

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA
TEL/FAX: 0267.315.371, e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 96 / 2017

ZONA DE LOCUINTE
ORASUL COVASNA, JUDETUL COVASNA
INITIATOR : COZNEAN NICOLAE

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

DECEMBRIE 2017

PROIECT NR. 96 / 2017

DENUMIREA LUCRARI : ZONA DE LOCUINTE

LOCALITATEA : ORASUL COVASNA

JUDETUL COVASNA

INITIATOR : COZNEAN NICOLAE

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT
LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT si PROIECTAT

ARH. FLOREA 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 – 03.1. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, MOBILARE
URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA 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



MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

FERMA ZOOTEHNICA

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
- localitatea : Orasul COVASNA, judetul Covasna
- initiator : COZNEAN NICOLAE

1.2. Obiectul lucrarii :

Se propune reglementarea unei zone de locuit in orasul Covasna, judetul Covasna. Zona este cuprinsa in P.U.G. aprobat pe teritoriul administrativ al orasului Covasna, este in extravilan, in partea de nord-vest a orasului, accesibil de pe un drum local derivat spre vest din strada Pava de Jos (DJ 121), drumul care leaga Covasna de localitatea Zabala spre nord.

Se doreste realizarea unei zone amenajate pentru functionarea unei gospodarii unifamiliale, cu o casa de locuit, garaj si anexe gospodaresti, curte si gradina / livada. Pe teren exista in momentul de fata constructii sau amenajari. In partea de nord, terenul se invecineaza cu un lot pe care exista constructii anexe, in aceeaasi proprietate. Amplasamentul este situat adiacent unui drum local care merge din drumul judetean spre vest, drum de exploatare agricola, accesibil. Terenul are forma rectangulara cvasiregulata, aproape plan. In momentul de fata terenul este acoperit vara de vegetatie agricola, suprafata totala este de 1.710 mp.

Terenul este notat in CF. nr. 29153.

Terenul se afla in proprietate privata si va fi imprejmuit.

Autoritățile administrației publice locale ale orașului Covasna depun un efort susținut pentru dezvoltarea orașului, sprijinind inițiativele investitoriale și orientând dezvoltarea întregii comunități către sectoare viabile ale economiei, printre care agricultura este una de bază.

Drumurile de acces la amplasament se afla în stare bună de exploatare.

Planul Urbanistic Zonal își propune reglementarea unei suprafețe de cca. 0,18 ha, în vederea amenajării unei incinte de locuit.

Solicitări ale temei program :

Tema program definită de proprietarul terenului studiat, se referă la următoarele elemente :

Se va reglementa suprafața de teren aflată în proprietatea privată a titularului, de 1.710 mp, în vederea realizării unei zone de locuit pentru o familie, care să cuprindă următoarele obiective și zone funcționale : clădire de locuit, garaj, atelier, anexe gospodărești, platforme circulații semicarosabile, împrejmuire.

Utilitățile necesare pentru funcționarea zonei de locuit sunt : apă potabilă, apă caldă menajeră, energie electrică, canalizare menajeră a apelor uzate, colectarea deșeurilor menajere, iar sistematizarea verticală va asigura scurgerea apelor meteorice și de suprafață.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

Orașul 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. Orașul are o istorie cunoscută care vine din epoci vechi, prima atestare documentară a așezării 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, forestieră, pe turism și pe agricultură.

Orașul 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 orașul 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

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

Şcoala veche din Voineşti, azi Şcoală Generală Voineşti, str. Mihai Eminescu, nr. 15

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

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

Statuia ostaşului român – Voineşti, str. Ştefan cel Mare

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

Biserica reformată – Covasna

Casa Kádár (Galeria de Artă) – Covasna

Casa memorială Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruş

Casa natală lui Ignacz Rózsa – Covasna

Bustul lui Kőrösi Csoma Sándor – Covasna în faţa centrului orăşenesc

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

Loc memorial Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruş

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

Biserica reformată – Chiuruş

În afara de acestea exista cateva obiective protejate prin Hotarare a Consiliului Judeţean Covasna.

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, beneficiază 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 afla la cca 20 km distanță de comuna Comandau, centru turistic în dezvoltare. Proiecte de investiții propuse sau în curs de realizare în domeniile : dezvoltarea economiei orașului, a calității locuirii, industria, agricultura, zootehnia, serviciile, dezvoltarea turismului balnear, creșterea numărului și calității locurilor de cazare, amenajare pârtii de schi, proiecte de investiții în infrastructură.

Surse documentare :

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

- Planul Urbanistic General al orașului Covasna, aprobat prin HCL / HCL 37 / 1998, 10 / 2000, 39 / 2011, 3 / 2013.
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislația în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei :

Date privind evoluția zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat în extravilanul orașului Covasna, în partea de nord-vest a localității. El se întinde pe un teren orientat în panta ușoară de la sud spre nord. Se învecinează cu drumuri de exploatare agricolă spre sud și vest, cu terenuri agricole libere în rest.

Există în zona Covasna interes din ce în ce mai crescut pentru dezvoltarea în perspectiva apropiată a unor microzone locuite, de producție și de servicii multiple, a unor areale de agrement, de tratament și de sport. 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, relateate cu evoluția localității :

Întreaga zonă este influențată hotărâtor de situarea 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 prielnică pentru locuire,

agricultura si zootehnie, pentru turism si pentru tratament. De altfel, zona Covasna este unul din cei mai importanti poli de dezvoltare la nivelul judetului.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Aceasta 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 mare, iar fenomenul investitional este in usoara crestere.

Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

2.2. Elemente ale cadrului natural :

Zona studiata este situata in extravilanul orasului Covasna. Se gaseste in partea de nord -vest a teritoriului administrativ. Vecinatatile sunt : la nord, est, terenuri agricole libere, iar la vest si sud drumuri locale de acces. Suprafata totala de teren studiata este de 1.710 mp, (arabil), aflata in proprietate privata a titularului de proiect.

Prin grija titularilor, se va realiza un studiu geotehnic pe amplasament.

Circulatia

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

Accesul in zona studiata este posibil de pe un drum local de exploatare 357 (auto) si 357 si 358 (pietonal). Drumurile este practicabile, dar nemodernizate in momentul de fata.

Capacitati de transport, greutate 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 auto la terenul studiat se desfasoara fluent. Circulatia este foarte redusa si 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 1.710 mp, 0,18 ha in calculul bilantului teritorial. Functiunile actuale sunt de exploatare agricola

(arabil).

Relationari intre functiuni .

Amplasamentul se afla la distanta mare fata de zone locuite (strada Pava de Jos). Dincolo de drumul de acces exista constructii agricole la distanta de peste 200 m. Spre nord, pe terenul aceluasi proprietar sunt cateva amenajari si constructii de anexe agricole. In rest, relationarea cu alte obiective nu se poate analiza, distantele fiind considerabile.

Alte utilitati nu sunt necesare.

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 rural si 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, cu acordul detinatorilor de retele si furnizorilor de utilitati. Alimentarea cu apa potabila este posibila prin racord la reseaua de alimentare cu apa existenta in apropiere in intravilan. Canalizarea menajera se va putea realiza local. Incalzirea spatiilor interioare se va face local.

Canalizarea pluviala se va realiza prin rigole deschise orientate catre spatiile verzi (pe directia sud - nord).

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

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de vegetatie agricola (arabil) 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 si nu este expusa la alunecari de teren.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	Ha	%
suprafata totala reglementata	0,18	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,18	18,00
suprafata ocupata de cai de circulatie carosabila	0,00	0,00
suprafata ocupata de platforme	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata de vegetatie agricola	0,18	82,00
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata ocupata de destinatii speciale	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	0,18	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T. existent	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T. existent	0,00	

Principalele disfunctionalitati :

Nu am constatat disfunctionalitati majore in zona amplasamentului studiat. Nu exista incompatibilitati in functiuni sau in circulatie, nu exista constrangeri privind spatiul in raport cu vecinatatile imediate, nu am identificat zone protejate sau zone 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 apropierea zonei studiate 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, in partea de sud a amplasamentului.

Canalizarea menajera se poate realiza momentan numai local, in bazin vudanjabil impermeabilizat.

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 unei centrale termice pe combustibil solid sau electric, ori cu sobe.

Apele pluviale se vor conduce prin rigole deschise catre spatiile verzi (gradina), in partea de nord a terenului.

Principalele disfunctionalitati :

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

2.5. Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in extravilan, el nu are implicatii directe asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compozitie in primul rand functionala, dictata de program.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Hazardul la inundatii este exclus, terenul nu se afla in apropierea vreunui curs de apa. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri in vecinatate. Pe amplasamentul studiat se va realiza o locuinta cu anexele gospodaresti necesare unei gospodarii.

Riscurile antropice depind de calitatea materialelor de constructii, utilajelor si echipamentelor, acestea vor respecta normele de protectia mediului din fabricatie, astfel riscurile se reduc la implementarea lor conforma in teren si la corecta lor exploatare in functionare.

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. Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarului 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 nu prevede pentru zona aceasta nici un fel de reglementari.

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, titularul de proiect va intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, 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 investitiei nu va modifica substantial peisajul avand in vedere gabaritele mici ale obiectivelor construite.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe drumul local, drum existent si practicabil. Drumul este domeniu public al orasului, in administrarea Primariei orasului Covasna. Se va asigura posibilitatea de acces pentru autovehicule, autoutilitare de stins incendiul, salvari, alte autoutilitare, politie, altele.

3.2. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei zone de locuit. Obiectivele principale propuse sunt : casa de locuit, atelier, garaje, anexe gospodaresti, amenajari exterioare de curte si gradina / livada, imprejmuiuri.

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	Ha	%
suprafata totala reglementata, din care :	0,18	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,05	27,78
suprafata ocupata de circulatie carosabila	0,05	27,78
suprafata ocupata de curte	0,03	16,67
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,01	5,55
suprafata ocupata de gradina	0,04	22,22
suprafata ocupata de teren arabil	0,00	0,00
suprafata ocupata de destinatii speciale	0,00	0,00
suprafata ocupata de edificabil	0,09	50,00
suprafata totala ocupata	0,18	100,00
procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. in suprafata reglementata	35,00 %	
procent maxim de ocupare a terenului in suprafata reglementata	25,00 %	
coeficient maxim de utilizare a terenului C.U.T. in suprafata reglementata	0,45	

Regim maxim de inaltime P+ M

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa : Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua centralizata de alimentare a orasului Covasna.

Canalizare menajera :

Colectarea apelor uzate se va face gravitational, in bazin vidanjabil impermeabilizat.

Canalizare pluviala :

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce prin rigole deschise spre spatiile verzi, cu pante longitudinale si transversale corespunzatoare conducerii in final spre acestea.

Alimentare cu energie electrica : Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat interior si exterior, pentru circuitele de iluminat si prize din constructiile propuse, se va realiza racordul la reseaua de distributie a energiei electrice existente in zona amplasamentului.

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.

Gospodarie comunală :

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal, se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija operatorului care gestionează deșeurile la nivelul orașului.

3.4. 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. În cadrul ansamblului nu există unități care să opereze cu materiale poluante. Practic, este o zonă de locuit, organizată și sistematizată, cu amenajări specifice acestei funcțiuni. În consecință, aspectele de protecție a mediului se rezumă la rezolvarea utilitatilor de așa manieră încât să nu împietze 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 a mediului, și, evident, o utilizare, o exploatare corespunzătoare a tuturor construcțiilor, amenajărilor și dotărilor.

Organizarea sistemelor de spații verzi :

În interiorul incintei s-au prevăzut spații verzi amenajate cu rol estetic și de protecție, la nivelul curții, în același timp cu rol decorativ și de agrement vizual și fizic 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.

O mare parte a terenului va rămâne acoperită cu vegetație spontană, grădina și/sau livadă.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul orașului Covasna vor fi protejate prin corectă exploatare și utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei funcționări corecte a obiectivelor și dotărilor și prin respectarea prevederilor PUZ.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană :

Nu se pune problema reabilitării urbane. În ce privește peisajele, 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 înscrie în mod firesc și armonios în cadrul natural existent, în plus, va îmbogăți valorile peisajului.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : proiectul nu propune in mod special lucrari pentru valorificarea valentelor exceptionale ale zonei din punct de vedere turistic, proiectul nu este unul turistic ci de locuinte.

Terenul va putea fi imprejmuit cu imprejmuiri transparente nu mai inalte de 1,80 m.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism, 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, initiatorul va 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 si urbanismul, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificarile ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificarile ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administratiei publice locale, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificarile ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, republicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificarile si completarile ulterioare. (republicata in temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificarile si completarile 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. 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 Urbanistilor 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 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.

Odata aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației 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 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 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 (perimetrele edificabile).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- accesele obligatorii sunt :

- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor de serviciu.
- 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 :

Spatiile verzi perene ocupa cvasiomogen teritoriul studiat, ele ocupa o mare parte din suprafata terenului amenajat, rolul acestora este economic, functional si estetic. 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. Intre spatiile functionale in zona constructiilor se pot realiza imprejmuiri din gard viu din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,80 m.

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 - locuinre

SP - spatii plantate si spatii ocupate cu vegetatie perena

C - cai de comunicatie

TE - echipare edilitara

V. Zone functionale :

I. ZONA FUNCTIONALA UNICA - ZONA AGRICOLA (ZOOTEHNICA)

Suprafata : 0,18 ha

Vecinatati :

- spre nord : teren agricol liber
- spre sud : drum local de acces
- spre vest : drum local de acces

- spre est : teren agricol liber

subzone functionale : L, SP, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coefficient de utilizare a terenului
POT maxim 35,00 %	CUT maxim 0,45

- REGLEMENTARI :

SUPRAFATA REGLEMENTATA : 0,18 HA

UNITATE FUNCTIONALA : ZONA REZIDENTIALA

SUBUNITATI FUNCTIONALE : L,C,SP,TE

FUNCTIUNEA DOMINANTA : HABITAT

FUNCTIUNI PERMISE FARA CONDITII : FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII : BIROU, COMERT < 150 MP Ad

FUNCTIUNI INTERZISE : ALTE FUNCTIUNI DECAT CEA DOMINANTA, CELE PERMISE

P.O.T. MAXIM = 35,00 %

C.U.T. MAXIM = 0,45

H MAXIM LA COAMA = 16,00 M DE LA COTA 0 A CONSTRUCTIEI

H MAXIM LA CORNISA = 8,00 M DE LA COTA 0 A CONSTRUCTIEI

RETRAGERI ALE EDIFICABILULUI FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PROPRIETATII :

NORD : 3,00 M

SUD : 10,00 M

EST : 3,00 M

VEST : 4,60 M

PARCARE NUMAI PE LOT

CULORI : CULORU NATURALE, VEGETALE, PAMANTURI , ALB, OCRU, BRUN

REGIM MAXIM DE INALTIME : P + M.

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, panta minima a invelitorii 45 grade, tamplarie lemn, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit , betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate, dalate sau asfaltate, grass beton, imprejmuii conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a incaperilor principale ale constructiilor, nord a depozitelor, vest sau est a bucatariei si bailor.

Spatii verzi :

Intregul ansamblu va fi un spatiu reglementat in vederea crearii celor mai bune conditii pentru functionarea unei gospodarii. Spatiile verzi vor avea rol estetic dar si functional, rol decorativ si absorbant pentru praf, pulberi, fum, mirosuri, emanatii de esapare, zgomote, rol de fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer.

sef proiect arh. FLOREA Stela



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 637 din 23.11.2017

În scopul: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ DE LOCUINȚE ORAȘ COVASNA**

Ca urmare a Cererii adresate de **COZNEAN NICOLAE** cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna COVASNA, satul-, sectorul -, cod poștal -, strada MIHAI EMINESCU, nr. 52, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 10971 din 25.10.2017,
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul COVASNA, oraș COVASNA, satul EXTRAVILA Covasna, sectorul -, cod poștal, strada-, nr. FN, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ PLAN DE SITUAȚIE REGLEMENTĂRI, EXTRAS CF NR. 29153 Covasna,
În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1062/1998, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Covasna nr. 10/2000, prelungit cu HCL nr. 106/2015,
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:

Imobilul teren identificate cu nr. cad 29153 se află în extravilanul localității Covasna, conform PUG aprobat prin HCL 10/2000, fiind în proprietatea solicitantului conform extrase CF nr.29153 Covasna.
Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zonă de protecție monumente istorice și/si ale naturii.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul care face obiectul PUZ are suprafața de 1710 m².
Categoria de folosință actuală a terenului identificat cu nr. cad 29153 este arabil.
Se vor respecta reglementările administrației publice centrale/locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului.

3. REGIMUL TEHNIC:

Pentru realizarea investiției se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști înscrși în Registrul Urbanistilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor stabili prin P.U.Z. conform Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996, republicată și condițiile impuse de "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism" aprobată prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000. Accesul carosabil în zonă va fi dimensionat conform prevederilor 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, locurile de parcare vor fi asigurate în afa spațiului aferent drumurilor, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5, p.c. 5.6, cat si Norma tehnica din 27/01/1998 privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor publicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 138bis din 06/04/1998, intrat în vigoare la 06/04/1998.

Rețeaua de drumuri propusă pe amplasament va fi corelată cu cea existentă și cu cea proiectată de alți investitori în zonă pentru rezolvarea favorabilă a acceselor. În situația în care rețeaua de drumuri proiectată afectează alte proprietăți publice sau private se va obține avizul deținătorilor de terenuri. Căile de comunicație propuse vor respecta profile transversale stabilite prin P.U.Z.

Se vor avea în vedere prevederile P.U.Z-urilor avizate și aprobate care ar putea influența evoluția zonei.

Se vor propune și adopta soluții de echipare tehnico-edilitara (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telefon etc.) cu respectarea normelor legale de igiena și protecția mediului.

Colectivele de specialitate care vor întocmi P.U.Z.-ul, pe parcursul elaborării documentației, vor consulta Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Covasna pentru o bună coordonare a tuturor lucrărilor din această zonă, prezentând soluții de cooperare cu vecinii (persoane fizice sau juridice).

În conformitate cu art. 47 alin. (5) din L 350/2001 cu modificările și completările ulterioare: " Prin Plan urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise".

În conformitate cu art. 46 alin (1) din Hot. 101 a C.S.R.U.R. /2010 publicat în M.O. 577/2010 : " L încredințarea elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie existența în cadrul entității

elaboratoare a unui specialist cu drept de semnătură, în calitate de coordonator, pentru categoria respectivă de documentații, și trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- specialistul cu drept de semnătură trebuie să fie angajat cu contract individual de muncă la respectiva entitate elaboratoare;
- entitatea elaboratoare trebuie să aibă ca obiect principal de activitate "Activități de arhitectură, inginerie și servicii consultanță tehnică legate de acestea", conform clasificării activităților din economia națională - CAEN, edi revizuită"

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ DE LOCUINȚE ORAȘ COVASNA

Scopul elaborării certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, precizată în cerere este:"

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

3. 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 SF.GHEORGHE, B-DUL GEN. GRIGORE BĂLAN NR. 10, JUDEȚUL COVASNA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publi și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentu European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, p certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceas să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supu evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu 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 competen pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulă 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 CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoare documente:

- certificatul de urbanism (copie);
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); maxim : 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

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ 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 acestor (copie): -

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

- e) punctul de vedere al actului 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);

Avize la faza PUZ :

- Aviz de oportunitate, aprobat de Președintele Consiliului Județean Covasna;
- Agenția pentru Protecția Mediului;
- Aviz D.A.D.R;
- ELECTRICA;
- Stat Major General al M.Ap.N.;
- S.R.I.;
- Ministerul Afacerilor Interne;
- Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeotehnice;
- Acord Drum Județean;
- RA Apele Române – SGA Sf. Gheorghe;
- Planul de încadrare în zonă eliberat de OCPIIC și ridicare topografică vizată de O.C.P.I.C., atât pe hârtie, cât și în format digital extensie *.dxf sau *.dwg ;
- avizul Arhitectului șef al județului;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii. Aceasta se poate prelunge de către emitent, la solicitarea titularului, cu cel puțin 15 zile înaintea datei expirării.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,
TAMÁS Sándor

L.S.



SECRETAR AL JUDEȚULUI,
VARGA Zoltán

ARHITECT-ŞEF,
BERECZK Lóránd Alexandru

ÎNTOCMIT,
LÁSZLÓ Izabella

Achitat taxa de: 16,00 lei, conform Chitanței nr. 9196969 din 25.10.2017.

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, c
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 legi
un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,

SECRETAR AL JUDEȚULUI,

ARHITECT-ŞEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29153 Covasna

Nr. cerere	13099
Ziua	02
Luna	08
Anul	2017



TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29153	1,710	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13099 / 02/08/2017		
Act Notarial nr. act de dezlipire aut.nr. 755, din 02/08/2017 emis de NP HALMAGYI KATALIN;		
B1	Se înființează cartea funciară 29153 a imobilului cu numărul cadastral 29153/Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 28049 înscris în cartea funciară 28049;	A1
Act Notarial nr. Contract de vânzare-cumpărare aut. nr.921, din 22/06/2015 emis de NP DRILEA MIRELA NICOLETA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) COZNEAN NICOLAE, necăsătorit	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 28049/Covasna, Inscrisa prin Incheierea nr. 12193 din 24/06/2015;		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29153	1.710	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.710	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	90.951
2	3	18.842
3	4	95.137
4	1	18.379

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 29153 Comuna/Oras/Municipiu: Covasna

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.13170/02-08-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

07-08-2017

Data eliberării,

10-08-2017

Asistent Registrator,

ILDIKO REBESDIKO

Asistent Registrator

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





Nr. 2687 din 19.04.2018.
Ind. Dos. III.A.3.

Aprobat,
Președintele Consiliului Județean Covasna

TAMAS Sandor



Ca urmare a cererii adresate de COZNEAN NICOLAE, cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna COVASNA, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. MIHAI EMINESCU, nr. 52, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 2687 din 21.03.2018,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 7 din 19.04.2018

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal – ZONĂ DE LOCUINȚE

generat de imobilul situat în județul COVASNA, oraș/comuna Covasna, satul -, sectorul -, cod poștal -, strada EXTRAVILAN, nr. FN, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, parcela nr. 29153 sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, PLAN DE AMPLASAMENT, EXTRAS CF 29153 COVASNA,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Amplasamentul studiat se află în extravilanul orașului Covasna, în partea de nord-vest a orașului, accesibil de pe un drum local derivat spre vest din strada Pava de Jos și este mărginit la nord și est teren agricol, la sud și vest drum de acces.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti: se prevede o zonă funcțională – zonă rezidențială cu funcțiunea dominantă de habitat, funcțiuni permise fără condiții: funcțiuni complementare, funcțiuni permise cu condiții: birou, comerț <150 mp.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Regim maxim de înălțime: P+M

POT maxim: 35%; CUT maxim 0,45

H maxim la coamă: 16,00m de la cota 0 a construcției

H maxim la cornișă: 8,00m de la cota 0 a construcției

Construcțiile ce se vor realiza vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retrageri față de vecinătăți, intimitate, vedere.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă; este posibil racordul la sistemul centralizat de alimentare cu apă în partea de sud a amplasamentului, canalizarea menajeră se va rezolva local, cu bazine vidanjabile impermeabilizate, apele meteorice și de suprafață se vor colecta în rigole deschise spre spațiile verzi, alimentare cu gaze naturale: nu există rețele de medie presiune de alimentare cu gaze naturale în zonă. Accesul în zona studiată este posibil de pe un drum local de exploatare 357 (auto) și 357-358 (pietonal). Drumurile sunt practicabile dar nemodernizate. Se va asigura posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendiu, salvării, poliției.

Conform art. 32 alin. (3) litera a) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în proiect vor fi stabilite categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Conform prevederilor art. 13 din HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare privind asigurarea echipării edilitare:



pag. 2

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

5. Capacitățile de transport admise - accesul în zona studiată este posibil de pe drumul local existent

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: Agenția pentru Protecția Mediului, Stat Major al M.Ap.N., S.R.L., Ministerul Afacerilor Interne, D.A.D.R., ELECTRICA, Acord Drum Județean, RA Apele Române SGA Covasna, Aviz de Oportunitate, Avizul arhitectului Șef,

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: se va asigura, de către autoritatea publică locală, în baza Art. 7, alin. (1) din Ord. M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2017, procedura desfășurându-se conform Secțiunii a 3-a din același ordin M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cât și în conformitate cu Regulamentul propriu aprobat de Consiliul Local al orașului Covasna.

La elaborarea documentației de urbanism vor fi respectate prevederile art. 46 din Hotărârea nr. 101/2010 a Consiliului Superior al Registrului Urbanistilor din România, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, publicat în M.O. 577/2010.

De asemenea se va depune la dosar dovada de achitare a tarifulor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați RUR, care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect-sef
NISTE Gabriel Nicolae

Întocmit
LÁSZLÓ Izabella

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 29 din 09.07.2018

privind: "P.U.Z. – ZONA DE LOCUINȚE, ORAȘ COVASNA,
JUDEȚUL COVASNA "

Date generale:

Solicitantul avizului: Dl. Coznea Nicolae, persoană fizică, a înaintat documentația spre avizare din punct de vedere al gospodăririi apelor înregistrată la S.G.A. Covasna sub nr. 3697 din 21.06.2018.

Denumirea investiției: "ZONA DE LOCUINȚE, ORAȘ COVASNA, JUDEȚUL COVASNA ", faza Plan Urbanistic Zonal.

Beneficiar: dl Coznea Nicolae, oraș Covasna, str. Mihai Eminescu nr. 52, jud. Covasna, CNP 1851217142389.

Proiectant : Birou Individual de Arhitectură FLOREA STELA, Sf. Gheorghe, Jud. Covasna, tel. /fax : 0267 315371.

Proiectant de specialitate: S.C ORION CRUX S.R.L. din Mun. Sf. Gheorghe, str. Vasile Goldiș, nr. 2, Etaj 1, camera 67, jud. Covasna, deținătorul Certificatului de atestare nr. 290 din 08.12.2016, valabil până la 08.12.2019 emis de M.M.A.P.

Elemente de coordonare și de cooperare:

- Certificat de urbanism nr. 637/23.11.2017 emis de Consiliul Județean Covasna
- Extras C.F. nr. 29153.

Necesitatea și oportunitatea lucrării:

Dl. Coznea Nicolae dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii în intravilan și schimbării destinației terenului și organizării arhitectural-urbanistice a unei suprafețe de teren $S = 1710$ mp.

Amplasamentul zonei:

Terenul pe care se va realiza investiția este amplasat conform Certificatului de urbanism nr. 637/23.11.2017 în extravilanul localității Covasna, în partea de nord-vest a orașului. Zona este cuprinsă în P.U.G. aprobat pe teritoriul administrativ al orașului Covasna. Categoria de folosință actuală este arabil.

Funcțiunile actuale sunt de exploatare agricolă.

Terenul se află în proprietatea beneficiarului conform Extrasului de C.F. nr. 29153 și este orientat în pantă ușoară de la sud spre nord.

Vecinătățile sunt drumuri de exploatare agricolă spre sud și vest și terenuri agricole libere la nord și est.

Accesul în zona studiată se va face de pe un drum local derivat spre vest din strada Pava de Jos (DJ 121).

Terenul are forma rectangulară cvasiregulară, aproape plan.

Obiectul proiectului îl constituie realizarea unei zone amenajate pentru funcționarea unei gospodării unifamiliale cu o casă de locuit, garaj și anexe gospodărești, curte și grădină/livadă.

Spațiile vor fi încălzite cu agent termic produs de centrala termică proprie, utilizând combustibil solid, lemne, sau electric, ori cu sobe.

Localizare hidrografică: bazinul hidrografic Olt, curs de apă pr. Covasna, cod cadastral VIII-01. 045.18, județul Covasna.

Lucrările prevăzute în PUZ, se află la distanță de 500 m de albia pârâului Covasna.

În conformitate cu STAS 4273-83 lucrările se încadrează în clasa a IV-a de importanță, construcții de importanță secundară.

Urmare solicitării și documentației tehnice înaintată, înregistrată la S.G.A. Covasna cu nr. de înregistrare 3697/21.06.2018, în conformitate cu prevederile **Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, a Ordonanței de Urgență nr. 107/2002 privind înființarea A.N. "Apele Române" cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului nr. 662/2006 al Ministrului Apelor și Protecției Mediului privind procedura și competențele de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor**, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind: **"P.U.Z. – ZONA DE LOCUINȚE, ORAȘ COVASNA, JUDEȚUL COVASNA "**

conform documentației, în care se prevede:

I. Organizarea arhitectural urbanistică a unui teren aflat în extravilanul localității Covasna, jud. Covasna. Terenul are o suprafață totală $S = 1710$ mp și va fi utilizat pentru amenajarea unei gospodării unifamiliale cu o casă de locuit, garaj și anexe gospodărești, curte și grădină/livadă.

Obiective propuse sunt:

- Clădire de locuit
- Garaj
- Atelier și alte anexe
- Grădină/livadă
- Spații verzi

Teritoriul studiat se constituie într-o **singură zonă funcțională – Zona de locuințe.**

Suprafața: 1710 mp.

Indici de ocupare a terenului:

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 35,00 %.

Coeficient de utilizare a terenului CUT maxim = 0,450.

Regimul de înălțime maxim propus: P+M.

În interiorul incintei se vor realiza spații verzi.

DOTĂRILE HIDROEDILITARE:

- Alimentare cu apă:

Alimentare cu apă se va realiza prin racord la rețeaua centralizată de alimentare a orașului Covasna existent, aflată în partea de sud a amplasamentului.

Necesarul de apă potabilă conform breviarului anexat este:

$$Q_{zi\ max} = 0,65\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ med} = 0,480\ mc/zi$$

$$Q_{or\ max} = 0,015\ l/s;$$

- Evacuarea apelor uzate:

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi colectate într-un bazin vidanjabil impermeabilizat, din care periodic se vor vidanja și transporta apele uzate la stația de epurare a orașului Covasna, prin grija beneficiarului.
Debitul de ape uzate menajere, conform breviarului de calcul este:

$$Q_{uz h max} = 0,05 \text{ mc/h;}$$

- **Evacuarea apelor pluviale:**

Apele pluviale vor fi colectate prin șanțuri și rigole și conduse spre zone verzi și terenuri agricole pe direcția sud-nord.

Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu:

- Deșeurile menajere se vor colecta în containere și vor fi transportate de o firmă de specialitate cu care se va încheia contract. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticlă și metal se vor colecta separat.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage răspunderea administrativă după caz, precum și răspunderea civilă sau penală conform prevederilor Legii Apelor nr.107/1996 cu completările și modificările ulterioare.

Un exemplar din documentație, ștampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului împreună cu un exemplar din aviz.

INGINER ȘEF,
ing. László SÁNDOR



DIRECTOR,
Dr. ing. Ioan ILAȘ



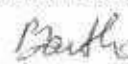
BIROU G.M.P.R.A.,
ing. Anna DEÁK



ÎNTOCMIT,
ing. Hajnalka AMBRUS



COMPARTIMENT A.A.,
ing. Enikő KELEMEN BARTHA





Consiliul Județean Covasna
Kovászna Megye Tanácsa
Covasna County Council

Serviciul de Administrare a
Drumurilor Județene
Nr. 15.179/12.06.2018

Către

COZNEAN NICOLAE

Strada Mihai Eminescu, nr. 52
Covasna, județul Covasna

Ca urmare a adresei dumneavoastră depusă de BIA-Florea Stela și înregistrată la Consiliul Județean Covasna sub nr. 15.179/05.06.2018 prin care solicitați avizul Consiliului Județean Covasna, în calitate de administrator al drumurilor județene pentru „**Elaborare plan urbanistic zonal-Zonă de locuințe oraș Covasna**”, în zona drumului județean DJ 121, conform Certificatului de urbanism nr. 637/23.11.2017 eliberat de Consiliul Județean Covasna, și proiect nr. 96/2017 elaborat de BIA-Florea Stela din Sf.Gheorghe, vă facem cunoscut următoarele:

Din documentația depusă împreună cu adresa dumneavoastră, reiese că amplasamentul obiectivului mai sus amintit se află la o distanță mai mare de 20 m față de drumul județean DJ 121, deci în afara zonei drumului stabilită în Anexa 1 a Ordonanței Guvernului României nr. 43/2007 privind, regimul drumurilor publice republicată cu completările și modificările ulterioare.

În consecință lucrarea pentru „**Elaborare plan urbanistic zonal-Zonă de locuințe oraș Covasna**”, nu necesită avizare din partea administratorului drumurilor județene.

Cu stimă

Președinte,

Administrator public,

Șef serviciu,

TAMÁS Sándor

KOVÁCS Ödön

BISZOK Attila-Zsolt

M179/12ex



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
MUREȘ-OLTUL SUPERIOR
UNITATEA DE ADMINISTRARE COVASNA

Str. MORII, nr.5, cod 520071, ROMÂNIA
Sf. Gheorghe, jud. Covasna
CIF 29497260

Tel:0267 317.435
Fax:0267 318.891
E-mail: covasna@anif.ro



Sfântu Gheorghe,
Nr. 20/08.06.2018

Către,
Coznea Nicolae

Ref. : Aviz ANIF pentru PUZ

În urma analizării documentației depuse de d-voastră și înregistrată la ANIF - Unitatea de Administrare Covasna, cu nr. 621 din 04.06.2018, în vederea obținerii **Avizului ANIF pentru PUZ** în scopul realizării investiției „Zonă de locuințe”, pentru terenul cu o suprafață totală de **1.710 mp**, situat în teritoriul administrativ al localității Covasna, cuprins în CF nr. 29153, nr. cadastral 29153, vă comunicăm că terenul respectiv se află în afara suprafețelor amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

Prezentul **Aviz ANIF pentru PUZ** se eliberează în vederea obținerii aprobărilor legale.
Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.

Director Adjunct
Jurist Mariana Aurora GĂUREANU

Coznea Nicolae
Covasna, str. Mihai Eminescu, nr. 52 jud. Covasna

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Mureș-Oltul Superior
Unitatea de Administrare Covasna
Str. Morii, nr. 5, loc. Sf. Gheorghe, jud. Covasna
Tel: 0267.317.435
Fax: 0267.318.891
E-mail: covasna@anif.ro

Birou Acces la rețea

CĂTRE,

COZNEAN NICOLAE
judet COVASNA, localitate COVASNA strada
MIHAI EMINESCU nr. 52 cod postal 525200

Referitor la cererea de aviz de amplasament-PUZ înregistrată cu nr 70601806788 / 04.01.2018, pentru obiectivul **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**, amplasat în judet COVASNA, localitate COVASNA zona **EXTRAVILAN CF 29153**

În urma analizării documentației faza PUZ, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr 70601806788/25.04.2018

Utilizarea amplasamentului propus, se va face respectându-se următoarele condiții :

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ se va face respectându-se următoarele normative și condiții:

- ☐ Ord ANRE nr.4 si 49/2007 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice
- ☐ NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea si executia rețelelor de cabluri electrice.
- ☐ NTE 003/04/00 - Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V
- ☐ Legea 123/2012

In Comisia Tehnico-Economica a SOCIETATII DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE TRANSILVANIA SUD SA-SDEE COVASNA s-a avizat documentatia nr. 1807/2018 "Studiu tehnic de coexistenta si AEE PUZ casa de locuit, garaj si anexe gospodaresti" intocmita de Electroconstructia ELCO SA Sf. Gheorghe.

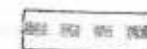
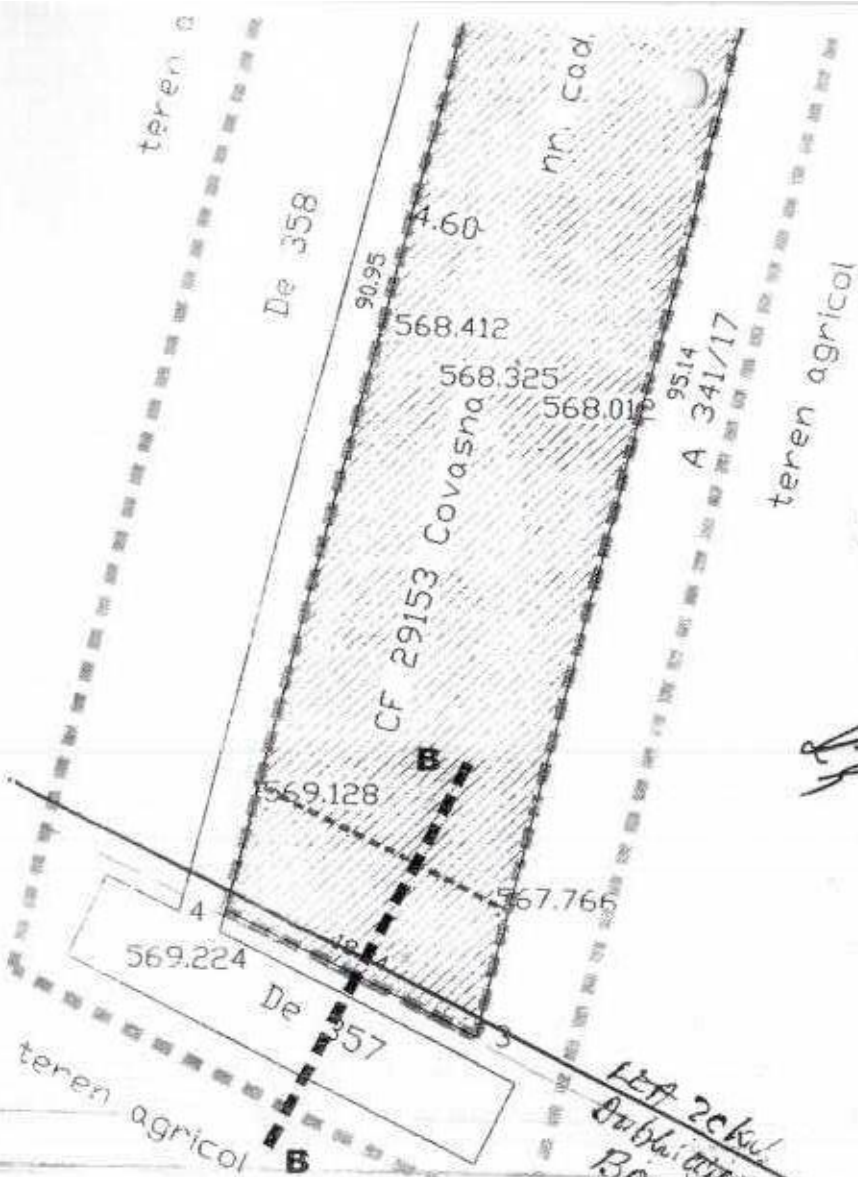
- Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu documentatia nr. 1807/2018, respectand conditiile din avizul CTE SDEE COVASNA nr. 50/2018 .

- Se va delimita si se va trece in domeniul public terenul care va fi ocupat de RED de mt/ j.t sau se va incheia act notarial pentru utilizarea terenului si servitute-servitute ce se va trece in CF la faza PAC (conform planului avizat in CTE)

- Operatorul de distributie nu detine rețele electrice de distributie publica de joasa tensiune la o distanta cel mult egala cu 100 m fata de limita de proprietate a terenului pe care urmeaza sa fie construita o locuinta. Pentru alinietarea cu energie electrica a locuintei este necesara extinderea rețelei electrice de distributie, conform Anexei 2 la Ord. ANRE 59/2013 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, cu completarile si modificarile ulterioare, respectiv a Ord. ANRE 75/2013 privind aprobarea Metodologiei pentru evaluarea conditiilor de finatare a investitiilor pentru electrificarea localitatilor ori pentru extinderea rețelelor de distributie a energiei electrice.

☐ Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.
La depunerea documentatiei in vederea obtinerii autorizatiei de construire a obiectivului, proiectantul general va mentiona necesitatea obtinerii autorizatiei de construire pentru instalatia de alimentare cu energie electrica (La instalatiile care se realizeaza pe Tarif de racordare autorizatia se va obtine in numele SOCIETATII DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE TRANSILVANIA SUD SA ☐ SDEE Covasna)

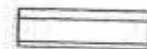
☐ Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
☐ Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism si isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului.



PERIMETRUL ZONEI STUDIASTE



PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE
IN P.U.Z.



CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE
De 357, De 358



TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN

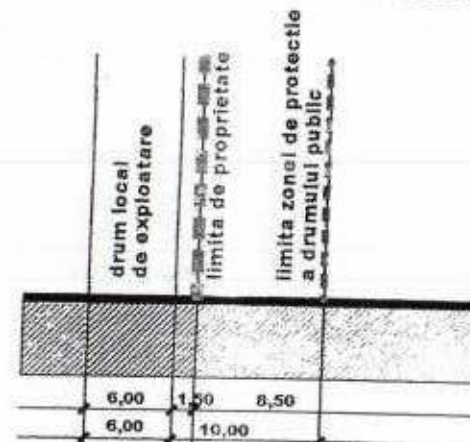


LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A
DRUMULUI PUBLIC

CERTIFICAT IN PRIVINTA REALITATII
REGULARITATII SI LEGALITATII
DATE 30.08.2017
NUME: FLOREA STELA
SEMNTATURA: [Signature]

SUD S.A.
SOEE COVASNA
SOEE TRANSILVANIA

PROFIL DRUM DE ACCES LA TEREN
SECTIUNE B - B - SITUATIA EXISTENTA



VERIFICATOR	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA	NUMAR/DATE
BIRU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	FLOREA STELA			DENUMIRE	PROIECT NR.
SF.GHEORGHE, strada 1 Mai nr. 30				ZONA DE LOCUINTE	96 / 2017
tel : 0267.314.537				LOCALITATEA : ORASUL COVASNA, JUDE. COVASNA	FAZA P.U.Z.
e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				INITIATORI : COZNEAN NICOLAE	OCT. 2017
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI	SCARA 1/500
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI	A - 02
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA				



U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 53.639 din 10.05.2018

Exemplar nr. —

Domnului

COZNEAN NICOLAE

- Covasna, str. Mihai Eminescu nr. 52, județul Covasna -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 1.202.617 din 26.04.2018, privind **"Plan Urbanistic Zonal"** în vederea realizării investiției "Zonă locuințe" în amplasamentul din extravilanul orașului Covasna, C.F. nr. 29153, județul COVASNA, vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației de amenajare a teritoriului/de urbanism prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 637 din 23.11.2017, emis de Consiliul Județean Covasna.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,



SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII

B-dul Libertății nr. 14, Sector 5, 050706 - București - România, www.sri.ro

Către,

COZNEAN NICOLAE
AVIZ nr. DT-2574

La Certificatul de Urbanism nr. 637 din 23.11.2017;
În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 1.710,00 mp, situat în extravilanul orașului Covasna, județul Covasna, în vederea realizării obiectivului „Zonă de locuințe oraș Covasna”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții ce urmează a se realiza în zona studiată, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și a H.G. nr. 62/07.02.1996 *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, cu modificările și completările ulterioare.*

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515 „D” BUCUREȘTI



[Signature]



Agencia Națională pentru Protecția Mediului Agencia pentru Protecția Mediului Covasna

PROIECT DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE din 22.06.2018

Ca urmare a notificării adresate de **COZNEAN NICOLAE**, cu domiciliul/sediul în orasul Covasna, strada Mihai Eminescu, nr.52, județul Covasna, privind "Elaborarea Planului Urbanistic Zonal – Zona de locuinte", propus a fi amplasat în orasul Covasna, extravilan, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 3219/04.06.2018,

în baza:

- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 1/2017, ce prevede înființarea Ministerului Mediului
- H.G. 19/17.01.2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului,
- O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O.U.G. nr. 57/2007 (*actualizată*) privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- H.G. nr. 1000/2012, privind reorganizarea și funcționarea A.N.P.M. și a instituțiilor aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

Agencia pentru Protecția Mediului Covasna

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 15.06.2018 la sediul APM Covasna (proces-verbal nr. 20/15.06.2018);
- având în vedere că planul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, fiind situat în afara perimetrelor siturilor Natura 2000 din județ;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin (3) pct. a), corelat cu pct. c) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

1/A/6

AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI COVASNA

pag. 1/3

B-dul Grigore Balan, nr.10, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, Cod 520013
E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel. 0267/323.701; 021. Fax. 0267/324.18



Decide:

"Planul urbanistic zonal - Zona de locuinte ", propus a fi amplasat în orasul Covasna, județul Covasna nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Decizia APM Covasna de emitere a avizului de mediu se bazează pe respectarea cerințelor legislative privind integrarea în plan a considerațiilor de mediu, identificarea problemelor de mediu rezultate ca efect a implementării planului, consultarea autorităților și cetățenilor posibil a fi afectați de implementarea acestuia.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone aflate in intravilanul localitatii Covasna. Zona este cuprinsa in P.U.G. aprobat pe teritoriul administrativ al orasului Covasna, este in extravilan, in partea de nord-vest a orasului, accesibil de pe un drum local derivat spre vest din strada Pava de Jos (DJ 121), drumul care leaga Covasna de localitatea Zabala spre nord. Se doreste realizarea unei zone amenajate pentru functionarea unei gospodarii unifamiliale, cu o casa de locuit, garaj si anexe gospodaresti, curte si gradina / livada. Pe teren exista in momentul de fata constructii sau amenajari. In partea de nord, terenul se invecineaza cu un lot pe care exista constructii anexe, in aceeasi proprietate. Amplasamentul este situat adiacent unui drum local care merge din drumul judetean spre vest, drum de exploatare agricola, accesibil. Terenul are forma rectangulara cvasiregulata, aproape plan. In momentul de fata terenul este acoperit vara de vegetatie agricola, suprafata totala este de 1.710 mp. Terenul este notat in CF. nr. 29153 oras Covasna si se afla in extravilanul localitatii Covasna. Terenul care face obiectul PUZ are suprafata de 1710 mp., categoria de folosinta este arabil. Accesul in zona studiata este posibil de pe un drum local de exploatare 357 (auto) si 357 si 358 (pietonal). Drumurile este practicabile, dar nemodernizate in momentul de fata. Amplasamentul se afla la distanta mare fata de zone locuite (strada Pava de Jos). Dincolo de drumul de acces exista constructii agricole la distanta de peste 200 m. Spre nord, pe terenul aceluasi proprietar sunt cateva amenajari si constructii de anexe agricole.

Regimul economic : Terenul care face obiectul PUZ are suprafata de 1710 mp, categoria de folosinta actuala a terenului este arabil.

Spatiile verzi vor fi realizate in incinte, gazon cu grupuri florale. Se pot planta pomi fructiferi si arbusti decorativi. Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de vegetatie agricola (arabil) Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

Vecinatatile sunt : la nord, est, terenuri agricole libere, iar la vest si sud drumuri locale de acces. Suprafata totala de teren studiata este de 1.710 mp, (arabil), aflata in proprietate privata a titularului de proiect.

Indici de ocupare a terenului:

Procent de ocupare a terenului POTmaxim = 35%

Coeficient de ocupare a terenului CUTmaxim = 0,45

Asigurare utilități:

alimentarea cu apa: se va realiza prin racordarea la conducta de distributie existenta , care face parte din sistemul centralizat de alimentare cu apa a localitatii Covasna.



- **canalizarea menajera:** Canalizarea menajera se va face in prima faza prin racord la o fosa septica vidanjabila impermeabila. Cand se va realiza reseaua de canalizare menajera pe strada se vor face bransamentele la aceasta in mod obligatoriu, pe cheltuiala proprietarului.

- **canalizarea pluviala :** apele meteorice de pe acoperis si suprafetele din incinta se vor colecta si conduce prin rigole si santuri deschise, spre spatiile verzi, respectiv spre rigola stradala;

- **asigurarea agentului termic:** incalzirea spatiilor se va face cu centrala termica, functionand cu combustibil solid sau electric.

- **alimentarea cu energie electrică :** pentru asigurarea alimentarii cu energia electrica necesara se va realiza racordul la reseaua existenta pe strada pe baza de proiect de specialitate oferite de firma furnizoare;

- **alte lucrari impuse pentru protectia factorilor de mediu:** depozite de deseuri menajere- se vor rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor de tip menajer, materialele re folosibile se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija proprietarului;

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele: nu este cazul.

c) relevanta planului sau programului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile: planul va contribui la modernizarea si dezvoltarea zonei;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: organizarea circulatiei, echiparea edilitara a terenului;

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu: incadrarea planului a fost efectuata in baza etapelor procedurale din evaluarea strategica de mediu (SEA);

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor: nu vor fi efecte semnificative;

b) natura cumulativa a efectelor: terenul este situat in intravilanul localitatii Covasna.

c) natura transfrontiera a efectelor: nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor): nu este cazul;

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate): Planul propus, cu destinatia de Zona de locuinte, acopera o suprafata totala de 1710 mp, se afla in extravilanul localitatii Covasna, proprietate privata a titularului proiectului conform CF 29153 orasul Covasna.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul.

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului: in faza de implementare se vor respecta standardele si normativele in vigoare.

(iii) folosirea terenului in mod intensiv: nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international: Amplasamentul se situeaza in afara situirilor Natura 2000 din judet.

Obligatiile titularului:

- **solicitarea si obtinerea tuturor avizelor la faza PUZ Indicate in Certificatul de Urbanism nr. 637/23.11.2017, emis de Consiliul Judetean Covasna, precum si respectarea tuturor conditiilor impuse prin acestea;**

- **in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit al APM Covasna din data de 15.06.2018 au fost solicitate titularului obtinerea avize/ puncte de vedere dupa caz din partea ISU Covasna si a DSP Covasna ;**

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentație;
- să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform art. 100 din Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 (*actualizată*) Legea fondului funciar;
- în perioada de execuție a lucrărilor se va pune accent pe: limitarea la minim a suprafețelor ocupate de organizările de șantier, utilizarea unor tehnologii noi performante din punct de vedere a mediului (instalații de reținere a poluanților la sursă), diminuarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații;
- respectarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (*actualizată*);
- respectarea prevederilor Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor HG nr. 188/2002, modificată și completată prin HG nr. 352/2005 și HG nr. 210/2007 pentru aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
- respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor cu modificările și completările ulterioare; Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice fel în afara amplasamentului;
- respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările și completările ulterioare;

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

- Anunțurile privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarul Mesagerul de Covasna în data de 14.03.2018 și 19.03.2018;
- Convocatorul nr. 3426/12.06.2018 transmis către membrii CSC privind participarea la sedința din data de 15.06.2018;
- Procesul verbal al sedinței CSC nr.20 din 15.06.2018;

-Anunțul public și Proiectul Deciziei etapei de încadrare se va publica pe pagina proprie de internet a APM Covasna <http://apmcv.anpm.ro>;

Autoritatea competentă pentru protecția mediului a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziei în activitatea de definitivare și avizare din punct de vedere al protecției mediului a planului. Documentația care a stat la baza emiterii avizului de mediu a fost accesibilă publicului la sediul APM Covasna pe durata derulării procedurii.

Avizul de mediu nu ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Titularul are obligația de a supune acest plan procedurii de adoptare numai în forma avizată de autoritatea competentă de mediu – APM Covasna.

Înainte de demarării investiției privind lucrările propuse în prezentul PUZ se va depune la APM Covasna documentația tehnică necesară în vederea obținerii acordului de mediu.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM Covasna și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care planul suferă modificări, titularul este obligat să notifice în scris Agenția pentru Protecția Mediului Covasna.



Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia. Nerespectarea condițiilor prezentului aviz constituie contravenție și se pedepsește conform prevederilor legale în vigoare.

Conform prevederilor HG 1076/2004 aveți obligația de a informa publicul în mass media asupra deciziei privind etapa de încadrare a planului în termen de 3 zile de la primirea acesteia. Dovada publicării în mass – media va fi înaintată la APM Covasna. Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ (*actualizată*).



DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. NEAGU GHEORGHE

Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
Ing. Siminiceanu Gabriel Nicolae

Întocmit,
Ing. Bote Daniela



II/A/6

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

B-dul Grigore Bălan, nr.10, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna. Cod 520013

E-mail: office@apmev.anpm.ro; Tel. 0267/323.701; 021. Fax. 0267 324 181

pag. 5/5



ROMÂNIA

1918-2018 SĂPTĂZINTĂ DE LIBERTATE

„Chiar de nu voi fi un fat, și u corde-
z, ajunge. Si chiar dacă nu vor fi nici
ancuă, tot ajunge, fiindcă m-am
trădit să aprind lumina.

Nicolae Titulescu

Mesagerul

DE COVASNA

Miercuri, 14 martie 2018 | Nr. 2049 | 8 pagini | 1,20 Lei

Ediție online: www.mesageruldecovasna.ro

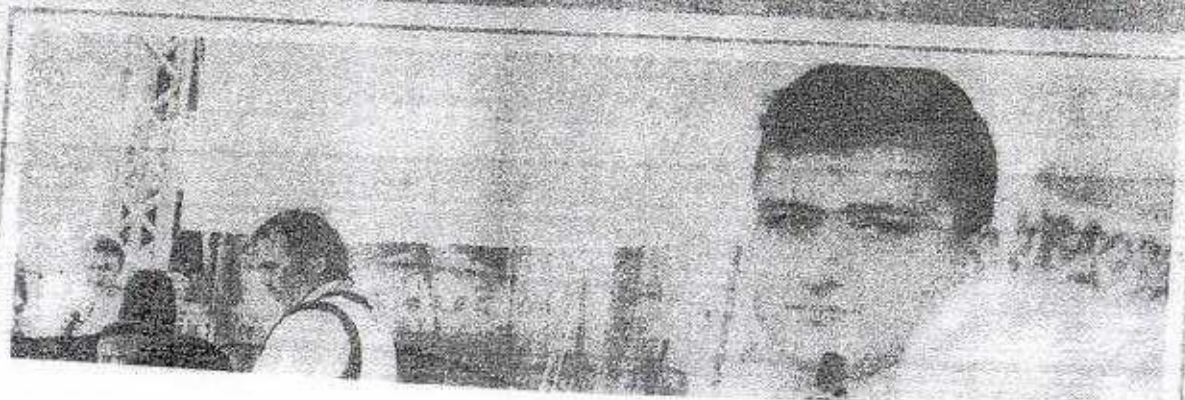
**BĂSESCU: ADEVĂRATUL
PROIECT DE ȚARĂ - UNIREA CU
REPUBLICA MOLDOVA**



SENATORUL GHEORGHE RACIU, DESPRE TILILE SPANTU GHEORGHE

„Încă mai este timp ca factorii de decizie să revizuiască proiectul

în privința acestui diferend”



cartier Simeria, preț 21.500 euro negociabil. Telefon: 0740-872642

Vând apartament 2 camere cu suprafața de 40 mp, pe str. Pescarilor, cu centrală termică, geamuri termopan, ușă metalică, preț 20.500 euro. Telefon: 0743-061798

Vând apartament 2 camere cu suprafața de 52 mp, cu pivniță, cartier Ciucului, preț 23.000 euro. Telefon: 0743-061798

Vând apartament 2 camere, cu suprafața de 52 mp, parter, Alea Zefirului, preț 28.500 euro. Telefon: 0743-061798

Vând apartament cu 3 camere la parter, zona Gării, decomandat, cu îmbunătățiri parțiale, preț 32.000 euro, negociabil. Telefon: 0740-872.642

Vând apartament 3 camere, decomandat, zona Gării-str. 1 Dec. 1918, mobilat, cu termopan, centrală, gresie, faianță, etaj intermediar, preț 35.000 euro negociabil. Telefon: 0740-872642

Vând apartament 3 camere, decomandat, parțial mobilat (cu sau fără mobilă), centrală termică, parchet, etc., preț 40.000 euro, negociabil. Telefon: 0740-872642

Vând apartament 3 camere, cartier Simeria, în bloc izolat termic, parte udică, cu centrală, gresie, faianță, termopan. Telefon: 0740-872642

DIRECȚIA JENERALĂ ANTICORUPȚIE



Semnaleză faptele de corupție săvârșite de personalul Ministerului Afacerilor Interne apelând, din orice rețea,

linia gratuită:

0800.806.806

sau la sediul Serviciului Județean Anticorupție Covasna, din municipiul Sfântu Gheorghe, str. Kőrösi Csoma Sándor nr.10, e-mail: covasna.dga@mai.gov.ro, tel./fax: 0267.307.490

Program special la Biblioteca Județeană „Bod Péter”

Joi, 15 martie 2018 – conform Contractului colectiv de muncă al instituției – Biblioteca Județeană „Bod Péter” din Sf. Gheorghe va fi închisă.

ANUNȚ

Serviciul de Ambulanță Județean Covasna scoate la concurs un post de conducător autosalvare II, pe durată nedeterminată, la stația centrală Sf. Gheorghe.

Informații la sediul unității din Sf. Gheorghe, str. Stadionului, nr. 1-3

Manager General
Ec. Török Zsuzsanna



ROMSKANDIMPEX
ROMANIA SKANDINAVIA

Angajăm șoferi cat C+E urgent!

Se oferă cazare gratuită, salariu avantajos și alte facilități. Rugăm seriozitate!

Pentru mai multe informații vă rugăm să ne contactați la nr. de tel: 0744317514, 0755122908 și 0755084700 și pe office@xdljobs.ro

Se vinde baza SC CONFOREST SA compusă din clădire birouri, hale, stație betoane și teren în suprafață de 4.539 mp, situată în mun. Târgu Secuiesc, str. Abator, nr. 13. Preț final vânzare 574.750,00 LEI. Telefon: 0728/288.278.

COZNEAN NICOLAE, inițiator al Planului Urbanistic

Zonal - Zonă de locuințe în orașul Covasna, anunță publicul interesat asupra etapei de inițiere a planului.

Observațiile se pot depune la sediul Primăriei orașului Covasna și la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Covasna, Sfântu Gheorghe, bulevardul Grigore Bălan nr. 10

Consiliul Local al comunei Zăbala, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, aduce la cunoștință publică:

Proiectul de hotărâre cu numărul 613/26.01.2018 privind organizarea și funcționarea Serviciului Public de Asistență Socială la nivelul Primăriei comunei Zăbala, județul Covasna;

Proiectul de hotărâre cu nr. 2149/13.03/2018 privind aprobarea Ghidului Solicitantului și a Metodologiei Generale privind regimul finanțărilor nerambursabile din fondurile locale ale comunei Zăbala, alocate pentru activități non profit de interes local;

Textul integral al Proiectelor de hotărâri precum și anexele sunt afișate la avizierul Primăriei comunei Zăbala și pe site-ul www.zabala.ro.

Cei interesați pot depune în scris propuneri, sugestii, opinii privind Proiectele de hotărâri mai sus menționate, la sediul Primăriei Zăbala.



Și chiar de nu voi fi un far, ci o candelă,
ajunge. Și chiar dacă nu voi fi nici
candelă, tot ajunge, fiindcă m-am
născut să aprind lumina.

Nicolae Titulescu

Mesagerul

DE COVASNA

Luni, 19 martie 2018 | Nr. 2052 | 8 pagini | 1,20 Lei
Ediție online: www.mesageruldecovasna.ro

VOCEA NOASTRĂ TREBUE SĂ SE AUZITĂ!!!

Despărțământul Covasna-Harghita al ASTREI, prin vicepreședinta Maria Crețu-Graur, anunță organizarea acțiunii de PICHETARE a Primăriei Sf. Gheorghe, în zilele de 22 și 23 martie, între orele 15.30-16.30, în semn de protest față de hotărârea organizatorilor Zilelor Sf. Gheorghe 2018 de a muta Scena Comunității din centrul orașului, în curtea unei unități de învățământ.

Cei ce încearcă să facă un exercițiu de memorie trebuie să își amintească faptul că mulți ani de zile la rând, programele de folclor românesc pregătite pe rând de mai multe ONG-uri ale comunității românești din Sf. Gheorghe, la care și-au dat concursul ansambluri de dansuri populare și interpreți de folclor din țară, dar și oaspeți din Republica Moldova sau Cernăuți-Ucraina, NU AU ÎNCĂPUT pe scenele centrale A și B, ci doar pe cele laterale (as-

Muzeului Național Secuiesc sau de pe „strada cu ruine”. Spre bucuria noastră, în cadrul ultimelor două ediții ale Zilelor Sfântu Gheorghe (2016, 2017) am reușit, să scoatem PORTUL, DANSUL ȘI CÂNTECUL POPULAR ROMÂNESC din ganguri, din curți sau de pe „strada cu ruine” și să-l prezentăm publicului, în lumină, pe a doua scenă ca importanță, SCENA COMUNITĂȚII, situată în Piața Sfântu Gheorghe, alături de alte programe culturale care s-au imbinat între ele atât ca genuri muzicale, cât și ca prezență a etniilor contoculoare: români, maghiari, romi.

DE NOI DEPINDE DACĂ VA FI AȘA, ȘI ÎN ACEST ANI!
Nu mai avem voie să ne lăsăm călcați în picioare de cei care organizează aceste activități și din taxele și impozitele noastre!



cartier Ciucului, preț 23.000 euro
Telefon: 0743-061798

Telefon: 0728/288.278

Vând apartament 2 camere, cu suprafața de 52 mp, parter, Aleea Zefirului, preț 28.500 euro. Telefon: 0743-061798

Vând apartament cu 3 camere la parter, zona Gării, decomandat, cu îmbunătățiri parțiale, preț 32.000 euro, negociabil. Telefon: 0740-872.642

Vând apartament 3 camere, decomandat, zona Gării-str. 1 Dec. 1918, mobilat, cu termopan, centrală, gresie, faianță, etaj intermediar, preț 35.000 euro negociabil. Telefon: 0740-872642

Vând apartament 3 camere, decomandat, parțial mobilat (cu sau fără mobilă), centrală termică, par-

COZNEAN NICOLAE, inițiator al Planului Urbanistic Zonal - Zonă de locuințe în orașul Covasna, anunță publicul interesat asupra etapei de inițiere a planului.

Observațiile se pot depune la sediul Primăriei orașului Covasna și la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Covasna, Sfântu Gheorghe, bulevardul Grigore Bălan nr. 10



ROMSKANDIMPEX
ROMANIA SEANDINAVIA

Angajăm șoferi cat C+E urgent!

Se oferă cazare gratuită, salariu avantajos și alte facilități. Rugăm seriozitate!

Pentru mai multe informații vă rugăm să ne contactați la nr. de tel: 0744317514, 0755122908 și 0755084700 și pe office@xxljobs.ro

la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Covasna, Sfântu Gheorghe, bulevardul Grigore Bălan nr. 10.

Primarul comunei Barcani, în conformitate cu prevederile art.7,a lin.13 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, aduce la cunoștința publică:

1. Proiect de hotărâre aprobarea Studiului de oportunitate pentru fundamentarea și stabilirea formei de gestiune a serviciului de iluminat public în comuna Barcani
2. Proiect de hotărâre privind aprobarea Contractului-cadru pentru prestarea serviciului de iluminat public în comuna Barcani

Transparența decizională se realizează în procedura de urgență!

Cei interesați pot trimite / depune în scris, propuneri, sugestii și opinii la sediul Primăriei comunei Barcani, din localitatea Barcani, nr.266, județul Covasna, sau pe adresa de email: primaria.barcani@yahoo.com

Mesagerul
DE COVASNA

MEREU ALĂTURI DE CITITORI

Abonează-te la cotidianul Mesagerul de Covasna și zilnic (de luni până vineri) vei primi ziarul acasă sau la sediul firmei!
Prețul unui abonament este 18 lei/lună (persoane fizice) și 25 lei/lună (persoane juridice)

Abonamentele se pot încheia pentru 1, 3, 6, 12 luni la:

- Redacție - str. Nicolae Iorga nr.16 bl. 12, sc. A, ap. 2;
tel. 0267-317676; 0744-476142
- SC H-Press SRL : tel: 0267-310684
- Reprezentanții Oficiilor poștale din Sf. Gheorghe (tel: 0267-310650) și din localitățile județului Covasna.

Intervenit între:

SZÁSZ FERENCZ, având cod numeric personal 1680103142080, domiciliat în sat Zăbala, comuna Zăbala, nr.819, județul Covasna,

SZÁSZ TIBOR, având cod numeric personal 1760928140312, domiciliat în sat Zăbala, comuna Zăbala, nr.819, județul Covasna, în calitate de **vânzători** și

COZNEAN NICOLAE, **necăsătorit**, având cod numeric personal 1851217142389, domiciliat în orașul Covasna, str.Mihai Eminescu, nr.52, județul Covasna, în calitate de **cumpărător**, în următoarele condițiuni:

Subsemnații vânzători **vindem** cu **DREPT DEPLIN DE PROPRIETATE**, terenul situat în extravilanul orașului Covasna, județul Covasna, înscris în **CARTEA FUNCİARĂ nr.28049 COVASNA**, având nr. de ordine A.1, nr.cadastral 28049, compus din teren arabil, nr.tarla 70, nr.parcela 341/16, în suprafață de 2.800 mp., cumpărătorului **COZNEAN NICOLAE, necăsătorit**.

Mentionăm că terenul constituie bunul nostru propriu, în cote egale de câte 1/2 parte pentru fiecare, dobândit cu titlu de moștenire, în baza Certificatului de moștenitor nr.213/23.09.2008, emis de Notar Public Pop Ibolya, conform celor de sub B5.1 și B6.1, act nr.19294/12.08.2014 CF.

Terenul mai sus descris se află în extravilanul orașului Covasna, nu este naționalizat sau expropriat. Terenul nu se află sub urmărire fiscală, așa cum rezultă din Certificatele fiscale nr.12515/17.06.2015 și nr.12516/17.06.2015, eliberate de Primăria orașului Covasna.

Prețul total de vânzare-cumpărare stabilit de comun acord și declarat pe proprie răspundere este de: **100 (douămii) RON**, achitat integral la data semnării prezentului contract de vânzare-cumpărare și al cărui îndeplinire în întregime recunoaștem prin semnarea acestuia.

Totodată declarăm că avem cunoștință de consecințele dovedirii ca nereal sau neresios al prețului declarat și știm că nedeclararea prețului real constituie fals în declarații și ne asumăm toate consecințele ce decurg din acestea.

Subsemnatele părți contractante, cunoscând consecințele penale ale unor declarații nesincere și prevederile art.1303 Cod Civil, cele privind simulația în acte, prevederile care sancționează cu nulitatea actului nedeclararea prețului real și prevederile legale pentru combaterea evaziunii fiscale, declarăm pe proprie răspundere că nu am încheiat între noi nici un act secret prin care să ne fi înțeles asupra vreunui preț mai mare decât cel pe care l-am declarat în prezentul contract și ne asumăm consecințele dovedirii ca nereal sau neresios al prețului vânzării declarat de noi în acest act.

Terenul este liber de procese, așa cum rezultă din Extrasul de Cartea Funciară pentru autentificare nr.11879/19.06.2015, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc, garantăm pe cumpărător de orice evicțiune, totală sau parțială conform prevederilor legale și consimțim la intabularea dreptului de proprietate în favoarea lui, ca bun propriu, în baza prezentului act.

Subsemnații vânzători declarăm că terenul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare este revendicat, nu face obiectul nici unui litigiu aflat pe rolul vreunei instanțe judecătorești și nu avem cunoștință să existe iminența vreunui litigiu, arbitraj sau procedură administrativă cu privire la acesta.

Mentionăm că au fost îndeplinite toate formalitățile prevăzute de dispozițiile legale conform prevăzute de Legea nr.17/2014, așa cum rezultă din Adeverința nr.11/29.05.2015, respectiv Adresa nr.11/29.04.2015, eliberate de Primăria orașului Covasna.

Totodată declarăm că nu există alte opțiuni sau drepturi de preemțiune în vigoare cu privire la vânzarea terenului ce face obiectul prezentului act, constituite în favoarea unui terț, nu au fost încheiate alte contracte de vânzare-cumpărare, în formă autentică sau sub semnătură privată, care să aibă ca obiect vânzarea terenului susmenționat și nu există nici un contract de închiriere, subînchiriere, arendare, comodat sau contracte și/sau înțelegeri în derulare la data autentificării prezentului contract, care să acorde uneia sau uneia părți dreptul de a folosi vreo parte din teren sau orice alte drepturi cu privire la acesta.

Intrarea în posesia de fapt și de drept asupra terenului începând cu data de azi, dată de la care cumpărătorului îi revin toate drepturile și acesta va suporta toate sarcinile publice pe viitor.

Subsemnatul **COZNEAN NICOLAE, necăsătorit, cumpără terenul arabil** mai sus descris, la prețul și condițiile prezentului contract de vânzare-cumpărare, ca bun propriu, conform prevederilor Codului Civil.

Subsemnatul cumpărător declară că am cunoștință de obligația de a înregistra prezentul contract la Oficiul de Registrare a Actelor în termen de 30 zile de azi, data autentificării.

Părțile declară că prețul menționat mai sus este prețul real intervenit între ei, au luat la cunoștință de dispozițiile cuprinse în art.1660 Cod Civil, privind seriozitatea prețului, art.12 din Legea nr.241/2005, privind combaterea evaziunii fiscale, ale Legii 163/2005, privind modificarea și completarea Codului Fiscal, prevederile art.8 din Legea nr.656/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și își asumă întreaga răspundere pentru cele declarate în conținutul prezentului contract ca fiind date reale.

Taxele ocazionate cu perfectarea actului privesc de astăzi, data încheierii contractului, pe cumpărător,

Subsemnatele părți contractante declarăm, că înainte de semnarea actului am citit fiecare personal conținutul acestuia, constatând că el corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi de comun acord și că ne-am dat consimțământul serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză, conform art.1204 Cod Civil.

Solicităm intabularea prezentului act în cartea funciară.

Actul s-a redactat și dactilografiat într-un exemplar, azi, data autentificării, la Biroul Individual Notarial
MIRELA-NICOLETA DRILEA

VÂNZĂTORI

CUMPĂRĂTOR

SZÁSZ FERENCZ

COZNEAN NICOLAE

SZÁSZ TIBOR

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI

MIRELA-NICOLETA DRILEA BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL

Licența de Funcționare nr.2395/2110/04.12.2013

Sediul: Covasna, str.1 Decembrie 1918, nr.2, bl.3, sc.A, ap.1, județul Covasna
telefon/fax: 0267/340-429

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 921

Anul 2015 Luna Iunie Ziua 22

În fața mea, **MIRELA-NICOLETA DRILEA** – notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

SZÁSZ FERENCZ, domiciliat în sat Zăbala, comuna Zăbala, nr.819, județul Covasna, identificat cu Cartea de Identitate seria KV nr.269198/2012, eliberată de SPCLEP Covasna, în nume propriu,

SZÁSZ TIBOR, domiciliat în sat Zăbala, comuna Zăbala, nr.819, județul Covasna, identificată cu Cartea de Identitate seria KV nr.239276/2010, eliberată de SPCLEP Covasna, în nume propriu și

COZNEAN NICOLAE, domiciliat în orașul Covasna, str.Mihai Eminescu, nr.52, județul Covasna, identificat cu Cartea de Identitate seria KV nr.222508/2010, eliberată de SPCLEP Covasna, în nume propriu, care după ce au citit actul, au declarat că au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În baza art.12, lit."b" din Legea nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat impozitul în suma de 40,00 lei, (Szász Ferencz – 20 lei, Szász Tibor – 20 lei), conform art.77, alineat 1, din Legea nr.571/2003, privind Codul Fiscal, achitat cu chitanța nr.0774/22.06.2015.

S-a perceput onorariul de 300,00 lei (inclusiv TVA), achitat cu BF nr.0004/22.06.2015.

S-a încasat tarif A.N.C.P.L în suma de 60,00 lei, cu chitanța nr.11394/22.06.2015.

NOTAR PUBLIC,

MIRELA-NICOLETA DRILEA

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare, de **MIRELA-NICOLETA DRILEA** – notar public, astăzi, data autentificării actului, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Carte funciară, două exemplare s-au eliberat părților, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,

MIRELA-NICOLETA DRILEA

ROMANIA
Județul Covasna
Covasna
DUPLICAT

ACT DE DEZLIPIRE

Subsemnatul, **COZNEAN NICOLAE** cetățean român, cu domiciliul în orașul Covasna, str. Mihai Eminescu, nr.52, județul Covasna, având CNP 1851217142389;

în calitate de **proprietar** asupra **imobilului** situat în raza localității Covasna, înscris în cartea funciară nr. 28049 – Covasna, identificat prin nr. cadastral 28049, nr. tarla 70, nr. parcelă 341/16 compus din:

teren extravilan, înscris în cartea funciară sub nr. crt. A1, în suprafață totală de 2.800 mp, având categoria de folosință: arabil,

am solicitat autentificarea prezentului ACT DE DEZLIPIRE în următoarele condiții:

subsemnatul, **COZNEAN NICOLAE**, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului mai sus descris prin convenție în baza Contractului de vânzare – cumpărare nr. 921 din 22.06.2015 autentificat de notar public Drilea Mirela Nicoleta (cu sediul în circumscripția Judecătorei Târgu Secuiesc), înscris în cartea funciară prin Încheierea nr. 12193 din 24.06.2015, sub B7;

în conformitate cu documentația cadastrală, întocmită de ing. Dumuț Ioan – autorizat cu Certificatul de autorizare seria RO - CV - F nr. 0012 categoria B – înregistrată la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna;

în conformitate cu Referatul de admitere a cererii nr. 11366 din 04.07.2017;

proprietarul **COZNEAN NICOLAE** dezmembrează imobilul mai sus menționat în următoarele imobile:

- **Lot 1: nr. cad. nou 29152**, situat în județul Covasna, UAT Covasna, având suprafața măsurată de 1090 mp;
- **Lot 2: nr. cad. nou 29153**, situat în județul Covasna, UAT Covasna, având suprafața măsurată de 1710 mp;

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 20228 din data de 01.08.2017 emisă de Primăria orașului Covasna.

Tehnoredactat și autentificat la sediul Biroului Individual Notarial Halmágyi Katalin, astăzi, data autentificării, într-un singur exemplar care rămâne în arhiva biroului notarial, de pe acest act original s-au făcut 3(trei) duplicate din care unul rămâne în arhiva biroului notarial, 1(un) exemplar se eliberează părții, iar 1 (un) exemplar este necesar pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

PROPRIETAR,

COZNEAN NICOLAE s.s.

- urmează anexa și încheierea de autentificare -

ROMANIA

CONFERINȚA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIRoul INDIVIDUAL NOTARIAL HALMÁGYI KATALIN

ACREDITARE DE FUNCȚIONARE NR. 173/3547/13.05.2015

SEDIUL: ORȘ. COVASNA, STR. LIBERTĂȚII NR. 12, BL. 2, SC. D, AP. P, JUD. COVASNA

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 755
Anul 2017 luna 08 ziua 02

În fața mea, Halmágyi Katalin, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

COZNEAN NICOLAE cetățean român, cu domiciliul în orașul Covasna, str. Mihai Eminescu, nr.52, județul Covasna, având CNP 1851217142389, identificat prin cartea de identitate seria KV, nr. 222508, emisă de SPCLEP Covasna la data de 05.01.2010, **în nume propriu**,

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința ei, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**.

S-a încasat onorariul în sumă de 540 lei, cu bon fiscal nr. 0004 din 02.08.2017.

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 40 de lei cu chitanța nr. C_ANCPI_CV_13116 din 01.08.2017 și 120 de lei cu chitanța nr. C_ANCPI_CV_13170 din 02.08.2017.

Notar public,
Halmágyi Katalin s.s.
Ls.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3(trei) exemplare, de Halmágyi Katalin, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

Notar public,
Halmágyi Katalin





100049725748

Incheiere Nr. 13099 / 02-08-2017



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

Dosarul nr. 13099 / 02-08-2017

INCHEIERE Nr. 13099**Registrator:** ERIKA KELEMEN**Asistent:** ILDIKO FETES

Asupra cererii introduse de COZNEAN NICOLAE domiciliat in Loc. Covasna, Str Mihai Eminescu, Nr. 52, Jud. Covasna privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
 -Act Notarial nr.act de dezlipire aut.nr. 755/02-08-2017 emis de NP HALMAGYI KATALIN;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata;

-Chitanta interna nr.13170/02-08-2017 in suma de 120

pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 28049, inscris in cartea funciara 28049 UAT Covasna avand proprietarii: COZNEAN NICOLAE in cota de 1/1 de sub B.7.;
- Se infiinteaza cartea funciara 29152 a imobilului cu numarul cadastral 29152/Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 28049 inscris in cartea funciara 28049; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 29152 UAT Covasna;
- Se sisteaza cf. 28049 a imobilului cu nr. cad. 28049/Covasna ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
 -- nr.cad.29152\cf.29152;
 -- nr.cad.29153\cf.29153;
 asupra A.1 sub B.9 din cartea funciara 28049 UAT Covasna;
- Se infiinteaza cartea funciara 29153 a imobilului cu numarul cadastral 29153/Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 28049 inscris in cartea funciara 28049; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 29153 UAT Covasna;

Prezenta se va comunica părților:

Halmagyi Katalin

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Targu Secuiesc, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

07-08-2017

Registrator,

Erika Kelemen
registrator

(parafa si semnătura)



Asistent Registrator,

ILDIKO FETES
asistent-registrator

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 29153 Covasna

Nr. cerere	12170
Ziua	22
Luna	06
Anul	2018



Cod verificare
100058637449

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29153	1.710	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13099 / 02/08/2017		
Act Notarial nr. act de dezlipire aut.nr. 755, din 02/08/2017 emis de NP HALMAGYI KATALIN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 29153 a imobilului cu numarul cadastral 29153/Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 28049 inscris in cartea funciara 28049;	A1
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr.921, din 22/06/2015 emis de NP DRILEA MIRELA NICOLETA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COZNEAN NICOLAE, necasatorit	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 28049/Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 12193 din 24/06/2015;		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

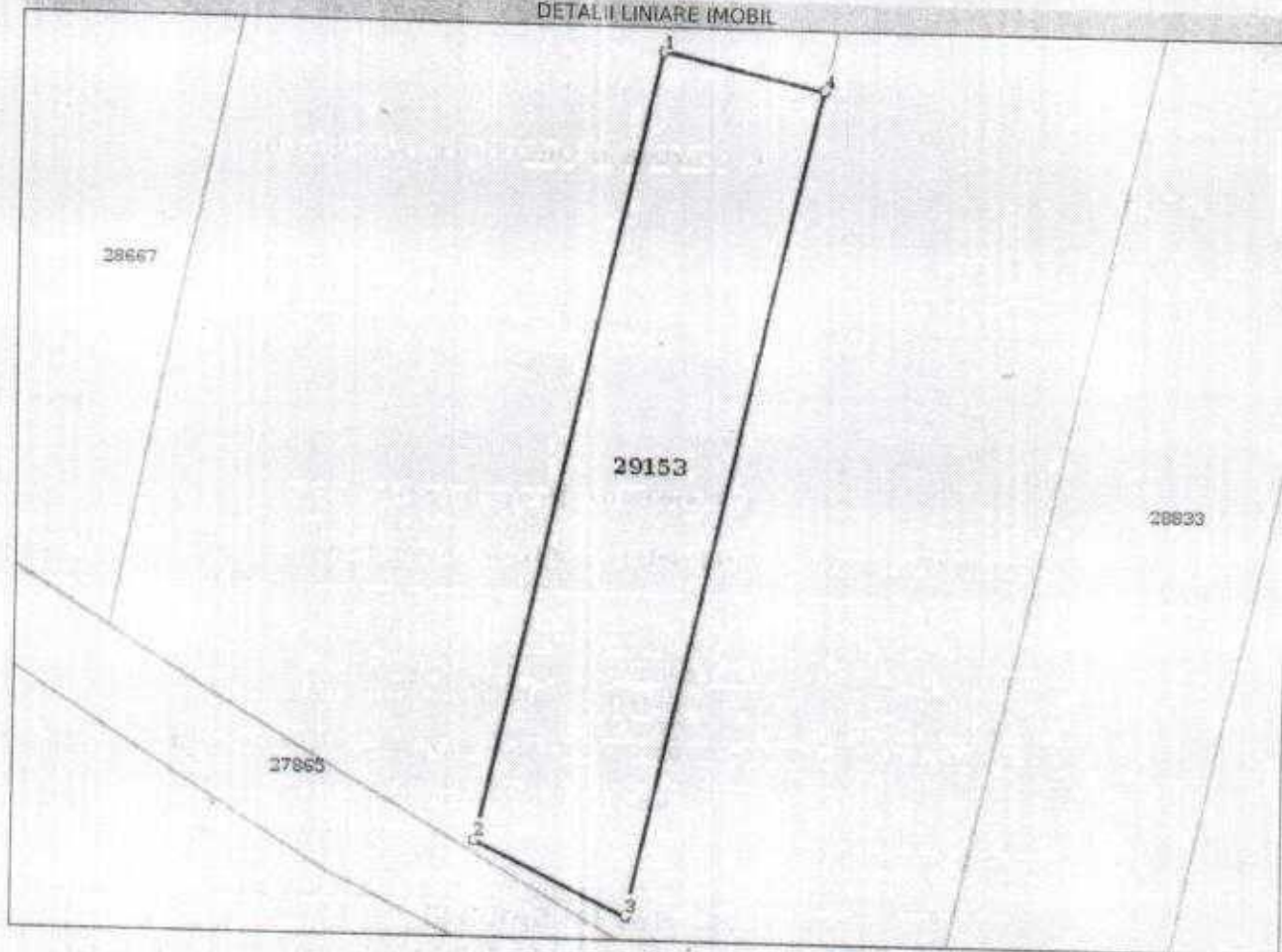
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29153	1.710	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	1.710	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	90.951
2	3	18.842
3	4	95.137
4	1	18.379

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.152683/22-06-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

25-06-2018

Data eliberării,

1/1

26-06-2018

Asistent Registrator,

ILDIKO FETES

Fetes Ildiko

(parafa și semnătura)

Referent,



(parafa și semnătura)



OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE BRAȘOV

Str. Calea Feldioarei nr. 20B, cod 500 483, Brașov

telefon: 0268 441332; e-mail: ospabv@gmail.com

Contract nr. 4/ 29.01.2018

Denumirea lucrării:

STUDIU PEDOLOGIC PENTRU
ÎNCADRAREA TERENULUI ÎN CLASE DE CALITATE

CF nr. 29153 Covasna, nr. cad. 29153

ORAȘ: COVASNA
JUDEȚUL: COVASNA

BENEFICIAR: COZNEAN NICOLAE

Scara: 1: 1.000

Anul: 2018

Lista semnăturilor

Director: ec. Codruța Sămărghițan

Executant: ing. Voicu Dobrescu



1. Introducere

Prezentul studiu a fost executat ca urmare a cererii adresate de COZNEAN NICOLAE(contract nr. 4/29.01.2018). Studiul are drept scop stabilirea clasei de calitate, pe baza bonităţii, a unui teren agricol (arabil), cu suprafaţa de 1.710 mp. Studiul va fi folosit în scopul „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ DE LOCUINŢE ORAŞ COVASNA” conform Certificatului de urbanism nr. 636/23.11.2017 eliberat de Consiliul Judeţean Covasna. Terenul este înscris în CF nr. 29153 Covasna, nr. cad. 29153, teritoriul oraşului Covasna, judeţul Covasna.

Terenul este situat în partea nord - vestică a teritoriului administrativ al oraşului Covasna, în extravilan, la aproximativ 1500 m nord de centrul intravilanului Covasna (fig. 1).

Studiul pedologic a fost executat în faza de birou, pe baza studiului pedologic existent în arhiva O.S.P.A Braşov şi a fost întocmit pe baza Sistemului român de taxonomie a solurilor (S.R.T.S. 2012), a Metodologiei elaborării studiilor pedologice, vol. I - III (I.C.P.A. Bucureşti, 1987) şi a Ordinului M.A.D.R. nr. 278/2011.

2. Condiţiile fizico - geografice

Terenul aferent obiectivului este situat la contactul în Depresiunea Târgu Secuiesc pe o arie de luncă creată prin divagarea râului Covasna şi afluenţii acestuia(pârâul Hancău), la altitudini de 585-600m.

2.1. Relieful. Terenul studiat se desfăşoară pe o suprafaţă undulată, creată de divagarea organismelor hidrice, în relief formele negative fiind reprezentate de arii depresionare şi albiu părăsite, iar cele pozitive de grinduri fluviale.

2.2. Geologia. Materialul parental al solului este reprezentat de depozite fluviale de vârstă recentă(Holocen), cu granulometrie heterogenă, preponderent mijlocie şi mijlociu- fină.

2.3. Hidrografia şi hidrogeologia. Terenul este situat în bazinul hidrografic Olt, divagat de râul Covasna şi afluenţii acestuia.(pârâul Hancău). Nivelul piezometric, aflat la 0,8- 1m, pe ariile negative şi la 1,5- 3m pe grinduri, în condiţiile unui drenaj defectuos produce procese de gleizare a stratului de sol.

2.4. Clima. Conform microzonării pedoclimatice elaborate de I.C.P.A. se încadrează în zona a III-a, răcoroasă - umedă. Temperatura medie anuală este de 6-7 °C, iar cantitatea medie anuală de precipitaţii între 700-800 mm.

Bilanţul hidroclimatic mediu anual este 151... 300 mm (puternic excedentar).

Aceste valori generale sunt modificate de condiţii locale: panta şi expoziţia, în cazul temperaturilor, sau panta, microrelief şi permeabilitatea solului, în cazul precipitaţiilor. De aceea, la bonitarea terenului se fac corecţii impuse de aceste modificări locale.

2.5 Vegetaţia. Vegetaţia naturală din teritoriul oraşului Covasna se încadrează după I.C.P.A. 1987, în zona pădurilor de foioase (nemorală), subzona(etajul) pădurilor de gorun(500-800-900m) şi în zona pădurilor de fag(800- 1000m) şi în zona pădurilor de conifere(boreală), subzona(etajul) pădurilor

de amestec de fag, brad și molid (800-1250- 1400m). Terenul prezintă o vegetație azonală caracteristică luncii, fiind acoperit cu specii hidrofile.

2.6. Folosința terenurilor este arabil, conform CF menționat mai sus.

3. Solurile

3.1. Repartiția teritorială a solurilor. Terenul este ocupat de un singur tip de sol (Aluviosol) care aparține clasei Protisoluri (Sistemul Român de Taxonomie a Solurilor / SRTS, 2012).

3.2. Lista unităților de sol. În urma cartării pedologice efectuată pe teren și a analizei probelor recoltate, a fost delimitată o unitate de sol, Aluviosol tipic distric, pe baza *Sistemului Român de Taxonomie a Solurilor, 2012* (tabel 1). O unitate cartografică de sol poate cuprinde până la 10 - 15% din suprafața ei incluziuni de alte soluri care nu se pot evidenția cartografic.

Tabel 1

LEGENDA UNITĂȚILOR DE SOL

Nr. US	Suprafața (mp)	Denumirea unității de sol	Textura		Material parental	Relief	Adâncimea apei freatice (m)
			La suprafață	În alte orizonturi			
1	1.710	Aluviosol tipic, distric	lut nisipos	nisip lutos	depozite fluviale (șilturi, argile)	șes aluvial, con de dejecție	>3

3.3. Caracterizarea unităților de sol - teren. În fișa următoare vom descrie și caracteriza unitatea de sol (US), precum și profilul de sol reprezentativ al acesteia. Această unitate de sol se poate divide prin elemente exterioare solului, în funcție de caracteristici ale reliefului, pantei, expoziției, în mai multe unități de teren (UT). De aceea notația US-UT se face cu două grupe de cifre (de ex. 1.1); primul reprezintă nr. US, al doilea reprezintă nr. UT. (tabel 2). O unitate cartografică de teren poate fi constituită din unul sau mai multe areale, acestea putând cuprinde până la 10 - 15% incluziuni de alte terenuri.

Pe suprafața cartată a fost delimitată o singură unitate de teren.

Tabel 2

LEGENDA UNITĂȚILOR DE TEREN

Nr. US-UT	Suprafața (mp)	Element al formei principale de relief	Forme de microrelief	Panta terenului %	Inundabilitatea	Adâncimea apei freatice (m)
1.1	1.710	grind	con de dejecție	1	-	



UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S) Nr. ...1...

Denumire:

Aluviosol tipic distric, moderat profund (76-100cm), pe depozite fluviatile, lut nisipos slab scheletic (6-25%)/lut nisipos puternic scheletic (51-75%), arabil.

Formula: AS ti-di -d₃₂-Sq₁/Sq₃-Tf- A

Județul: Covasna, teritoriul cadastral: Covasna

Răspândirea (unitatea fizico-geografică): Depresiunea Târgu Secuiesc

Aspectul suprafeței terenului: normal

Condiții naturale în care apare:

- relief, pantă: șes aluvial, grind
- adâncimea apei freatice, inundabilitatea: 3-5m, neinundabil;

CARACTERISTICILE SOLULUI

Caracteristici morfologice:

Ap, 0-20 cm, lut nisipos, (10YR 4/6) brun gălbui închis la umed, (10YR 6/6) galben brunu la uscat, reavăn, poliedric subangular mic, slab dezvoltat, trecere treptată neregulată, schelet 10%;

Ao, 20-33 cm, lut nisipos, brun (10YR 4/6) brun gălbui la umed, (10YR 5/6) brun gălbui la uscat, reavăn, poliedric subangular mic, slab dezvoltat, trecere treptată neregulată, schelet 20%;

AC, 33-57 cm, lut nisipos, (10YR5/4) brun gălbui la umed, (10YR6/4) brun gălbui deschis la uscat, reavăn, trecere treptată, schelet 30%;

CR, 57-69 cm, nisip lutos, (10YR 6/6) galben brunu la umed, (10YR7/6) galben la uscat, reavăn, schelet 50%;

R, 69 cm, schelet 95%.

Fizice și chimice:

Număr și denumire indicator	Valoare	Interpretare	Cod
44 Porozitatea totală, 20-75cm	57 %V/V	extrem de mare	-25
44 Gradul de tasare, 20-75cm	-19 %V/V	foarte afănat	-25
50 Permeabilitatea, 0-150cm	30 mm/h	mare	20,0
61 Carbonați (CaCO ₃) total, 0-50cm	0,0 %	nu este cazul	00
63 Reacția solului (pH în H ₂ O), 0-20cm	5,4 -	moderat acida	5,2
69 Gradul de saturație în baze, 0-20cm	42,0 %	oligomezobazic	43
70 Conținut de humus, 0-20cm	2,5 %	mijlociu	04
133 Volumul edafic	51 %V/V	mijlociu	063
144 Rezerva de humus, 0-50cm	89 t/ha	mic	090

DATELE ANALITICE PENTRU PROFILUL Nr. 1

Orizonturi	Ap	Ao	AC	CR	R
Adâncime probă (cm)	0-10	20-30	50-60	60-70	
Nisip grosier (2 - 0,2 mm)%	24,14	26,14	27,93	40,73	
Nisip fin (0,2 - 0,02 mm)%	45,36	44,76	44,27	35,37	
Praf I (0,02 - 0,01 mm)%	5,4	5,15	5,2	4,4	
Praf II (0,01 - 0,002 mm)%	9,4	10,0	9,4	7,5	
Argilă (< 0,002 mm)%	15,7	14,0	13,2	12,0	
Argilă fizică (< 0,01 mm)%	25,1	24,0	22,6	19,5	
Textura	S	S	S	U	
Schelet (%)	10	20	30	50	95
Volumul edafic (%)	18,0	10,40	16,80	6,0	
Densitatea aparentă (DA g/cmc)	1,15	1,14	1,13	1,15	
Densitatea (D g/cmc)	2,68	2,68	2,72		
Porozitatea totală (PT %)	57	57	58		
Gradul de tasare (GT %)	-19	-21	-23		
Conductiv. Hidraulică (Kmm/oră)	18	30	35		
pH în H ₂ O	5,4	5,4	6,1	6,1	
Carbonați (CaCO ₃ %)	0,0	0,0	0,0	0,0	
Humus (%)	2,58	2,14	0,82		
Rezerva de humus (t/ha)	53	25	11		
Baze de schimb (SB)(me/100gsol)	6,5	6,1	5,3	6,0	
Hidrogen schimb(SH)(me/100gsol)	9,0	9,0	4,5	4,5	
Cap. de schimb cat(T)(me/100gsol)	15,5	15,1	9,8	10,5	
Grad de sat. în baze (V %)	41,9	40,3	54,1		

4. Bonitarea terenurilor agricole

Stabilirea clasei de calitate a terenurilor se face pe baza bonității.

Bonitatea terenurilor agricole reprezintă o operație de determinare a gradului de favorabilitate a terenului pentru anumite folosințe și culturi și este realizată conform Metodologiei elaborării studiilor pedologice, 1987 și a Ordinului MADR nr. 278/2011. Se iau în considerare 17 indicatori de sol-teren și anume: de climă (temperatura și precipitațiile medii anuale corectate), sol (gleizare, pseudogleizare, salinizare / alcalizare, textura în Ap sau în primii 20 cm, poluare, porozitatea totală în orizontul restrictiv, conținut de CaCO_3 total pe 0-50 cm, reacția (pH) în Ap sau în primii 20 cm, gradul de saturație în baze în Ap sau în primii 20 cm, volum edafic, rezerva de humus), teren (panta, alunecări) și hidrologie (adâncimea apei freatice, inundabilitatea, excesul de umiditate de suprafață). Fiecare din acești indicatori ecopedologici participă la stabilirea notei de bonitare cu coeficienți care pot varia între 0 și 1 (funcție de intervalul valoric al indicatorului specific unui anumit sol-teren). Indicatorii și coeficienții folosiți la bonitare se găsesc în tab. 3. Prin înmulțirea coeficienților între ei și apoi cu 100 rezultă note (puncte) de la 1 la 100 (în condiții naturale). Gruparea acestor puncte câte 20 generează cinci clase de calitate:

clasa I, 81-100 puncte; clasa a II-a, 61-80 puncte; clasa a III-a, 41-60 puncte;
clasa a IV-a, 21-40 puncte; clasa a V-a, 1-20 puncte.

Tabel 3

Indicatorii și coeficienții folosiți la bonitare

US-UT		Folosința-Cultura																				Temperatura anuală corectată		Precipitații anuale corectate		Gleizare		Pseudogleizare		Salinizare		Alcalizare		Textura în Ap sau 0-20cm		Grad de Poluare		Panta		Alunecări		Adâncimea apei freatice		Inundabilitatea		Porozitatea totală		Carbonați (CaCO3 %) total		Reacția solului		Volum edafic		Rezerva de humus		Exces de umiditate		NOTA DE BONITARE		CLASA DE CALITATE		Grad de saturație în baze	
Nr.ind		3C		4C		14		15		16		17		23A		29		33		38		39		40		44		61		63		133		144		181						69																					
1.1		coduri		06,5		0750		0		0		00		00		32		02		01		00		03,5		0		-25		00		5,2		063		090		5				43																					
				COEFICIENTI ECOPEDOLOGICI DE BONITARE																																																											
1.1		GR		0,8		0,7		1		1		1		1		0,9		1		1		1		1		1		0,8		1		0,8		1		0,8		0,7		18		IV																					
1.1		OR		0,8		0,7		1		1		1		1		0,9		1		1		1		1		1		0,9		1		0,7		1		0,8		0,7		18		IV																					
1.1		PB		0,5		0,7		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		0,9		1		0,8		0,9		0,8		0,6		11		IV																					
1.1		FS		0,3		0,5		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		0,9		1		0,7		1		0,8		0,7		5		IV																					
1.1		CT		0,9		0,9		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		0,9		1		0,9		1		0,7		0,6		28		IV																					
1.1		SF		0,8		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		0,8		1		0,8		1		0,7		0,6		22		IV																					
1.1		SO		0,4		0,7		1		1		1		1		0,9		1		1		1		1		1		0,9		1		0,7		1		0,8		0,7		9		V																					
1.1		MF		0,6		0,8		1		1		1		1		0,9		1		1		1		1		1		1		0,7		1		0,8		0,7		17		V																							
		AR																																								16		V																			



Nr. US- UT	Suprafața		Cultura								Nota medie arabil	Clasa de calitate
	mp	%	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF		
1.1	1.710	100	18	18	11	5	28	22	9	17	16	V

5. Concluzii

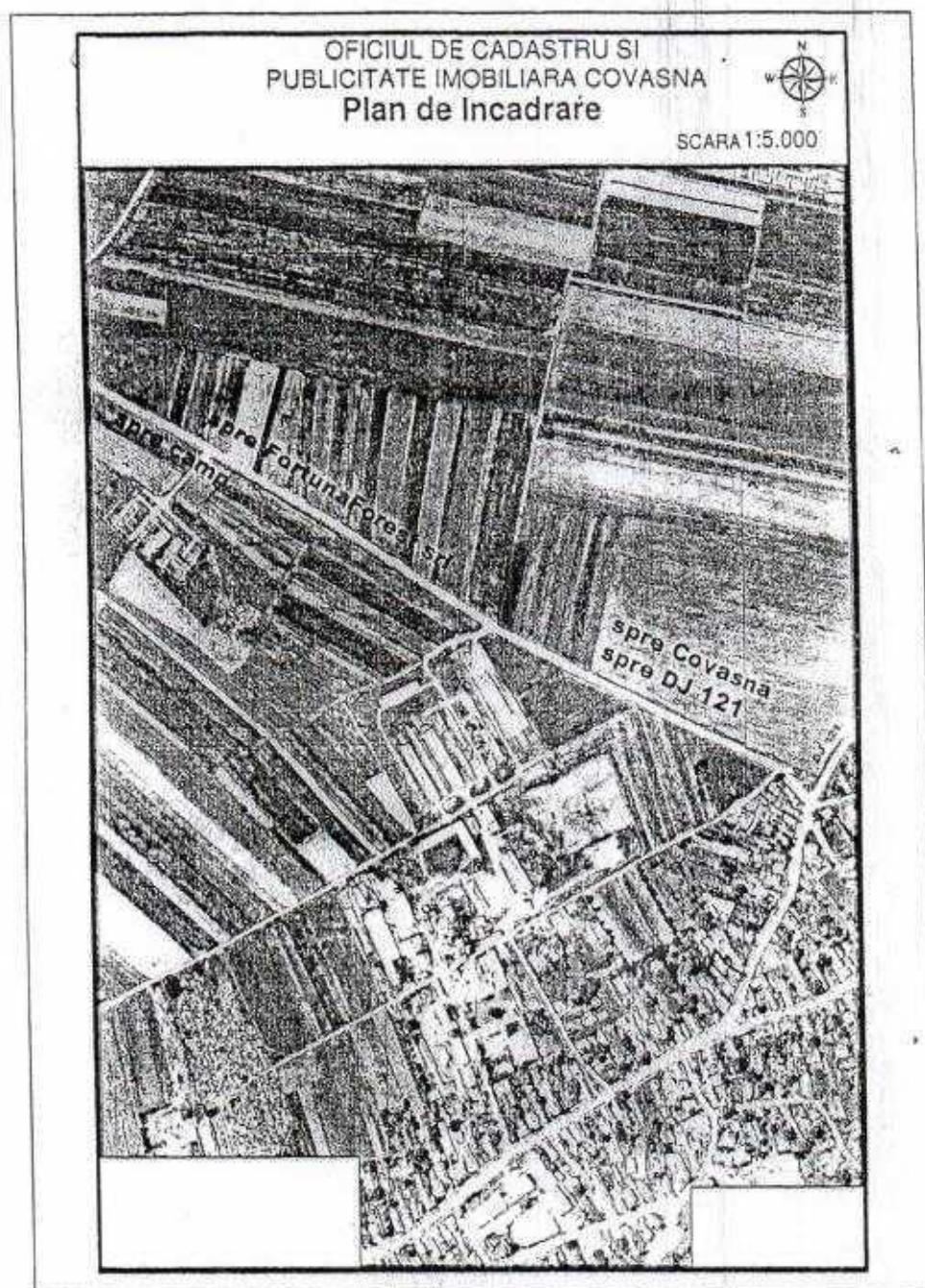
Terenul agricol studiat (arabil), cu suprafața de 1.710 mp, din extravilan, afectat de „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ DE LOCUINȚE ORAȘ COVASNA”, înscris în CF nr. 29153, nr. cad. 29153, teritoriul orașului Covasna, județul Covasna, este de clasa a V-a de calitate pentru arabil (16 puncte).



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
ORAȘ: COVASNA
JUDEȚUL: COVASNA
scara: 1: 5.000

BENEFICIAR: COZNEAN NICOLAE

CF nr. 29153 Covasna, nr. cad. 29153



REZULTAT

ZONA STUDIATA



O.S.P.A. BRAȘOV
HARTA CLASELOR DE CALITATE
ORAȘ: COVASNA
JUDEȚUL: COVASNA
scara: 1: 1.000

BENEFICIAR: COZNEAN NICOLAE

CF nr. 29153 Covasna, nr. cad. 29153

Clasa a V-a de calitate pentru arabil

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA DE LOCUINTE
ORASUL COVASNA
SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI

P.U.Z.

ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENULUI
CF. NR. 29153 -
1719 mp - folosit arabil

P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00



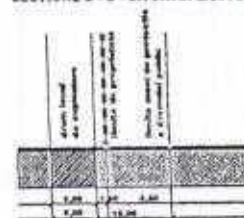
BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA

specificatie	HA	%
SUPRAFATA ANALIZATA	9,48	2
SUPRAFATA REGLEMENTATA	9,14	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTE	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE GRADINA	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	9,14	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0,00	0,00
SUPRAFATA TEREN EDIFICABIL	0,00	0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	0,14	100,00

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI STUDIATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE De 357, De 358
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DRUMULUI PUBLIC

PROFIL DRUM DE ACCES LA TEREN
SECTIUNE S - S - SITUATIA EXISTENTA



VERIFICATOR	NOME	SIGNATURA	COORDINA	RECEPUT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	PROIECT NR.
PROIECTANT	ING. FLOREA STELA			COVASNA: ZONA DE LOCUINTE	88 / 2017
REACTANT	ING. FLOREA STELA			INITIATOR: COZNEAN NICOLAE	DATA P.U.Z. OCT. 2017
				TITLUL PLANSEI	
				SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI	A - 02

Sistem de proiectie Stereografica 1970

Pct.	X(m)	Y(m)	$X_i(Y_{i+1}-Y_{i-1})$
1	484519.065	590978.885	18349221.51
2	484515.074	590996.825	-1408969.835
3	484422.249	590975.977	-18345554.99
4	484430.325	590958.954	1408723.385
$\sum X_i(Y_{i+1}-Y_{i-1})$			3420.068644
Suprafata L2, mp			1710.0343

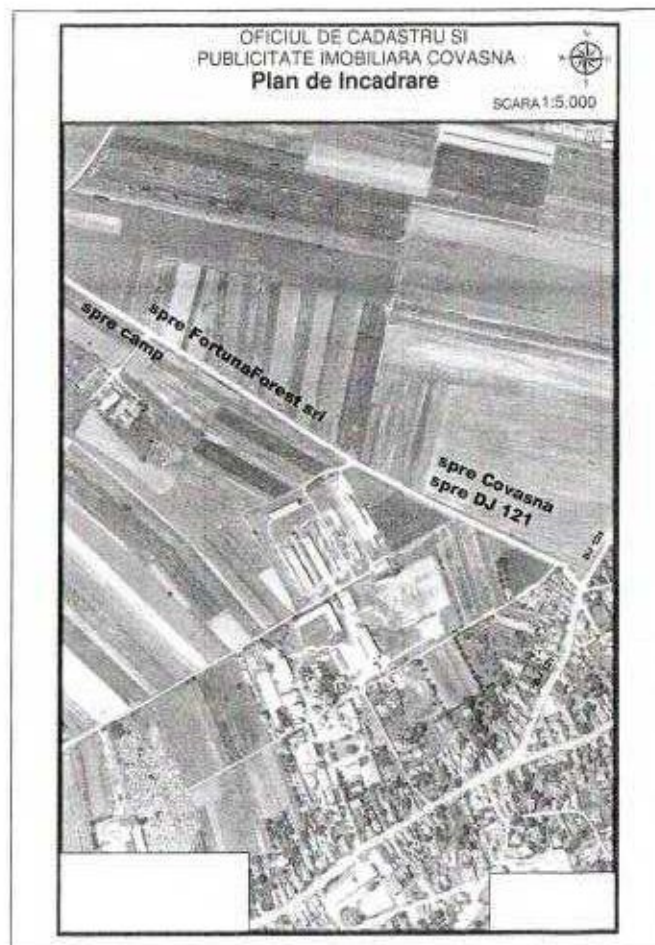


PLAN URBANISTIC ZONAL

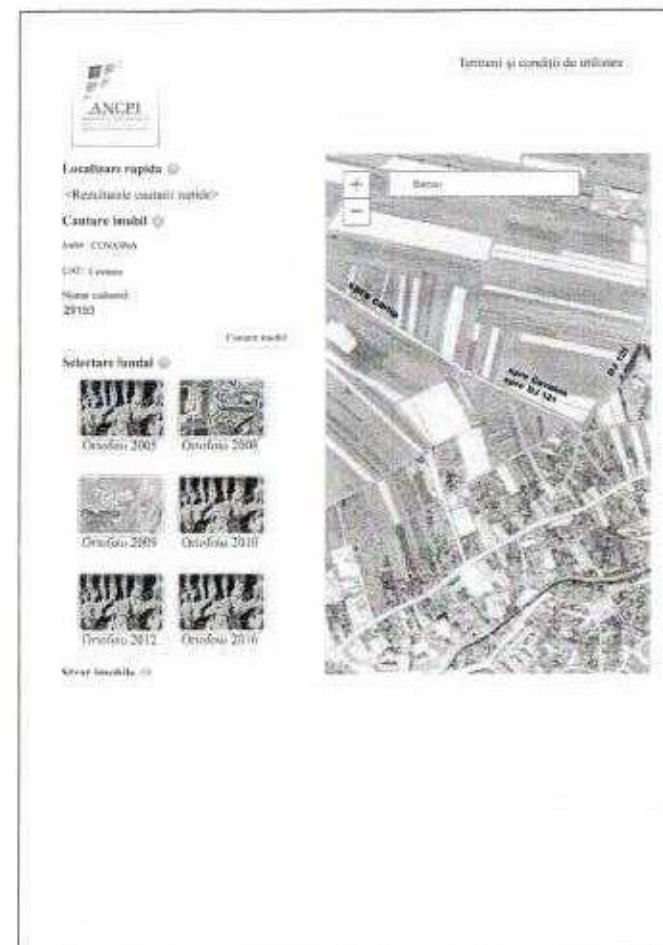
ZONA DE LOCUINTE ORASUL COVASNA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

P.U.Z.



ZONA STUDIATA



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	DERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE	PROIECT NR.
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	FLOREA STELA			DEZV/5803	98 / 2017
SF. GHEORGHE, strada 1 Hsi nr. 38				ZONA DE LOCUINTE	FAZA P.U.Z.
tel : 067.364.607				LOCALITATE : ORASUL COVASNA, JUDE. COVASNA	DCI. 2017
e-mail : stela@florea.bio@gmail.com				INITIATORI : COZNEAN NICOLAE	SCARA 1/3200
SCF. PROIECT. ARH. FLOREA STELA				TITLUL PLANSEI	A - 01
PROIECTAT ARH. FLOREA STELA				PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
REDACTAT ARH. FLOREA STELA					

ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENULUI :
CF. NR. 29153 -
1710 mp - folosinta arabil

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE ORASUL COVASNA

SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI

SCARA 1/500

P.U.Z.



P.O.T. existent = 0,00 %
C.U.T. existent = 0,00

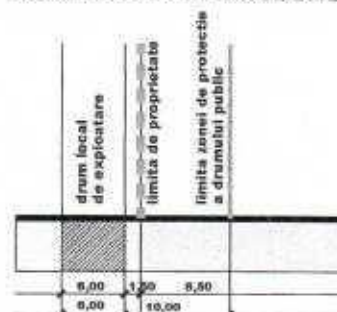
BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA

specificatie	HA	%
SUPRAFATA ANALIZATA	0,48	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	0,15	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTE	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE GRADINA	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	0,15	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0,00	0,00
SUPRAFATA TEREN EDIFICABIL	0,00	0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	0,15	100,00

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI STUDIATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE De 357, De 358
- TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DRUMULUI PUBLIC

PROFIL DRUM DE ACCES LA TEREN SECTIUNE B - B - SITUATIA EXISTENTA



VERIFICATOR: NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	PROIECT NR. 96 / 2017
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLDREA STELA SF. GHEDRIGHE, strada I. Mol nr. 30 Tel : 0867294337 e-mail : stela@florencia.ro			DISPUSIUNI ZONA DE LOCUINTE LOCALITATE : ORASUL COVASNA, JUDE. COVASNA INITIATORI : COZNEAN NICOLAE	FAZA P.U.Z. DCT. 2017
SEF PROIECT: ARH. FLOREA STELA PROIECTAT: ARH. FLOREA STELA REDACTAT: ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI	SCARA 1/500 A - 02

ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENULUI :
CF. NR. 29153 -
1710 mp - folosinta arabil

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE ORASUL COVASNA

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE SCARA 1/500

P.U.Z.



OBIECTIVE PROPUSE

1. CASA DE LOCUIT
2. GARAJ
3. ATELIER SI ALTE ANEXE
4. GRADINA / LIVADA
5. SPATII VERZI

P.O.T. MAXIM = 35,00 %
C.U.T. MAXIM = 0,45

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

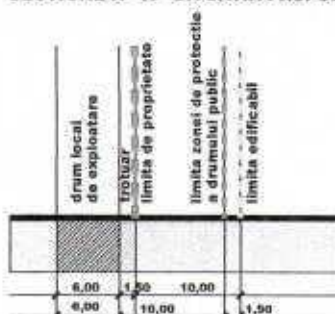
EXISTENT PROPUS

specificatie	HA	%	HA	%
SUPRAFATA ANALIZATA	0,46	X	0,46	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	0,18	100,00	0,18	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	0,00	0,00	0,05	27,78
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA	0,00	0,00	0,05	27,78
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTE	0,00	0,00	0,03	16,67
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0,00	0,00	0,01	5,55
SUPRAFATA OCUPATA DE GRADINA	0,00	0,00	0,04	22,22
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	0,18	100,00	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0,00	0,00	0,00	0,00
SUPRAFATA TEREN EDIFICABIL	0,00	0,00	0,09	50,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	0,18	100,00	0,18	100,00

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI STUDIASTE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE De 357, De 358
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPU (PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTII)
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DRUMULUI PUBLIC

PROFIL DRUM DE ACCES LA TEREN SECTIUNE A - A - SITUATIA PROPUA



NOTA :

LA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, CLADIRILOR SI AMENAJARILOR IN INCINTA SI FATA DE VECINATATI SE VOR RESPECTA PREVEDERILE CODULUI CIVIL

VERIFICATOR NUME	SEMIATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE	PROIECT NR.
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF. GEORGHE, strada I Mai nr. 30 tel : 0267/314537 e-mail : stela.florea.bl@gmail.com			DENUMIRE ZONA DE LOCUINTE LOCALITATE : ORASUL COVASNA, JUDE. COVASNA INITIATORI : COZNEAN NICOLAE	96 / 2017 FAZA P.U.Z. OCT. 2017
SEF PROIECT : ARH. FLOREA STELA PROIECTAT : ARH. FLOREA STELA REDACTAT : ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	SCARA 1/500 A - 03

ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENULUI :
CF. NR. 29153 -
1710 mp - folosinta arabil

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE ORASUL COVASNA

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE mobilare urbanistica exemplificativa

P.U.Z.

SCARA 1/500

OBIECTIVE PROPUSE

1. CASA DE LOCUIT
2. GARAJ
3. ATELIER SI ALTE ANEXE
4. GRADINA / LIVADA
5. SPATII VERZI

P.O.T. MAXIM = 35,00 %
C.U.T. MAXIM = 0,45



BILANT TERITORIAL COMPARATIV

EXISTENT PROPUS

specificatie	HA	%	HA	%
SUPRAFATA ANALIZATA	0,46	X	0,46	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	0,18	100,00	0,18	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	0,00	0,00	0,05	27,78
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA	0,00	0,00	0,05	27,78
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTE	0,00	0,00	0,03	16,67
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0,00	0,00	0,01	5,55
SUPRAFATA OCUPATA DE GRADINA	0,00	0,00	0,04	22,22
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	0,18	100,00	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0,00	0,00	0,00	0,00
SUPRAFATA TEREN EDIFICABIL	0,00	0,00	0,09	50,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	0,18	100,00	0,18	100,00

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI STUDIASTE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE De 357, De 358
- CIRCULATII SEMICAROSABILE PROPUSE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- AMENAJARI EXTERIOARE PROPUSE
- SPATII VERZI AMENAJATE PROPUSE
- GRADINA / LIVADA
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUSE (PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTII)
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- ACCES IN INCINTA
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DRUMULUI PUBLIC
- bvi BAZIN VIDANJABIL IMPERMEABILIZAT

NOTA :

LA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, CLADIRILOR SI AMENAJARILOR IN INCINTA SI FATA DE VECINATATI SE VOR RESPECTA PREVEDERILE CODULUI CIVIL

VERIFICATOR Nume	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE	PROIECT NR. 86 / 2017
BROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA ST.GHEORGHE, strada 1 Mai nr. 30 tel : 067314227 e-mail : stelaflorea.blo@gmail.com			URBANISM ZONA DE LOCUINTE LOCALITATE : ORASUL COVASNA, JUDE. COVASNA INITIATORI : COZNEAN NICOLAE	FAZA P.U.Z. OCT. 2017
SEF PROIECT ARH. FLOREA STELA PROIECTAT ARH. FLOREA STELA REDACTAT ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE mobilare urbanistica exemplificativa	SCARA 1/500 A - 03.1

ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENULUI :
CF. NR. 29153 -
1710 mp - folosinta arabil

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE ORASUL COVASNA

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SCARA 1/500

P.U.Z.



OBIECTIVE PROPUSE

1. CASA DE LOCUIT
2. GARAJ
3. ATELIER SI ALTE ANEXE
4. GRADINA / LIVADA
5. SPATII VERZI

P.O.T. MAXIM = 35,00 %
C.U.T. MAXIM = 0,45

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

EXISTENT PROPUS

specificatie	HA	%	HA	%
SUPRAFATA ANALIZATA	0,46	X	0,46	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	0,18	100,00	0,18	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	0,00	0,00	0,05	27,78
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA	0,00	0,00	0,05	27,78
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTE	0,00	0,00	0,03	16,67
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0,00	0,00	0,01	5,55
SUPRAFATA OCUPATA DE GRADINA	0,00	0,00	0,04	22,22
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	0,18	100,00	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0,00	0,00	0,00	0,00
SUPRAFATA TEREN EDIFICABIL	0,00	0,00	0,09	50,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	0,18	100,00	0,18	100,00

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI STUDIATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE De 357, De 358
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUSE (PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTII)
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC AL ORASULUI COVASNA - DRUMURI DE EXPLOATARE AGRICOLA 357, 358
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DRUMULUI PUBLIC

NOTA :

LA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, CLADIRILOR SI AMENAJARILOR IN INCINTA SI FATA DE VECINATATI SE VOR RESPECTA PREVEDERILE CODULUI CIVIL

VERIFICATOR Nume	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE	PROIECT NR. 85 / 2017
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF. GHEDRACHE, strada 1 Mai nr. 30 tel : 0267343397 e-mail : stelaflorea.blo@gmail.com			DIAGRAMA ZONA DE LOCUINTE LOCALITATE : ORASUL COVASNA, JUDE. COVASNA INITIATORI : COZNEAN NICOLAE	FAZA P.U.Z. OCT. 2017
SEF PROIECT: ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI	SCARA 1/500
PROIECTAT: ARH. FLOREA STELA			PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	A - 04
REDACTAT: ARH. FLOREA STELA				

ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENULUI :
CF. NR. 29153 -
1710 mp - folosinta arabil

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE ORASUL COVASNA

REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA SCARA 1/500

P.U.Z.

OBIECTIVE PROPUSE

1. CASA DE LOCUIT
2. GARAJ
3. ATELIER SI ALTE ANEXE
4. GRADINA / LIVADA
5. SPATII VERZI

P.O.T. MAXIM = 35,00 %
C.U.T. MAXIM = 0,45



BILANT TERITORIAL COMPARATIV

EXISTENT PROPUS

specificatie	HA	%	HA	%
SUPRAFATA ANALIZATA	0,46	X	0,46	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	0,18	100,00	0,18	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	0,00	0,00	0,05	27,78
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA	0,00	0,00	0,05	27,78
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTE	0,00	0,00	0,03	16,67
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0,00	0,00	0,01	5,55
SUPRAFATA OCUPATA DE GRADINA	0,00	0,00	0,04	22,22
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	0,18	100,00	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0,00	0,00	0,00	0,00
SUPRAFATA TEREN EDIFICABIL	0,00	0,00	0,09	50,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	0,18	100,00	0,18	100,00

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI STUDIASTE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE De 357, De 358
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUSE (PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTII)
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DRUMULUI PUBLIC

LEGENDA ECHIPARE EDILITARA

- alimentare cu apa din sistem centralizat
- bvi bazin vidanjabil impermeabilizat
- alimentare cu energie electrica prin racord la retea existenta in zona LES
- rigola deschisa spre spatiile verzi (gradina)
- racord la sistem de telecomunicatii
- zona de protectie sanitara
- incalzirea spatiilor interioare de la centrala termica pe combustibil solid sau cu sobe

NOTA :

LA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, CLADIRILOR SI AMENAJARILOR IN INCINTA SI FATA DE VECINATATI SE VOR RESPECTA PREVEDERILE CODULUI CIVIL

VERIFICATOR	NUME	SIGNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE	PROIECT NR.
BORDO INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	FLORICA STELA			DENUMIRE : ZONA DE LOCUINTE	30 / 2017
PROIECTAT	ARH. FLORICA STELA			LOCALITATE : ORASUL COVASNA, JUDE. COVASNA	FAZA P.U.Z.
REDACTAT	ARH. FLORICA STELA			INITIATORI : COZNEAN NICOLAE	OCT. 2017
				TITLUL PLANSEI	SCARA 1/500
				REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	A - 05

ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENULUI :
CF. NR. 29153 -
1710 mp - folosinta arabil

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE

ORASUL COVASNA

ZONE FUNCTIONALE

SCARA 1/500

P.U.Z.

OBIECTIVE PROPUSE

1. CASA DE LOCUIT
2. GARAJ
3. ATELIER SI ALTE ANEXE
4. GRADINA / LIVADA
5. SPATII VERZI

P.O.T. MAXIM = 35,00 %
C.U.T. MAXIM = 0,45

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI STUDIATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE De 357, De 358
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPU (PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTII)
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A DRUMULUI PUBLIC



BILANT TERITORIAL COMPARATIV

EXISTENT PROPUS

specificatie	HA	%	HA	%
SUPRAFATA ANALIZATA	0,48	X	0,48	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	0,18	100,00	0,18	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	0,00	0,00	0,05	27,78
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA	0,00	0,00	0,05	27,78
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTE	0,00	0,00	0,03	16,67
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0,00	0,00	0,01	5,55
SUPRAFATA OCUPATA DE GRADINA	0,00	0,00	0,04	22,22
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	0,18	100,00	0,00	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0,00	0,00	0,00	0,00
SUPRAFATA TEREN EDIFICABIL	0,08	0,20	0,08	36,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	0,18	100,00	0,18	100,00

REGLEMENTARI

Suprafata reglementata = 1710 mp

UNITATE FUNCTIONALA : ZONA REZIDENTIALA

SUBUNITATI FUNCTIONALE : L, C, SP, TE

FUNCTIONEA DOMINANTA : HABITAT

FUNCTIONI PERMISE FARA CONDITII : FUNCTIONI COMPLEMENTARE

FUNCTIONI PERMISE CU CONDITII : BIROU, COMERT < 150 MP Ad

FUNCTIONI INTERZISE : ALTE FUNCTIONI DECAT CEA DOMINANTA, CELE PERMISE

P.O.T. MAXIM = 35,00 %

C.U.T. MAXIM = 0,45

H MAXIM LA CORNISA = 8,00 M DE LA COTA +0.00 A CONSTRUCTIEI

H MAXIM LA COAMA = 16,00 M DE LA COTA +0.00 A CONSTRUCTIEI

RETRAGERI ALE EDIFICABILULUI FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PROPRIETATII :

NORD : 3,00 M
SUD : 10,00 M
EST : 3,00 M
VEST : 4,60 M

NUMAR PARCAJE : NUMAI PE LOT

CULORI : CULORI NATURALE, VEGETALE, PAMANTURI, ALB, OCRU, BRUN

REGIM MAXIM DE INALTIME : P+M

ZONA FUNCTIONALA UNICA

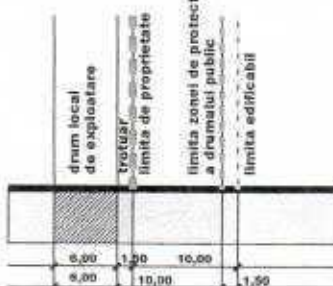
ZONA DE LOCUINTE

SUPRAFATA TEREN = 1710 MP
REGIM MAXIM DE H = P + M
P.O.T. MAXIM = 35 %
C.U.T. MAXIM = 0,45

L C TE SP

PROFIL DRUM DE ACCES LA TEREN

SECTIUNE A - A - SITUATIA PROPUA



NOTA :

LA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR, CLADIRILOR SI AMENAJARILOR IN INCINTA SI FATA DE VECINATATI SE VOR RESPECTA PREVEDERILE CODULUI CIVIL

VERIFICATOR	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE	PROIECT NR.
DIRECTOR INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	FLOREA STELA			LOCALITATEA : ORASUL COVASNA, JUDE. COVASNA	98 / 2017
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			INITIATOR : COZNEAN NICOLAE	FAZA P.U.Z.
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSETI	OCT. 2017
				ZONE FUNCTIONALE	SCARA 1/500
					A - 06