

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, str. Privighetorii nr. 26, cod 520052**

**judetul Covasna**

**Tel 0741128611, e-mail : [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 211 / 2021**

**ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE  
STRADA FLORILOR  
ORASUL COVASNA**

**Initiatori : COROIU NICOLAE, COROIU VIORICA,  
KREITLER JOSEF, KREITLER MATILDA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
SI  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
( P.U.Z. + R.L.U )**

**MAI 2021**

**PROIECT NR. 211 / 2021**

**DENUMIREA LUCRARI : ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

**STRADA FLORILOR**

**LOCALITATEA : ORASUL COVASNA**

**JUDETUL COVASNA**

**INITIATORI : COROIU NICOLAE, COROIU VIORICA**

**KREITLER JOSEF, KREITLER MATILDA**

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE**

**ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT**

**LOCAL DE URBANISM**

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT si PROIECTAT ARH. FLOREA STELA**



*Stela*



# **BORDEROU GENERAL PUZ**

## **A – PIESE SCRISE**

### **VOLUMUL I. MEMORIUL DE PREZENTARE**

- foaia de garda
- borderoul general PUZ
- memoriu de prezentare

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. obiectul lucrarii
- 1.3. surse documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. evolutia zonei
- 2.2. incadrarea in localitate
- 2.3. elemente ale cadrului natural
- 2.4. circulatia
- 2.5. ocuparea terenurilor
- 2.6. echipare edilitara
- 2.7. probleme de mediu
- 2.8. optiuni ale populatiei

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural
- 3.4. modernizarea circulatiei
- 3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului

- **3.8. obiective de utilitate publica**

#### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

#### **5. ANEXE**

### **VOLUMUL II – REGULAMNT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

#### **1. DISPOZITII GENERALE**

- **rolul RLU**
- **baza legala a elaborarii**
- **domeniul de aplicare**

#### **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- **reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**
- **reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**
- **reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**
- **reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- **reguli cu privire la echiparea edilitara.**
- **regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii**
- **reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui**

#### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- **unitati si subunitati functionale**

#### **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **5. ZONE FUNCTIONALE**

## **B – PIESE DESENATE**

- A - 01      PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- A – 02      ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**  
**scara 1/500**
- A – 03      REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/500**
- A – 04      PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/500**
- A – 05      REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/500**
- A – 06      ZONE FUNCTIONALE scara 1/500**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Stela**



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stela".

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

**ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE STRADA FLORILOR**

**ORASUL COVASNA, judetul COVASNA**

**Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Date de recunoastere a investitiei :**

- denumirea obiectivului : ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

STRADA FLORILOR

- localitatea : Orasul COVASNA, judetul Covasna

- initiatori : COROIU NICOLAE, COROIU VIORICA,

KREITLER JOSEF, KREITLER MATILDA

### **1.2. Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune amenajarea unui teren intravilan existent pe strada Florilor, orasul Covasna, in vederea reglementarii pentru construirea de locuinte individuale, independente, izolate. Terenul este in proprietatea unor persoane fizice, initiatore ale P.U.Z. El se afla in zona mediana a orasului Covasna si este liber de constructii.

Suprafata terenului este de 2.717 mp, in intregime in intravilan.

Zona este reglementata in PUG aprobat ca zona pentrulocuinte si dotari aferente , in U.T.R. 34. cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unui P.U.Z. sau P.U.D.

Terenul este accesibil de pe strada Florilor, direct, atat auto cat si pietonal.

Strazile de acces pana la locatie se afla in stare buna de exploatare.

### **Solicitari ale temei program :**

Tema program defnita de initiatorii P.U.Z. studiat, se refera la urmatoarele elemente

Se va reglementa suprafata de teren aflata in proprietatea privata de 2.717 mp, in vederea construirii pe fiecare lot existent a unei case de locuit cu regim de inaltime maxim P + 1 nivel, amenajare curte, gradina, imprejmuire.

Utilitatile necesare pentru functionarea incintei sunt : apa potabila, energie electrica, canalizare menajera a apelor uzate, gaze naturale, evacuarea apelor de suprafata si indepartarea lor de fronturile construite, telecomunicatii.. Toate utilitatile se gasesc pe strada Florilor.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Orasul Covasna este situat în curbura Carpaților Orientali, la poalele munților Brețcu, în depresiunea Târgu Secuiesc. Cunoscut ca oraș al izvoarelor minerale, Covasna este traversată de pârâul cu același nume. Altitudinea locului variază între 550-600 m, climatul este răcoros. A fost declarat oraș în anul 1952. Orasul are o istorie cunoscuta care vine din epoci vechi, prima atestare documentară a asezarii datează din anul 1567. Este una dintre cele mai importante stațiuni balneoclimaterice ale României, dispune de 10 hoteluri, de baze de tratament și de numeroase pensiuni private, precum și de un camping. Economia orașului se bazează mai ales pe industria alimentară, forestiera, pe turism și pe agricultură.

Orasul Covasna este accesibil de pe drum național 13 E, Sfântu Gheorghe (reședința de județ) se afla la distanta de 35 km, municipiul Târgu Secuiesc la 19 km, municipiul

Braşov la 60 km, municipiul Bucureşti la 250 km. Drumul european E574 şi drumul naţional 11 trec în apropierea comunei Reci situată la 21,5 km de oraşul Covasna. Zona este deservită de o staţie de cale ferată aflată pe linia 404, ramificaţie a magistralei 400 care vine din Braşov şi trece prin Sfântu Gheorghe.

**Suprafata teritoriului administrativ :** 15511 ha

**Intravilan:** 776 ha

**Extravilan:** 14735 ha

**Populatie:** 11207 locuitori

**Numar gospodarii:** 4024

**Numar gradinite:** 6

**Numar scoli:** 6

**Numar licee:** 1

**Numar universitati:** 1

**Obiective turistice:** "Balta Dracului", centrul civic al oraşului Covasna cu hoteluri şi bază de tratament, bustul lui Korosi Csoma Sandor, casa de cultură orăşenească, biserica reformată, galeria de artă, biserica romano-catolică, mofeta "Bene", mofeta "Bardocz", biserica reformată din Voineşti, biserica ortodoxă "Sf. Nicolae", biserica ortodoxă din Voineşti, monumentul soldatului român, spitalul de cardiologie, Valea Zânelor cu "Cetatea Zânelor", planul înclinat de la Covasna, calea ferată îngustă industrială, biserica reformată din Chiuruş, bustul lui Korosi Csoma Sandor din Chiuruş, căminul cultural cu expoziţia memorială Korosi Csoma Sandor, noua casă memorială Korosi Csoma Sandor, nucii de pe parcela Csoma din Chiuruş, bustul lui Iustinian Teculescu, casa memorială Ignacz Rozsa, multe altele.

Monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcţii şi terenuri semnificative pentru istoria, cultura şi civilizaţia naţională şi universală. Regimul de monument istoric este conferit prin clasarea acestor bunuri imobile în Lista Monumentelor Istorice (Legea nr. 422/2001).

Pe teritoriul oraşului Covasna există un număr însemnat de monumente istorice şi de arhitectură, situri arheologice clasate :

Fortificaţia latene de la Covasna „Cetatea Zânelor” – „Valea Zânelor” pe Dealul Florilor

Ansamblul tehnic – planul înclinat de la Comandău, sf. sec. XIX

Planul înclinat, sf. sec. XIX

Clădiri anexe, sf. sec. XIX



Cale ferată îngustă – Covasna – Comandău

Case de lemn, sec. XIX

Școala veche din Voinești, azi Școală Generală Voinești, str. Mihai Eminescu, nr. 15

Biserica „Sf. Nicolae” – Voinești, str. M. Eminescu, nr. 17

Casa parohială a bisericii ortodoxe – Voinești, str. M. Eminescu, nr. 19

Statuia ostașului român – Voinești, str. Ștefan cel Mare

În afara acestora, prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna, au fost puse sub protecție provizorie un număr însemnat de obiective, astfel :

Biserica reformată – Covasna

Casa Kádár (Galeria de Artă) – Covasna

Casa memorială Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș

Casa natală lui Ignác Rózsa – Covasna

Bustul lui Kőrösi Csoma Sándor – Covasna în fața centrului orășenesc

Monumentul Eroilor din primul război mondial – Covasna, în fața cimitirului Bisericii reformate

Loc memorial Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș

Bustul lui Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș în centru lângă Biserica reformată

Biserica reformată – Chiuruș

Orașul Covasna, cunoscută stațiune balneo-climaterică de importanță națională, dispune de un potențial turistic deosebit. Bogăția și varietatea resurselor hidrominerale și carbogazoase având

valoare terapeutică excepțională, a dat posibilitatea dezvoltării prioritare a turismului balnear. Anual, în complexele balneare din Covasna, beneficiaza de efectele tămăduitoare ale apelor minerale, mofetelor și aerului puternic ozonat, peste 50.000 de vizitatori. Zona este foarte prietenoasă în toate anotimpurile, în timpul iernii există multe oportunități de schi și alte sporturi de iarnă. Orașul se află la cca 20 km distanță de comuna Comandău, centru turistic în dezvoltare.

Proiecte de investiții propuse sau în curs de realizare în domeniile : dezvoltarea turismului balnear, creșterea numărului și calității locurilor de cazare, amenajare pârtii de schi, proiecte de investiții în infrastructură.

## **Surse documentare :**

La baza elaborarii propunerilor prezentului proiect au stat urmatoarele documentatii existente :

- Planul Urbanistic General al orasului Covasna aprobat cu HCL 10 / 2000, prelungit cu HCJ nr. 165 / 2018.
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislatia in vigoare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei :**

#### **Date privind evolutia zonei :**

Amplasamentul studiat se afla situat in intravilanul orasului Covasna, in partea mediana a orasului. El se intinde pe un teren orientat cu axa lunga pe directia est-vest si este cvasiplan.

Exista in zona Covasna interes din ce in ce mai crescut pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor microzone de productie si de servicii multiple, a unor areale de agrement, de tratament si de sport, a unor zone de locuinte. Acest lucru se datoreaza valentelor deosebite pe care le ofera localitatea ca si asezare, geografie, geomorfologie, clima, existenta de resurse locale importante si valoroase, materiale si umane.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :**

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea in cadrul judetului, orasul Covasna fiind cel mai important pol de dezvoltare in partea de est a judetului. Zona este bogata in lemn, in resurse vegetale diferite, este o zona foarte prielnică pentru locuit, pentru agricultura si zootehnie, dar si pentru turism si pentru tratament. De altfel, zona Covasna este cel mai important pol turistic la nivelul judetului.

#### **Potential de dezvoltare :**

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, orasul Covasna se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare a serviciilor si productiei, care pot deschide noi perspective economiei generale a orasului, pot genera alte directii de dezvoltare, pot crea noi locuri de munca si pot deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul

pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai important. In acest context si cererea pentru construirea de locuinte are un trend ascendent in ultimii ani.

**Incadrarea in localitate :**

**Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :**

**2.2. Elemente ale cadrului natural :**

Zona studiata este situata in intravilanul orasului Covasna. Se gaseste in partea mediana a teritoriului intravilan. Suprafata totala de teren studiata este de 2.717 mp.

Terenul se afla in proprietatea unei persoane fizice.

Sub aspect geomorfologic perimetrul studiat se încadrează în zona de ramă a Bazinului Tg. Secuiesc, ținut care reprezintă digitația Depresiunii Țării Bârsei. Terenul de fundare este alcătuit din depozite aluvionare holocen superioare.

Orașul s-a dezvoltat pe conul de dejecție al pârâului Covasna, fiind greu de delimitate formațiunile de terasă.

**Se va realiza pe amplasament un studiu geotehnic pentru stabilirea conditiilor de fundare ale constructiilor.**

**Circulatia**

**Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Accesul in zona studiata este posibil de pe strada Florilor. Drumul este practicabil in conditii optime. Se propune realizarea de rigola pentru scurgerea apelor de suprafata, trotuar si spatii verzi in zonele libere, amenajate.

**Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

In momentul de fata , circulatia pe tronsonul drumului de acces de pe care se poate intra direct la terenul studiat se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

### **2.3. Ocuparea terenurilor :**

#### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :**

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 2.717 mp .  
Amplasamentul este liber de constructii si amenajari speciale.

#### **Relationari intre functiuni .**

Nu exista functiuni antropice pe amplasament, nu se pune problema relationarii intre acestea. In apropiere se gasesc zone de locuit.

#### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :**

Gradul de ocupare al zonelor celor mai apropiate din intravilan este mediu, sunt constructii de locuit si anexe gospodaresti de tip mic – urban.

#### **Aspecte calitative ale fondului construit :**

##### **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:**

Este posibila alimentarea cu energie electrica prin racord la reseaua de distributie existenta. Alimentarea cu apa potabila este posibila prin racord la reseaua de alimentare cu apa de pe strada Florilor. Canalizarea menajera se va putea realiza prin racordarea obiectivelor la reseaua centralizata de canalizare menajera existenta pe aceeasi strada.

Este posibil racordul la retea de telecomunicatii existenta in zona intravilanului orasului Covasna, cu acordul detinatorilor de retele de utilitati si furnizorilor de semnal.

Este posibil racordul la retea de distributie a gazului metan.

##### **Asigurarea cu spatii verzi :**

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de vegetatie agricola si vegetatie spontana. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

**Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :**

Amplasamentul vizat nu se afla in imediata apropiere a vreunui curs de apa. Zona nu este inundabila.

Bilant teritorial – situatia existenta

<b>Specificatie</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata	2.717	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de curti si gradini amenajate	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata ocupata de spatii verzi spontane sau vegetatie agricola	2.717	100,00
Suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	2.717	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,00	0,00
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	0,00
<b>SUPRAFATA EDIFICABILA</b>	<b>nedelim</b>	<b>nedelim</b>

**Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfunctionalitati majore in zona amplasamentului studiat. Nu am identificat zone sau obiective protejate care ar putea pune in pericol realizarea investitiei propuse.

**2.4. Echipare edilitara :**

**Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii ( debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale )**

In zona studziata exista retea de distributie a energiei electrice, la care se poate realiza racordul obiectivelor propuse. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa, pe strada Florilor.

Canalizarea menajera se poate realiza in acelasi mod, prin racord la reseaua centralizata de pe strada Florilor.

Este posibil racordul la retea de distributie a gazelor naturale.

Este posibil racordul la retele de telefonie fixa, cu acordul detinatorilor de retele si furnizorilor de utilitati de telecomunicatii de pe teritoriul orasului, cu acordul acestora. Nu este posibil racordul la o retea centralizata de distributie a agentului termic, astfel, obiectivele se vor asigura cu agent termic local, prin intermediul unor centrale termice proprii.

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu sunt necesare alte utilitati, nu sunt necesare lucrari mai ample de sistematizare verticala.

### **2.5. Probleme de mediu :**

#### **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in intravilan, el are implicatii directe asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice se va realiza tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compozitie in primul rand functionala, dictata de programul specific.

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Hazardul la inundatii este exclus, terenul nu se afla in apropierea unui curs de apa. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri. Riscurile antropice depind doar de calitatea utilajelor si echipamentelor, de materialele de constructii utilizate, de modul corect de exploatare a constructiilor si amenajarilor.

Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului.

### **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:**

Nu s-au contatat asemenea riscuri, in conditiile unei exploatare antropice corecte.

### **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:**

Pe amplasament in sine, nu am constatat elemente naturale sau construite cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala.

### **Evidentierea potentialului balnear si turistic:**

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare . Despre potentialul turistic general al orasului Covasna s-a vorbit in capitolele precedente.

### **2.6. Optiuni ale populatiei:**

Optiunile populatiei sunt cele care sustin dezvoltarea orasului, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Investitia propusa prin prezentul proiect nu va genera locuri de munca noi, dar este de natura sa fixeze forta de munca locala. Proiectul raspunde cerintelor temei-programa a initiatorilor si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul.

Dupa opinia elaboratorului, proiectul raspunde in mod corespunzator viziunii temei-program.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este ridicarea topografica in sistem STEREO 70.

#### **Prevederi ale P.U.G.:**

Planul Urbanistic General al orasului Covasna aprobat prevede pentru zona de intravilan functiunea de locuinte si dotari aferente cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ sau PUD.

#### **Valorificarea cadrului natural:**

Orice interventie umana in cadrul natural este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens, titularii de proiect vor intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiilor, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala. Implementarea investitiilor nu va modifica substantial peisajul avand in vedere gabaritele scunde ale obiectivelor propuse si afectari minime ale vegetatiei existente.

#### **Modernizarea circulatiei:**

Accesul la loturile reglementatese va face de pe strada Mikszath Florilor, strada existenta si practicabila. Drumul este domeniu public al orasului, in administrarea primariei orasului Covasna. Se propune pentru etapele de perspectiva amenajarea trotuarelor si a spatiilor verzi de pe domeniul public.

#### **Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**



Conform temei de proiectare, s-au propus reglementari pentru o zona de locuinte individuale.

Compozitia ansamblului in teren va fi organizata, integrata in configuratia cadrului natural existent, in geometria acceselor auto si pietonale. Se va asigura accesul autoutilitarelor, salvarii, politiei si pompierilor pe lot.

Bilant teritorial – situatia propusa

<b>Specificatie</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata, din care :	2.717	100,00
Suprafata edificabila	611	22,49
suprafata ocupata de constructii, ( estimativ )	611	22,49
suprafata ocupata de curti, gradini / livezi, circulatii pe loturi	2.012	74,05
suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara	0	0,00
suprafata ocupata de lot nonedificandi	94	3,46
suprafata ocupata de destinatii speciale	0	0,00
Suprafata ocupata de alte functiuni	0	0,00
suprafata totala ocupata	2,717	100,00
procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. in suprafata reglementata	35%	
Coeficient maxim de utilizare a terenului C.U.T. in suprafata reglementata	0,70	

**Regim maxim de inaltime P + 1**

### **3.2. Dezvoltarea echiparii edilitare**

**Alimentare cu apa :** Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la retea centralizata de alimentare de pe strada Florilor.

Apa va fi condusa la punctele de consum prin bransamente la conductele de alimentare si retea de distributie interioara incintelor.

**Canalizare menajera :**

Apele uzate menajere se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana la reseaua de canalizare menajera centralizata de pe strada Florilor. Colectarea apelor uzate se va face gravitational.

**Canalizare pluviala :**

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce spre spatiile verzi si vor fi indepartate de fronturile construite prin lucrari de sistematizare verticala si amenajari exterioare.

**Alimentare cu energie electrica :** Pentru alimentarea cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize se va realiza racordul subteran la reseaua de distributie a energiei electrice existente in zona amplasamentului .

**Alimentarea cu gaze naturale :**

Este posibil racordul la retea de distributie a gazelor naturale.

**Telecomunicatii :** Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona intravilanului orasului Covasna, pe baza avizelor solicitate de beneficiar de la detinatorii retelelor Tc existente si de la furnizorii de utilitati.

**Gospodarie comunală :**

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticla si metal, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija unitatilor de salubritate orasenesti.

**3.3. Protectia mediului :**

Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. Practic, este o

microzona de locuit, organizata si sistematizata, cu amenajari specifice acestei functiuni. In consecinta, aspectele de protectia mediului se refera la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impiezeze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor.

### **Organizarea sistemelor de spatii verzi :**

In interiorul incintelor se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol estetic si de protectie, in acelasi timp cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica in apropierea constructiilor propuse. Acestea vor fi plantate cu plante specifice zonei. Plantatiile vor avea si rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curenților de aer, rol de paravan in caz de zapezi abundente, rol de fixare a solului. Se vor amenaja curti si gradini / livezi private.

O parte a terenului va ramane acoperita cu vegetatie spontana, astfel vor fi protejate ecosistemele existente fara perturbarea habitatelor animalelor si pasarilor, precum si a faunei marunte.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul orasului Covasna vor fi protejate prin corecta exploatare si utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor si dotarilor si prin respectarea prevederilor PUZ. Amplasamentul nu se afla in zona naturala protejata.

### **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :**

Reglementarea in sine este o reabilitare urbana, o completare a frontului construit existent pe strada Florilor. Se va avea in vedere, in etapele urmatoare de proiectare si executie, inscrierea noilor obiective in mod armonios in cadrul construit existent. Se va avea in vedere refacerea cadrului dupa terminarea lucrarilor de constructii in mod

cat mai apropiat de starea initiala a sitului. In acest fel, interventia va fi cat mai putin agresanta pentru mediu si se va inscrie in mod firesc si armonios in cadrul natural si construit existent, in plus, va imbogati valorile peisajului.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : proiectul propus nu are valente turistice sau balneare.

Terenurile vor putea fi imprejmuite cu imprejmuiri transparente nu mai inalte de 2,00 m, dublate sau nu de gard viu la aceeasi inatime maxima, inatimea soclurilor spre strada va fi de maxim 60 cm si se va urmari sa fie unitara la nivelul celor cinci loturi reglementate.

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :**

Masuri in continuare : Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanisme nr. 12 / 2021, care sta la baza elaborarii lui. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Orasului Covasna, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, initiatorii vor face demersurile necesare in continuare, conform legii.

sef proiect, arh. FLOREA Stela



## **VOLUMUL II**

### **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

#### **I. Dispozitii generale :**

##### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :**

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU ( permisiuni si restrictii ) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

##### **2. Baza legala a elaborarii :**

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. ( republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor ).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.

- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.

- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu,



cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :**

### **4. Reguli de baza cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :**

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului ( materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul )
- constructiile subterane si supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor a calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase, platforme impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.

### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:**

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1955 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :**

Amplasamentele constructiilor si amenajarilor vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare ( perimetrul edificabil ).

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :**

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunală, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.

#### **Reguli cu privire la echiparea edilitara :**

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

#### **7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri :**

Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca pe spatiile neocupate si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Imprejmuirile vor fi transparente spre strada Florilor, h maxim = 2,00 m, h soclu maxim 60 cm.

#### **III Zonificarea functionala :**

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura zona functionala, care va opera unitar, functional si estetic.

#### **IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :**

L - locuinte

SP – spatii plantate si spatii ocupate cu vegetatie perena

C – cai de comunicatie rutiera

TE – echipare edilitara

**V. Zone functionale :**

**ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

Suprafata : 2.717 MP

subzone functionale :L, SP, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 35,00 %	CUT maxim 0,70

- functiunea dominanta : locuire
- functiuni permise fara conditii :anexa gospodaresti, dotari
- Functiuni permise cu conditii : nici o alta functiune
- Functiuni interzise : alte functiuni decat cea dominanta

Regim maxim de inaltime : P + 1

Structuri si materiale de constructii permise : constructii cu structuri din lemn, din beton armat si zidarie, structuri metalice, acoperisuri tip sarpanta de lemn, tip sarpanta cu invelitori din tigla sau invelitori usoare, tamplarie lemn, metal, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit , betonat sau asfaltat, grass-beton in interiorul incintelor pietonale pietruite, betonate, dalate sau asfaltate, grass-beton, imprejmuiiri conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a incaperilor principale de zi ale constructiilor si a teraselor exterioare, nord a camarilor, debaralelor, est sau vest a dormitoarelor, bucatariilor si bailor.

Spatii verzi :

Spatiile verzi din interiorul loturilor vor avea rol estetic dar si functional, rol decorativ si absorbant pentru praf, pulberi, fum si emanatii de esapare, zgomote, provenite de la drumurile publice si cele interioare ale incintei, rol de fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer.

sef proiect arh. FLOREA Stela



*Stela*

