

PROIECT NR. 37/2020

ELABORARE PUD – ZONĂ DE LOCUINȚE

STRADA PETOFI SANDOR, NR. 15, ORAȘUL COVASNA

Inițiatori : SZONDA ZSOMBOR SI SZONDA-FEJER AGOTA

ING. KONYA LORAND
ZAGON, nr. 1283, jud. Covasna
Tel: 0753902411, e-mail: konyalori@yahoo.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
(P.U.D.)

AUG. 2022

A. PAGINA DE TITLU:

Denumirea lucrării: ELABORARE PUD – ZONĂ DE LOCUINȚE

Localitatea: ORAȘUL COVASNA, STR. PETOFI SANDOR, NR. 15,
JUD. COVASNA

Beneficiar: SZONDA ZSOMBOR ȘI SZONDA-FEJER AGOTA

Șef proiect: KÓNYA LÓRÁND P.F.A.

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Volum: PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNĂTURI:

Șef proiect: KÓNYA LÓRÁND P.F.A.

Ing. Kónya Lóránd

B. BORDEROU:

a.) Piese scrise:

- A. Pagina de titlu, lista de semnături
- B. Borderou
- C. Memoriu de prezentare

b.) Piese desenate:

U-01 Plan de încadrare în zonă	scara 1:5000
U-02 Plan de situație – situația existentă	scara 1:500
U-03 Reglementări urbanistice	scara 1:500
U-04 Echipare edilitară	scara 1:500
U-05 Proprietatea asupra terenului	scara 1:500

Întocmit:

Ing. Kónya Lóránd

C. MEMORIU DE PREZENTARE:

ELABORARE PUD – ZONĂ DE LOCUINȚE

ORAȘUL COVASNA, STR. PETOFI SANDOR, NR. 15, JUD. COVASNA

întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției:

-Denumirea obiectivului:	ELABORARE PUD – ZONĂ DE LOCUINȚE
-Localitatea:	Oraș Covasna, str. Petofi Sandor, nr. 15, jud. CV
-Inițiatori:	Szonda Zsombor și Szonda-Fejer Agota

1.2. Obiectul lucrării:

Proiectul de față propune amenajarea unui teren intravilan existent pe strada Petofi Sandor, nr. 15, orașul Covasna, în vederea reglementării pentru construirea casei de locuit și demolării casei de locuit C2-30367. Terenul este în proprietatea unor persoane fizice, inițiatori ale P.U.D. El se află în zona centrală a orașului Covasna și în momentul de față există două construcții, C1-30367 casă de locuit și C2-30367 casă de locuit.

Suprafața terenului este de 1209 mp, în întregime în intravilan.

Zona este reglementată în PUG aprobat ca zonă pentru locuințe și dotări aferente, în U.T.R. 33. cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z. sau PUD.

Terenul este accesibil de pe strada Petofi Sandor, direct, atât auto cât și pietonal.

Strazile de acces până la locație se află în stare bună de exploatare

1.3. Solicitări ale temei progra:

Tema program definită de inițiatorii P.U.D. studiat, se referă la următoarele elemente
Se va reglementa suprafața de teren aflată în proprietatea privată de 1209 mp, în vederea construirii a unei case de locuit cu regim de înălțime maxim P, anexa, amenajare curte, grădina, împrejmuire și demolarea casei de locuit C2-30367 fiind în stare degradată înaintată..

Utilitățile necesare pentru funcționarea incintei sunt: apă potabilă, energie electrică, canalizare menajeră a apelor uzate, gaze naturale, evacuarea apelor de suprafață și îndepărtarea lor de fronturile construite, telecomunicații.. Toate utilitățile se găsesc pe strada Petofi Sandor.

1.4.Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:

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 cunoscută care vine din epoci vechi, prima atestare documentară a asezării 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 distanța de 35 km, municipiul Târgu Secuiesc la 19 km, municipiul Brașov la 60 km, municipiul București la 250 km. Drumul european E574 și drumul național 11 trec în apropierea comunei Reci situată la 21,5 km de orasul Covasna. Zona este deservită de o stație de cale ferată aflată pe linia 404, ramificație a magistralei 400 care vine din Brașov și trece prin Sfântu Gheorghe.

Suprafața teritoriului administrativ :	15511 ha
Intravilan:	776 ha
Extravilan:	14735 ha
Populație:	11207 locuitori
Numar gospodarii:	4024
Numar gradinite:	6
Numar scoli:	6
Numar licee:	1
Numar universitati:	1

1.5.Obiective turistice:

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

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

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

- Fortificația 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

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

1.6.Surse documentare

La baza elaborării propunerilor prezentului proiect au stat următoarele documentații existente:

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1.Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei:

Există în zona Covasna interes din ce în ce mai crescut pentru dezvoltarea în perspectivă apropiată a unor microzone de producție și de servicii multiple, a unor areale de agrement, de tratament și de sport, a unor zone de locuințe. Acest lucru se datorează valențelor deosebite pe care le oferă localitatea ca și așezare, geografie, geomorfologie, climă, existența de resurse locale importante și valoroase, materiale și umane.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Întreaga zonă este influențată hotărâtor de situația în cadrul județului, orașul Covasna fiind cel mai important pol de dezvoltare în partea de est a județului. Zona este bogată în lemn, în resurse vegetale diferite, este o zonă foarte prietnică pentru locuit, pentru agricultura și zootehnie, dar și pentru turism și pentru tratament. De altfel, zona Covasna este cel mai important pol turistic la nivelul județului.

Potențial de dezvoltare:

Strategia de dezvoltare a județului Covasna cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului Covasna. Această dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, orașul Covasna se înscrie în strategia județeană și locală de dezvoltare a serviciilor și producției, care pot deschide noi perspective economiei generale a orașului, pot genera alte direcții de dezvoltare, pot crea noi locuri de muncă și pot deschide oportunități importante orașului pentru înscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare accelerată. În aceste condiții, interesul pentru zonă este în creștere, cererea de terenuri pentru investiții este din ce în ce mai importantă. În acest context și cererea pentru construirea de locuințe are un trend ascendent în ultimii ani.

2.2.Încadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat se află situat în intravilanul orașului Covasna, în partea centrală a orașului. El se întinde pe un teren orientat cu axa lungă pe direcția nord-vest și este cvasiplan.

2.3.Elemente ale cadrului natural:

Zona studiată este situată în intravilanul orașului Covasna. Se găsește în partea centrală a teritoriului intravilan. Suprafața totală de teren studiată este de 1209 mp.

Terenul se află în 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 condițiilor de fundare ale construcțiilor.

2.4.Circulația:

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene.

Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Petofi Sandor. Drumul este practicabil în condiții optime. Se propune realizarea de rigola pentru scurgerea apelor de suprafață, trotuar și spații verzi în zonele libere, amenajate.

Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitate și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

În momentul de față, circulația pe tronsonul drumului de acces de pe care se poate intra direct la terenul studiat se desfășoară fluent. Nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau dintre acestea și alte funcțiuni.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Zona de amplasament vizată se întinde pe un teren în suprafața totală de 1209 mp .
În momentul de față pe teren există două construcții, C1-30367 casă de locuit și C2-30367 casă de locuit..

Relationari între funcțiuni:

Nu există funcțiuni antropice pe amplasament, nu se pune problema relaționării între acestea. În apropiere se găsesc zone de locuit.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Gradul de ocupare al zonelor celor mai apropiate din intravilan este mediu, sunt construcții de locuit și anexe gospodărești de tip mic - urban.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:

Toate utilitățile sunt racordate, apă-canal, energia electrică și gaze naturale.

Asigurarea cu spații verzi:

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate în timpul verii de vegetație agricolă și vegetație spontană. Nu există pe amplasament spații verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protecție.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Amplasamentul vizat nu se află în imediată apropiere a vreunui curs de apă. Zona nu este inundabilă.

Bilanț teritorial – situația existentă:

Specificatie	mp	%
suprafata totala reglementata	1209	100,00
suprafata ocupata de constructii	103	8,52
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	1106	100,00
Suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	1209	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	8,52	0,00
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,085	0,00
SUPRAFATA EDIFICABILA	nedelim	nedelim

Principalele disfuncionalitati:

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

2.6.Echipare edilitară:

Stadiul echipării 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)

Toate utilitățile sunt racordate, apă-canal, energia electrică și gaze 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 disfuncionalitati:

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

2.7.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.

Evidențierea riscurilor naturale si antropice:

Hazardul la inundații 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 comunicații si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:

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

Evidențierea 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.

Evidențierea potentialului balnear si turistic:

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

2.8.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-program a initiatorilor si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

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

3.2. Prevederi ale PUG:

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.

3.3. 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.

3.4. Modernizarea circulatiei:

Accesul la lotul reglementat se va face de pe strada Petofi Sandor, 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.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici:

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

Bilanț teritorial – situația propusă:

Specificatie	mp	%
Suprafata totala reglementata, din care :	1209	100,00
Suprafata edificabila	483,6	40
Suprafata ocupata de constructii, (estimativ)	227	19
Suprafata ocupata de curti, gradini / livezi, circulatii pe loturi	982	81
Suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara	0	0,00
Suprafata ocupata de lot nonedificandi	0	0,00
Suprafata ocupata de destinatii speciale	0	0,00
Suprafata ocupata de alte functiuni	0	0,00
Suprafata totala ocupata	1209	100,00
Procent propus de ocupare a terenului P.O.T. in suprafata reglementata		18,73%
Coeficient propus de utilizare a terenului C.U.T. in suprafata reglementata		0,1873

Regim de înălțime: P.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apa este realiza prin racord la rețeaua centralizata de alimentare de pe strada Petofi Sandor.

Apa este condusa la punctele de consum prin bransamente la conductele de alimentare si rețeaua de distribuite interioara incintelor.

Canalizare menajeră:

Canalizarea este realizată prin rețea de canalizare menajera subterana la rețeaua de canalizare menajera centralizata de pe strada Petofi Sandor. Colectarea apelor uzate se va face gravitational.

Canalizare pluvială:

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 electrică:

Pentru alimentarea cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize este realizat racordul subteran la rețeaua de distributie a energiei electrice existente in zona

amplasamentului.

Alimentarea cu gaze naturale :

Alimentarea cu gaze naturale este realizat prin racord la rețeaua centralizată de alimentare de pe strada Petofi Sandor.

Telecomunicații:

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zona intravilanului orașului Covasna, pe baza avizelor solicitate de beneficiar de la detinatorii rețelelor Tc existente și de la furnizorii de utilități.

Gospodărie comunala :

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal, se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija unităților de salubritate orășenești.

3.7. Protecția mediului:

Orice intervenție antropică în mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajări și construcții funcționale al căror specific de activitate este neagresiv față de factorii de mediu apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte. Practic, este o microzonă de locuit, organizată și sistematizată, cu amenajări specifice acestei funcțiuni. În consecință, aspectele de protecție mediului se referă la rezolvarea utilităților de așa manieră încât să nu împietzeze asupra integrității factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecție mediului, și, evident, o utilizare, o exploatare corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor.

Organizarea sistemelor de spații verzi:

În interiorul incintelor se vor realiza spații verzi amenajate cu rol estetic și de protecție, în același timp cu rol decorativ și de agrementare vizuală și fizică în apropierea construcțiilor propuse. Acestea vor fi plantate cu plante specifice zonei. Plantațiile vor avea și rol de absorbție, fixare a suspensiilor de pulberi și praf, rol de paravan în calea curenților de aer, rol de paravan în caz de zăpezi abundente, rol de fixare a solului. Se vor amenaja curți și grădini / livezi private.

O parte a terenului va rămâne acoperită cu vegetație spontană, astfel vor fi protejate ecosistemele existente fără perturbarea habitatelor animalelor și păsărilor, precum și a faunei marunte.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană:

Reglementarea în sine este o reabilitare urbană, o completare a frontului construit existent pe strada Stejarului. Se va avea în vedere, în etapele următoare de proiectare și execuție, înscrierea noilor obiective în mod armonios în cadrul construit existent. Se va avea în vedere refacerea cadrului după terminarea lucrărilor de construcții în mod cât mai apropiat de starea inițială a sitului. În acest fel, intervenția va fi cât mai puțin agresantă pentru mediu și se va

inscrie in mod firesc si armonios in cadrul natural si construit existent, in plus, va imbogati valorile peisajului.

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.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:

Masuri in continuare: Planul Urbanistic de Detaliu se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanisme nr. 25 / 2022, care sta la baza elaborarii lui. Planul Urbanistic de Detaliu se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna. Planul Urbanistic de Detaliu 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.

Ing. Kónya Lóránd

D. REGLEMENT DE URBANISM AFERENT P.U.D.:

1. Dispoziții generale:

1.1. Rolul Reglementului Local de Urbanism aferent PUD:

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUD reprezintă o piesa de baza în aplicarea PUD, întărind și detaliind reglementările din PUD.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul PUD.

1.2. Baza legală a elaborării:

La baza elaborării RLU aferent PUD stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizările 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, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:

2.1.Reguli de bază cu privire la păstrarea integrității și protejarea patrimoniului natural și construit:

Construcțiile de drumuri și utilități se vor realiza cu respectarea normelor de protecție a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agresează mediul)

Construcțiile subterane și supraterane se vor realiza cu respectarea normelor și prescripțiilor tehnice în vigoare referitoare la calitatea construcțiilor și calitatea materialelor de construcții. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase și nocive.

Suprafețele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apă. Nu se vor construi terase, platforme impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafața mai mare decât 100 mp., pentru a permite absorbția lentă a apelor meteorice în sol.

2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

În proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1955 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Hotărârii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calității în construcții, toate normele tehnice și normativele în vigoare privind calitatea construcțiilor, se vor respecta în proiectare, execuție și exploatare reglementările în vigoare cu privire la paza și protecția față de incendii, la asigurarea căilor de evacuare ale clădirilor, accesul nestingherit al utilităților de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

2.3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Amplasamentele construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile din planșa nr. U- 03 - Reglementări urbanistice (perimetrul edificabil).

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accesele obligatorii sunt:

Accesul auto în incinta al utilităților de stins incendiu, salvarilor și utilităților de gospodărie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite și pante maximale.

Accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Echiparea edilitară va respecta legislația în vigoare și normele tehnice cu privire la materialele și procedurile prin care se realizează asigurarea de utilități.

2.6.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:

Se va face tot posibilul ca vegetația sălbatică existentă pe amplasament să supraviețuiască pe spațiile neocupate și să acopere spațiile libere de construcții și amenajări artificiale. Împrejurimile vor fi transparente spre strada Stejarului, h maxim = 2,00 m, h soclu maxim 60 cm.

3. Zonificare funcțională:

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea funcțiilor se constituie într-o singură zonă funcțională, care va opera unitar, funcțional și estetic

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale:

L	-locuinte
SP	-spatii plantate si spatii ocupate cu vegetatie perena
C	-cai de comunicatie rutiera
TE	-echipare edilitara

5. Zone funcționale:

ZONĂ FUNCȚIONALĂ UNICĂ – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Suprafața : 1209 MP subzone functionale :L, SP, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 40,00 %	CUT maxim 2.0

- Funcțiunea dominantă : locuire
- Funcțiuni permise fara conditii : anexa gospodaresti, dotari
- Funcțiuni permise cu conditii : nici o alta funcțiune
- Funcțiuni interzise : alte funcțiuni decat cea dominant

Regim maxim de inaltime : P + 4

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, imprejmuiuri 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.

Ing. Kónya Lóránd