

JUDETUL COVASNA PRIMARIA ORASULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str.Piliske nr.1 Tel.:+40-267-340001, fax.:342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro
Nr. înreg.: 5991/22.11.2019
Ind. dos.: 1/1

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare PUZ – Schimbare destinație zonă Centru Covasna din zonă de locuințe înalte și dotări aferente în zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente

Prezentul referat de aprobare este elaborat în conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) și art. 30 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre cu privire la aprobare PUZ – Schimbare destinație zonă Centru Covasna din zonă de locuințe înalte și dotări aferente în zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul orașului Covasna, în UTR 33.

Având în vedere inițiativa beneficiarului **S.C. Mofeta & Treatments S.R.L.** de a realiza schimbarea destinației funcționale cu privire la imobilul situat în *intravilanul orașului Covasna, str. Libertății, nr.1*, înscris în *CF nr. 29869 Covasna, cu nr. cadastral 29869*, aflată în proprietatea beneficiarului **S.C. Mofeta & Treatments S.R.L., S.C. CAD Project S.R.L.** din Sfântu Gheorghe/Covasna a întocmit Proiectul nr. 8/2019, prin care se propune reglementarea imobilului sus menționat.

Astfel, funcțiunea dominantă a zonei sistematizate va fi de spații de cazare de tip balneo, construcții cu regim mediu de înălțime max. S+P+5, cu înălțimea maximă față de cota +0.00 actuală de cca. 23.5 m. Indicii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi modificate, urmând să aibă următoarele valori: POT max.= 57%, CUT max=3,3.

Utilizări funcționale interzise: construcții de orice natură care pot genera poluare sau trafic greu intens; locuințe; amenajări de campinguri, rulote sau staționarea caravelor auto; activități de lăzări agricole în sistem industrializat sau activități de pășunat; orice alt tip de construcție sau activitate care nu este prevăzută în prezentul P.U.Z.

Instalațiile sanitare interioare se vor racorda la sistemul centralizat al orașului Covasna, canalizarea menajeră trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare. Scurgerea apelor meteorice trebuie să realizeze prin rețeaua de colactare a acestora. În lipsa rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice în interiorul parcelei cade în sarcina exclusivă a proprietarilor:

Rețelele de distribuție a energiei electrice și de telecomunicații se vor executa obligatoriu în rețele subterane. Rețelele de distribuție de gazului-metan se vor poza în conformitate cu normativele în vigoare la data execuției.

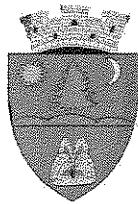
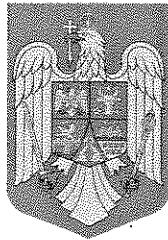
Accesele din drumurile publice trebuie să fie amenajate în funcție de importanța traficului, asigurând securitatea circulației generale.

Din perspectiva gradului de complexitate propun valabilitatea P.U.Z. și a regulamentului aferent de 5 ani de la data aducerii la cunoștința publicului.

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare Planul Urbanistic Zonal privind schimbarea destinației zonă Centru Covasna din zonă de locuințe înalte și dotări aferente în zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente.

Primar,
Gyerő József





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 5982, 12.11.2019

Ind. dos.: TII

PROIECT DE HOTĂRÂRE

**cu privire la aprobare PUZ – Schimbare destinație zonă Centru Covasna din
zonă de locuințe înalte și dotări aferente în zonă spații de cazare cu specific
balneo și dotări aferente**

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

Analizând:

- referatul de aprobare
- raportul compartimentului de specialitate
- avizul comisiei de specialitate
- avizul de legalitate al secretarului general al orașului,

Având în vedere:

- Hotărârea AGA pentru realizarea investiției
- Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr.38/14.11.2019 pentru Plan Urbanistic Zonal
- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr.294/31.05.2019 și obținute de către beneficiar.

În temeiul prevederilor:

- art. 22 alin.(2) lit.”c”, art. 25, art. 44, art. 45 lit. „b”, art. 47, art. 47¹ alin.(2), art. 49 alin. (3), art. 56, art.57-art.61 din Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanism publicată în M.Of. al României, partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare,

- art.2 alin (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în 2004 cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de prevederile:

- Hotărârii de Consiliu nr. 24/2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planului de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

- Hotărârii de Consiliu nr. 10/2000 pentru aprobarea Planului Urbanistic General și a regulamentului Local de urbanism și HCL 39/2011, HCL 3/2013, HCL 106/22.12.2015, HCL 165/2018 pentru prelungire valabilitate PUG până la 30.12.2023 ,

- Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile art. 129 alin.(2) lit. „b”, art. 136 alin.(1), art. 139 alin.(1), alin.(3) lit. „e”, art. 196 alin.(1) lit. „a” și art. 243 alin.(1) lit. „a” din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr.57/2019 privind Codul Administrativ

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

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr._____ pentru documentația PUZ - „Schimbare destinație zonă Centru Covasna din zonă de locuințe înalte și dotări aferente în zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente”, conform anexei 1 la prezenta.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru „*Schimbare destinație zonă Centru Covasna din zonă de locuințe înalte și dotări aferente în zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente*” în intravilanul orașului Covasna, str. Libertății nr.1, jud. Covasna, proiect nr. 8/2019 elaborat de către SC Cad Project SRL-Sfântu Gheorghe – beneficiar SC Mofeta & Treatments SRL – conform anexei 2 la prezenta.

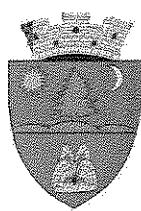
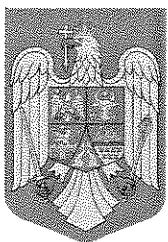
Art. 2 – PUZ-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 2.772 mp, înscrisă în CF nr. 29869 Covasna (provenit din alipirea cărților funciare nr.27214 și 27215) , nr. cadastral 29869, pentru care se propune o zonă funcțională unică- zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente, cu regim mediu de înălțime S+P+5E, înălțimea maximă a construcției 23,50m, POT max 57%, CUT max.3,3. Funcțiuni permise în corelare cu reglementările specifice UTR: clădiri cu funcțiuni complementare de comerț și servicii, dotări tehnice, construcțiile pot avea înglobate funcțiuni conexe nepoluante și care nu necesită un volum mare de transporturi, asigurând servicii profesionale, sociale, comerț sau prestări servicii.

Art. 3 – Perioada de valabilitate a PUZ-ului și a Regulamentului aferent este de 5 ani.

Art. 4 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se vor ocupa primarul orașului și beneficiarul.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL ,
VASILICA ENEA



JUDEȚUL COVASNA PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

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

Compartiment urbanism

Nr. înreg.: 5993 / 22. II. 2019

Ind. dos.: 7/1

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare PUZ - Schimbare destinație zonă centru Covasna din zonă de locuințe înalte și dotări aferente în zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente – str.

Libertății, nr. 1, oraș Covasna

Având în vedere inițiativa beneficiarului *S.C. Mofeta & Treatments S.R.L.* de a realiza schimbarea destinației funcționale cu privire la imobilul situat în *intravilanul orașului Covasna, str. Libertății, nr.1*, înscris în *CF nr. 29869 Covasna, cu nr. cadastral 29869*, aflată în proprietatea beneficiarului *S.C. Mofeta & Treatments S.R.L.* și analizând documentația întocmită de *S.C. CAD Proiect S.R.L.* – Sfântu Gheorghe/Covasna (Proiect nr. 8/2019), s-a întocmit prezentul raport.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul orașului Covasna, în UTR 33.

Prin PUZ se propune reglementarea suprafeței de 2772 m², aflată în proprietatea beneficiarului lucrării, formarea unui UTR separat a cărui limite sunt materializate după criteriul limitei cadastrale a terenului, respectiv se reglementează funcțiunea predominantă.

Se propune schimbarea destinației în *zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente*.

Astfel, *funcțiunea dominantă a zonei sistematizate va fi de spații de cazare de tip balneo, construcții cu regim mediu de înălțime max. S+P+5E, cu înălțimea maximă față de cota +0.00 actuală de cca. 23.5 m. Indicii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi modificate, urmând să aibă următoarele valori: POT max.= 57%, CUT max=3,3.*

Utilizări funcționale permise:

- *Împrejmuri de teren la limita proprietății, numai pe laturile vest și nord, cu garduri metalice sau zidărie și metal, cu condiția ca nici un element al acestuia să nu depășească 2,0 m înălțime de la terenul amenajat din imediata apropiere a împrejmuirii. Proiectul și designul împrejmuirilor va face în mod obligatoriu obiectul autorizării de către factorii responsabili;*
- *Lucrări de intalații edilitare și amenajări de teren, drumuri de acces în incintă și amenajări de spații verzi, în scopul ridicării calitative și completării viitoarelor funcțiuni;*
- *Tăieri și defrișări de vegetație, în măsura în care acestea împiedică realizarea diverselor lucrări de construcții, cu condiția obținerii autorizațiilor prevăzute de lege.*

Utilizări funcționale interzise:

- *Construcții de orice natură care pot genera poluare sau trafic greu intens;*
- *Locuințe;*
- *Deschideri de cariere, gropi de împrumut, exploatare de argilă sau balast care pot conduce la degradarea solului și a peisajului;*
- *Amenajări de campinguri, rulote sau staționarea caravanelor auto;*
- *Activități de lurări agricole în sistem industrializat sau activități de pășunat;*
- *Orice alt tip de construcție sau activitate care nu este prevăzută în prezentul P.U.Z.*

Condiții de acces:

- Accesele din drumurile publice trebuie să fie amenajate în funcție de importanța traficului, asigurând securitatea circulației generale. Se vor asigura câte două locuri de parcare în interiorul fiecărei parcele, din care unul în garaj. Accesele în pantă la garaje vor fi realizate cu pantă de acces începând de la limita proprietății, fără a împiedica circulația pietonală pe trotuarul din fața proprietății.

Condiții de echipare edilitară:

- Instalațiile sanitare interioare se vor racorda la sistemul centralizat al orașului Covasna, canalizarea menajeră trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare. Scurgerea apelor meteorice trebuie să realizeze prin rețeaua de colactare a acestora. În lipsa rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice în interiorul parcelei cade în sarcina exclusivă a proprietarilor;
- Rețelele de distribuție a energiei electrice și de telecomunicații se vor executa obligatoriu în rețele subterane.
- Rețelele de distribuție de gazului-metan se vor poza în conformitate cu normativele în vigoare la data execuției.

Menționez faptul că documentația de urbanism întocmită de S.C. CAD PROIECT S.R.L. având obiectul **PUZ - Schimbare destinație zonă centru Covasna din zonă de locuințe înalte și dotări aferente în zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente – str. Libertății, nr. 1, oraș Covasna**, a primit **Avizul Arhitectului Șef pentru Plan Urbanistic Zonal nr. 10296 din 14.11.2019**. Din perspectiva gradului de complexitate propun valabilitatea P.U.Z. și a regulamentului aferent de 5 ani de la data adoptării hotărârii consiliului local.

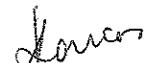
Documentația este depusă atât analogic, cât și în format digital (în formă scanată - *.pdf).

În contextul celor menționate, având în vedere competențele consiliului local prevăzute de art. 139, alin. 3, lit. e), din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, direcția de urbanism consideră ca proiectul de hotărâre privind aprobarea **PUZ - Schimbare destinație zonă centru Covasna din zonă de locuințe înalte și dotări aferente în zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente – str. Libertății, nr. 1, oraș Covasna**, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

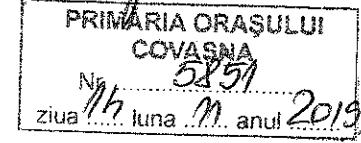
Compartiment urbanism,

ing. Ambrus Attila

Kovács Brigitta



Către,
Primăria Orașului Covasna



În atenția domnului Primar, Győrő József

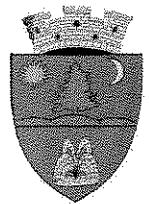
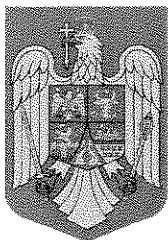
Alăturat prezentei depunem documentația PUZ – Schimbare destinație zonă centru Covasna din zonă de locuințe îalte și dotări aferente în zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente (nr. proiect 8/2019) împreună cu avizele obținute, pentru aprobare de către Consiliul Local al Orașului Covasna.

Vă mulțumim!

Cu stimă,

S.C. MOFETA&TREATMENTS S.R.L.

00. 972-202001



JUDEȚUL COVASNA PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

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

Nr. înreg.: 5990/22.11.2019

Ind. dos.: T/1

ANUNȚ

privind consultarea asupra propunerilor preliminare

PUZ – Schimbare destinație zonă centru Covasna din zonă de locuințe înalte și dotări aferente în zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente – str.

Libertății, nr. 1, oraș Covasna

Inițiator: S.C. Mofeta & Treatments S.R.L.

Proiect nr. 8/2019 elaborat de S.C. CAD Proiect S.R.L. – Sfântu Gheorghe/Covasna

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701/2011 al ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în orașul Covasna, aprobat prin HCL 24/2011 se inițiază consultarea publicului asupra propunerilor preliminare de Plan Urbanistic Zonal - Schimbare destinație zonă centru Covasna din zonă de locuințe înalte și dotări aferente în zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente – str. Libertății, nr. 1, oraș Covasna, proprietar S.C. Mofeta & Treatments S.R.L.

Documentația de urbanism este elaborată de S.C. CAD Proiect S.R.L. – Sfântu Gheorghe/Covasna (Proiect nr. 8/2019).

Elaborarea documentației de urbanism a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr.294 din 31.05.2019 și respectă prevederile avizului favorabil nr.38 din 14.11.2019.

Obiective și argumente:

Zona, conform P.U.G. și a regulamentului local de urbanism se află în UTR 33 cu funcțiunea dominantă Zonă de locuințe înalte și dotări aferente, locuințe joase.

Indicatori urbanistici propuși: P.O.T. max = 57%, C.U.T. max = 3,3 (conform memoriului general PUZ, capitol 5.2.1.)

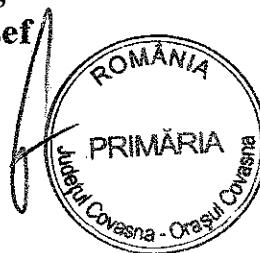
Prin documentația de urbanism se propune reglementarea suprafeței de 2772 mp și se propune: "Schimbare destinație zonă centru Covasna din zonă de locuințe înalte și dotări aferente în zonă spații de cazare cu specific balneo și dotări aferente – str. Libertății, nr. 1, oraș Covasna, cu proprietarul S.C. Mofeta & Treatments S.R.L."

Documentația se poate studia la sediul Primăriei Covasna.

Publicul este invitat să consulte propunerile preliminare PUZ și să transmită observații și propuneri asupra documentelor prin depunerea de adrese la registratura instituției: str. Piliske nr.1, oraș Covasna, jud. Covasna, fax 342679 sau prin e-mail primar@primariacovasna.ro

Persoanele interesate pot formula observații până la data de 15.01.2020

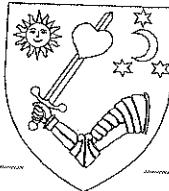
Primar,
Gyerő József



Întocmit:

Inspector urbanism,
ing. Ambrus Attila

Arhitect șef
Főépítész
Chief Architect



Consiliul Județean Covasna
Kovászna Megye Tanácsa
Covasna County Council

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
Nr. 10296 din 14.11.2019.
Arhitect-șef
Spre știință: Primăria orașului Covasna

PRIMĂRIA ORAȘULUI
COVASNA
Nr. 5976
ziua 19 luna 11 anul 2019

AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de SC MOFETA & TREATMENTS SRL cu domiciliul/sediul în județul -, municipiu/orașul/comuna BUCUREȘTI, satul -, sectorul 1, cod poștal -, str. ANASTASIE SIMU, nr. 1, bl. -, sc. -, et. 1, ap. CAMERA EO6, telefon/fax 0744-307852, e-mail -, înregistrată la nr. 10296 din 25.09.2018,
în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 30.10.2018 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului și avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 294 din 31.05.2019, eliberat de Consiliul Județean Covasna ;
- Aviz de oportunitate nr. 21 din 21.06.2019 aprobat de președintele Consiliului Județean Covasna;
- Aviz Ministerul Turismului nr. 328 din 09.08.2019;
- Notificare ASSP nr. 3594/3327 din 24.07.2019 emisă de Direcția de Sănătate Publică Covasna;
- Aviz Ministerul Afacerilor Interne – ISU Mihai Viteazul al județului Covasna nr. 2905568 din 24.07.2019;
- Adresă Direcția Județeană pentru Cultură Covasna nr. 912 din 16.07.2019;
- Decizia etapei de încadrare nr. 40 din 12.08.2019 al Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;

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

AVIZ FAVORABIL

Nr. 38 din 14.11.2019

pentru Planul urbanistic zonal: SCHIMBARE DESTINAȚIE ZONĂ CENTRU COVASNA DIN ZONĂ DE LOCUINȚE ÎNALTE ȘI DOTĂRI AFERENTE ÎN ZONĂ SPAȚII DE CAZARE CU SPECIFIC BALNEO ȘI DOTĂRI AFERENTE (nr. proiect 8/2019)

generat de imobilul situat în județul Covasna, orașul Covasna, satul -, CF 27214 COVASNA.

Inițiator: SC MOFETA & TREATMENTS SRL;

Proiectant: SC CAD PROJECT SRL

Specialișt cu drept de semnatură RUR: arh. NÉMETH CSABA IOSIF

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată se află întravilanul localității Covasna, vecinătăți spre nord-vest: pârâul Covasna spre sud-est: strada Libertății; spre sud-vest: parcul central al orașului; spre nord-est: clădire de învățământ;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse conform certificat de urbanism și asumate de proiectant :

- zonă funcțională unică – cazare tip balneo cu dotările aferente; funcții permise: clădiri cu funcții complementare de comerț și servicii, dotări tehnice, funcții conexe nepoluante, care nu necesită un volum mare de transporturi, asigurând înălțimea maximă de 2,00 m; funcții interzise: orice alte funcții, decât cea dominantă și cele permise.

- regim de construire maxim: S+P+5E, cu sau fără spații la subsol; înălțime maximă a construcției, măsurată de la cota 0±00 va fi de max 23,50 m;

- POT max. = 57%; CUT max. = 3,3

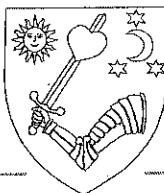
- retrageri minime față de limitele de proprietate sunt reglementate de limita edificabilului marcat în planșa A-03 – Reglementări urbanistice, zonificare corroborată cu prevederile Codului civil cu privire la vecinătăți și ale Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare; nu se prevede realizarea de noi construcții pe amplasament;

- circulații, accese, paraje: accesul principal se realizează din strada Libertății; accesele și drumurile din incintă vor fi amenajate asigurând securitatea circulației generale și accesul utilitarelor de stins incendiul; parcarea pentru clienți se realizează parțial în subsolul clădirii, parțial pe domeniul public, încheindu-se un contract în acest sens cu autoritatea publică locală;

- echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă potabilă, cu energie electrică și cu gaze naturale se va realiza din sistemul centralizat al localității Covasna; evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețea publică de canalizare a localității;

Conform art. 32 alin. (3) litera a) din Legea nr. 350/2017 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în proiect vor fi stabilite categoriile de costuri căreior vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri căreior vor cădea în sarcina autorității publice locale;

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



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.

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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.10.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrișurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia și a prezentului aviz.

Se poate promova de către primar spre aprobare în Consiliul Local doar în condițiile existenței dovezii de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnatură pe urbanism de specialiști atestați RUR, care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.

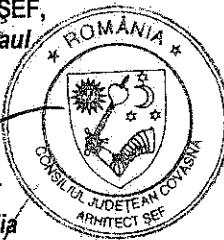
Un exemplar din prezentul aviz se va transmite la O.C.P.I.Covasna, împreună cu documentația aferentă.

Dacă investiția se încadrează în prevederile HG 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, în faza următoare (DTAC) se va obține aviz ISU Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 294 din 31.05.2019, eliberat de Consiliul Județean Covasna și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism/avizul de oportunitate/ședința de avizare a CTATU.

p. ARHITECT-ŞEF,
RITI Oliver Paul

ÎNTOCMIT
BARTA Júlia



PROIECT NR. 8 /2019 FAZA PUZ

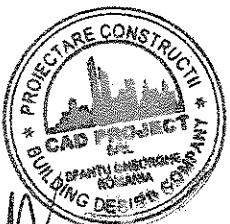
**PUZ SCHIMBARE DESTINATIE ZONA CENTRU COVASNA
DIN ZONA DE LOCUINTE INALTE SI DOTARI AFERENTE
IN ZONA SPATII DE CAZARE CU SPECIFIC BALNEO SI DOTARI AFERENTE**
str. Libertatii , nr. 1, oras Covasna

BENEFICIAR : **SC MOFETA & TREATMENTS SRL**, str. Anastasie Simu, nr.1 E,
Bucuresti, CUI : 40114403 , Reg.Comert J 40/16014/2018



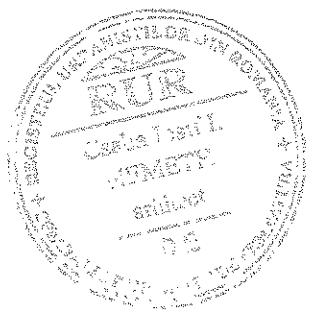
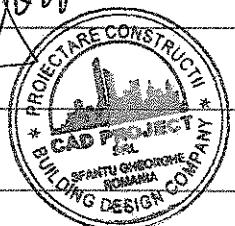
PROIECTANT GENERAL : SC CAD PROJECT SRL – SF. GHEORGHE/COVASNA

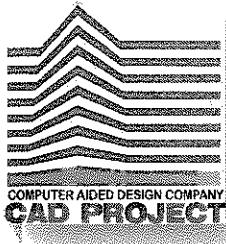
IULIE 2019





Denumire proiect / cod	PUZ SCHIMBARE DESTINATIE ZONA CENTRU COVASNA DIN ZONA DE LOCUINTE INALTE SI DOTARI AFERENTE IN ZONA SPATII DE CAZARE CU SPECIFIC BALNEO SI DOTARI AFERENTE - str. Libertatii, nr. 1, oras Covasna	8/2019
Beneficiar de investiție	SC MOFETA & TREATMENTS SRL , str. Anastasie Simu, nr.1 E, Bucuresti, CUI : 40114403 , Reg.Comert J 40/16014/2018	
Faza de proiectare	PUZ SCHIMBARE DESTINATIE FUNCTIONALA RECONVERSIE FUNCTIONALA	ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 2126 Csaba Iosif NEMETH Arhitect cu drept de semnatură
Proiectant general	S.C. CAD PROJECT S.R.L. – Sf. Gheorghe	
Sef de proiect	<i>urbanist arh.Nemeth Csaba</i>	
Data elaborării proiectului	<i>Iulie 2019</i>	





SC CAD PROJECT SRL

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

SFANTU GHEORGHE - str.Tigaretei, nr.19 - Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : cp@planet.ro



Denumire proiect / cod	PUZ SCHIMBARE DESTINATIE ZONA CENTRU COVASNA DIN ZONA DE LOCUINTE INALTE SI DOTARI AFERENTE IN ZONA SPATII DE CAZARE CU SPECIFIC BALNEO SI DOTARI AFERENTE - str. Libertatii , nr. 1, oras Covasna	8 / 2019
Beneficiar de investiție	SC MOFETA & TREATMENTS SRL , str. Anastasie Simu, nr.1 E, Bucuresti, CUI : 40114403 , Reg.Comert J 40/16014/2018	
Faza de proiectare	PUZ	

BORDEROU PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT-LISTA DE SEMNATURI

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

MEMORIU GENERAL PUZ SI REGULAMNT LOCAL DE URBANISM

CERTIFICAT DE URBANISM , EXTRAS CF

BORDEROU PIESE DESENATE

PLAN INCADRARE IN ZONA

A-01

PLAN DE SITUATIE EXISTENT SI SITUATIA PROPRIETATII TERENURILOR

A-02

PLAN DE SITUATIE PROPOS REGLEMENTARI

A-03

PLansa cu imagini cladiri existente pe amplasament

Data elaborării proiectului

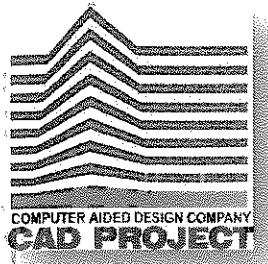
Iulie 2019



Sef de proiect : arh.urbanist Nemeth Iosif



Nota : - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale aparțin in exclusivitate S.C.CAD PROJECT S.R.L / Sf.Gheorghe - ROMANIA
- pe baza drepturilor conferite de Ordonanta nr. 9/2001 a drepturilor de autor , este interzisa refolosire sau reproducerea prezentului proiect
CUI : RO 4403383 , NRC : J-14-259-93 , CONT BRDE SF.GHEORGHE : RO79BRDE150SV01419111500 , CAPITAL SOCIAL : 100.000.000 RON



CAD PROJECT

BUILDING DESIGN -- PROIECTARI IN CONSTRUCTII

S.F.GHEORGHE - 4000 - STR.N.IORGA , BL.4 / B , JUD. COVASNA - ROMANIA
tel. +fax 0267 - 351399 , e-mail : cp@planet.ro / WEB: CAD PROJECT.ro
RO - 4403383 ; Reg.C : J - 14 - 259 / 94 ; B.R.D. - Sf.Gheorghe

Denumire proiect / cod	PUZ SCHIMBARE DESTINATIE ZONA CENTRU COVASNA DIN ZONA DE LOCUINTE INALTE SI DOTARI AFERENTE IN ZONA SPATII DE CAZARE CU SPECIFIC BALNEO SI DOTARI AFERENTE - str. Libertatii , nr. 1, oras Covasna	8/2019
Beneficiar de investiție	SC MOFETA & TREATMENTS SRL , str. Anastasie Simu, nr.1 E, Bucuresti, CUI : 40114403 , Reg.Comert J 40/16014/2018	
Faza de proiectare	P.U.Z.	
Volum documentație	SINTEZA+REGULAMENT LOCAL URBANISM	
Data elaborării proiectului	IULIE 2019	
Modificări efectuate		

Nota : - toate drepturile de autor privind prezenta documentatie si anexele sale apartin in exclusivitate S.C.CAD PROJECT S.R.L. /Sf.Gheorghe.
- pe baza drepturilor conferite de Ordonanta nr. 9/2001 privind unele masuri de protectie a drepturilor de autor , este interzisa refolosirea sau reproducerea sub orice forma a prezentului proiect , atit in parte cit si in integralitatea sa.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE .

1.1 DATE DE RECONOASTERE A DOCUMENTATIEI

**Denumirea lucrarii : PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU COVASNA
SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE INALTE IN ZONA SPATII DE CAZARE CU SPECIFIC BALNEO SI DOTARI AFERENTE
Covasna , str.Libertatii, nr.1,
CF 645/2/1 , CF 645/2/2**

Beneficiar : S.C. MOFETA & TREATMENTS SRL , str.Anastasie Simu , nr. 1 , E, Bucuresti , CUI : 40114403 , J-40-16014-2018

Proiectant general : S.C.CAD PROJECT S.R.L. SF. GHEORGHE

Data elaborarii : Iulie 2019

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Obiectul lucrarii " Plan Urbanistic Zonal - **SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA DE LOCUINTE INALTE IN ZONA SPATII DE CAZARE CU SPECIFIC BALNEO SI DOTARI AFERENTE** din localitatea **Covasna** , str. Libertatii, nr.1 , jud. Covasna , consta in analizarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona situata *in intravilan zona centrala, in suprafata de 2.772 mp. , delimitata la Nord-West de parcul Covasna , la Sud-Est de str. Libertatii , la Sud-West de Parcul central al orasului , la Nord-Est de terenul si cladirea aferenta Academiei de Studii Economice filiala Covasna.*

Terenul care face obiectul PUZ (2.772 mp) este reprezentat de teren proprietate particulara cu folosinta actuala de curti constructii , categoria functionala conf. PUG in vigoare fiind de zona de locuinte inalte , si fiind ocupat parcial (POT existent = 55% , Ac existent = 1.540 mp.) de o cladire neterminata , cu regim de inaltime S+P+2 etaje + sarpanta beton, in stare f.avansata de uzura fizica si degradare structurala, cu functiune culturala.



Cladirea existenta a fost proiectata pentru functiunea de Casa de Cultura cu 500 locuri si a fost inceputa executia dupa anul 1990.Din lipsa de fonduri , lucrarile nu au fost terminate , investitia fiind realizata parcial numai in faza de structura de rezistenta si oprita executia la cota planseului peste nivelul 2.

Dupa o perioada de cca 25 de ani in care a fost o tentativa de consolidare a structurii de rezistenta, investitia a fost abandonata de proprietarul initial si vanduta catre **SC MOFETA & TREATMENTS SRL**. din Bucuresti.

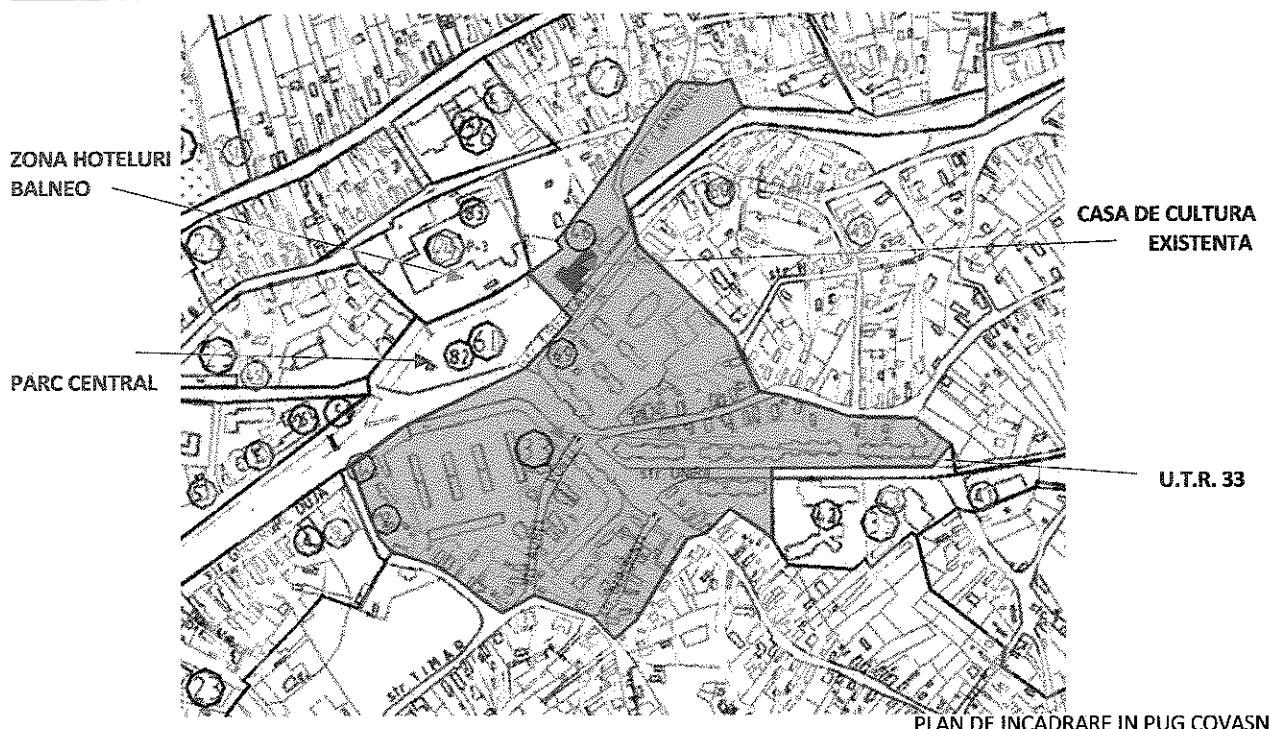


Cladirea este executata pe cadre de b.a.aflate in stare f. avansata de degradare deoarece la momentul sistarii lucrarilor de executie (1993-1994) nu au fost executate lucrari de conservare a structurii.

Prin conformatia planimetrica actuala (trame si inalitimi de etaje) cladirea permite o reconversie functionala , fiind posibila pastrarea structurii actuale (dupa expertizare si consolidare corespunzatoare) si recompartimentarea spatilor pentru orice functiune civila, inclusiv spatii de cazare de tip hotel balneo cu dotari specifice (baza de tratament).

Actualul proprietar doreste sa preia structura cladirii existente , sa faca lucrari ample de consolidare (pe baza de expertiza tehnica) si sa transforme cladirea in spatiu de cazare de tip balneo cu dotari aferente. **Pentru acest lucru este necesara schimbarea destinatiei terenului (a zonei afectate) din zona de locuinte inalte in zona destinata cazarii de tip balneo.**

Conform PUG si Regulamentul Local de Urbanism aprobat in proiect "PUG COVASNA", zona studiată în care se află terenul ce face obiectul prezentei documentatii se află în UTR 33 cu functiunea dominanta ZONA DE LOCUINTE INALTE SI DOTARI AFERENTE, LOCUINTE JOASE



Destinatia **nou propusa** in cadrul prezentei documentatii pentru suprafata de 2.772 mp. , pe baza reconversiei functionale se propune a fi **ZONA SPATII DE CAZARE CU SPECIFIC BALNEO SI DOTARI AFERENTE** , respectand sistemul de circulatii carosabile existent cu acces din str. Libertatii.

Planul urbanistic zonal stabileste *noua functionalitate a zonei* , aliniamentul PASTRAT al constructiilor existente (fara extinderi ale suprafetei construite) preconizate a se realiza in viitorul apropiat ,intr-o solutie unitara pentru intreaga zona sistematizata.

OPORTUNITATEA REALIZARII PUZ de schimbare destinatie.

Avind in vedere politica de dezvoltare urbana a orasului Covasna, prin intermediul administratiei locale , judetene , si a investitorilor, s-a considerat necesar a se rezolva SITUATIA ASPECTULUI DEGRADANT al centrului orasului , prin gasirea unei solutii de integrare a structurii cladirii existente a Casei de Cultura intr-o cladire moderna, cu functiuni asemanatoare celorlalte cladiri din zona (hoteluri balneo). Acest deziderat este realizabil prin schimbarea destinatiei functionale a zonei.

In cadrul Planului urbanistic zonal a urmatoarelor obiective principale :

- **MODIFICAREA functionalitatii zonei, din zona industriala de locuinte inalte in zona functionala de spatii de cazare cu specific balneo si dotari aferente**

- stabilirea unor aliniamente si suprafete construibile
- stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii
- pastrarea delimitarii proprietatilor terenurilor
- completarea infrastructurii tehnico - edilitare

1.3. SURSE DOCUMENTARE BAZA TOPOGRAFICA

La baza elaborarii studiului de sistematizare a stat ridicarea topografica la scara 1 : 500., intocmita de RAKOSI NANDOR PFA Covasna , avizat de catre O.C.P.I. Covasna. Suportul topografic a fost pus la dispozitia S.C. CAD PROJECT S.R.L.de catre beneficiar.

1.4. PREZENTARE LOCALITATE

Evolutia zonei

Avand in vedere potentialul EXTREM de valoros al zonei din punct de vedere urbanistic si al amplasamentului (zona centrala), precum si existenta in apropiere a tuturor retelelor edilitare care se pot extinde , se propune modificarea functionalitatii in zona de CAZARE CU SPECIFIC BALNEO SI DOTARI AFERENTE , *fieind astfel un posibil element activ al dezvoltarilor viitoare.*

Ca o disfunctionalitate majora a zonei adiacente zonei PUZ este constituita de lipsa spatiilor libere care se pot amenaja ca spatii de parcare.

Incadrare in localitate

Amplasamentul studiat se afla in centrul orasului Covasna, pe malul stang al parafului Covasna.

Terenul este de forma alungita pe directia SW-NE, paralel cu paraul Covasna, cu limite liniare. Terenul este delimitat *la Nord-West de paraul Covasna , la Sud-Est de str. Libertatii , la Sud-West de Parcul central al orasului , la Nord-Est de terenul si cladirea aferenta Academiei de Studii Economice fiala Covasna.*

Terenul este ocupat parcial de o cladire (numai structura de b.a.) cu regim mic de inaltime S+P+2, aflata in stare foarte avansata de degradare.

Zona amplasamentului beneficiaza de toate utilitatatile edilitare , in stare functionala, retele care se vor dezvolta si vor servi la functionarea constructiilor propuse.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Din analiza prevederilor Planului urbanistic general, retinem urmatoarele concluzii si propuneri care au stat la baza elaborarii P.U.G. :

- evolutia istorica , economica si culturala a localitatii ii confera acesteia o pozitie deosebita in cadrul retelei de localitati a judetului

- directia de dezvoltare este complexa , acordindu-se o atentie deosebita cresterii numarului de locuri de munca in sfera sectorului economic si tertiar

- in scopul realizarii investiilor viitoare care sa creeze locuri de munca, se are in vedere si posibilitatea reamenajarii / refuncționalizării cladirilor existente

- zona aferenta circulatiei rutiere necesita modernizarea retelei existente, precum si realizarea de noi trasee de circulatie rutiera care sa deserveasca zonele functionale care vor fi realizate

- echiparea tehnico - edilitara a zonei prevede completarea retelelor existente, precum si dezvoltarea cu noi trasee si retele pentru alimentarea cu apa, canalizare, retele gaz metan, telefonie, etc.

2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.2.1. Aspecte generale.

Zona propusa pentru reglementare este in suprafata de **2.772 mp.** compusa din doua terenuri cu proprietar **SC MOFETA & TREATEMENTS SRL, CUI_40114403**, Bucuresti , cele doua terenuri sunt in prezent in proces de unificare (CF 645/2/1 , CF 645/2/2)

Functionalitatea actuala , conform PUG Covasna UTR 33 este **ZONA DE LOCUINTE INALTE SI DOTARI AFERENTE, LOCUINTE JOASE.**

Cladirea care exista pe amplasament are detinatia/functionalitatea de "Constructii administrative si social culturale" , in conformitate cu CF 645/2/1 si CF 645/2/2. , respectiv ,cladirea existenta a fost proiectata si construita cu detinatia de casa de cultura oraseneasca.

Zona reglementata este dens construct in prezent, cu constructii realizate in marea majoritate in urma cu cel putin 40 de ani, fara interventii majore de intretinere sau schimbari functionale.

Majoritatea cladirilor (cca.80%) din UTR 33 sunt cladiri (blocuri de locuinte) P+4 ~ P+5 si restul sunt cladiri de locuit cu regim de inaltime P si P+1.

Cladirile sunt realizate din structuri de b.a. si caramida cu sarpante din lemn.

Pe partea Nor-Westica a amplasamentului se afla o zona de hoteluri balneo cu regim de inaltime intre P+4 si P+11 , cladiri modernizate in proportie de cca 80%.

Amplasamentul casei de cultura are posibilitate de acces pietonal si carosabil direct din str. Libertatii, respectiv pietonal din parcul central al orasului

In prezent intregul teren afectat de prevederile prezentului PUZ, este un teren folosit ca teren curti constructii .

CASA DE
CULTURA



2.2.2. Analiza geotehnica

Nu se propune construirea de noi coruri de cladire care sa implice efectuarea de noi fundatii fata de cele existente.

La fazele urmatoare de proiectare se va realiza in mod obligatoriu o expertiza tehnica a starii structurii de rezistenta pentru a stabili necesitatea de consolidare a acesteia, stabilind:

- starea atuala de degradare a structurii de b.a.

- modalitatile de consolidare obligatorii pentru a garanta stabilitatea viitoare a structurii de rezistenta

- posibilitatile de continuare a structurii de rezistenta pentru a realiza nivelurile functionale suplimentare fata de nivelurile existente (P+4 niveluri , partial P+5)

Se vor verifica si starea izolarilor existente la structura de beton din subsolul cladirii (prin dezveliri de elevatii) privind protectia impotriva agresivitatii terenului .

La data realizarii proiectului (1990) s-a efectuat studiu hidrogeologic complex, care a reliefat urmatoarele caracteristici :

Caracteristici geofizice ale terenului

Amplasamentul se afla in zona premontana, pe valea parcului Covasna, in zona aluvionara a acestuia. Terenul este alcătuit dintr-un strat de pietris-bolovanis pana la adancimea de 3,6m fata de nivelul terenului natural, avand

Pconv=400kPa.

zona seismică C

coeficientul ks=0.20

perioada de colt Tc=1,0sec

Studiul geotehnic a pus in evidenta urmatoarele caracteristici geotehnice ale terenului :

- s-au interceptat depozite tipice piemontane (torrentiale, de origine aluvio-proluviale), caracterizate printr-o alternanta pe verticala si treceri laterale pe orizontala de pietrisuri, nisipuri, nisipuri argiloase cu stratificatie incruisata, acoperite cu un material mai fin argilos nisipos.

In cadrul succesiunii litologice interceptate se individualizeaza doua unitati distincte:

- la suprafata se situeaza o alternanta de pietris cu nisip, nisip, nisip argilos, nisip prafos de culoare cafenie, pe alocuri ruginie in urma imbogatirii in oxizi de fier; aceste depozite sunt de varsta holocene;

- in adancime se intalnesc predominant formatiuni detritice grosiere (nisip, pietris si amastecul lor in diferite procente) de culoare cenusie, de varsta pleistocen superioara; aceste depozite sunt bine tasate, compactate, prezinta o rezistenta mare la foraj manual astfel incat era imposibila avansarea sub adancimile atinse de foraje; suprafata acestor formatiuni prezinta o usoara ondulare, rezultata in urma procesului de eroziune a cursului de apa la vremea respectiva;

Formatiunile de granulatie grosiera (pietrisuri, bolovanisuri) sunt constituite din rocile sedimentare ale ramei muntoase.

Avand in vedere intercalatiile fin granulare, pentru acest teren valoarea de baza al presiunii conventionale valabila pentru adancimea de fundare de 2,00 m si latimea talpii fundatiei de 1 m este $p_{conv}= 250$ kPa. Aplicand corectiile conform STAS 3300/2-85, anexa B.2, calculand cu adancimea de fundare $D_f = 1,20$ m si latimea fundatiei

B = 2,50 m, rezulta presiunea conventionala corectata, admisa pe talpa fundatiei: D.dm = 230 kPa.

Deoarece bioxidul de carbon in contact cu apa formeaza acid carbonic, agresiv asupra carbonatilor, metalelor, se va asigura protectia corespunzatoare a materialelor de constructii.

Bioxidul de carbon nu este nociv, insa avand greutate specifica mai mare ca aerul, se acumuleaza in formele negative de relief (gropi), eliminand aerul. Pentru prevenirea accidentelor (asfixiere), in timpul lucrului in gropile de fundare se va verifica prezenta bioxidului de carbon si la nevoie se asigura aerisirea locului.

2.2.3. Analiza cailor de comunicatie existente in zona amplasamentului

Circulatia principala in zona se desfasoara (la sud de amplasament) pe str.Liberatii.

In restul zonei studiate, exista drumuri de acces la blocurile de locuinte si la zona hotelurilor balneo amplasate la Nord de paraul Covasna.

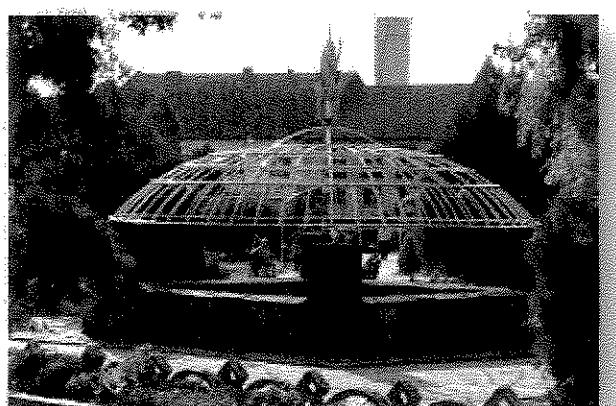
2.2.4. Analiza fondului construct existent in zona amplasamentului

In zona amplasamentului exista urmatoarele tipuri de constructii :

- la Sud exista fronturi continuee de blocuri de locuinte cu parter comercial, cu regim de inaltime intre P+4 si P+6 niveluri; blocurile de locuinte sunt acoperite cu avelitoare de tip terasa , avand o cornisa falsa cu invelitoare din tigla, care sugereaza invelitorile in panta; cladirile au fost construite in anii 1980 , si se afla in stare medie de degradare a fatadelor.

- la Nord de amplasament (pe malul drept al paraului Covasna) se afla zona de hoteluri balneare ale statiunii , cu trei hoteluri cu regim de inaltime intre P+4 si P+9.; cladirile au fost realizate in perioade diferite intre 1968-1990 si au fatare si interioare reabilitate in ultimii 5 ani.

- la West de amplasament exista Parcul central al orasului , zona puternic plantata si care adaposteste si o sursa (acoperita) de apa minerala medicinala , precum si celebrul monument al naturii cu valoare de unicat, Balta Dracului. În fapt, aceasta este un vulcan noroios, o groapă în care se produc în permanentă eruptii de nămol.



- la Est de amplasament se afla o cladire cu P+2 etaje inalte , cu functiunea actuala de spatii administrative si de invatamant ; ASE Bucuresti a achizitionat in luna mai 2014 o cladire cu doua niveluri in centrul statiunii Covasna pe care a inaugurat-o in luna octombrie 2004, cu ocazia deschiderii noului an universitar; in prezent, in cadrul Centrului Teritorial de Invatamant la Distanta Covasna sunt inmatriculati peste 300 de studenti la Facultatea de contabilitate si la Facultatea de management ; s-a organizat, de asemenea, un curs postuniversitar la care participa 67 de cursanti (-Standarde Internationale de Contabilitate si Audit Fiscal-) si este in derulare un curs de master.

2.2.5. Analiza nivelului de echiparea edilitara existenta in zona

2.2.5.1. Alimentarea cu apa , canalizare menajare

In zona studiata de prezentul PUZ exista retele de apa potabila si canalizare menajera. Exista retele de apa rece amplasate pe str. Libertatii.

2.2.5.2. Canalizarea pluviala

In zona studiata nu exista retele de canalizare pluviala. Apele pluviale sunt conduse prin denivelari controlate ale terenului catre paraul Covasna, aflat la limita vestica a terenului.

2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica si telefonizare

In zona amplasamentului exista retele de alimentare cu energie electrica din care , prin intermediul postului de transformare de pe amplasament se poate face alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori. Telefonizarea obiectivului se va realiza pe baza de contract cu furnizorii de servicii date voce si telefonie.

2.2.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

In zona amplasamentului exista retea subterana de gaz metan , retea de la care prin intermediul unui post de reglare-masurare care se va monta pe terenul SC MOFETA & TREATMENTS SRL se va face alimentarea cu gaz metan a noilor consumatori din zona reglementata.

2.2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale :

- functionalitatea zonei incadrata in UTR 33 conform PUG in vigoare (zona de locuinte inalte si dotari aferente) **ESTE RESTRICTIVA si nu corespunde cu realitatea**, deoarece la data intocmirii PUG , cladirea Casei de cultura era in curs de executie si ar fi trebuit sa fie inclusa ca functiune conexa (dotari social-economice si administrative) in UTR 33.

- nu cunoastem faptul daca s-a intocmit PUZ de schimbare destinatie pentru realizarea noilor functiuni ale cladirii ASE-filiala Covasna ,din imediata vecinatate, deoarece cladirea respectiva a fost construita in anii 1970 ca spatiu de servicii si birouri administrative (cooperativa), dar acest lucru dovedeste faptul ca zona, fiind centrala, presupune si realizarea / modificarea cladirilor existente si pentru alte functiuni daca cea de locuire, asa cum este restictionat in prezent.

- avand in vedere specificul balneo-turistic al localitatii , in Reglementarile si regulamentul PUG in vigoare nu sunt prevazute / rezervate , pentru eventuale dezvoltari viitoare , zone sau cladiri distincte care ar putea avea un potential de dezvoltare specific balnear.

- lipsa , din zona centrala a orasului , a terenurilor sau spatilor libere care sa poata fi alocate parcarilor destinate vizitatorilor , avand in vedere specificul localitatii si numarul insemnat de persoane care tranziteaza , viziteaza orasul sau folosesc bazele de tratament .

- lipsa parciala a echiparii edilitare a zonei impune realizarea de investitii importante privind infrastructura edilitara

2.2.7. Necesitati si optiuni

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei centrale a orasului , obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari, au relevat urmatoarele necesitati , care au devenit elemente de tema :

- ***schimbarea destinatiei functionale a zonei studiate din zona de locuinte inalte si dotari aferente in zona functionala mai complexa care sa includa si " spatii de cazare de tip balnear cu dorati aferente "***

- ***realizarea sau reamenajarea unor constructii si dotari existente , care sa se integreze in specificul balneo al localitatii si care sa constituie „un element urbanistic semnal” in partea centrala a orasului Covasna , cu mare vizibilitate si impact semnificativ pe partea nordica a Parcului central***

- ***sistemizarea zonei studiate (2.772mp.) , prin preluarea si dezvoltarea urmatoarelor elemente urbanistice :***

- pentru a constitui un cap de perspectiva se va realiza o cladire cu inaltimea maxima in jur de cca 23,5 m. fata de cota +0.00 (regim de inaltime max. P+5) , fata de inaltimea maxima actuala a casei de Cultura de cca. 22,3m.

- inaltimea la cornisa a blocurilor de locuinte P+4~5~6 etaje aflate vis-s-vis de amplasament este cuprinsa intre 15,2m (P+4) si cca 21m (P+6)

- pastrarea gradului existent de ocupare a terenului , fara a extinde suprafata construita existenta , Ac existent = 1600 mp. ; POT actual = 57% :

- amenajarea maximala a unor zone verzi pe toate terenurile ramase libere

- rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE , REGLEMENTARI

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare care a stat la baza elaborarii prezentului PUZ, prevede in principal , ***cerinte de stabilire a suprafetelor construibile , cu destinatie de spatii de cazare de tip balneo, precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila a constructiei refuncionalizata.***

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele :

- pastrarea suprafetei construite existente, fara noi extinderi
- incadrarea volumetriei propuse in ansamblul zonei centrale, fara distonante fata de volumetria existenta (intre P+4 si max. P+9)
- rezolvarea retelelor tehnico - edilitare in corelatie cu retelele edilitare existente in zona
- asigurarea de paraje in subsolul cladirii existente

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.3.1. Caiile de comunicatie

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe accesul din str.Libertatii .

In UTR 1 parajele necesare pentru buna functionare a noii functiuni de hotel se

vor asigura subsolul cladirii, cu acces direct din str. Libertatii.

Se asigura accesul facil al masinilor de interventie ISU si Politie , din str.Libertatii.

3.3.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Se vor executa lucrari de amenajari de drumuri in zona sistematizata. Se vor asigura accese carosabile pentru masinile de interventie si pentru autoturismele locuitorilor si al vizitatorilor.

3.3.3. Sistemizare verticala

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure :

- realizarea unor lucrari de verificari si eventual consolidari mal si ziduri de sprijin in zona paraului Covasna , lucrari care se vor definitiva in fazele urmatoare de proiectare, functie de situatia exacta de amplasament, daca sunt necesare.
- racordarea sistemului rutier interior incinte la drumurile existente , fara declivitati majore
- declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii
- scurgerea apelor de suprafata (in mod continuu, fara zone depresionale intermediare)
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren, fara a se realiza miscari importante de terasamente.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI - BIANT TERRITORIAL

Functiunea dominanta a zonei sistematizate va fi ***de spatii de cazare de tip balneo*** , constructii cu regim mediu de inaltime max. P+5 , cu inaltimea maxima fata de cota +0.00 actuala de cca 23,5m.

Avind in vedere marimea ansamblului si suprafata efectiv sistematizata , precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat intr-o singura Unitate Teritoriala de Referinta (U.T.R.), ale caror limite au fost materializate numai dupa criteriul limitelor de proprietate. Astfel s-au materializat limitele UTR astfel:

- UTR 1, proprietar SC MOFETA &TREATMENTS SRL , suprafata teren = 2772 mp. , delimitat la West de paraul Covasna , la Est de str. Libertatii , Nord de cladirea ASE filiala Covasna iar la Sud de Parcul central al orasului.

Pentru zona functionale s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare propus a se institui in zona respectiva.

Bilantul teritorial global al suprafetei sistematizate, se prezinta astfel :

INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT	PROPOS	OBSERVATII
teren sistematizat – mp.	2772	2772	
arie construita – mp.	1600	1600	
arie desfasurata – mp.	5670	9069	
regim de inaltime – m.	P+2	P+5	
inaltime maxima – m.	22,3	23,5	fata de cota +0.00
spatii verzi -mp.	0,0		
sistem carosabil in incinta – mp.	0,0	160,0	acces la parcaj subsol
POT - %	57	57	
CUT	2,05	3,3	

3.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime al cladirilor propuse s-a stabilit in corelare cu noua de destinatie a cladirii refunctrionalizate ; cladirea se va supraetaja cu 3 niveluri, ajungand la un regim de inaltime P+5 cu inaltimea maxima de cca. 23,5m.

3.6. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Avand in vedere ca nu se propun extinderi de suprafata construita fata de cladirea existenta si nici etajele superioare existente si propuse nu vor depasi linia verticala aparterului , rezulta ca se vor respecta aliniamentele existente.

3.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenurilor se stablesesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a acestuia (CUT), pentru U.T.R. din teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suma suprafetei construite si a suprafata terenului considerat .

Coficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata construita si suprafetei terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, precum si pe baza reglementarilor in vigoare . Indicii rezultati pe zona functionala a UTR sunt mentionati in regulamentul aferent PUZ.

3.8. ECITAREA EDILITARA PROPUA

Asigurarea infrastructurii de acces si infrastructura edilitara se va realiza in mod obligatoriu concomitent cu realizarea investitiei.

3.8.1. Alimentarea cu apa

In prezent in zona studiata exista retele de alimentare cu apa in stare functionala , dupa refunctrionalizare , cladirea se va racorda la aceste retele.

Diametrul conductei se propune de PE-160 pentru a asigura atit necesarul de apa pentru nevoi igenico-sanitare cit si pentru nevoi P.S.I

Pe reteaua de distributie din incinta sistematizata se vor monta hidranti de incendiu exteriori Dn 65 , cit si hidranti de gradina Dn 3/4".

Cladirea se va racorda la reteaua de distributie apa din incinta prin intermediul unui apometre amplasat in camin la limita cladirilor.

3.8.2. Canalizare menajera

Apelile uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se vor colecta si deversa in reteaua de canalizare menajera existenta sau care se va dezvolta in functie analizele tehnice care se vor realiza in fazele de proiectare urmatoare.

3.8.3. Canalizare pluviala

Colectarea si eliminarea apelor meteorice de pe partea carosabila si de pe trotuare, se va realiza spre paraul Covasna

3.8.4. Alimentarea cu energie termica-alimentare cu gaz metan

Din punct de vedere al alimentarii cu caldura a cladirii se propune realizarea unei centrale termice proprii – individuale functionand cu combustibil gaz metan. Centrala termica se va racorda prin intermediul SRM la reteaua de gaz metan existenta pe str. Libertatii.

3.8.5. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se va face din rețelele existente în zona și racordarea noilor consumatori prin intermediul unui post de transformare amplasat la limita terenului.

Amplasamentul postului de transformare permite accesul direct al echipelor de intervenție din partea ELECTRICA .

Solutia de alimentare a postului de transformare se va da de către S.C. ELECTRICA S.A. / COVASNA.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse :

- obiective de utilitate publică sunt obiective care aparțin domeniului public și sunt supuse regimului de drept public: nu sunt obiective de utilitate publică

3.9.2. Tipul de proprietate a terenurilor și circulația terenurilor

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosinta se prezinta astfel:

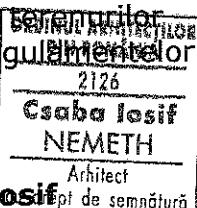
- total suprafața zona efectiv sistematizata : **2772 mp.**
- suprafața teren apartinind domeniului privat : **2772 mp.**
- suprafața teren trecut în domeniul privat al statului : **0,0 mp**
- suprafața teren trecut în domeniul public al statului : **0,0 mp.**

4. CONCLUZII.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, in prezenta documentatie au fost efectuate analize si proponeri referitoare la :

- incadrarea în Planul urbanistic general al localității
- stabilirea suprafețelor de teren construibile
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale
- echiparea cu utilități edilitare (informativ)
- stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor și circulația terenurilor
- stabilirea regulamentului general al zonei studiate, și a regulamentelor

subzonelor



**SEF DE PROIECT
arch. urbanist Nemeth Csaba Iosif
membru al Registrului Urbanistilor din România**



5. REGULAMENT AFERENT P.U.Z. valabil pentru UTR1 si UTR2

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia.

Prezentul regulament al PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului urbanistic general al localitatii.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ - zonificare UTR.

5.1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE

5.1.1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate

Activitatea de construire in zona studiata (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- corelarea prevederilor prezentului regulament cu prevederile PUG
- functiunea principala a zonei studiate va fi ***de spatii de cazare de tip balnoe cu dotari aferente*** cu regim mediu de inaltime max.S+P+5
- prezentele prescripции ***se referă exclusiv la refuncționalizarea constructiei existente a casei de Cultura***

5.1.2. Prescriptii componationale si functionale privind organizarea arhitectural -urbanistica a zonei studiate (efectiv sistematizate)

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei studiate, si anume:

- **respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului urbanistic zonal, pentru realizarea constructiilor si amenajarilor aferente**
- **respectarea destinatiei terenurilor** in functie de zonarea stabilita (folosinte admise / interzise)
- **respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora**
- **respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii**
- **respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj**
- **referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor**

5.1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, atit ca alcatuire a retelei generale de strazi, cit si ca rezolvare a profilelor de artere, categoria tehnica a strazilor, distantele intre intersectii si tipul intersectiei, precum si urmatoarele :

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus
- lucrările de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico - edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectindu-se prevederile tehnice de executie din normele si standardele in vigoare
- se vor efectua, dupa necesitati, detalii de organizare a circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, vehicule stationate

5.1.4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban

Daca este cazul , spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUZ.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria oras Covasna, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii

Amenajarea spatilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobatate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991 reactualizata.

5.1.5. Utilizari functionale permise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale (in corelare cu reglementarile specifice UTR) :

- cladiri cu functiuni complementare de comert si servicii
- dotari tehnice
- constructiile pot avea inglobate functiuni conexe nepoluante, si care nu necesita un volum mare de transporturi, asigurind servicii profesionale, sociale, comert sau prestari servicii .

5.1.6. Utilizari interzise

Cererile pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambient, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
 - terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
 - noile constructii sunt unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice
 - parcelele pe care se amplaseaza noile constructii nu indeplinesc conditiile de suprafata minima, si front minim la strada (conform regulamente specifice UTR)
 - noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al stingerii incendiilor
 - sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri
 - derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

5.2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL UTR.

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune definirea teritoriului studiat cu 1 UTR ale caror limite sunt materializate dupa urmatoarele criterii

- limitele cadastrale ale terenului
- functiunea predominanta

S-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandarile generale, instituite pentru intreaga zona studiata in cadrul prezentului PUZ.

5.2.1. Bilant teritorial valabil pentru UTR nr.1.

A. Date de recunoastere

INDICATORI URBANISTICI	PROPUIS	OBSERVATII
teren sistematizat – mp.	2772	
arie construita – mp.	1600	
arie desfasurata – mp.	9069	
regim de inaltime – m.	P+5	
inaltime maxima – m.	23,5	fata de cota +0.00
spatii verzi -mp.		
sistem carosabil in incinta – mp.	160,0	acces la parcaj subsol
POT - %	57	
CUT	3,3	

B. Caracterul zonei

- functiunea principala : constructii cu functionalitate **de spatii de cazare c de tip balneo cu dotari aferente**

- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara de infrastructura si imprejumuiri teren

C. Caracteristici ale parcelelor.

- Pentru a fi construibila, o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii :

- sa aiba o suprafata minima de 350 mp.

- pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului

- caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale fixate prin textele reglementarilor in vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoiului menajer, etc.

D. Natura ocuparii si utilizarii functionale a terenului.

- Utilizari permise :

- imprejmuiri de teren la limita proprietatii NUMAI PE LATURILE WEST SI NORD, cu garduri metalice sau zidarie si metal, cu conditia ca nici un element al acestuia sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.

- lucrari de instalatii edilitare si amenajari de teren , drumuri de acces in incinta si amenajari de spatii verzi, in scopul ridicarii calitative si completarii viitoarelor functiuni
- taieri si defrisari de vegetatie , in masura in care acestea impiedica realizarea diverselor lucrari de constructii, cu conditia obtinerii autorizatiilor prevazute de lege

- Utilizari interzise :

- constructii de orice natura care pot genera poluare sau trafic greu intens
- locuinte
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatari de argila sau balast care pot conduce la degradarea solului si a peisajului
- amenajari de camping-uri, sau rulote, sau stationarea caravanelor auto
- activitati si lucrari agricole in sistem industrializat, sau activitati de pasunat
- orice alt tip de constructie sau activitate care nu este prevazuta in prezentul PUZ;

E. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Fata de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinind domeniului privat in folosinta comuna si cele apartinind domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate , sau **aliniate** (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in mod obligatoriu retrase de la aliniament **conform plansa A-03** , zona libera rezultata fiind destinata aleilor pietonale si zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzator ; *in plansa A-03 aliniamentele fronturilor de constructii au fost marcate fata de limitele de proprietate.*

- Implantarea constructiilor fata de limitele separate.

Amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor este restrictiva, si este obligatorie respectarea aliniamentelor EXISTENTE si inscrierea in indicii de utilizare a parcelei, respectiv POT si CUT global , care nu poate fi depasit decat cu aprobatia factorilor de decizie locali.

In toate cazurile, amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului civil.

- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurind securitatea circulatiei generale. Se vor asigura cate doua locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele, din care unul in garaj.

Accesele in panta la garaje (de exemplu , in cazul in care sunt amenajate la subsolul cladirii, cu acces direct spre strada) vor fi realizate cu panta de acces incepand de la limita proprietatii, fara a impiedica circulatia pietonala pe trotuarul din fata proprietatii.

- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coefficientul de utilizare a terenului (CUT)

Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii (prin constructii inteleghindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cat la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

POT stabilit pentru fiecare subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. POT pentru subzona analizata, in conformitate cu prevederile plansei A - 04 - : **POT maxim = 57 %**

Coefficientul de utilizare a terenurilor - CUT- reprezentand rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate (suma ariilor tuturor nivelor , mai putin aria subsolului) si suprafata terenului aferent (in interiorul limitelor respective).

CUT global stabilit pentru subzona este obligatoriu pentru fiecare parcela in parte din cadrul subzonei respective. CUT pentru subzona analizata , in conformitate cu prevederile plansei A-03 : **CUT maxim = 3,3**

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

- Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pe baza criteriilor de functionalitate, regimul propus in zona pentru viitoarele cladiri invecinate, silueta, obtinerea de dominante.

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota +0.00 va fi de cca. 23,5 m. In orice situatie, noile constructii propuse sau amenajari vor trebui sa fie justificate ca volumetrie si estetica compozitionala prin studii si proiecte de specialitate, intocmite de profesionisti cu studii corespunzatoare, si aprobatate de factorii de decizie.

- Conditii de echipare editilara

Apa potabila. Orice constructie care se va realiza si va fi destinata folosirii curente, trebuie sa fie echipata cu instalatie sanitara interioara si va fi racordata la reteaua publica de distributie a apei potabile, consumul de apa fiind contorizat prin apometre individuale.

Parcelele pentru care nu se pot asigura conditiile mentionate vor fi declarate neconstruibile.

Canalizarea menajera. Orice constructie noua, destinata unei folosiri curente, trebuie sa fie racordata la reteaua publica de canalizare a apelor menajere, urmard a fi tratate si epurate prin sistem centralizat.

Canalizarea pluviala. Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incit sa permita scurgerea apelor meteorice spre reteaua colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

In absenta retelei pluviale, amenajarile necesare scurgerii libere a apelor meteorice in interiorul parcelei cade in sarcina exclusiva a proprietarilor.

Fiecare proprietar va lua masuri pentru preluarea si evacuarea eventualelor ape din amonte (drenaje sau rigole de scurgere, fara a conduce sau dirija apa spre proprietatile din aval).

Retele electrice, telefonizare. Retelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa obligatoriu in retele subterane.

Retele de distributie de gaze - metan. Retelele de distributie subterane se vor poza in conformitate cu normativele in vigoare la data executiei. De la SRMG noi consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale , contorizate.

Salubritate. In cadrul fiecarei incinte (cladire) se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile , in pubele inchise.

Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, cel putin de doua ori pe saptamana, prin servicii speciale de colectare, organizate prin grija administratiei locale , sau a intreprinzatorilor particulari

Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.

- **Subsolurile :** - subsol existent
 - soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural , tencuieli sau placaje
- **Fataadele :** - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentante
 - *Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile,* din zidarie si beton armat, **interzicindu - se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos** (cu exceptia eventualei sarpantei) ;
 - Ca policromie se recomanda sa se utilizeze culori deschise, de preferinta culoarea alba / bej cu compositii de gri inchis.

- Acoperisurile .

- se recomanda folosirea invelitorii de tip terasa , in cazul

acoperisurilor de tip sarpanta , se vor realiza pante cuprinse intre 35 - 60 de grade, cu invelitori din tigla , metal sau sticla; se interzice folosirea invelitorilor din PVC sau lemn.

- **Garaje-locuri de parcare.**

- vor fi inglobate pe cat posibil in corpul cladirii de locuit, sau alipite de acesta.

- **Imprejmuiiri :**

-imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii NUMAI PE LATURILE WEST SI NORD ; ca materiale se vor folosi elemente metalice sau zidarie si metal , cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.

F- Spatii verzi - plantatii

Toate spatiiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..

Se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazi,

Intretinerea si ingrijirea spatilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.



SEF DE PROIECT
arch.urbanist NEMETH CSABA IOSIF
membru al Registrului Urbanistilor



**PUZ SCHIMBARE DESTINATIE ZONA CENTRU COVASNA
DIN ZONA DE LOCUINTE INALTE SI DOTARI AFERENTE IN ZONA SPATII DE CAZARE CU SPECIFIC BALNEO**

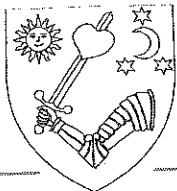
IMAGINI AMPLASAMENT



**PUZ SCHIMBARE DESTINATIE ZONA CENTRU COVASNA
DIN ZONA DE LOCUINTE INALTE SI DOTARI AFERENTE IN ZONA SPATII DE CAZARE CU SPECIFIC BALNEO**

IMAGINI AMPLASAMENT





Nr. 6.403 din 20.06.2019.
Ind.Dos. III.A.3

Aprobat,
Președintele Consiliului Județean Covasna
TAMÁS Sándor ROMANIA



Ca urmare a Cererii adresate de **SC MOFETA & TREATMENTS SRL** cu domiciliu în județul BUCUREȘTI, municipiu/orașul/comuna BUCUREȘTI, satul -, sectorul -, cod poștal -, strada ANASTASIE SIMU, nr. 1E, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 6.403 din 11.06.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 27 din 21.06.2019

ELABORAREA PUZ PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUINȚE ÎNALTE ȘI DOTĂRI AFERENTE ÎN ZONĂ SPAȚII DE CAZARE CU SPECIFIC BALNEO ȘI DOTĂRI AFERENTE

generat de imobilul situat în județul COVASNA, orașul Covasna, satul -, sectorul -, cod poștal -, strada LIBERTĂȚII, nr. 1, bl. -, sc. -, et. 1, ap. camera E06, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, PLAN DE SITUATIE, EXTRAS CF 27214, 27215 Covasna, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.: Obiectivul lucrării este situată în intravilan zona centrală, în suprafață de 2772 mp, delimitată la Nord-West de parcul Covasna, la Sud-Est de str. Libertății, la Sud-West de Parcul central al orașului, la Nord-Est de terenul și clădirea aferentă Academiei de Studii Economice filială Covasna.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituri:

- funcțiunea principală – construcții cu funcționalitate de spații de cazare c de tip balneo cu dotări aferente
- funcțiuni conexe – lucrări sau construcții de echipare edilitară/infrastructura de împrejmuire teren

3. Indicatori urbanistici obligatorii :

POT maxim = 57,00%, CUT maxim = 3,30;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților: Apa potabilă - Orice construcție care se va realiza și va fi destinată folosirii curente, trebuie să fie echipată cu instalație sanitară interioară și va fi racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, consumul de apă fiind contorizat prin apometre uindividuale. Parcele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate vor fi declarate neconstruibile. Canalizarea menajeră – Orice construcție nouă, destinată unei folosiri curente, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare menajere, urmând a fi filtrată și epurată prin sistem centralizat. Rețele electrice, telefonizare și rețelele de distribuție a energiei electrice și de telecomunicații se vor executa obligatoriu în rețele subterane.

Vor fi prevăzute spații de parcare în interiorul incintei, conform prevederilor art. 33 din Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizat.

5. Capacitățile de transport admise: nu se limitează.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.: Autoritatea Națională pentru Turism; Hotărâre AGA pentru realizarea investiției; Agentia pentru Protecția Mediului Covasna; Acord Ministerul Sănătății; Direcția Județeană de Cultură Covasna, Aviz ISU, Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați RUR, studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeotehnice.

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, informarea și consultarea publicului în conformitate cu Art. 7, alin. (1) din Ordinul 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 Covasna.

Costurile realizării și dotării tehnico-edilitare a investiției, inclusiv consecințele economice și sociale la nivelul UAT, cad în sarcina investitorilor privați interesati, conform art. 32, alin. (3), pct. a) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Conform art. 13 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, se recomandă racordarea la rețelele centralizate de utilități ale UAT, pe bază de contract cu operatorii de rețele.

La elaborarea documentației urbanistice 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 tarifelor 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 pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 294 din 31.05.2019 emis de Consiliul Județean Covasna.

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

Arhitect-șef,

NISTE Gabriel Nicolae



Intocmit

JÁNOSI Zsolt Hunor

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSLIUL JUDEȚEAN
Nр. 4635 din 31.05.2019.
Ind.Dos. III.A.3.
Spre știință: Primăria orașului Covasna

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 294 din 31.05.2019.

În scopul: ELABORARE P.U.Z PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUINTE ÎNALTE ȘI DOTĂRI AFERENTE ÎN ZONĂ SPAȚII DE CAZARE CU SPECIFIC BALNEO ȘI DOTĂRI AFERENTE

Ca urmare a Cererii adresate de **MOFETA & TREATMENTS SRL** cu domiciliul/sediul în județul - municipiu/orașul/comuna BUCUREȘTI, satul-, sectorul -, cod poștal -, strada ANASTASIE SIMU, nr.1, bl-, sc-, et-, ap-
CAMERA E06, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 4635 din 08.05.2019,
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul COVASNA, oraș COVASNA, satul -, sectorul - cod poștal -, strada LIBERTĂȚII, nr 1, bl -, sc -, et -, ap -, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, PLAN TOPOGRAFIC, EXTRAS CF 27214 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:

Terenul identificat cu nr.top 645/2/2 se află în intravilanul localității conform PUG aprobat prin HCL nr. 10/2000, fiind în proprietatea MOFETA & TREATMENTS SRL conform extras CF 27214 Covasna.

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenul are suprafața de 2772 m².

Categoria de folosință actuală a terenului este curți construcții iar destinația zonei Conform PUG aprobat fiind pentru locuințe înalte și dotări aferente, locuințe joase UTR 33.

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", aprobată prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști înscrise în Registrul Urbaniștilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se vor stabili prin P.U.Z. conform Hotărârii 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 afara spațiului aferent drumurilor, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5, p.c. 5.6, cat și Norma tehnică din 27/01/1998 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 138bis din 06/04/1998, întrat în vigoare la 06/04/1998.

Rețeaua de drumuri propusă pe amplasament va fi corelată cu cea existentă și cu cea proiectată de alti 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 definițorilor de terenuri. Căile de comunicație propuse vor respecta profilele transversale stabilite prin P.U.Z. Se vor avea în vedere prevederile P.U.Z-urilor avizate și aprobată care ar putea influența evoluția zonei.

Se vor propune și adopta soluții de echipare tehnico-edilitara (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie etc.) cu respectarea normelor legale de igienă 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 Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la 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 și 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 : " La încredințarea elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie existența în cadrul entității elaboratoare a unui specialist cu drept de semnatură, în calitate de coordonator, pentru categoria respectivă de

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

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

ELABORARE P.U.Z PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ZONĂ DE LOCUINȚE ÎNALTE ȘI DOTĂRI AFERENTE ÎN ZONĂ SPAȚII DE CAZARE CU SPECIFIC BALNEO ȘI DOTĂRI AFERENTE

**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 publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competență 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 competență 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.

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (maxim 30 zile);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă
 canalizare
 alimentare cu energie electrică
 alimentare cu energie termică

gaze naturale
 telefonizare
 salubritate
 transport urban

Alte avize/acorduri:

*
+

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

Avize la faza PUZ :

- Aviz de oportunitate, aprobat de Președintele Consiliului Județean Covasna;
- Autoritatea Națională pentru Turism;
- Hotărâre AGA pentru realizarea investiției;
- Agenția pentru Protecția Mediului;
- Acord Ministerul Sănătății;
- Punct de vedere Direcția Județeană de Cultură Covasna;
- Aviz I.S.U;
 - Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați RUR;
 - Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeotehnice;
 - Planul de încadrare în zonă eliberat de O.C.P.I.C și ridicare topografică/plan cadastral vizat/recepționat de O.C.P.I.C., atât pe hârtie, cât și în format digital extensie *.dxf sau *.dwg ;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);

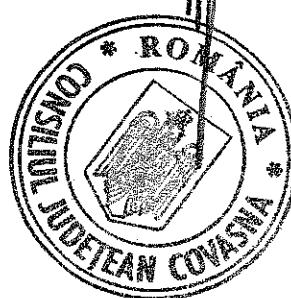
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

dovada privind achitarea taxelor aferente autorizației de construire

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii, titularul poate solicita autorității emitente prelungirea valabilității cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acesteia.

PREȘEDINTELE CONSLIULUI JUDEȚEAN,
TAMÁS Sándor

L.S.



SECRETAR AL JUDEȚULUI,
VARGA Zoltán

ARHTECT-ŞEF,
NISTE Gabriel Nicolae

ÎNTOCMIT,
LÁSZLÓ Izabella

Achitat taxa de: 32,00 lei, conform Chitanței nr. 9198510 din 08.05.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.
În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

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

PREȘEDINTELE CONSLIULUI JUDEȚEAN,

L.S.

SECRETAR AL JUDEȚULUI,

ARHTECT-ŞEF,

Data prelungirii valabilității: _____.

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.



EXTRAS DE CARTE FUNCiară PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 29869 Covasna

Nr. cerere	23173
Ziua	24
Luna	09
Anul	2019

Cod verificare



100074342741

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29869	2.772	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	29869-C1	Loc. Covasna, Jud. Covasna	S. construită la sol: 1565 mp; Construcția neterminată a clădirii "Casa de cultură cu 500 locuri"

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16275 / 27/06/2019		
Act Notarial nr. act de alipire aut.nr. 930, din 26/06/2019 emis de NP Profiroiu-Toth Anca (documentatie de alipire);		
B1 Se înființează cf. 29869 a imobilului cu nr. cad. 29869/Covasna ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.27214\cf.27214; -- nr.cad.27215\cf.27215;		A1
Act nr. 0;		
B2 Notat autorizatia de construire nr.22/2007 pentru consolidare, supraetajare, schimbare de destinatie - Hotel cu baza de tratament si de agrement. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 27214/Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 3430 din 18/03/2008; (provenita din conversia CF 8699)</i>		A1, A1.1
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut.nr. 3413, din 26/11/2018 emis de NP Dragomir Romelia;		
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2191/2772 1) MOFETA & TREATMENTS S.R.L. , CIF:40114403, cu sediul in mun. Bucuresti <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 27214/Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 22774 din 27/11/2018;</i>		A1
Act nr. 0;		
B5 Notat autorizatia de construire nr.22/2007 pentru consolidare, supraetajare, schimbare de destinatie - Hotel cu baza de tratament si de agrement. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 27215/Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 3430 din 18/03/2008; (provenita din conversia CF 8699)</i>		A1
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut.nr. 3413, din 26/11/2018 emis de Dragomir Romelia;		
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 581/2772 1) MOFETA & TREATMENTS S.R.L. , CIF:40114403, cu sediul in mun. Bucuresti <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 27215/Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 22775 din 27/11/2018;</i>		A1
Act Notarial nr. act de alipire aut.nr. 930, din 26/06/2019 emis de NP Profiroiu-Toth Anca (documentatie de alipire);		
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu vechi de cumparare conform contractului de vanzare cumparare aut.nr. 3413/26.11.2018 de NP Dragomir Romelia conform inch.nr. 22774/2018, dobandit prin		A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B9	Conventie, cota actuala 1/1 1) MOFETA & TREATMENTS S.R.L., CIF:40114403, cu sediul in mun. Bucuresti	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

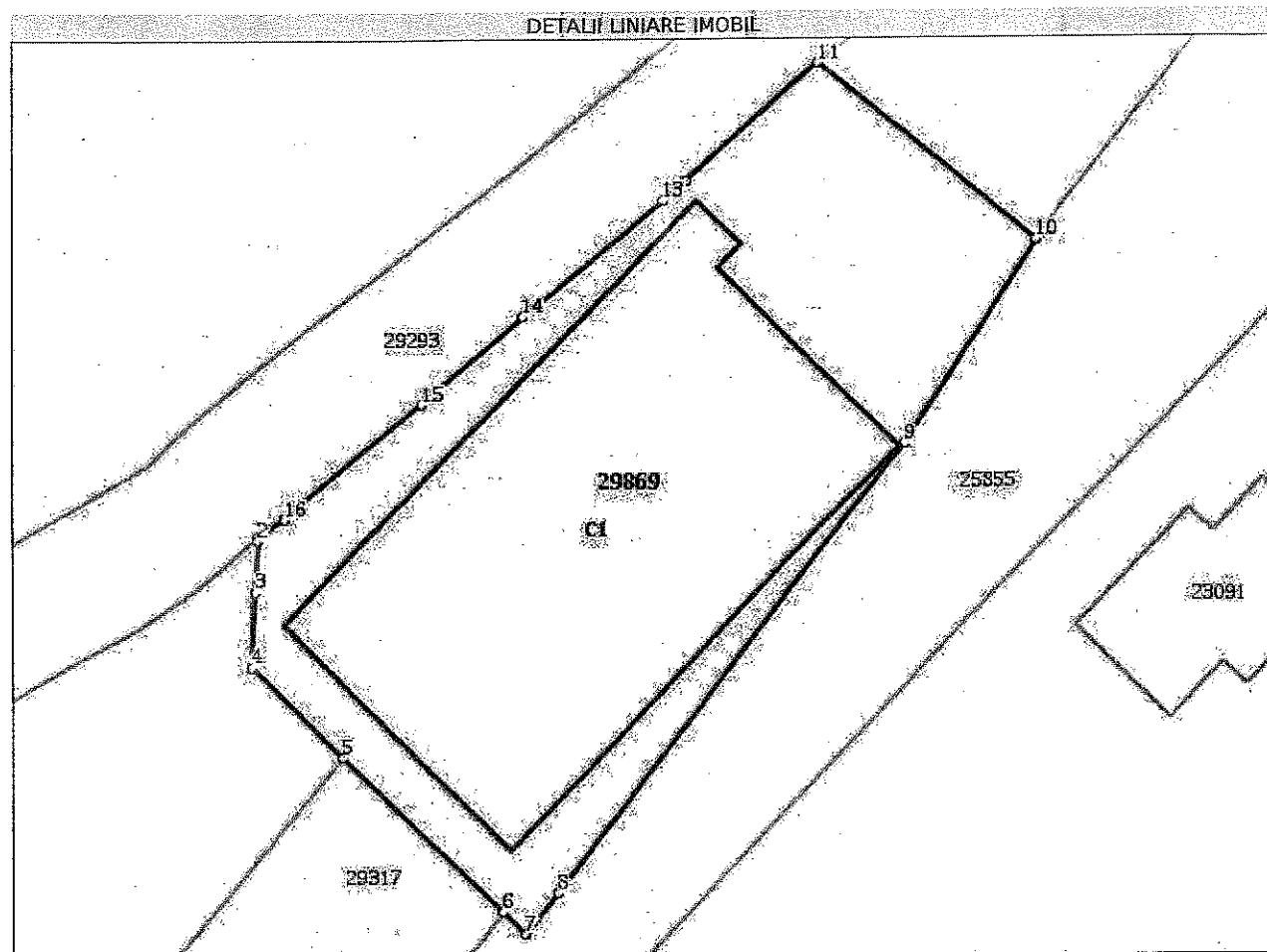
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29869	2.772	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.772	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.1	29869-C1	construcții administrative și social culturale	1.565	Cu acte	S. construită la sol: 1565 mp; Construcția neterminată a cladirii "Casa de cultură cu 500 locuri"

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** m)
1	2	0.364
2	3	4.71
3	4	6.949

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)
4	5	12.123
5	6	20.565
6	7	2.916
7	8	4.856
8	9	52.907
9	10	22.667
10	11	26.139
11	12	16.711
12	13	2.793
13	14	17.224
14	15	12.322
15	16	16.613
16	1	2.986

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, corroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/09/2019, 11:03



