D", construcție de importanță redusă.

2. STAREA TEHNICĂ ACTUALĂ

Construcția C10 are o formă dreptunghiulară în plan cu regim de înălțime Parter.

Construcția nu a mai fost întreținută corespunzător în ultimii ani, cu lucrări de reparații curente neexecutate la timp și cu zugrăveli și vopsitori foarte vechi. În acest moment clădirea este dezafectată.

Construcția C10 este o magazie cu suprafața construită de 9 m² și regim de înălțime P. Clădirea este realizată din cărămidă.

3. CARACTERISTICI TEHNICE GENERALE

Construcția existentă C10 are următoarele dimensiuni și caracteristici:

- Dimensiunile în plan: 3.84 x 2.33 m;
- Cota ±0.00 se consideră fața finisată a pardoselii magaziei;
- Cota ±0.00, și -0.10 m reprezintă cota terenului amenajat;
- Structura de rezistență: pereți portanți din zidărie de cărămidă;
- Tâmplăria este realizată din metal, de culoare roșu;
- Structura șarpantei este realizată din lemn;
- Învelitoarea este realizată din șindrilă bituminoasă de culoare roșu.

4. DESCRIEREA FUNCȚIUNILOR:

Suprafața utilă magazie C10 : 5,52 m²

5. SITUAȚIA PROIECTATĂ:

S_{teren} = 11 038 mp

S_{c-C1}=54 mp, S_{d-C1}=54 mp
S_{c-C2}=504 mp, S_{d-C2}=1008 mp
S_{c-C3}=90 mp, S_{d-C3}= 198mp
S_{c-C4}=360 mp, S_{d-C4}=360 mp
S_{c-C5}=101 mp, S_{d-C5}= 101mp
S_{c-C6}=592 mp, S_{d-C6}=592 mp
S_{c-C7}=306 mp, S_{d-C7}=306 mp
S_{c-C8}=27 mp, S_{d-C8}= 27mp
S_{c-C9}=240 mp, S_{d-C9}= 240mp
S_{c-C10}=9 mp, S_{d-C10}=9 mp
S_{c-C11}=771 mp, S_{d-C11}= 2313mp

SITUAȚIA EXISTENTĂ

S_{constr. existentă} = 3054 mp
S_{desf. existentă} = 5208 mp
P.O.T. existent = 27,65%
C.U.T. existent = 0,47

SITUAȚIA DUPĂ DEMOLARE

S_{constr. propusă} = 3045 mp
S_{desf. propusă} = 5199 mp
P.O.T. propus = 27,57%
C.U.T. propus = 0,47

MODUL DE REALIZARE AL LUCRĂRILOR DE DEMOLARE

6. METODE DE DEMOLARE:

Demolarea se va executa folosind o metodă mixtă, respectiv demolare manuală si demolare partial mecanizată (cu utilaje nespecifice). La imobil se execută lucrări de demolare integrală a elementelor clădirilor în vederea desființării totale. Demolarea construcțiilor se va face în două etape succesive, respectiv întâi se va realiza dezechiparea construcțiilor și apoi demolarea propriu- zisă. Toate lucrările de demolare prevăzute de prezentul proiect se vor face în soluția „bucată cu bucată”, „element cu element de sus în jos”, începând cu acoperisul, fiind cu totul interzisă începerea demolării de la baza construcției. Materialele dezafectate vor fi evacuate zilnic. Unelte folosite sunt târnăcoape, baroase, răngi, lopeți. Mașini și utilaje folosite: buldozer pentru nivelarea terenului și încărcarea molozului, tractor cu remorcă pentru transportul materialelor.

7. PRINCIPII ȘI REGULI GENERALE DE DEMOLARE:

- Interzicerea accesului persoanelor neautorizate sau neinstruite în zonele de lucru, prin împrejmuirea acestora
- Asigurarea iluminatului artificial corespunzător activităților ce se desfășoară, cu semnalarea zonelor de pericol de accidentare
- Stabilirea tehnologiilor de execuție adecvate pentru limitarea degradării materialelor rezultate
- Demontarea tâmplăriei - mai întâi părțile mobile (cercevele, ferestre, foi de ușă) după care se numerotează în corespondență cu părțile fixe (tocuri de ferestre, uși), se demontează feroneria, urmând să fie transportate și depozitate.

8. MĂSURI PENTRU PREVENIREA EFECTELOR NEGATIVE ASUPRA MEDIULUI:

Măsuri de diminuare a impactului asupra calității aerului. Pentru diminuarea impactului produs de activitățile de demolare asupra calității aerului atmosferic, se prevede umectarea suprafețelor și materialelor potențial generatoare de praf și a deșeurilor foarte mărunte, în special cele care vor transportate pe drumurile publice;

Măsuri de diminuare a impactului asupra calității solului. Molozurile rezultate din demolare vor fi colectate și depozitate separat, urmând a fi transportate la o platformă betonată, special amenajată.

9. CONDIȚII CE TREBUIESC RESPECTATE PE PARCURSUL EXECUTĂRII LUCRĂRILOR:

- Lucrările de demolare se vor efectua pe parcursul zilei, evitând orele de odihnă a locuitorilor din vecinătatea amplasamentului;
- Deșeurilor generate, vor fi depozitate temporar în curte, pe o platformă, în vederea colectării și transportării lor în depozite de deșeuri autorizate;
- Remedierea cât mai urgentă a eventualelor defecțiuni apărute la utilitățile din zonă

10. EXECUTAREA LUCRĂRILOR:

- Organizarea execuției lucrărilor se va face numai pe terenul proprietarului, fără a fi afectate spații publice (trotuare, carosabil, etc.) sau celelalte vecinătăi.
- Zona de lucru se va împrejmui și se semnalizează ca zonă potențială de pericol de accidentare.
- Amplasamentul, după demolarea clădirilor, va fi curățat până la nivelul solului. Se vor îndepărta de pe amplasament toate materialele rezultate din demolarea clădirilor.

- Lucrările de demolare se vor efectua pe parcursul zilei, evitând orele de odihnă a locuitorilor din vecinătatea amplasamentului. Deșeurilor generate, vor fi depozitate temporar în curte, pe o platformă, în vederea colectării și transportării lor în depozite de deșeuri autorizate. Se interzice arderea eventualelor deșeuri din lemn rezultate.
- Se vor lua măsuri pentru a proteja vecinătățile împotriva transmisiei vibrației puternice sau a socului și împotriva degajărilor puternice de praf

11. ORDINEA DE DESFACERE A LUCRĂRILOR:

- se întrerup legăturile construcțiilor cu sursele exterioare de energie electrică;
- se scot ușile și ferestrele;
- se va demola manual învelitoarea clădirii și se va depozita în incinta obiectivului;
- se va demonta structura acoperișului
- deșeurile lemnoase și de sticlă se vor depozita în curtea imobilului;
- înainte de începerea demolării pereților, a stâlpilor și a grinzilor acestea se vor stropi cu apă, pentru umezirea lor și implicit reducerea prafului;
- se demolează pe rând pereții, conform unui plan care va arăta care pereți se dărâmă primii, pentru ca sa nu apara accidente de muncă ori să fie degradate vecinătățile.
- molozul rezultat din demolare se va depozita temporar în incintă șantierului urmând a fi transportat ulterior.
- transportul deșeurilor rezultate din demolare se va face mecanizat, în mijloace auto, de către firma de construcții care execută lucrarea, la platforma betonată special amenajată în afara satului;

MEMORIU DE PROTECȚIA MUNCII

Se execută lucrări, care de asemenea impun realizarea anumitor condiții și echipamente de protecție a muncii (centuri, căști de protecție, etc) și de asemenea scule sigure pentru executarea lucrărilor mai importante.

NOTA: În cazul în care pe parcursul execuției sau înainte de atacarea obiectivului apare necesitatea luării unor măsuri necuprinse în norme, beneficiarul sau constructorul vor solicita din timp proiectantului măsuri suplimentare de protecție și igiena muncii.

12. ELIMINAREA CAUZELOR CARE DAU NAȘTERE LA ACCIDENTE

- defectele utilajelor în funcțiune sau ale instrumentelor, precum și lipsa sau proasta amenajare a dispozitivelor de protecție la mașini și utilaje;
- folosirea unor scule sau instrumente nepotrivite pentru operația respectivă
- aglomerarea locurilor de muncă, a căilor de trecere, de acces;
- iluminatul insuficient, aerisirea nesatisfăcătoare, temperatura excesivă, gaze toxice;
- zgomot puternic, șocuri
- instruirea tehnică insuficientă a muncitorilor în legătura cu operațiile care vor fi executate conform proiectului

13. ADOPTAREA MĂSURILOR CARE ASIGURĂ SECURITATEA MUNCII

- împrejmuirea șantierului;
 - asigurarea unui spațiu liber de circulație care trebuie lăsat între materialele depozitate și pereții existenți cât și între diferitele grămezi de materiale rezultate;
 - semnalizarea tuturor locurilor periculoase prin indicative, placare vizibile ziua și noaptea;
- Se interzice circulația muncitorilor sub zonele de lucru aflate la înălțime.

Se interzice folosirea schelelor interioare, improvizate, rezemate pe suport, fără stabilitate.

Verificarea stării tehnice a schelelor va fi făcută zilnic, înaintea începerii lucrului de către conducătorul tehnic al lucrării, atât în ceea ce privește rezistența elementelor structurale cât și în ceea ce privește elementele care asigură securitatea muncii.

Este obligatorie verificarea rezistenței elementelor închiderii interioare înaintea începerii lucrărilor de demontare - demolare.

14. NORMATIVE SI PREVEDERI LEGALE

În timpul execuției lucrărilor executantul are obligația să respecte măsurile și Normele de Tehnica Securității și Protecției Muncii nr 90/96 și să se asigure că toate lucrările de pe santier se vor executa în deplină siguranță.

Nu se va admite personal fără instructajul de protecția muncii la zi și fără echipamentul de lucru și de protecție necesar.

Se vor respecta Normele de Protecția și Stingerea Incendilor C300-94, prevederile Legii 10/95 precum și Normele Specifice de securitate a muncii pentru lucrul la înălțime.

Întocmit,
arh. Csata Erika

ORDINUL ARHITECTULUI
DIRECȚIA DE PROIECTARE
5458
Erika
CSATA
Arhitect
cu drept de

(Signature)



DEVIZ GENERAL PRIVIND CHELTUIELILE DE CAPITAL NECESAR PENTRU REALIZAREA
 OBIECTIVULUI: Desființare construcție 29171-C10
 curs BNR data 29.07.2026

Nr. crt.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)		
		lei	euro	lei	lei	euro	
1		2	3	4	5	6	7
CAPITOLUL 1 - Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului							
1	Obtinerea terenului						
2	Amenajarea terenului		0	0	0	0	0
3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea la starea initiala		0	0	0	0	0
TOTAL CAPITOL 1			0	0	0	0	0
CAPITOLUL 2 - Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului							
TOTAL CAPITOL 2			264	54	53	317	64
CAPITOLUL 3 - Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica							
4	Studii de teren		0	0	0	0	0
5	Taxe pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii		0	0	0	0	0
6	Proiectare si inginerie		0	0	0	0	0
7	Organizarea procedurilor de achizitie		0	0	0	0	0
8	Consultanta		120	24	0	120	24
9	Asistenta tehnica		0	0	0	0	0
TOTAL CAPITOL 3			120	24	24	144	29
CAPITOLUL 4 - Cheltuieli pentru investitia de baza							
10	Demolare		7,547	1,535	1,509	9,056	1,842
11	Montaj utilaje tehnologice		0	0	0	0	0
12	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj		189	38	38	226	46
13	Utilaje fara montaj si echipamente de transport		0	0	0	0	0
14	Dotari		0	0	0	0	0
15	Active necorporale		0	0	0	0	0
TOTAL CAPITOL 4			7,736	1,574	1,547	9,283	1,888
CAPITOLUL 5 - Alte cheltuieli							
16	Organizare de santier		0	0	0	0	0
5.1.1.	Lucrari de constructii		0	0	0	0	0
5.1.2.	Cheltuieli conexe organizarii santierului		0	0	0	0	0
17	Comisioane, cote, taxe, costul creditului		0	0	0	0	0
18	Cheltuieli diverse si neprevazute		116	24	23	139	28
TOTAL CAPITOL 5			116	24	23	139	28
CAPITOLUL 6 - Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste si predare la beneficiar							
19	Pregatirea personalului de exploatare		0	0	0	0	0
20	Probe tehnologice si teste		0	0	0	0	0
TOTAL CAPITOL 6			0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL			8,236	1,675	1,647	9,883	2,011
Din care D + M			8,000	1,627	1,600	9,600	1,953

Intocmit,
ing. Tamas Anita-Abigel



Sef proiect,
ing. Nagy Alpar




TOP - PRO - NA S.R.L.

Chilieni, str. Campului, nr. 25, jud. Covasna
email: alpamagy@yahoo.com tel. 0751051863

PROGRAM PENTRU CONTROLUL CALITĂȚII LUCRĂRILOR

1. DATE GENERALE

- Denumire obiect de investiții:
DESFÎNȚARE CONSTRUCȚIE 29171-C10
- Adresa: **orș. Covasna, str. Ștefan Cel Mare, nr.40, jud. Covasna**
- Beneficiar: **ORAȘUL COVASNA**
- Număr proiect: **38/2026**
- Proiectant rezistență: **TOP - PRO - NA S.R.L.**

În conformitate cu legea 10/1995 si ordin MLPAT 31/N/95 se stabileste urmatorul program:

Nr. Crt.	Lucrare ce se execută, recepționează și se întocmește documentația scrisă	Documentul ce se încheie controlul	Cine execută
1.	Predare, primire amplasament	PV	B; E; T
2.	Demolare construcția C10	PV	B; E; P
3.	Recepție la terminarea lucrărilor	PV	B; E; P

Legenda: B= beneficiar I= inspector MLPAT FD= faza determinanta
E= executant PVLA= PV lucrari ascunse G= geotehnician
P= proiectant PV= proces verbal T= topograf

NOTA:

Inspectoratul Județean în Construcții va alege (și va completa dacă considera necesar) fazele determinante la care va participa.

Convocarea pentru participare la verificarea fazelor de execuție se va face cu cel puțin 5(cinci) zile înainte, de către beneficiar și executant, cu precizarea în scris a datei și orei la care proiectantul se va prezenta la santier.

În cazul în care nu se face convocarea în timp util, beneficiarul și executantul raman raspunzatori de consecintele ce decurg, conform legii, și raspund solidar de eventualele deficiente.

Verificarile se vor face efectiv pe teren și cu examinarea următoarelor documente:

- Registrul de Procese verbale de lucrari ascunse, întocmit de Beneficiar și Executant (formular cod 8-14-100, supliment la catalog ISIAP-85)
- Condica pentru evidenta betoanelor turnate (formular cod 9-14-100)

Verificarea și recepțiile calitative pe stadiile fizice precizate mai sus și atestarea calitatii lucrărilor, conditionează trecerea la fazele următoare de execuție.

PROIECTANT

BENEFICIAR

EXECUTANT

INSPECTIA IN CONSTR.



**OFICIUL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA
PLAN DE INCADRARE**



or. Covasna

SCARA 1: 5.000



ANEXA 1 OCPI COVASNA
341-R.G.I.
732 18.01.2019

DIN PROIECTIA
5605
Erika
CSATA
Arhitect
cu drept de semnătură

PROIECT DE INCADRARE
18.01.2019

Csata Erika Biroul Individual de Arhitectura - jud. Covasna, mun. Sfântu Gheorghe, str. Mileniului, nr. 8 - nr. 84/2009, ORD. ARH.- BV - T.N.A. - 5608
PROIECTANT DE SPECIALITATE - CONTRACT NR. 1/2021

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	Proiect Nr.:
TOP - PRO - NA S.R.L. Chilieni, str. Câmpului, nr. 25, jud. Covasna 0751051863, alparnagy@yahoo.com				Beneficiar: ORAȘUL COVASNA Titlu proiect: DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE 29171 - C10	38/2026
ȘEF PROIECT ing. Nagy Alpár			SCARA: 1:1	Amplasament: orș. Covasna, str. Ștefan Cel Mare, nr. 40, jud. Covasna	Faza:
PROIECTAT arh. Csata Erika			DATA: 2026	Titlu planșă:	S.F. 1 D. 1.1
DESENAT ing. Tamás Anuța-Abigel				PLAN DE ÎNCADRARE	Planșa Nr.: A.01

PLAN DE SITUATIE SC.: 1:500

Privind imobilul situat în intravilan loc. Covasna, str. Ștefan Cel Mare, nr. 40, înscris în CF Covasna, jud. Covasna

CF nr. 29171, nr. cad. 29171, în suprafața de 11044 mp.

Proprietari: ORAȘUL COVASNA, cu sediul în loc. Covasna, str. Pîlske, nr. 1, jud. Covasna

REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

S_{ieren} = 11 038 mp

Sc-C1=54 mp, Sd-C1=54 mp
Sc-C2=504 mp, Sd-C2=1008 mp
Sc-C3=90 mp, Sd-C3= 198mp
Sc-C4=360 mp, Sd-C4=360 mp
Sc-C5=101 mp, Sd-C5= 101mp
Sc-C6=592 mp, Sd-C6=592 mp
Sc-C7=306 mp, Sd-C7=306 mp
Sc-C8=27 mp, Sd-C8= 27mp
Sc-C9=240 mp, Sd-C9= 240mp
Sc-C10=9 mp, Sd-C10=9 mp
Sc-C11=771 mp, Sd-C11= 2313mp

SITUATIA EXISTENTA

$S_{\text{constr. existență}} = 3054 \text{ mp}$
 $S_{\text{desf. existență}} = 5208 \text{ mp}$
 $P.O.T. \text{ existență} = 27,65\%$
 $\frac{S_{\text{constr. existență}}}{S_{\text{desf. existență}}} = 0,47$

S.constr. propusă = 3045 mp
 S.pest. propusă = 5189 mp
 S.O.T. - propus = 2757%
 C.U.T. - propus = 0.47

CAPACITATEA INVESTITIEI:
moldave = 8.000 RON

Nota:

1. Categoria de importanță conform HG 261 este "D" (importanță redusă).
2. Clasa de importanță conform P100/2013 este "IV".
3. Categoria construcției este: Anexă.
4. Înălțimea maximă de la cota terenului amenajat este 3.58 m.

Scăta Erika Biroul Individual de Arhitectură - jud. Covasna, mun. Sântu Gheorghe, str. Mileniului, nr. 8 - nr. 84/2009; ORD. ARH. - BV. - T.N.A. - 5608
PROIECTANT DE SPECIALITATE - CONTRACT NR. 1/2021

VERIFICATOR				CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	Project Nr.: 38/2026 Faza:
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	TOP - PRO - NA S.R.L.	Beneficiar:	ORASTUL COVASNA	
			Chilieni, str. Câmpului, nr. 25, jud. Covasna	Titlu proiect:	DESFINTARE CONSTRUCTIE 20171 - C10	
	NUME	SEMNATURA	0751051863, albamary@yahoo.com	Amplasament:	ors. Covasna, str. Sefer Cel Mare, nr. 40, jud. Covasna	Planşa Nr.: D.S.F.T. P.L.S.T.
SELF PROJECT	ing. Mag. Alpar		SCARA:	Titlu plansă:		
PROJECT TAT	urib. Csuti Erko		1:500			
DENENAT	(nr. Tamisri 3-10-1991)		DATA:			
			2026			

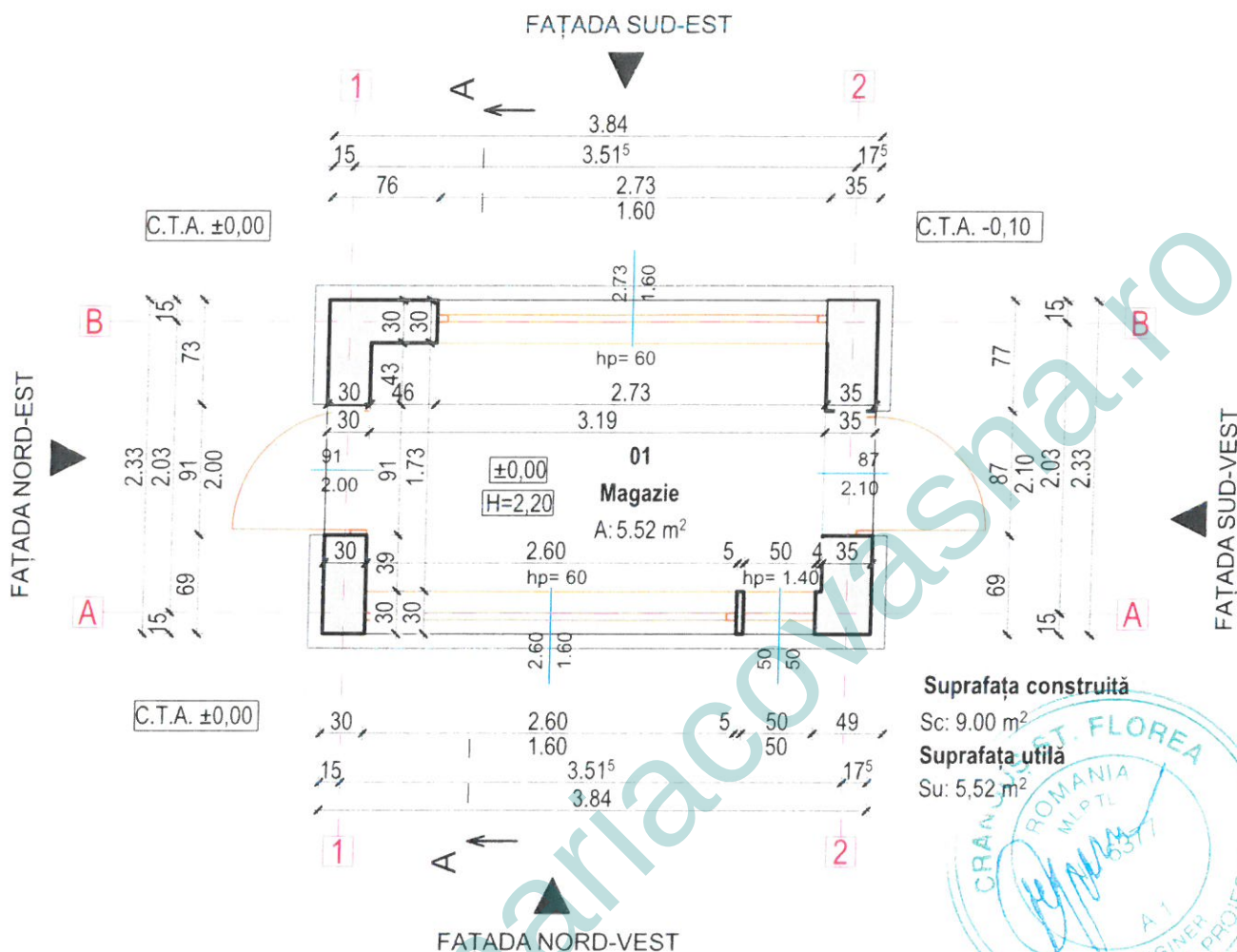
A.02

LEGENDA:

Limita de proprietate

Construcții existente

Construcția propusă
pe desfiintare



Suprafața construită

Sc: 9.00 m²

Suprafața utilă

Su: 5.52 m²

LEGENDĂ

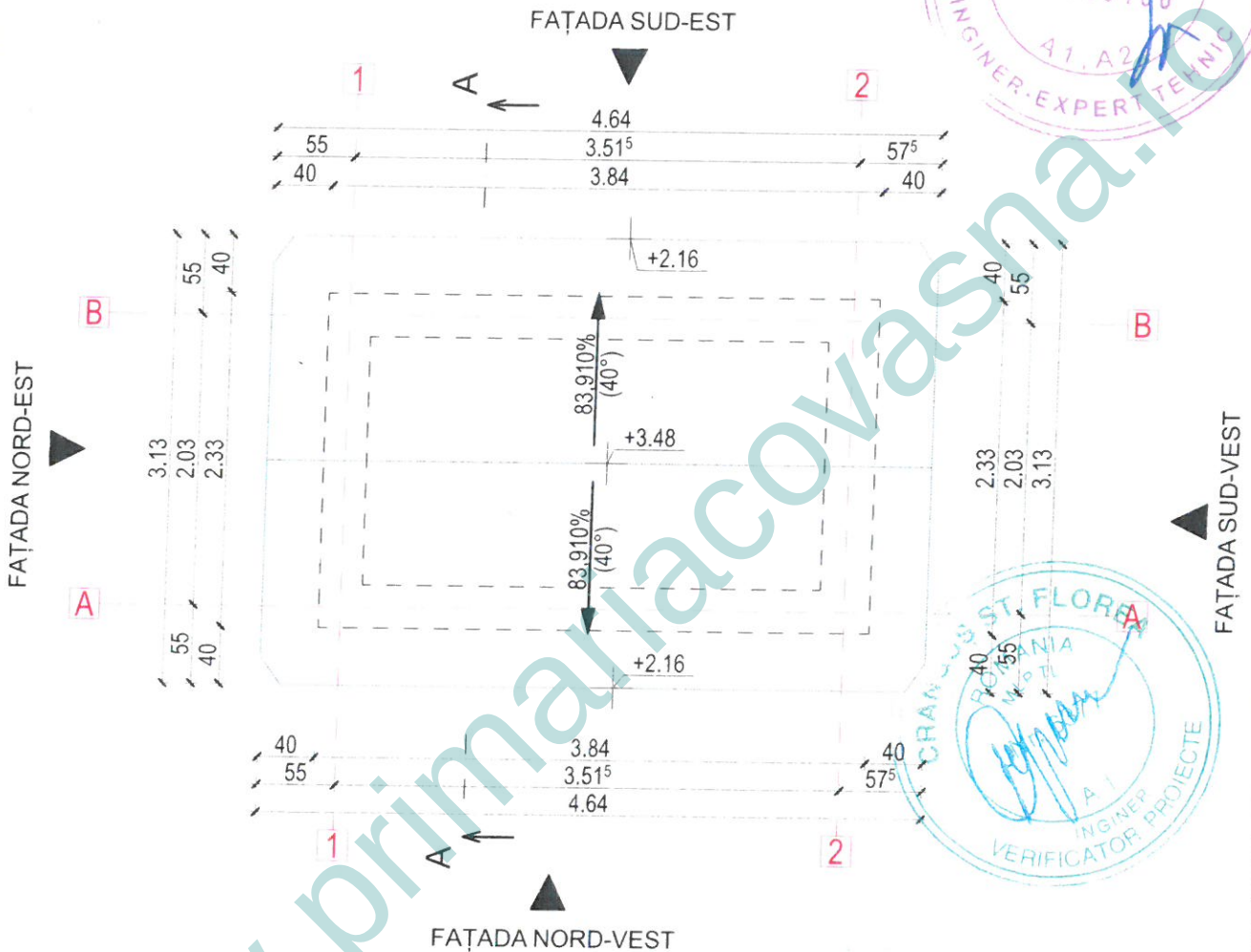
1. Pereti portanți din zidărie
de 30, 35 cm grosime

Nota:

1. Categoria de importanță conform HG 261 este "D" (importanță redusă).
2. Clasa de importanță conform P100/2013 este "IV".

Csata Erika Biroul Individual de Arhitectura - jud. Covasna, mun. Sfântu Gheorghe, str. Mileniului, nr. 8 - nr. 84/2009, ORD. ARH.- BV - T.N.A. - 5608
PROIECTANT DE SPECIALITATE - CONTRACT NR. 1/2021

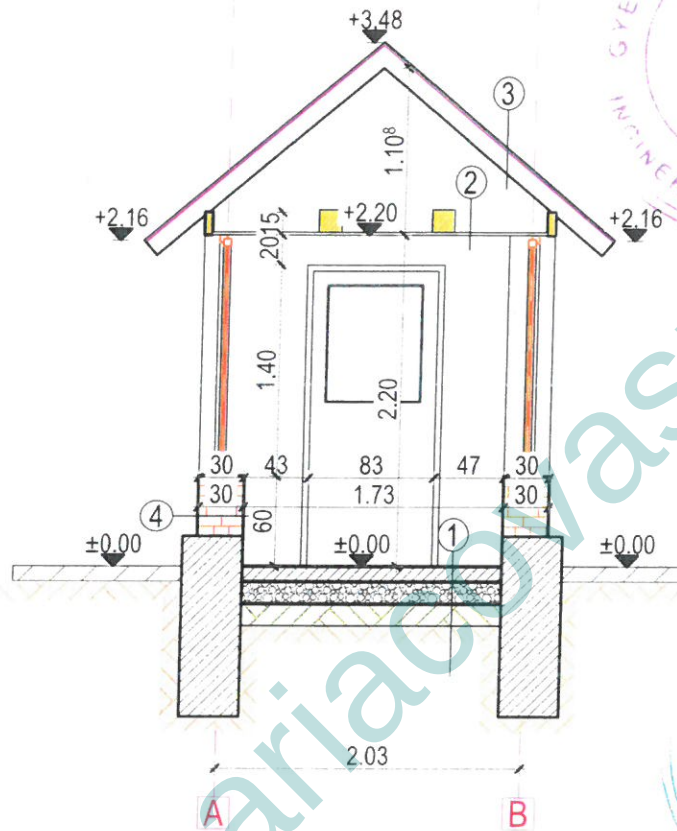
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	Protect Nr.:
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	38/2026
TOP - PRO - NA S.R.L. Chilieni, str. Câmpului, nr. 25, jud. Covasna 0751051863, alparnagy@yahoo.com			Beneficiar:	ORAȘUL COVASNA	Faza:
			Titlu proiect:	DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE 29171 - C10	S.F. 1.
			Amplasament:	orș. Covasna, str. Ștefan Cel Mare, nr. 40, jud. Covasna	Planșa Nr.:
			Titlu planșă:	PLAN PARTER	A.03
ȘEF PROIECT	ing. Nagy Alpar		SCARA:		
PROIECTAT	arh. Csata Erika		1:50		
DESENAT	ing. Tamás Anita-Abigél		DATA:	2026	



Csata Erika Biroul Individual de Arhitectura - jud. Covasna, mun. Sfântu Gheorghe, str. Mileniului, nr. 8 - nr. 84/2009, ORD. ARH.- BV - T.N.A. - 5608
PROIECTANT DE SPECIALITATE - CONTRACT NR. 1/2021

VERIFICATOR					
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
TOP - PRO - NA S.R.L. Chilieni, str. Câmpului, nr. 25, jud. Covasna 0751051863, alparnagy@yahoo.com			Beneficiar:	ORAȘUL COVASNA	Proiect Nr.:
			Titlu proiect:	DESFÎNȚARE CONSTRUCȚIE 29171 - C10	38/2026
			Amplasament:	orș. Covasna, str. Ștefan Cel Mare, nr. 40, jud. Covasna	Faza:
			Titlu planșă:	PLAN ÎNVELITOARE	S.F.T.
ȘEF PROIECT	ing. Nagy Alpar		SCARA:		Planșa Nr.:
PROIECTAT	arh. Csata Erika		DATA:		A.04
DESENAT	ing. Tamás Anita-Abigél		2026		

SECȚIUNE TRANSVERSALĂ A-A Sc.:1:50



LEGENDA

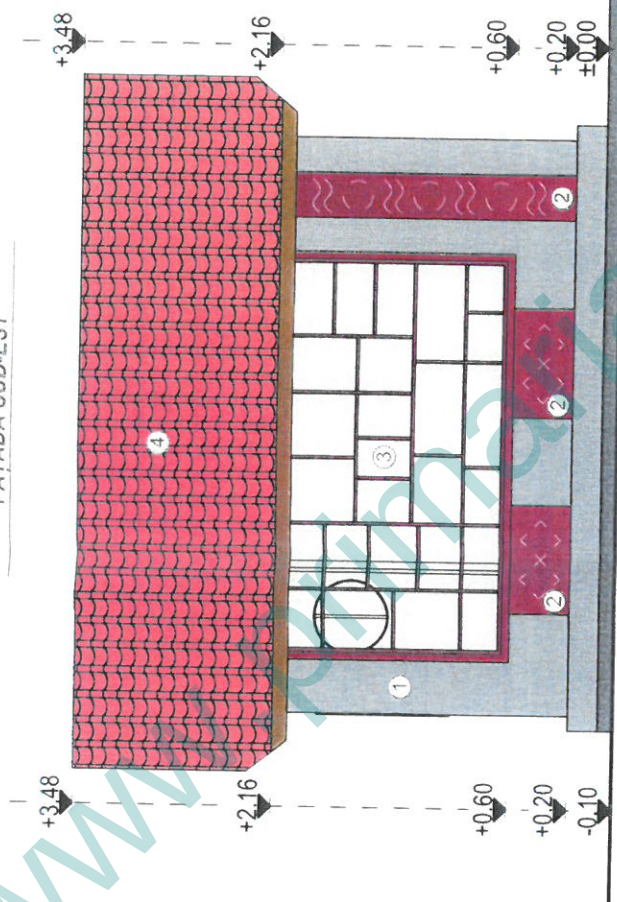
- | | | |
|--------------------------------|----|----|
| 1. Placă din beton armat | 10 | cm |
| Umplutură | | |
| Pământ compactat | | |
| 2. Grinzi din lemn | 15 | cm |
| Lambriu | 2 | cm |
| 3. Șindrilă bituminoasă | 1 | cm |
| Căpriori | 12 | cm |
| 4. Pereți portanți din zidărie | 30 | cm |



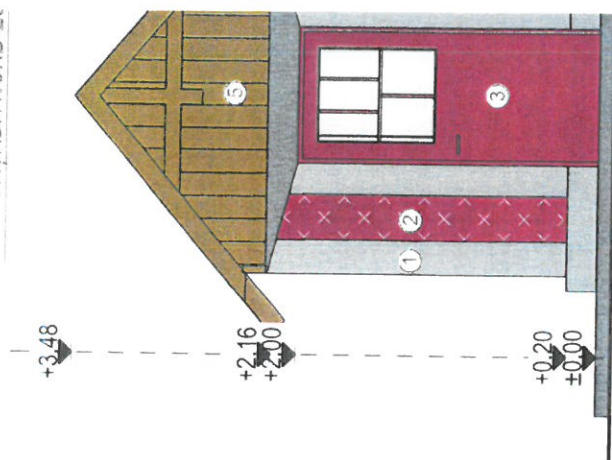
Csata Erika Biroul Individual de Arhitectura - jud. Covasna, mun. Sfântu Gheorghe, str. Mileniului, nr. 8 - nr. 84/2009, ORD. ARH.- BV - T.N.A. - 5608
PROIECTANT DE SPECIALITATE - CONTRACT NR. 1/2021

VERIFICATOR				
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
TOP - PRO - NA S.R.L. Chilieni, str. Câmpului, nr. 25, jud. Covasna 0751051863, alparnagy@yahoo.com			Beneficiar:	ORAȘUL COVASNA
			Titlu proiect:	DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE 29171 - C10
			Amplasament:	orș. Covasna, str. Ștefan Cel Mare, nr. 40, jud. Covasna
			Titlu planșă:	SECȚIUNE TRANSVERSALĂ A-A
ȘEF PROIECT	ing. Nagy Alpár		SCARA:	1:50
PROIECTAT	arh. Csata Erika		DATA:	2026
DESENAT	ing. Tamás Anita-Abigél			

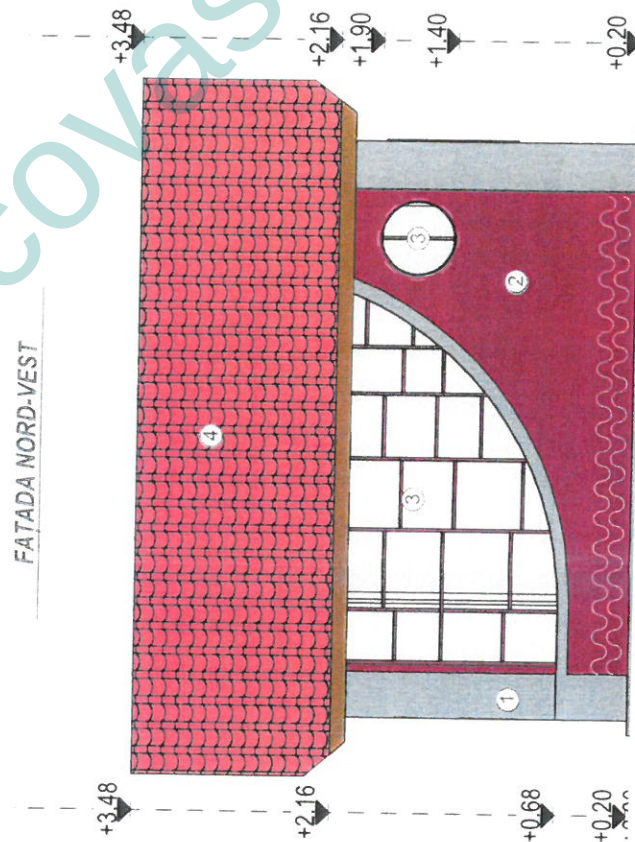
FATADA SUD-EST



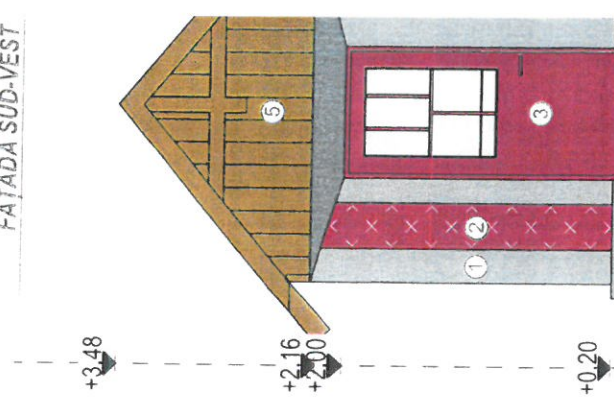
FATADA NORD-EST



FATADA NORD-VEST



FATADA SUD-VEST





Filiala Teritorială Brașov-Covasna-Harghita a Ordinului Arhitecților din România
Strada Șirul Beethoven nr. 1, Brașov 500123, județul Brașov
T: (+4)0268511900 F: -, W: <https://www.oar-bvcvhr.ro>

Către

(1) Primăria Orașului Covasna, Jud. Covasna

DOVADĂ DE LUARE ÎN EVIDENȚĂ A PROIECTULUI DE ARHITECTURĂ

Prin prezentul document:

1. Confirmăm dreptul de semnătură al solicitantului:

D-na./Dl. **Csata Erika** (2)

aflat(ă) în evidența Filialei teritoriale Brașov-Covasna-Harghita a O.A.R., înscris în Tabloul Național al Arhitecților la nr. **5608**, 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. **106-38979** din **04-08-2026** am luat în evidența Filialei Teritoriale Brașov-Covasna-Harghita a O.A.R. proiectul de arhitectură din cadrul documentației tehnice **D.T.A.D.** (4), pentru:

a. obiectul de investiție **DEȘFIINTARE CONSTRUCTIE 29171-C10** (5)

b. adresa investiției Jud. Covasna, Loc. Covasna, Sat , **Str. Stefan Cel Mare, Nr. 40, Bl. , Sc. , Et. , Ap.** (6)

c. beneficiarul investiției **UAT ORAS COVASNA** (7) prin proiectant general **TOP-PRO-NA SRL**

d. proiect nr. **38/2026** din data **02-07-2026** elaborat de (firma) **CSATA ERIKA BIA**

e. elaborat în baza certificatului de urbanism cu nr. **55**, eliberat de Primăria Orașului Covasna, Jud. Covasna, la data **17-07-2026**

f. valoarea de investiție declarată **8.000,00 Ron** (8)

Solicitantul și-a exercitat dreptul de semnătură în modalitatea declarată în TNA și parafează proiectul în calitate de **Proiectant de arhitectură** (9).

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 (10).

Prezenta s-a eliberat pentru a dovedi luarea în evidență a proiectului în SIOAR și după caz în vederea emiterii autorizației de construire/desființare/organizarea executării lucrărilor pentru obiectul de investiție menționat mai sus (4), (11).

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

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

Data (zz/ll/aaaa):

04-08-2026

Președinte:

Arhitect Stoian Mihaela

Semnătură și ștampilă:



Filiala Teritorială:

Brașov-Covasna-Harghita



DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU COVASNA

Clasarea notificării
Nr. 177 / 03.08.2026

Ca urmare a solicitării depuse de către U.A.T. ORAȘ COVASNA, cu sediul în orașul Covasna, str. Piliske, nr. 1, județul Covasna, pentru proiectul "Desființare construcție 29171-C10" propus a fi amplasat în județul Covasna, orașul Covasna, str. Ștefan cel Mare, nr. 40, nr. cad. 29171, înregistrată la DJM Covasna cu nr. 5893 din data de 30.07.2026,

în urma analizării documentației depuse, a localizării amplasamentului în planul de urbanism conform Certificatului de Urbanism nr. 55 din 17.07.2026, eliberat de Primăria Orașului Covasna și în raport cu poziția față de arii naturale protejate, zone-tampon, monumente ale naturii, monumente istorice sau arheologice, zone cu restricții de construit, zonă costieră;

având în vedere că:

- proiectul propus nu intră sub incidența Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;

- proiectul propus nu intră sub incidența art. 48 și 54 din Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare,

în baza Deciziei de numire în funcția publică a d-lui Gheorghe Neagu, emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate cu nr. 810/13.10.2025,

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ DE MEDIU COVASNA, în baza Legii nr. 292/2018 decide:
Clasarea notificării, deoarece proiectul propus nu se supune procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.

Director
Ing. Neagu Gheorghe

Șef Serviciu Reglementări
Ing. Siminiceanu Gabriel Nicolae

Responsabil Biodiversitate
Geogr. Berde György Lajos

Întocmit,
Ec. Huza Laura-Helen

Numele si prenumele vericatorului atestat:
CRÂNGUȘ FLOREA
Adresa, telefon: Str. Meschendorfer 359, Sanpetru, Jud. Brasov
0723.959.858

Nr. 410 / 07.08.2026
Conform registrului
de evidenta

REFERAT
Privind verificarea de calitate la cerinta A1 a proiectului
Faza D.T.A.D.

1. Date de identificare:

- Proiectant general: S.C. TOP – PRO – NA S.R.L.
- Proiectant structură de rez.: S.C. TOP – PRO – NA S.R.L.
- Investitor: ORAȘUL COVASNA
- Amplasament: Oraș Covasna, Str. Ștefan cel Mare, Nr. 40, Jud. Covasna.
- Data prezentării proiectului la verificare: 07.08.2026.

2. Caracteristici principale ale proiectului și ale construcției:

- Tipul construcției: Depozit P din zidărie portantă de cărămidă;
- Zona seismică: accelerația terenului $a_g=0.25g$ și valoarea perioadei de colț $T_c=1.0\text{sec}$ conf. P100/1-2013
- Încărcarea din zăpadă pe sol: $q_{ref}=200\text{daN/m}^2$ conf. CRI-1-3-2012
- Adâncime maximă de îngheț: 1.10m conf. STAS6054-85
- Categoria de importanță (HGR766-1997) – "D" redusă.

3. Documente ce se prezintă la verificare:

- Certificatul de Urbanism nr. 55 din 17.07.2026 pentru "Desființare construcție 29171-C10" eliberat de Primăria Oraș Covasna;
- Memoriu elaborat de proiectant structură de rezistență în care prezintă soluția adoptată pentru respectarea cerinței de verificare – faza DTAD;
- Planșe desenate în care se prezintă soluția constructivă: A-01... A-06.

4. Concluzii asupra verificării:

- În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se și ștampilându-se conform îndrumătorului MLPAT, nr. 77 N1/96.

Am primit 2 exemplare,
Beneficiar:
ORAȘ COVASNA

Am predat 2 exemplare,
Verificator tehnic atestat,
Drd. Ingt. Crânguș Florea



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ NR. 472/2026

OBIECTIV: DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE 29171-C10

**ORAȘ COVASNA, STR. ȘTEFAN CEL MARE,
NR. 40, JUD. COVASNA**

Beneficiar: ORAȘUL COVASNA

Proiectant: S.C. TOP – PRO – NA S.R.L.

Expert tehnic: ING. GYENGE-T. BARNA – CERINȚA A1, A2





Com. Ghidfalău, Sat Fotoș, Nr. 19
Jud. Covasna, Tel. mob. 0741.276989,
bernie.weak@gmail.com,
CIF: RO16806053,
Reg. Com. nr. J14/375/2004
Cont: RO34 BTRL 0150 1202 4545 78XX
Banca Transilvania, Sucursala Sf. Gheorghe

EXPERTIZĂ TEHNICĂ NR. 472/2026:

DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE 29171-C10

BORDEROU GENERAL

a.) Piese scrise:

1. Memoriu tehnic – Raport de expertiză
2. Certificate de atestare expert tehnic
3. Documentar foto

a.) Piese desenate:

1. Plan de situație
2. D.T.A.D.



CUPRINS

CAP. 1 – OBIECTUL ȘI NECESITATEA EXPERTIZEI TEHNICE

- 1.1. Scopul expertizei tehnice
- 1.2. Acte normative vizând necesitatea Expertizei Tehnice
- 1.3. Date oferite de Expertiza Tehnică

CAP. 2 – DATE GENERALE PRIVIND CONSTRUCȚIA

- 2.1. Numărul de nivele
- 2.2. Destinația
- 2.3. Condiții de amplasament
- 2.4. Forma, dimensiunile în plan și elevație, modul de alcătuire al construcției
- 2.5. Structura de rezistență

CAP. 3 – COLECTAREA DE INFORMAȚII PENTRU EVALUAREA STRUCTURALĂ

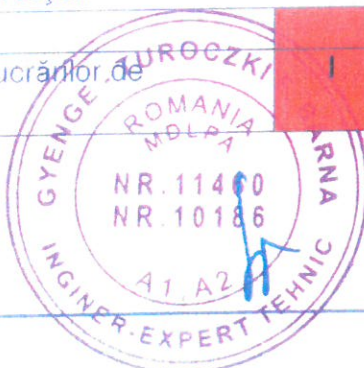
CAP. 4 – EVALUAREA CALITATIVĂ

- 4.1. Condiții privind configurația structurală – determinarea valorii indicatorului R1
- 4.2. Evaluarea stării tehnice a elementelor structurale – Determinarea valorii indicatorului R2
- 4.3. Evaluarea stării tehnice a elementelor nestructurale ale anvelopei
- 4.4. Determinarea indicatorilor R3 și încadrarea construcției în clasa de risc seismic

CAP. 5 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI



Evaluare seismică		Raport sintetic			
Denumire lucrare:	DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE 29171-C10				
Scopul expertizei tehnice:	Expertiză privind rezistența și stabilitatea obiectivului				
Data expertizei:	28.07.2026				
Expert tehnic cerința A1:	Ing. GYENGÉ-TUROCKZI BARNA	Legitimatie:	11460/2023		
Expert tehnic cerința A2:	Ing. GYENGÉ-TUROCKZI BARNA	Legitimatie:	10186/2022		
Adresa:	Oraș Covasna, Str. Ștefan cel Mare, Nr. 40, Jud. Covasna				
Categoria de importanță (HG 766/1997):					D - redusă
Clasa de importanță și expunere la cutremur (P100-1/2013):					IV - redusă
Anul construirii:	1996				
Funcțiunea clădirilor:	Depozit (C10)				
Înălțimea supratetrană totală maximă (m):	+3.48 m	Nr. niveluri:	1 - P		
Suprafața construită existentă (mp):	C10 - 9 mp	Suprafața desfășurată existentă (mp):	C10 - 9 mp		
Sistemul structural	Fundatii continue din beton simplu, planșeu beton slab armat la parter, pereți din zidărie de cărămidă, planșeu peste parter din lemn, acoperiș tip șarpantă lemn.				
Componente nestructurale:					
Acțiunea seismică (probabilitatea de depășire în 50 de ani):	SLS	70%	ULS	20%	
Verificarea la starea limită ultimă:					
Metodologia de evaluare prin calcul folosită (P100/3):	1		2		3
Gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică R_1 :	75%				
Gradul de afectare structurală R_2 :	40%				
Gradul de asigurare structurală seismică R_3 :	75%				
Clasa de risc seismic a construcției:	I	II	III	IV	
Descrierea clasei de risc seismic ale construcției:	Construcția se încadrează la mod general în clasă de risc seismic R_{sl} cu mențiunea că sub efectul cutremurului de proiectare, se pot produce degradări structurale sau nestructurale majore punând în pericol siguranța utilizatorilor, prăbușirea parțială sau totală este probabilă.				
Verificarea la starea limită de serviciu:	Deoarece construcția se încadrează în clasa de risc seismic R_{sl} în urma verificării la SLU, nu a mai fost verificată cerința de deplasare la SLS.				
Concluzii:	Din punct de vedere tehnico-economic nu sunt justificate intervențiile pentru creșterea gradului de asigurare la acțiuni seismice, se propune desființarea construcției.				
Necesitatea lucrărilor de intervenție:	DA		NU		
Clasa de risc seismic după efectuarea lucrărilor de intervenție:	I	II	III	IV	



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

CAP. 1 – OBIECTUL ȘI NECESITATEA EXPERTIZEI TEHNICE

1.1. Scopul expertizei tehnice:

În vederea analizei de evaluare seismică pentru construcția existentă amplasată în Oraș Covasna, Str. Ștefan cel Mare, Nr. 40, Jud. Covasna, prezenta expertiză tehnică urmărește îndeplinirea condițiilor necesităților funcționale de asigurare a utilizării în condiții de siguranță a construcției și totodată o evaluare a siguranței seismice, concomitent cu încadrarea în clasele de risc seismic într-o clasă de vulnerabilitate asociată seismului de proiectare.

La baza prezentei Expertize tehnice stau următoarele documente:

- Proiect D.T.A.D. nr. 38 din 2026 întocmit de către S.C. TOP – PRO – NA S.R.L.
- Certificat de Urbanism nr. 55 din 17.07.2025 eliberat de Primăria Oraș Covasna.

Expertiza tehnică se efectuează de către expert tehnic Ing. Gyenge-Turoczki Barna, atestat pentru cerința "A1+A2" (rezistență mecanică și stabilitate), posesor al Certificatelor de atestare seria VAE nr. 11460/10.10.2023 respectiv CA E, nr. 10186/10.03.2022.

1.2. Acte normative vizând necesitatea expertizei tehnice:

- H.G. 925/95 și P100/3-2019 privind modul de elaborare al expertizelor tehnice;
- SR 11100/1-1993 – Macrozonarea seismică a teritoriului României;
- CR 0/2012 – Cod de proiectare. Bazele proiectării structurilor în construcții. Ordinul MDRT nr. 1530 din 23.08.2012 și publicată în Monitorul Oficial al României partea 1, nr. 647 bis din 11 septembrie 2012;
- P100/1-2013 – Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- P100/3-2019 – Cod de proiectare seismică – Partea III – Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente;
- CR 1-1-4/2012 – Cod de proiectare, bazele proiectării evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor;
- CR 1-1-3/2012 – Cod de proiectare, bazele proiectării evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor;



- SR EN 1990:2004/NA: 2006 EUROCODE: Bazele proiectării structurilor, Anexa Națională cu CRO/2012 Bazele proiectării structurilor în construcții, Clasificarea și gruparea acțiunilor;
- SR EN 1991-1-1: 2004/NA:2006 EUROCODE 1: Acțiuni asupra construcțiilor, Greutăți specifice, greutate proprii, încărcări din exploatare pentru construcții, Anexa Națională;
- SR EN 1991-1-3:2005/NA: 2006 EUROCODE 1: Acțiuni asupra construcțiilor, Încărcări date de zăpadă, Anexa Națională cu CR1-1-3/2012 Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, cu modificările și completările date prin Ord. MDLPL nr. 1655/05.09.2012;
- SR EN 1992-1-1: 2004 – Proiectarea structurilor de beton, Partea 1-1: reguli generale și reguli pentru clădiri;
- SR EN 1992-1-1: 2004/NB: 2008 – Proiectarea structurilor de beton, Partea 1-1: reguli generale și reguli pentru clădiri Anexa Națională;
- NP 112/2014 - Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă aprobat cu Ord. MTCT nr. 275/23.02.2005;
- NP 074/2007 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții;
- ST 6054/1984 – Teren de fundare, Adâncimi maxime de îngheț;
- P 136/1995 – Principii generale privind metodologia de zonare geotehnică a teritoriului României;
- SR EN 13331-2:2004 – Sisteme pentru sprijinirea șanțurilor, Partea 2: Evaluare prin calcul și încercare;
- GP 014/1997 – Ghid de proiectare, Calculul terenului de fundare la acțiuni seismice în cazul fundării directe;
- SR 388/1995 – Standard pentru ciment CEM I 32,5 R;
- SR EN 197-1:2002 – Ciment, Partea 1: Compoziție, specificații și criterii de conformitate ale cimenturilor uzuale;
- SR 6232/1996 – Standard pentru cimenturi, adaosuri minerale și aditivi;
- ST 009/1996 – Specificație tehnică privind cerințele și criteriile de performanță pentru produse din oțel utilizate ca armături în structuri din beton;
- ST 031/2000 – Specificație tehnică privind cerințele de calitate pentru prepararea, transportul și punerea în operă a betonului;
- C 16/1984 – Normativ pentru execuția lucrărilor de construcții pe timp friguros;



- C254/2022 – Indicativ privind cazuri particulare de expertizare tehnică a clădirilor pentru cerința fundamentală "rezistență mecanică și stabilitate";
- NE 012-1/2010 – Cod de practică pentru executarea lucrărilor din beton și beton armat – Partea 1 – Producerea betonului;
- NE 012-2/2022 - Cod de practică pentru executarea lucrărilor din beton și beton armat – Partea 2 – Execuția lucrărilor;
- P 130/1999 – Normativ pentru urmărirea comportării în timp a lucrărilor
- C 130/1978 – Instrucțiuni tehnice pentru aplicarea prin torcretare a mortarelor și betoanelor;
- NP 005/2022 – Normativ de proiectare pentru structuri din lemn;
- SR EN 1995-1-1:2004 – Proiectarea structurilor de lemn. Partea 1-1: Generalități, reguli comune și reguli pentru clădiri;
- SR EN 1995-1-1:2004/NB:2008 – Proiectarea structurilor de lemn. Partea 1-1: Generalități, reguli comune și reguli pentru clădiri. Anexa națională;
- SR EN 1993-1-1:2006 – Proiectarea structurilor de oțel. Reguli generale și reguli pentru clădiri;
- SR EN 1993-1-1:2006/NA:2008 – Proiectarea structurilor de oțel. Reguli generale și reguli pentru clădiri. Anexa națională;
- SR EN 1993-1-8:2006 – Proiectarea structurilor de oțel. Proiectarea îmbinărilor;
- SR EN 1993-1-8:2006/NB:2008 – Proiectarea structurilor de oțel. Proiectarea îmbinărilor. Anexa națională;
- GP 111-04 ♦ Ghid de proiectare privind protecția împotriva coroziunii a construcțiilor din: oțel
- SR EN ISO 9001/2008 – Model pentru Asigurarea Calității în proiectare, dezvoltare, producție, montaj și service;
- Legea nr. 10/1995 – Privind calitatea în construcții cu modificările și completările din HG nr. 498/2001 și Legea nr. 123 din 05.05.2007;
- HG nr. 766/1997 – Reglementări privitoare la asigurarea calității în construcții și urmărirea comportării în exploatare a acestora împreună cu completările și modificările din HG nr. 675 din 03.07.2002
- Ordin MDRL nr. 596/2009 – Lista standardelor române care transpun standarde europene armonizate și a specificațiilor recunoscute în domeniul produselor pentru construcții;
- Legea nr. 50/1991 – Privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată în 2004 împreună cu Normele Metode de

Aplicare a Ordinului MTCT nr. 1430/2005, împreună cu OUG nr. 214/2008 pentru modificarea și completarea legii nr. 50/1991 împreună cu Ordinul MDRL nr. 119 din 26.02.2019 privind modificarea și completarea Normelor Metodologice de Aplicare.

1.3. Date oferite de expertiza tehnică:

- Evaluarea calitativă a construcției în ceea ce privește conformarea structurală a acesteia precum și stabilirea nivelului de performanță a structurii la acțiuni seismice (încadrarea construcției în clasa de risc seismic) precum și la alte tipuri de acțiuni (acțiuni gravitaționale, acțiuni climatice, acțiuni provocate de tasări diferențiate).
- Verificarea stării tehnice a construcției și a modului de comportare în timp a acesteia.

CAP. 2 – DATE GENERALE PRIVIND CONSTRUCȚIA

2.1 Nr. de nivele:

- 1 – P.

2.2 Destinația:

- C10 – Depozit.

2.3 Condiții de amplasament:

Clădirea este situată în Oraș Covasna, Str. Ștefan cel Mare, Nr. 40. Terenul este înregistrat în C.F. nr. 29171 – Oraș Covasna cu nr. cad. 29171 și are o suprafață de 11044 mp. Construcția care face obiectul prezentei este înregistrată sub nr. cad. 29171-C10 – Depozit conform extrasului de carte funciară și Planului de situație. Prin proiectul D.T.A.D. se propune desființarea clădirii.

Elementele caracteristice privind amplasarea clădirii sunt următoarele:

- Zona de expunere la risc seismic – conform normativului P100/1-2013 amplasamentul se încadrează în zona seismică caracterizată prin perioada de colț $T_c = 1.0\text{sec}$ și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0.25g$.
- Prin aplicarea prevederilor din prescripțiile P100/1-2013 și SR EN 1990:2004/NA 2006 clasa de importanță a construcției analizate este IV cu coeficientul de importanță $\gamma_{1e} = 0.8$.



- Categoria de importanță a construcției analizate, stabilită pe baza prevederilor HG 766/1997 și în acord cu metodologia aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 31/N/02.10.1995 este "D".
- Din punctul de vedere al încărcărilor climatice, zona în care se găsește construcția analizată are următorii parametri de calcul:
 - presiunea de referință a vântului v_{ref} : 0.70kPa,
 - valoarea caracteristică a încărcării date de zăpadă: $S = 2.0$ kPa.
- Zona climatică în care este amplasată clădirea: V conform hărții de zonare climatică a României (fig. A1 din SR 1907-1). Temperatura exterioară de calcul iarna este de -24°C .
- Adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasament este de 1.10 m.
- Terenul de fundare – fără date.
- Gradul de expunere la vânt: expusă.
- Modul de asigurare a utilităților (din rețele publice existente în zonă sau surse proprii): alimentare cu apă și canalizare nu este cazul, electricitate din rețeaua existentă în incintă.

2.4 Forma, dimensiunile în plan și elevație, modul de alcătuire al construcției:

Din punct de vedere structural construcția în cauză a fost edificată în anul 1996. Clădirea în sine formează un singur ansamblu funcțional cu accese separate dinspre curtea interioară.

2.5 Structura de rezistență:

Corpul C10 are o formă dreptunghiulară cu dimensiuni maxime în plan de 3.84 m x 2.33 m și în sine are un sistem regulat, fără concentrări de mase din punct de vedere al structurii de rezistență. Suprafața construită a Corpului C10 este de 9 mp. Înălțimea aprox. a structurii este +3.48 m la coamă. Acoperișul este de tip șarpantă. Terenul în zonă este practic plat iar corpul C10 se află poziționată în apropierea mijlocului laturii Nord-Vestice a terenului.

În prezent construcția nu este dată în exploatare. Clădirea se află într-o stare avansată de degradare, infrastructura și suprastructura prezintă probleme vizibile de degradare iremediabilă. Funcționalul și structura de rezistență sunt descrise pe baza verificărilor la fața locului respectiv a proiectului D.T.A.D.

Infrastructura:

Fundațiile continue au lățimea de aprox. 30-35 cm cu adâncimea de fundare de aprox. 70 cm de la CTN și sunt executate din beton simplu.

Fundațiile continue sunt prevăzute sub pereții portanți ai parterului. Fundațiile continue nu au adâncimea necesară față de CTN și se prezintă într-o stare avansată de degradare, sunt zone cu fisuri verticale/oblice respectiv sunt multe zone cu decojiri realizate de apele meteorice. Planșeul parter este realizat din beton slab armat.

Suprastructura:

Pereții sunt realizați din zidărie de cărămidă neconfinată, nearmată în rosturile orizontale, având 30 cm grosime. Pereții sunt fără stâlpișori, centuri, buiandrugi de beton armat.

Planșeul peste parter este din lemn ca și acoperișul în două ape.

În general la construcție problemele se prezintă în felul următor:

Fundațiile prezintă fisuri ce denotă tasări diferențiate mai ales la colțurile clădirii.

Pereții exteriori au fost afectați în timp de lipsa hidroizolației la partea inferioară și de infiltrații de ape meteorice la partea superioară și pe verticală la colțurile clădirii și din acest motiv se prezintă serioase probleme de deteriorare ale pereților. Din cauza celor de mai înainte respectiv a problemelor de la infrastructură, sunt zone unde pereții prezintă fisuri majore verticale și oblice.

Învelitoarea acoperișului practic este compromisă, sunt semne vizibile de pătrundere a apelor meteorice printre fâșiile de tablă ondulată. Toată structura de acoperiș a fost afectată mai ales de lipsa întreținerii, ceea ce a condus la compromiterea de către apele meteorice a structurii de rezistență.

În momentul de față la data întocmirii prezentei în cazul unui cutremur major există pericolul colapsului înregii structuri, pereții neavând rigiditatea asigurată în plan orizontal și acoperișul tip terasă din beton armat este de asemenea compromis iremediabil.

CAP. 3 – COLECTAREA INFORMAȚIILOR PENTRU EVALUAREA **STRUCTURALĂ**

Conform Codului P100/3-2019, pct. 4.3.1 (tab. 4.1) în vederea evaluării structurii construcției se aplică „**nivelul de cunoaștere**” **KL1** (cunoaștere limitată). Utilizarea acestui nivel de cunoaștere a presupus efectuarea de către expertul tehnic a următoarelor verificări și investigații la construcția existentă:

- Stabilirea geometriei structurii:
 - s-a efectuat releveul construcției de către proiectant,

- s-a efectuat verificarea vizuală a construcției de către expert tehnic.
- Stabilirea modului de alcătuire a elementelor structurale și nestructurale:
 - s-au utilizat datele din relevu.
- Stabilirea calității materialelor utilizate:
 - nu s-au efectuat încercări in situ pentru determinarea caracteristicilor materialelor,
 - se iau în considerare caracteristicile materialelor în acord cu documentele valabile în perioada respectivă.

CAP. 4 – EVALUAREA CALITATIVĂ

Conform Codului P100/3-2019, evaluarea prin calcul este un procedeu cantitativ prin care se verifică dacă construcția existentă satisface cerințele stărilor limită considerate la acțiunile seismice de proiectare.

Modelul de bază pentru definitivarea acțiunii seismice a fost conform precizărilor din P100/1-2013 cap. 3.

Acțiunea seismică de proiectare s-a combinat cu alte acțiuni permanente și variabile cf. CR0-2012.

La modelarea structurii nu se respectă prevederile din cap. 4 al codului P100/1-2013, P100/3-2019.

La verificarea elementelor structurale s-a avut în vedere ca cerința seismică să fie mai mică, la limita egală cu capacitatea elementului.

Modul de analiză prevede în codul P100/3-2019 trei metodologii de evaluare a construcțiilor, definite de baza conceptuală, nivel de rafinare a metodelor de calcul și nivelul de detaliere a operațiunilor de verificare.

Criteriile pe baza cărora s-a ales metoda de evaluare au fost următoarele:

- perioada de realizare a construcției: anul 1996,
- structural construcția are o complexitate structurală normală,
- sistemul structural: structură cu pereți portanți din zidărie de cărămidă și acoperiș tip șarpantă,
- prin documentația tehnică s-a stabilit un nivel de performanță pentru construcție, normal.

În codul P100/3-2019 sunt stipulate 3 metodologii de evaluare:

- a) metodologia de nivel 1 (metodologie simplificată),
- b) metodologia de nivel 2 (metodologie de tip curent pentru construcțiile obișnuite de orice tip),

c) metodologia de nivel 3 (se aplică la construcții complexe sau de importanță deosebită, urmărind metodele de calcul neliniar).

În cazul de față s-a aplicat metodologia de nivel 1.

4.1 Condiții privind configurația structurală – Determinarea valorii indicatorului R_1 :

Tabelul D.1a Condiții privind alcătuirea seismică – metodologia de nivel 1:

Rigiditate planșee	Regim de înălțime	Condiții de regularitate		
		Cu regularitate în plan și elevație	Fără regularitate în plan sau în elevație	Fără regularitate în plan și în elevație
Rigide	$\leq P+2E$	100	85	70
	$> P+2E$	85	70	60
Fără rigiditate semnificativă	$\leq P+2E$	75	55	40
	$> P+2E$	55	40	20

$$R_1 = 75$$

4.2 Evaluarea stării tehnice a elementelor structurale – Determinarea valorii indicatorului R_2 :

Pentru evaluarea calitativă preliminară, starea generală de avarie a clădirii se notează în funcție de tipul și de gravitatea avariilor prin punctajul dat în tabelul următor:

Tabelul D.2 Valori maxime A_h , A_v – metodologia de nivel 1

Tipul avariilor	Elemente verticale (A_v)	Elemente orizontale (A_h)
Nesemnificative	70	30
Moderate	60	20
Grave	45	15
Foarte grave	25	10

Indicatorul R_2 care definește gradul de avariere seismică a clădirii se determină cu relația:

$$R_2 = A_h + A_v = 40$$

Motivul este că structura de rezistență prezintă vulnerabilități majore și gradul de uzură este ridicat.



4.3 Evaluarea stării tehnice a elementelor nestructurale ale anvelopei:

La elementele nestructurale aferente anvelopei construcției s-au observat degradări semnificative care impun lucrări de intervenție de punere în siguranță - desființare.

4.4 Determinarea valorii indicatorului R_3 și încadrarea construcțiilor în clasa de risc seismic:

Această construcție a fost executată în anul 1996. Conform Codului P100/1-2013 Oraș Covasna, județul Covasna se încadrează în zona seismică având $a_g = 0.25g$, ca atare în condițiile inițiale de proiectare se admite valoarea indicatorului $R_3 \approx 75$.

Valori ale indicatorului R_1 asociate claselor de risc seismic

Valori R_1			
<30	30-59	60-89	90-100
Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV

Valori ale indicatorului R_2 asociate claselor de risc seismic

Valori R_2			
<50	50-69	70-89	90-100
Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV

Valori ale indicatorului R_3 asociate claselor de risc seismic

Valori R_3			
<35	35-64	65-89	90-100
Clasa de risc seismic			
I	II	III	IV

Prin urmare se consideră că această construcție se încadrează în clasa de risc seismic Rsl. În mod general construcția se încadrează în clasa de risc seismic Rsl cu mențiunea că sub efectul cutremurului de proiectare, se pot produce degradări structurale care afectează semnificativ structura (siguranța structurală), degradările structurale conducând până la prăbușire totală.

Clădirea are caracteristici structurale inferioare și un grad avansat de uzură, degradare. Sistemul structural nu permite măsuri de consolidare din

moment ce acesta ar necesita lucrări majore de intervenție pentru punerea în siguranță, lucrări care depășesc valoarea de înlocuire a clădirii existente. Toate cele de mai înainte sunt în concordanță cu dorința beneficiarului de a desființa construcția, din moment ce aceasta nu mai corespunde necesităților curente.

CAP. 5 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În urma verificărilor efectuate la construcție se constată, că aceasta nu are asigurată rezistența mecanică și stabilitatea necesară conform cu normele tehnice în vigoare și chiar reprezintă un pericol public iminent, ce necesită acțiuni imediate conform situației de urgență existente.

Măsuri pregătitoare acțiunii de desființare:

Demolarea va fi precedată de unele măsuri pregătitoare generale, care sunt obligatorii:

- Încetarea activităților din interiorul construcției și evacuarea oricăror bunuri sau materiale ce ar putea fi avariate la demolare;
- Se va asigura perimetrul prin împrejmuire – inclusiv la vecinătate;
- Se vor întrerupe racordurile la utilități – gaze, curent electric, apă-canalizare, etc. după caz;
- Asigurarea continuității instalațiilor tehnico-edilitare pentru vecinătăți – dacă este cazul;
- Se vor semnaliza și avertiza, conform procedurilor legale, activitățile ce urmează să se desfășoare;
- Se determină locul unde se vor depozita materialele rezultate;
- Se iau toate măsurile impuse de normele de protecție a muncii și prevenire a incendiilor;
- Etapizarea lucrărilor pornind de sus în jos;
- Eliberarea amplasamentului prin îndepărtarea materialelor inclusiv cele rezultate din dezafectarea infrastructurii.

Procedee de desființare a structurilor:

Există următoarele procedee aplicabile în cazul de față:

- Demolarea cu unelte manuale;
- Demolarea cu aparate și utilaje mecanice.

Acte normative privind intervențiile:

La lucrările de dezafectare a acoperișului existent se vor respecta prevederile și procedeele cuprinse în „Normativ privind postutilizarea ansamblurilor, subansamblurilor și elementelor componente ale construcțiilor.



Intervenții la învelitori și acoperișuri – Indicativ NE005-97.

Pentru o mai bună execuție se vor avea în vedere următoarele:

- Principii și reguli privind desfacerea învelitorilor pentru șarpante;
- Tehnologii de lucru la demontarea învelitorilor la construcții;
- Scule și dispozitive necesare intervențiilor la învelitori și acoperișuri;
- Organizare de șantier.

Prevederile care stau la baza proiectului tehnologic pentru desființarea totală sau parțială sunt cuprinse în „Normativul privind postutilizarea ansamblurilor, subansamblurilor și elementelor componente ale construcțiilor. Intervenții la structuri” – Indicativ NP035-99.

Organizare de șantier:

Documentația tehnică elaborată în vederea desființării construcției va cuprinde obligatoriu și realizarea unei organizări de șantier care va cuprinde:

- Căile de acces;
- Utilajele și mijloacele necesare;
- Sursele de energie;
- Grafice de execuție a lucrărilor de desființare;
- Organizarea spațiilor necesare depozitării temporare a materialelor și elementelor rezultate din demolare, cu măsurile specifice pentru conservarea pe timpul depozitării și evitarea degradărilor;
- Măsuri specifice privind protecția și securitatea muncii, precum și de prevenire și stingere a incendiilor, decurgând din natura operațiilor și tehnologiilor de demolare-recuperare cuprinse în documentația tehnică de execuție a demolărilor;

- Măsuri de protecția vecinătăților (transmitere vibrații și șocuri puternice, degajări mari de praf, asigurarea acceselor necesare).

Recuperarea, valorificarea sau reintegrarea în natură a materialelor:

În urma procesului de demolare se va trece la sortarea și gruparea generală a materialelor rezultate pe grupe de utilități și sorturi:

- materiale refolosibile ca atare;
- materiale refolosibile după prelucrare și transformare (pe loc sau în unități specializate);
- materiale refolosibile după prelucrare și transformare (pe loc sau în unități specializate), ca materii prime brute sau ca materiale cu alte caracteristici;
- materiale neutilizabile și nereciclabile necesare a fi prelucrate pentru neutralizare și integrare în natură.

Evaluarea calitativă, cantitativă și valorică a materialelor ce rezultă din recuperarea materialelor după sortare se realizează în baza unei expertize

tehnico-economice.

Verificările se vor efectua în conformitate cu cerințele de calitate ale produselor corespunzătoare prevăzute în prescripții.

Toate operațiunile de dezafectare, verificare și recondiționare se vor efectua numai de către personal calificat și autorizat să execute lucrările respective.

Pregătirea materialelor recuperabile rezultate în procesul de demolare se face prin grija executantului lucrării de demolare.

Transport:

Nu se va începe demontarea componentelor unei structuri înainte de amenajarea căilor de acces și a spațiilor necesare pătrunderii mijloacelor de transport și utilajelor de ridicat.

Se recomandă ca transportul materialelor și elementelor rezultate din demolări la depozite sau obiective stabilite prin documentația tehnică să se facă în mod uniform pe toată durata procesului demolării pentru evitarea aglomerării și a ocupării nejustificate a spațiilor.

Se vor respecta obligatoriu legislația în vigoare referitoare la măsurile de securitate și sănătate în muncă respectiv cele referitoare la situații de urgență.

Concluzie:

S-a realizat în condiții corespunzătoare identificarea clădirii și amplasamentului. Desființarea este propunerea acceptată de către beneficiar. S-a realizat o descriere a clădirii pe baza inspecției vizuale.

Demolarea se va realiza cu respectarea procedurilor legale.

Ing. GYENGE-TUROCZKI BARNA
Expert tehnic atestat MDLPA domeniul A1, A2
Certificate de atestare
seria VAE nr. 11460 respectiv seria CA E nr. 10186



Seria VAE Nr. 11460

ROMÂNIA

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR
PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI



CERTIFICAT DE ATESTARE TEHNICO - PROFESIONALĂ

În aplicarea dispozițiilor art. 21 alin. (1) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

urmare cererii înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației cu nr. 1563/2023 și promovării examenului organizat conform Procedurii de atestare tehnico-profesională a verficatorilor de proiecte și a experților tehnici aprobată prin Ordinul MDLPA nr.817/2021, cu modificările și completările ulterioare, în sesiunea Iunie 2023

SE ATESTĂ

DI. GYENGE-TUROCZKI BARNA

Cod numeric personal: 1771118141052

De profesie: ing.

Județul/Sectorul: COVASNA

Localitate: SFÂNTU GHEORGHE

EXPERT TEHNIC

Domeniul de atestare tehnico-profesională A1 — Rezistență mecanică și stabilitate pentru construcții civile, industriale, agricole, energetice, miniere, pentru telecomunicații și construcții aferente rețelelor edilitare și de gospodărie comunală cu structura de rezistență din beton, beton armat, zidărie, lemn

NIVELUL: nu este cazul

Titularului acestui certificat i se acordă toate drepturile legale

MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

ABRILIU-IOAN VEȘTEA

Data emiterii: 10.10.2023

Semnătura titularului

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

DL **GYENGE-TUROCZKI BARNA**

Cod numeric personal: 171118141052

Profesia: ing.

**ATESTAT
EXPERT TEHNIC**

Domeniul de activitate tehnico-profesională: A1 - Rezistența mecanică și stabilitate pentru construcții civile, industriale, agricole, energetice, miniere pentru telecomunicații și construcții aferente rețelelor cablitate și de gospodărie comunală cu structuri de rezistență din beton, beton armat, zidărie, lemn
Nivelul: nu este cazul



Data emiterii: 10.10.2023

Valabilită de la:
10.10.2023

Până la:
10.10.2028

Semnătura titularului

Prezentă legăturare este valabilă însoțită de certificatul de atestare tehnică profesională de expert tehnic - verificator de proiecte

Seria VAE Nr. 11460





ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA

Nr 14.869 / 07.08.2026
Ind.dos.:II/G/1

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind trecerea din domeniul public in domeniul privat al orasului Covasna
a constructiei inscrise in CF 29171-C10 si aprobarea desfiintarii acesteia**

Avand in vedere:

- Referatul de aprobare** intocmit de catre Primarul Orasului Covasna, privind trecerea din domeniul public in domeniul privat al orasului Covasna a constructiei inscrise in CF 29171-C10 si aprobarea desfiintarii acesteia.
- Procesul verbal de control nr. 1 din 2025 al Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta "Mihai Viteazul" al Judetului Covasna**, in vederea obtinerii Avizului de securitate la incendiu
- HCL nr. 51/2017**, cu modificarile ulterioare, s-au dat in administrarea Liceului Kőrösi Csoma Sándor, conform Contractului de administrare, bunuri imobile apartinand domeniului public, in care isi desfasoara activitatea unitatea de invatamant preuniversitar de stat, cu personalitate juridica, precum si structurile arondate acesteia, (constructii si terenuri aferente) apartinand domeniului public.
- Adresa Primariei orasului Covasna, catre conducerea Liceului Kőrösi Csoma Sándor, inregistrata cu nr. ad. 15735/02.10.2025**, prin care se solicita un punct de vedere de la conducerea Liceului Kőrösi Csoma Sándor, cu privire la oportunitatea si posibilitatea demolarii constructiei inscrise in CF 29171-C10- constructie anexa (magazine de 9 mp), edificiu realizat fara acte legale.
- **Adresa Consiliului de administratie al Liceului Kőrösi Csoma Sándor, inregistrata cu nr. 2695/13.11.2025**, prin care ne informeaza ca este de acord cu demolarea constructie anexa (magazine de 9 mp) inscrise in CF 29171-C10.

Consideram legala si oportuna initiativa Primarului privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al orasului Covasna a imobilului inscris in CF 29171-C10-constructie anexa (magazine de 9 mp), aflat in administrarea Liceului Kőrösi Csoma Sándor edificiu realizat fara acte legale, in vederea desfiintarii, casarii, valorificarii si radierii acestuia din cartea funciara.

Motivele emiterii actului administrativ sunt ca, in urma controlului efectuat de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta al Judetului Covasna, in vederea obtinerii Avizului de securitate la incendiu, nr. 22/25/SU-CV/PSI, Proces verbal de control nr. 1/2025, s-a constatat ca in planul de situatie nu au fost reprezentate toate edificiile existente in vecinatate, nu se respecta distantele minime de siguranta fata de constructiile limitrofe, fiind identificata existenta Corpului de imobil inscris in CF 29171-C10-constructie anexa (magazine de 9 mp), edificiu realizat fara acte legale aflat stare avansata de degradare, se incadreaza in clasa de risc seismic I, (Crs I), constructii cu risc ridicat de prabusire la cutremur, aceasta constructie nu are asigurata rezistenta mecanica si stabilitatea necesara conform cu normativele si standardele in vigoare.

Din acest motiv este necesara desfiintarea acesteia, casarea, valorificarea si radierea din cartea funciara.

Intocmit
Inspector administrarea domeniului public si privat,
Varga Monica





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA



Nr. 13960 din 17/07/2026
ind. dos. I/H/2

F.6.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 55 din 17.07.2026

În scopul **DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE 29171 - C10**

Ca urmare a cererii adresate de **Gyerő József**, cu domiciliul/sediul în județul Covasna, municipiul/orașul/comuna Covasna, satul -, sectorul -, cod poștal 525200, strada 1 Decembrie 1918, nr.2B, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0267340001, e-mail primar@primariacovasna.ro, reprezentant al U.A.T. **ORAȘ COVASNA**, CUI 4404613, înregistrată la nr. 13960 din 17.07.2026, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul COVASNA, oraș COVASNA, satul -, sectorul -, cod poștal 525200 strada Ștefan cel Mare, nr. 40, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI, EXTRAS C.F. nr. 29171 COVASNA,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1062/1998 faza P.U.G., aprobată prin hotărârea Consiliului Local al orașului Covasna nr. 10/2000, prelungit cu H.C.L. nr.191/2023,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul identificat cu nr. cad. 29171 se află în intravilanul localității conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 10/2000, prelungit cu H.C.L. nr.191/2023. Proprietarul terenului este **Orașul Covasna** în cotă actuală de 1/1, conform extras C.F. nr. 29171 Covasna.

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zonă de protecție monumente istorice și/sau ale naturii.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul are suprafața de **11044 m²**.

Categoria de folosință actuală a terenului este „curți construcții”, iar destinația zonei conform P.U.G. aprobat este **spații de învățământ și dotări aferente – U.T.R. 26**.

Imobilul se încadrează în **zona A** de impozitare, conform H.C.L. nr. 192/2023.

Se vor respecta reglementările administrației publice centrale/locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. aprobat prin hotărârea Consiliului Local Covasna nr. 10/2000, în această zonă trebuie respectate următoarele reglementări:

Se vor elibera certificate de urbanism în principal construcții și reparații pentru obiective legate de învățământ și servicii.

Se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțe și vecinătăți.

Clădirile noi se vor amplasa în aliniament cu cele existente dar în niciun caz distanța nu va fi mai mică decât cea impusă de profilul transversal al categoriei de strada prevăzută pentru zona respectivă.

Pentru casele aliniate la strada Ștefan cel Mare distanța minimă față de axul străzii va fi de 9m.

Pentru casele aliniate la strada Școlii distanța minimă față de axul străzii va fi de 6m.

Pentru toate dotările propuse se vor prevedea locuri de parcare prin grija și pe cheltuiala proprietarului respectiv

Regimul de înălțime maxim admis este **P+4**.

Indicatorii urbanistici maximi: procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului, sunt **P.O.T. maxim 45%, C.U.T. maxim 2,5**, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 10/2000.

Accesul carosabil, parcaje: va ține seama de prevederile pct. 4.12 al anexei nr.4 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, și va respecta în mod obligatoriu, prevederile art. 25 din același regulament.

Utilități: Alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă potabilă și colectarea apelor uzate se va realiza prin racord la rețeaua existentă

Conform alin.(1), art. 27 din H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – “autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică”.

Documentele necesare obținerii autorizației de construire sunt cele prevăzute în Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.T. nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare.

D.T.A.C. va fi întocmită de colective de specialitate în condițiile prevederilor art. 9 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale art. 18 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, cu modificările și completările ulterioare și va respecta conținutul cadru al documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat obținerii autorizației de construire/desființare pentru:

„DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE 29171 - C10”

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

520013 Sfântu Gheorghe, B-dul Gen. Grigore Bălan, Nr. 10, Județul Covasna

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură 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 aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (maxim 30 zile);**
- c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):**
 - ☐ D.T.A.C.; ☒ D.T.O.E.; ☒ D.T.A.D.;
- d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**
- d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**
 - ☒ alimentare cu apă ☒ gaze naturale ☐ Alte avize/acorduri
 - ☒ canalizare ☐ telefonizare ☒ acordul administratorului clădirii
 - ☒ alimentare cu energie electrică ☒ salubritate
 - ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

d 2) avize și acorduri privind

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d 3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☒ certificat fiscal, care să ateste valoarea de impunere pentru construcția care se desființează.

☒ H.C.L. Covasna, privind aprobarea executării lucrărilor.

d 4) studii de specialitate (1 exemplar original):

☒ ridicare topografică, vizată de O.C.P.I. Covasna;

☒ expertiză tehnică;

☒ verficator de proiect conform prevederilor legale în vigoare.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie).

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

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

☐ dovada privind achitarea taxelor aferente autorizației de desființare.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii, titularul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acesteia.

PRIMARUL ORAȘULUI COVASNA,
GYERŐ JÓZSEF

L.S.



SECRETAR GENERAL,
CIUREA MARIA CRINA

ARHITECT-ȘEF,
urb ing AMBRUS ATTILA

ÎNTOCMIT,
ing Papucs Barnabás-Sándor

Achitat taxa de: scutit de taxa, conform Chitanței nr. - din -.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMARUL ORAȘULUI COVASNA,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT-ȘEF,

L.S.

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„MIHAI VITEAZUL” AL JUDEȚULUI COVASNA

Str. Oltului, nr.31-33, cod 520027 Telefon: 0267/315.350
Fax 0267/311.182; e-mail: contact@isuev.igsu.ro

PROCES-VERBAL DE CONTROL
(obiective de investiții)

Nr. 1 din 2025

Încheiat astăzi, 29.09.2025, cu prilejul controlului privind apărarea împotriva incendiilor și protecția civilă executat potrivit prevederilor Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, ale Legii nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, cu modificările ulterioare, ale Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 21/2004 privind Sistemul Național de Management al Situațiilor de Urgență, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 15/2005, și ale Hotărârii Guvernului nr. 1.492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale.

Unitatea controlată	SC BVB BIRO SRL Sediul: Orasul Covasna, str. Stefan cel Mare, nr. 90 CONSTRUCTOR
Administrator/conducător	ADMINISTRATOR – BIRO BARNABAS
Adresa	Sediul: Orasul Covasna, str. Stefan cel Mare, nr. 90
Număr de înregistrare din registrul comerțului	CIF 33049191, J14/99/2014 Constructor
Desfășurat în perioada	29.09.2025
Inspectori	Cpt. CERNEA FLORIN
Participanți din partea unității controlate	ADMINISTRATOR – BIRO BARNABAS
Locul și data	Orasul Covasna, str. Stefan cel Mare, nr.40, jud. Covasna 29.09.2025

Acte normative aplicabile (privind apărarea împotriva incendiilor/protecția civilă)

Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor republicată; Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, modificată și completată; O.U.G. nr. 21 / 2004 privind Sistemul Național de Management al Situațiilor de Urgență, modificat și completat; H.G.R. nr.1492/ 2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale; O.M.A.I. nr.163/2007 pentru aprobarea "Normelor generale de aparare împotriva incendiilor"; O.M.A.I. nr. 786/2005 privind modificarea și completarea O.M.A.I. nr.712/2005 pentru aprobarea „Dispozițiilor generale privind instruirea salariaților în domeniul situațiilor de urgență; Normativ de siguranță la foc a construcțiilor - indicativ P118/99; „Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor – indicativ NP 1 7 – 2011”; Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea Instalațiilor de stingere a incendiilor” - Indicativ P 118/2-2015; O.M.A.I. nr. 166 din 27 iulie 2010 pentru aprobarea Dispozițiilor generale privind apărarea împotriva incendiilor la construcții și instalații aferente; H.G.R. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun regimului și/sau autorizării privind securitatea la incendiu; H.G.R. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor care se amenajează puncte de comandă; OMAI nr. 80/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecție civilă, cu modificările și completările ulterioare; LEGEA nr. 10 din 18.01.1995 privind calitatea în construcții; LEGEA nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; Normativ de prevenire și stingere a incendiilor pe durata executării lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora (309/2001; Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor de detectare, remanințare și alertare în caz de incendiu P 118/3-2015; Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire centrală Indicativ 1 13-2022; Normativ pentru exploatarea instalațiilor de încălzire centrală, N1PEI/2022.

II. Constatări privind apărarea împotriva incendiilor și protecția civilă

- Nu este cazul, obiectivul nu este dat în funcțiune;

II.1. Deficiențe constatate la verificarea proiectului obiectivului de investiție

- Nu este cazul;

II.2. Deficiențe constatate la verificarea conformității măsurilor de apărare împotriva incendiilor/măsurilor specifice adăposturilor de protecție civilă stabilite în reglementările tehnice, documentațiile care au stat la baza emiterii avizelor de securitate la incendiu și de protecție civilă, documentațiile tehnice de execuție, dispozițiile de șantier, măsurile prevăzute în procesele-verbale de control anterioare, rapoartele de expertiză etc., cu cele realizate pe teren.

II.2.1 - Nu s-au prezentat toate documentele solicitate, respectiv:

- Nu s-au putut prezenta referențialele pentru toate produsele cu rol de securitate la incendiu (ex: componentele instalației de detectare, semnalizare și avertizare în caz de incendiu, hidranți interiori, ușile rezistente la foc, tamplariile interioare și exterioare B sld0, finisajele de lemn din casa de scara, ferestre RF 15 min, etc.);
- Procesele verbale pentru lucrări/instalații cu rol în asigurarea cerinței fundamentale "securitate la incendiu", însoțite de cei în drept (ex: Instalația de stingere a incendiilor cu hidranți interiori, etc.);
- Piesele desenate pentru fiecare nivel, pentru: instalații cu rol în asigurarea cerinței fundamentale securitate la incendiu (ex: Instalațiile de stingere a incendiilor cu hidranți interiori și exteriori), nereșind astfel respectarea reglementărilor tehnice specifice;

Pentru neregurile constatate la pct. II.2.1 se încalcă prevederile art. 19, lit. d, din Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor republicată și se sancționează conform prevederilor art. 45, cap. IV, lit d) cu amendă de la 5.001 – 10.000 aceeași Lege;

II.2.2 – Față de documentația tehnică pe baza căreia s-a emis avizul de securitate la incendiu:

- Pe planul de situație nu s-au materializat toate edificiile limitrofe, nereșind astfel respectarea prevederilor tab. 2.2.2 din P 118/99, cu privire la distanțele minime de siguranță față de edificiile limitrofe;
- Nu s-au montat dispozitivele de autoînchidere la toate ușile de acces în casa de scara închisă, respectiv nu sunt armate la ușile rezistente la foc;
- Nu se respectă gabaritul (lățimea minimă de 0,90 m, conform prevederilor pct. 4.2.105 din P 118/99) tuturor căilor de evacuare (ex: ușile de evacuare din salile de clasă - existente, usa de evacuare către exterior, etc.);
- Ușile în două canaturi nu asigură trecerea fluxurilor de evacuare prevăzute, având în vedere faptul că unul din cele două canate este blocat în poziție închisă neasigurând lățimea minimă de evacuare;
- Nu s-au realizat etanșările la trecerea conductelor/cablajelor prin pereți și planșee rezistente la foc;
- Apar unele necorelări cu privire la:
 - Sensul de deschidere al unor uși (ex: ușile salilor de clasă);
 - Înălțimea golului de circulație din bibliotecă;

Pentru neregurile constatate la pct. II.2.2 se încalcă prevederile art. 19, lit. e, din Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor republicată și se sancționează conform prevederilor art. 45, cap. IV, lit g) cu amendă de la 5.001 – 10.000 din aceeași Lege;

Stadiul de realizare a lucrărilor la data executării controlului de specialitate:

- Instalația de detectare, semnalizare și avertizare în caz de incendiu nu este finalizată (ex: nu erau amplasate toate elementele instalației, etc.). Pana la finalizarea lucrărilor se vor respecta măsurile impuse prin documentația tehnică ce a stat la baza emiterii avizului de securitate la incendiu, respectiv ale Normativului P118/3-2015, ținându-se cont și de existența elementelor de construcție (modul de amplasare a peretilor de compartimentare, existența elementelor de construcție și dimensiunea acestora, etc.);
- Scara de evacuare exterioară nu este finalizată;



JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr.1 Tel.: +40-267-340001, fax.: 342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro

Nr. ad 15735 / 02.10.2025

Către,
LICEUL „KÖRÖSI CSOMA SÁNDOR” COVASNA
În atenția: Conducerii unității

Stimate Doamnă Director,

În legătură cu investiția **„REABILITAREA TERMICĂ LICEUL ‘KÖRÖSI CSOMA SÁNDOR’ 29171-C2, 29171-C3, 29171-C11, loc. Covasna, jud. Covasna”**, finanțată prin PNRR, vă aducem la cunoștință următoarele:

Pentru obiectivul menționat a fost obținut **Avizul de securitate la incendiu nr. 22/25/SU-CV/PSI din 13.05.2025** pentru Liceul „Körösi Csoma Sándor” – **Corpul B**.

În cadrul **Procesului-verbal de control nr.1/2025** întocmit de **Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al Județului Covasna** la data de **29.09.2025**, cu prilejul verificărilor privind apărarea împotriva incendiilor și protecția civilă la **Corpul B**, s-a constatat că în planul de situație nu au fost reprezentate toate edificiile existente în vecinătate. Astfel, nu rezultă respectarea prevederilor **Tabelului 2.2.2 din Normativul P118/1999**, referitoare la distanțele minime de siguranță față de construcțiile limitrofe, fiind identificată existența **Corpului 29171-C10 – construcție anexă (magazie de cca. 9 mp)**, edificiu realizat fără acte legale.

Având în vedere cele consemnate de către ISU Covasna, vă solicităm **punctul de vedere cu privire la oportunitatea și posibilitatea demolării construcției în cauză**, în vederea remedierii neconformităților constatate și asigurării conformității cu prevederile legale în vigoare.

Vă rugăm să ne transmiteți răspunsul dumneavoastră în scris, în cel mai scurt timp, pentru a putea continua demersurile necesare în cadrul investiției.

Cu stimă,
PRIMAR,
Gyerő József





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 29171 Covasna

Nr. cerere	7344
Ziua	01
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare
100114609655



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29171	11.044	Teren imprejuit; Imobilul este imprejuit cu gard beton, gard plasa si gard lemn.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	29171-C1	Loc. Covasna, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:54 mp; S. construita desfasurata:54 mp; casa de poarta, supraf. constr. = supraf. constr. desf. = 54 mp
A1.2	29171-C2	Loc. Covasna, Jud. Covasna	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:504 mp; S. construita desfasurata:504 mp; cladire scoala veche P+1, supraf. constr. = 504 mp, supraf. constr. desf. = 1008 mp
A1.3	29171-C3	Loc. Covasna, Jud. Covasna	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:90 mp; S. construita desfasurata:90 mp; cladire scoala tip P+1, supraf. constr. = 90 mp, supraf. constr. desf. = 198 mp
A1.4	29171-C4	Loc. Covasna, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:360 mp; S. construita desfasurata:360 mp; sopron, supraf. constr. = supraf. constr. desf. = 360 mp
A1.5	29171-C5	Loc. Covasna, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:101 mp; S. construita desfasurata:101 mp; ateliere scolare, supraf. constr. = supraf. constr. desf. = 101 mp
A1.6	29171-C6	Loc. Covasna, Jud. Covasna	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:592 mp; S. construita desfasurata:592 mp; sala de sport, supraf. constr. = supraf. constr. desf. = 592 mp
A1.7	29171-C7	Loc. Covasna, Jud. Covasna	S. construita la sol:306 mp; S. construita desfasurata:306 mp; strand (bazin de inot), supraf. constr. = 306 mp
A1.11	29171-C11	Loc. Covasna, Jud. Covasna	S. construita la sol:771 mp; cladire scoala liceu tip P+2, supraf. constr. = 771 mp, supraf. constr. desf. = 2313 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

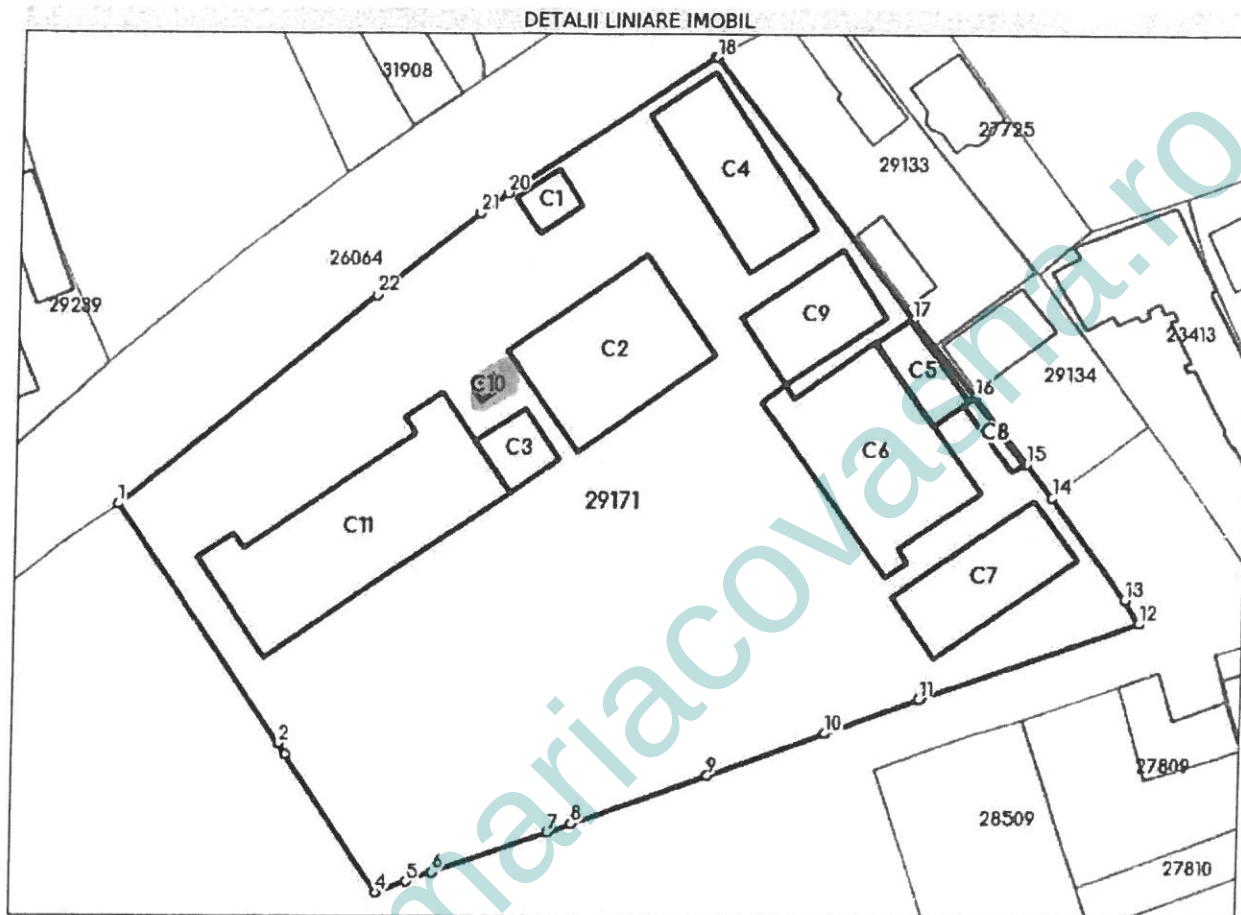
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3625 / 23/02/2018		
Act Notarial nr. act de alipire aut.nr. 114, din 23/02/2018 emis de NP PAL KATALIN;		
B1	Se infiinteaza cf. 29171 a imobilului cu nr. cad. 29171/Covasna ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.27853\cf.27853; -- nr.cad.27855\cf.27855;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu vechi conform HG.nr. 975/2002 conform Inch.nr. 411/2004 si alipire, dobandit prin Lege, cota actuala 4273/11044 1) ORASUL COVASNA, CIF:4404613	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu vechi conform HG.nr. 975/2002 conform Inch.nr. 411/2004 si alipire, dobandit prin Lege, cota actuala 6771/11044 1) ORASUL COVASNA, CIF:4404613	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu vechi conform HG.nr. 975/2002 conform Inch.nr. 411/2004 si alipire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL COVASNA, CIF:4404613	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu vechi conform HG.nr. 975/2002 conform Inch.nr. 411/2004 si alipire, dobandit prin Lege,	A1.11

Carte Funciară Nr. 29171 Comuna/Oraș/Municipiu: Covasna
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29171	11.044	Imobilul este împrejmuit cu gard beton, gard plasa si gard lemn.

* 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	11.044	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	29171-C1	construcții anexa	54	Cu acte	S. construita la sol:54 mp; S. construita desfasurata:54 mp; casa de poarta, supraf. constr. = supraf. constr. desf. = 54 mp
A1.2	29171-C2	construcții administrative si social culturale	504	Cu acte	S. construita la sol:504 mp; S. construita desfasurata:504 mp; cladire scoala veche P+1, supraf. constr. = 504 mp, supraf. constr. desf. = 1008 mp
A1.3	29171-C3	construcții administrative si social culturale	90	Cu acte	S. construita la sol:90 mp; S. construita desfasurata:90 mp; cladire scoala tip P+1, supraf. constr. = 90 mp, supraf. constr. desf. = 198 mp
A1.4	29171-C4	construcții anexa	360	Cu acte	S. construita la sol:360 mp; S. construita desfasurata:360 mp; sopron, supraf. constr. = supraf. constr. desf. = 360 mp
A1.5	29171-C5	construcții anexa	101	Cu acte	S. construita la sol:101 mp; S. construita desfasurata:101 mp; ateliere scolare, supraf. constr. = supraf. constr. desf. = 101 mp
A1.6	29171-C6	construcții anexa	592	Cu acte	S. construita la sol:592 mp; S. construita desfasurata:592 mp; sala de sport, supraf. constr. = supraf. constr. desf. = 592 mp



MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII
LICEUL "KÖRÖSI CSOMA SÁNDOR" COVASNA

RO-525200 Covasna

Telefon, Fax Secretariat: 0267/340863

Str. Ștefan cel Mare nr.40

Telefon: Contabilitate: 0267/340583

Web: korosicsomasandor.ro Email: korosicss@yahoo.com;

Nr.2695/13.11.2025

Către Primăria orașului Covasna

În atenția Consiliului Local al orașului Covasna și în atenția D-lui Primar Gyerő József

La adresa Dumneavoastră înregistrată la unitatea noastră cu numărul 2344/02.10.2025 vă comunicăm, că în cadrul ședinței ordinare a Consiliului de Administrație a Liceului Körösi Csoma Sándor, din data de 27.10.2025, au fost prezentate documentele anexate adresei, și Consiliul de Administrație a fost de acord cu propunerea DVS privind demolarea construcției în cauză.

Cu respect,



Director,
Prof. Bécsek Éva



ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 14870/07.08.2026

Ind. dos.: IV/A/1

AVIZ FAVORABIL

la proiectul de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al orașului Covasna a construcției înscrise în CF 29171-C10 și aprobarea desființării acesteia

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. „a” din **OUG 57/2019 privind Codul administrativ**, se avizează favorabil *proiectul de hotărâre având în vedere că se respectă prevederile ce se constituie în*

Temei legal general:

- art. 129 alin. (2), alin. 6 lit. c), alin. (14), art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din **Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Temei legal special:

-**art.2 din OG nr.112/2000** pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcatuiesc domeniul Public al statului și al unitatilor administrative – teritoriale, aprobată prin Legea nr. 246/2001;

-**art.1 alin.1 și art.8 din Legea nr.50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare;

- **art.361 alin.2 – alin.4 coroborate cu art. 139 alin.3 lit.g)** din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**SECRETAR GENERAL,
CIUREA MARIA - CRINA**