

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.: 612 / 30.03 .2021

Ind. dos.: 111

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare PUZ – CASĂ DE LOCUIT PARTER

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 – CASĂ DE LOCUIT PARTER.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul orașului Covasna, *str. Kőrösi Csoma Sándor, nr. 65-67*.

Având în vedere inițiativa beneficiarilor **Debreczi Attila și Vas Zsuzsánna** de a realiza o casă de locuit pe imobilul situat în *intravilanul orașului Covasna, str. Kőrösi Csoma Sándor, nr. 65-67*, înscris în *C.F. nr. 30368 Covasna, cu nr. cadastral 30368*, aflată în proprietatea lui Debreczi Attila și Vas Zsuzsánna, **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna a întocmit proiectul nr. 193/2020, prin care se propune reglementarea imobilului sus menționat.

Astfel, funcțiunea dominantă va fi – Locuire și anexe gospodărești. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă.

Regimul de construire a casei de locuit max. „P+M”. Indicii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori: POT max. = 35%, CUT max. = 0,45.

Retrageri ale edificiului față de limitele de proprietate:

- Nord = minim 11,53 m;
- Sud = 1,25 m (clădiri existente), 56 m clădirea de locuit propusă;
- Est = minim 0,60 m la drum, min. 5,30 m la edificabil;
- Vest = minim 1,15 m punctual.

Circulații și accese: Accesul la teren este asigurat de pe traseul străzii Kőrösi Csoma Sándor. Se va asigura posibilitatea de acces pentru toate tipurile de autovehicule, dacă va fi cazul, autoutilitare de stins incendiul, salvări, alte autoutilitare, poliție, altele

Parcarea se va asigura doar pe lot.

Echipare tehnico-edilitară: Canalizarea menajeră centralizată este în curs de implementare. Dacă până la data finalizării casei de locuit aceasta nu va fi operabilă, se va realiza un bazin vidanjabil impemeabilizat pentru perioada de tranziție, urmând ca acesta să fie racordat la rețeaua centralizată când va deveni posibil.

Apele meteorice și de suprafață se vor conduce prin rigole deschise spre spațiile verzi amenajate, cu pante longitudinale și transversale corespunzătoare conducerii în final spre

acestea, spre rigola străzii. Se va asigura prin pante corespunzătoare ale terenului amenajat, îndepărtarea apelor de suprafață de fronturile construite.

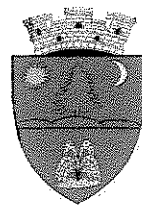
Clădirile existente pe lot au alimentare cu energie electrică. Clădirea propusă se va alimenta prin extinderea racordului existent.

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 – **CASĂ DE LOUIT PARTER.**

Primar,
Gyerő József





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 6122/30.03.2021
Ind. dos.: 111

*Luțiu de către
Primarul orașului,
György Földes*

PROIECT DE HOTĂRÂRE
cu privire la aprobare PUZ – CASĂ DE LOCUIT PARTER

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:

- Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 3/29.01.2021 pentru Plan Urbanistic Zonal
- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 23/04.08.2020 și obținute de către beneficiar.

În temeiul prevederilor:

- art. 22, 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, „împotrivă” a _____ consilieri și „abțineri” a _____ consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. _____ pentru documentația PUZ – CASĂ DE LOCUIT PARTER, conform **anexei 1 la prezenta.**

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru „CASĂ DE LOCUIT PARTER” în intravilanul orașului Covasna, str. Kőrösi Csoma Sándor, nr. 65-67, jud. Covasna, proiect nr. 193/2020 elaborat de către B.I.A. Florea Stela – din mun. Sfântu Gheorghe – beneficiari Debreczi Attila și Vas Zsuzsánna – conform **anexei 2** la prezenta.

Art. 2 – PUZ-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 4705 m², înscrisă în C.F. nr. 30368 Covasna, nr. cadastral 30368 Covasna, pentru care se propune funcțiunea dominantă – Locuire și anexe gospodărești. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă.

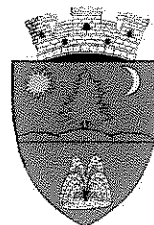
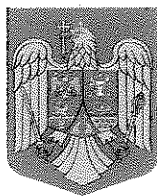
Regimul de construire a casei de locuit max. „P+M”.

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

COMPARTIMENT URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr. 1, jud. Covasna; Tel.: +40-267-340001 / interior 113; E-mail: urbanism@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 6124 / 30.03.2021

Ind. dos.: 1/1

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare PUZ – CASĂ DE LOCUIT PARTER – Covasna, str. Kőrösi Csoma Sándor, nr. 65-67, jud. Covasna,

Având în vedere inițiativa beneficiarilor Debreczi Attila și Vas Zsuzsánna de a realiza o casă de locuit pe imobilul situat în *intravilanul orașului Covasna*, str. Kőrösi Csoma Sándor, nr. 65-67, jud. Covasna, înscris în *CF nr. 30368 Covasna, cu nr. cadastral 30368*, aflată în proprietatea lui Debreczi Attila și Vas Zsuzsánna, și analizând documentația întocmită de **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna (Proiect nr. 193/2020), s-a întocmit prezentul raport.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în *intravilanul orașului Covasna*, str. Kőrösi Csoma Sándor, nr. 65-67, jud. Covasna.

Prin PUZ se propune reglementarea suprafeței de 4705 m², aflată în proprietatea lui Debreczi Attila și Vas Zsuzsánna, formarea unui singur UTR care va opera unitar, funcțional și estetic.

Astfel, funcțiunea dominantă va fi – Locuire și anexe gospodărești. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă.

Regimul de construire a casei de locuit max. „P+M”. Indicii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori: POT max. = 35%, CUT max. = 0,45.

Retrageri ale edificiului față de limitele de proprietate:

- Nord = minim 11,53 m;
- Sud = 1,25 m (clădiri existente), 56 m clădirea de locuit propusă;
- Est = minim 0,60 m la drum, min. 5,30 m la edificabil;
- Vest = minim 1,15 m punctual.

Circulații și accese: Accesul la teren este asigurat de pe traseul străzii Kőrösi Csoma Sándor. Se va asigura posibilitatea de acces pentru toate tipurile de autovehicule, dacă va fi cazul, autoutilitare de stins incendiul, salvări, alte autoutilitare, poliție, altele

Parcarea se va asigura doar pe lot.

Echipare tehnico-edilitară: Canalizarea menajeră centralizată este în curs de implementare. Dacă până la data finalizării casei de locuit aceasta nu va fi operabilă, se va realiza un bazin vidanjabil împemeabilizat pentru perioada de tranziție, urmând ca acesta să fie racordat la rețeaua centralizată când va deveni posibil.

Apele meteorice și de suprafață se vor conduce prin rigole deschise spre spațiile verzi amenajate, cu pante longitudinale și transversale corespunzătoare conducerii în final spre acestea, spre rigola străzii. Se va asigura prin pante corespunzătoare ale terenului amenajat, îndepărtarea apelor de suprafață de fronturile construite.

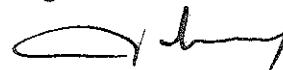
Clădirile existente pe lot au alimentare cu energie electrică. Clădirea propusă se va alimenta prin extinderea racordului existent.

Menționez faptul că documentația de urbanism întocmită de B.I.A. Florea Stela având obiectul **PUZ – CASĂ DE LOCUIT PARTER** – *str. Kőrösi Csoma Sándor, nr. 65-67, oraș Covasna*, a primit **Avizul Arhitectului Șef pentru Plan Urbanistic Zonal nr. 3 din 29.01.2021**. 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, compartimentul de urbanism consideră ca proiectul de hotărâre privind aprobarea **PUZ – CASĂ DE LOCUIT PARTER**, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

Arhitect șef,
ing. Ambrus Attila





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.: / _____.2021.

ind. dos.: _____

ANUNȚ

privind consultarea asupra propunerilor preliminare

PUZ – CASĂ DE LOCUIT PARTER

Inițiatori: **Debreczi Attila și Vas Zsuzsánna**

Proiect nr. 193/2020 elaborat de B.I.A. Florea Stela – Sfântu Gheorghe/Covasna

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701/2010 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 – CASĂ DE LOCUIT PARTER**, beneficiari Debreczi Attila și Vas Zsuzsánna.

Documentația de urbanism este elaborată de B.I.A. Florea Stela – Sfântu Gheorghe / Covasna (proiect nr. 193/2020).

Elaborarea documentației de urbanism a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr.23 din 04.08.2020 și respectă prevederile avizului favorabil nr. 3 din 29.01.2020.

Obiective și argumente:

Zona, conform P.U.Z. și a regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. se află în UTR 1 cu funcțiunea dominantă - Locuire și anexe gospodărești.

Indicatori urbanistici propuși: P.O.T. max = 35%, C.U.T. max = 0,45 (conform memoriului de prezentare PUZ, capitol 5.)

Prin documentația de urbanism se propune reglementarea suprafeței de 4705 m² (imobil înscris în C.F. nr. 30368 Covasna) și crearea unei zone cu funcțiunea unică de “*casă de locuit parter*”.

Documentația se poate studia la sediul primăriei orașului Covasna.

Publicul este invitat să consulte propunerile preliminare P.U.Z. și să transmită observații și propuneri asupra documentelor prin depunerea de adrese la registratura instituției: str. Piliske nr.1, oraș Covasna, jud. Covasna, fax 0267/342679 sau prin e-mail primar@primariacovasna.ro

Persoanele interesate pot formula observații până la data de ____/____/2021.

**Primar,
Gyerő József**

Întocmit:
Arhitect șef,
ing. Ambrus Attila

Raportul informării și consultării publicului pentru documentația PUZ – CASĂ DE LOCUIT PARTER

În conformitate cu art. 36 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul 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 de 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 H.C.L. nr. 158/31.08.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism **PUZ – CASĂ DE LOCUIT PARTER**, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Biroul Urbanism, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului informării și consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

Informarea și consultarea publică s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supun procedurii de transparență decizională.

Amplasament

Imobilul se găsește în *intravilanul orașului Covasna, str. Tóth, nr. fn*, înscris în *CF nr. 30252 Covasna, cu nr. cadastral 30252*, aflată în proprietatea lui Szabó Zsuzsa și Pethő Alpár. Prin PUZ se propune reglementarea suprafeței de 1212 m², aflată în proprietatea lui Szabó Zsuzsa și Pethő Alpár, formarea unui UTR separat a cărui limite sunt materializate după criteriul limitei cadastrale a terenului.

Funcțiunea principală va fi – casă de locuit individuală, construcții cu regim de înălțime max. P+1, cu sau fără spații la subsol iar al anexei “P”. Pentru locuințe și alte funcțiuni secundare înălțimea maximă la streșină de 6,0 m, și 12,00 m la coamă. Pentru anexe înălțimea maximă la streșină de 3,0 m, și 6,00 m la coamă. Indicii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi modificate, urmând să aibă următoarele valori: POT max.= 35%, CUT max.=0,7.

Utilizări funcționale complementare:

- anexe gospodărești, garaje, foișoare, parcaje acoperite, rețele edilitare.

Utilizări funcționale admise cu condiții:

- birouri, spații comerciale și prestări servicii, cazare turistică, cu condiția ca amprenta la sol a acestora să nu depășească 120 m².

Utilizări funcționale interzise:

- construcții incompatibile cu funcția dominantă și cu cele admise, funcțiuni generatoare de zgomot, vibrații, trepidații, poluanți, noxe, substanțe toxice și periculoase pentru sănătatea publică.

Condiții de acces:

- accesele și drumurile publice vor fi amenajate în funcție de importanța traficului, asigurând securitatea circulației generale, accesul în incintă a utilităților de intervenție.
- Parcarea se va asigura în incintă.

Condiții de echipare edilitară:

- alimentarea cu gaz metan și energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă;
- alimentarea cu apă și canalizarea menajeră prin racord la rețeaua publică a orașului.

Proiectant: Birou Individual de Arhitectură Monica Șerban.

Beneficiari : Szabó Zsuzsa și Pethő Alpár.

Construcții propuse: prin proiect se propune realizarea de locuințe - *construcții cu regim de înălțime max. P+I*, cu sau fără spații la subsol și anexe *cu regim de înălțime "P"*.

În vederea întocmirii documentației necesare aprobării planului urbanistic, actele sunt următoarele:

1. Certificatul de urbanism nr. 627 din 02.12.2019 - în scopul elaborare Plan urbanistic Zonal – în vederea realizării unei case de locuit – eliberat de CJ Covasna;
2. Expunere de motive, Raport de specialitate și Proiect de Hotărâre;
3. Proces verbal de afișare la avizierul Primăriei din data de/...../2020.
4. Anunțul publicat în ziarele locale Observatorul din data de 23.01.2020 și 20.03.2020.

Avizele solicitate prin Certificat urbanism nr. 627/02.12.2019 și obținute de către beneficiar:

1. Aviz de oportunitate, nr.1 din 02.06.2020;
2. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 10 din 16.03.2020;
3. Aviz I.S.U. – Document emis: Acord (doc. nr. 1998059/18.03.2020);
4. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis: O.P. nr. 20200801 din 03.08.2020;
5. Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeotehnice – Document emis: Proiect nr. 332/2019 realizat de S.C. GEODA S.R.L.);
6. Planul de încadrare în zonă eliberat de O.C.P.I. Covasna și ridicare topografică/plan cadastral vizat/recepționat de O.C.P.I. Covasna – Document emis: P.V.R. nr. 491/2020;

În etapa finală de pregătire a aprobării au fost publicate anunțurile în cele două ziare locale prin grija domnei Radu Andrea cu indicarea exactă ca propunerile și sugestiile să fie comunicate în scris, Secretarului orașului Vasilica Enea până la data de _____.2020.

În timpul derulării perioadei de publicitate a actelor și documentelor, nu s-au înregistrat sugestii, propuneri, sau opinii din partea publicului.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, care fundamentează decizia Consiliului local responsabil cu aprobarea sau respingerea planului P.U.Z. propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei.

Întocmit,

Arhitect șef,

ing. Ambrus Attila

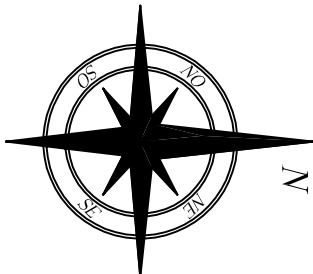
PLAN URBANISTIC ZONAL
CASA DE LOCUIT PARTER

P.U.Z.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Termeni și condiții de utilizare

orasul COVASNA, sat CHIURUS,
strada Korosi Csoma Sandor nr. 65 – 67



ZONA STUDIATA

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA					
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF. GHEORGHE, strada Ptivghetorii nr. 26 tel : 0741. 128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE :	PROIECT NR. 193 / 2020				
				LOCALITATEA : ORAS COVASNA, SAT CHIURUS	FAZA P.U.Z.				
SIEF PROIECT				INITIATORI : DEBRECZI ATTILA, VAS ZSUZSANNA	AUGUST 2020				
PROIECTAT		ARH. FLOREA STELA		TITLUL PLANSEI					
REDACTAT		ARH. FLOREA STELA		PLAN DE INCADRARE IN ZONA		A - 01			

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

Sfantu Gheorghe strada Privighetorii nr. 26 cod 520052
telefon : 0741128611; e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 193 / 2020

**CASA DE LOCUIT PARTER
ORASUL COVASNA, SAT CHIURUS
JUDETUL COVASNA**

Initiatori : DEBRECZI ATTILA si VAS ZSUZSANNA

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

PROIECT NR. 193 / 2020

DENUMIREA LUCRARI : CASA DE LOCUIT PARTER

LOCALITATEA : ORASUL COVASNA, SAT CHIURUS

JUDETUL COVASNA

INITIATORI : DEBRECZI ATTILA si VAS ZSUZSANNA

PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE

ARHITECTURA - SF. GHEORGHE

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT

DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

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

BORDEROU GENERAL PUZ

A – PIESE SCRISE

VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE

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

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

- 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**
- 5. ANEXE**

VOLUMUL II – REGULAMNT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZITII GENERALE

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- **unitati si subunitati functionale**

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. ZONE FUNCTIONALE

B – PIESE DESENATE

A – 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA

A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI
scara 1/500

A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/500

A – 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/500

A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/500

A – 06 ZONE FUCNTIONALE

sef proiect

arh. FLOREA Stela

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

CASA DE LOCUIT PARTER

ORASUL COVASNA, SAT CHIURUS judetul COVASNA

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

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei :

- denumirea obiectivului : CASA DE LOCUIT PARTER
- localitatea : Orasul COVASNA, sat CHIURUS, judetul Covasna
- initiatori : DEBRECZI ATTILA si VAS ZSUZSANNA
-

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone din intravilanul satului Chiurus, in vederea dezmembrarii unui lot existent si construirii unei cladiri de locuit.

Zona se afla intr-un areal invecinat format exclusiv din loturi de locuinte si anexe gospodaresti, gospodarii de tip rural.

Localitatea Chiurus este situata la sud de localitatea Covasna, formand impreuna unitatea administrativa a orasului Covasna.

Cele doua localitati sunt legate prin traseul drumului national 13 E.

Solicitari ale temei program :

Scopul lucrării este asigurarea posibilitatii construirii pe un lot existent a unei case de locuit parter, delimitarea perimetrului edificabil, asigurarea accesului si prevederea de utilitati necesare functionarii optime a lotului.

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

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

Orasul Covasna este accesibil de pe drum național 13 E, Sfântu Gheorghe (reședința de județ) se afla la distanta de 35 km, municipiul Târgu Secuiesc la 19 km, municipiul Brașov la 60 km, municipiul București la 250 km. Drumul european E574 și drumul național 11 trec în apropierea comunei Reci situată la 21,5 km de orasul Covasna. Zona este deservită de o stație de cale ferată aflată pe linia 404, ramificație a magistralei 400 care vine din Brașov și trece prin Sfântu Gheorghe.

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

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

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

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

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

Planul înclinat, sf. sec. XIX

Clădiri anexe, sf. sec. XIX

Cale ferată îngustă – Covasna – Comandău

Case de lemn, sec. XIX

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

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

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

Statuia ostașului român – Voinești, str. Ștefan cel Mare

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

Biserica reformată – Covasna

Casa Kádár (Galeria de Artă) – Covasna

Casa memorială Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș

Casa natală lui Ignác Rózsa – Covasna

Bustul lui Kőrösi Csoma Sándor – Covasna în fața centrului orășenesc

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

Loc memorial Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș

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

Biserica reformată – Chiuruș

Orașul Covasna, cunoscută stațiune balneo-climaterică de importanță națională, dispune de un potențial turistic deosebit. Bogăția și varietatea resurselor hidrominerale și carbogazoase având valoare terapeutică excepțională, a dat posibilitatea dezvoltării prioritare a turismului balnear. Anual, în complexele balneare din Covasna, beneficiaza

de efectele tămăduitoare ale apelor minerale, mofetelor si aerului puternic ozonat, peste 50.000 de vizitatori. Zona este foarte prietenoasa in toate anotimpurile, in timpul iernii exista multe oportunitati de schi si alte sporturi de iarna. Orasul se afla la cca 20 km distanta de comuna Comandau, centru turistic in dezvoltare.

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

Surse documentare :

La baza elaborarii propunerilor prezentului proiect au stat urmatoarele documentatii existente

- Suport topografic in sistem Stereo 70
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislatia in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

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

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :

Orasul Covasna are un număr total de **10.114 locuitori**, din care: **466** locuitori în satul Chiurus si **9648** locuitori în orasul Covasna .

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

Potential de dezvoltare :

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

Încadrarea în localitate :

Poziția zonei față de intravilanul localității :

2.2. Elemente ale cadrului natural :

Clima zonei este continental-moderată, caracterizată de o circulație generală a atmosferei cu frecvență mare a curenților de aer temperat-oceanic dinspre vest (în sezonul cald) și de pătrunderi frecvente de aer temperat-continental dinspre est (în sezonul rece). Temperatura medie anuală este de cca. $+6.5^{\circ}\text{C}$, media lunii iulie fiind cea mai caldă ($18-19^{\circ}\text{C}$) iar cea a lunii ianuarie (sub 3°C) fiind cea mai mică. Precipitațiile medii anuale însumează cca. 650 mm coloană de apă, cu maxime în luna iunie (110 mm) și minime în luna februarie (sub 30 mm). Direcția dominantă a vântului este NE –SV.

Cantitatea medie a precipitațiilor este de 600-650 mm pe an. În repartizarea anuală a precipitațiilor se desprinde o maximă de vară, cu o medie lunară de 94,5 mm în luna iunie și o minimă de iarnă, cu o medie lunară de 25,2 mm în luna februarie. Stratul de zăpadă durează circa 60 zile/an.

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-85 : 1,10 m.

După Codul CR-1-1-4/2012 presiunea dinamică a vântului în zonă are valoarea de referință de $q_b=0,4\text{ kPa}$, iar încărcarea din zăpadă pe sol, după Codul CR-1-1-3/2012, are valoarea de $s_k=1,50\text{ kN/m}^2$.

Morfologic, perimetrul satului Chiuruș face parte din Depresiunea intracarpatică a Brașovului, și este încadrat la nord de lunca Râului Negru, iar la sud de Munții Întorsurii. Aspectul morfologic actual al regiunii, este rezultatul evoluției geologice a zonei începând din timpul cutărilor din faza subhercinică. În afara factorilor tectonici, la crearea aspectului morfologic actual al zonei a participat în mare măsură și rețeaua hidrografică al Râului Negru, al cărui proces de eroziune a accentuat caracterul de depresiune.

Această depresiune (ramura nord-estică a depresiunii Brașovului), cunoscută sub denumirea de bazinul Târgu Secuiesc se extinde pe 50-60 km distanță (de la Pasul Oituz până la confluența Râului Negru cu Oltul). Râul Negru străbate, median, pe întreaga

lungime această depresiune, care, practic, se suprapune cu bazinul lui hidrografic. Rețeaua hidrografică este drenată de Râul Negru, afluent de stânga al Oltului, cel mai important tribut al acestuia, în acest sector de bazin. Suprafața totală a bazinului hidrografic al Râului Negru este de 2320 km².

Conditii geotehnice :

Un studiu geotehnic executat pe teritoriul satului Chiurus în vederea stabilirii condițiilor geologice și geotehnice pe teritoriul satului a evidențiat caracteristicile importante ale zonei .

Satul Chiuruș este situată în partea estică a Județului Covasna, în bazinul hidrografic al Râului Negru. Accesul în zonă se realizează prin drumul național DN 13E Vâlcele - Sfântu Gheorghe - Covasna – Întorsura Buzăului.

Conform Normativ cu indicativ P100-1/2013, se încadrează în zona seismică de caracterizată cu perioade de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c=1.6$ ms. Valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare antisismică sunt $a_g=0.30$, cu intervalul mediu de recurență 100 ani.

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-77 este la -1,10 m.

CONDIȚII GEOTEHNICE

Din punctul de vedere geologic, perimetrul teritoriului administrativ al orașului aparține orogenului carpatic, fiind poziționat în porțiunea centrală a sectorului de maximă dezvoltare a flișului Carpaților Orientali. În zona de dezvoltă următoarele pânze de șariaj(începând cu Pânza Transilvană din Munții Perșani spre est): Pânza de Ceahlău, Pânza Flișului Curbicortical, Unitatea de Macla-Zagon, Pânza Șisturilor Negre (P. de Audia), Pânza de Tarcău și Unitatea Marginală. În acest sector pot fi întâlnite toate elementele tectonice reprezentative ale flișului Carpaților Orientali: ferestre și semiferestre tectonice, digitații, falii li decroșări, cute normale, culcate și răsturnate. Debutul proceselor de sedimentare s-a produs aproximativ sincron pentru întreaga unitate a flișului (Cretacic inf. - etajul Neocomian) însă finalizarea evoluției sedimentării s-a desfășurat diferențiat în timp. Spre interiorul lanțului carpatic, procesele tectonice au încheiat mult mai devreme ciclul de sedimentare, astfel încât subunitățile vestice ale flișului conțin, exclusiv sau predominant, sedimente de vârstă cretacică. În contrast, în cazul pânzelor estice (Pânza de Tarcău și Unitatea Marginală) evoluția sinclinalului a fost mai lentă, procesele de sedimentare continuând până în seria inferioară a Neogenului (Miocen). Ca urmare, în sectorul de dezvoltare a acestor pânze, predomină arealele de aflorare a sedimentelor Paleogene, celor Cretacice revenindu-le arealele mult mai restrânse.

Depresiunea în care se află perimetrul este, din punct de vedere geologic, o depresiune intramontană post-tectonică, formată la sfârșitul Pliocenului, poziționată la extremitatea estică a flișului intern.

Umplutura bazinului este formată din depozite pliocene și cuaternare. Depozitele pliocene repauzează discordant și transgresiv peste fundamentul cretacic. În cadrul acestor formațiuni s-au realizat trei separații litostratigrafice:

- orizontul argilo-nisipos inferior ce debutează printr-o brechie argilooasă verzuie cu elemente de gresii, microconglomerate și calcare, peste care se dezvoltă o secvență nisipoasă cenușie, care conține strate de lignit;
- orizontul marno-argilos mediu este caracterizat prin faciesul său predominant marnos cenușiu, în care se intercalează argile cenușii și lentile de nisipuri, alături de strate de lignit;
- orizontul argilo-nisipos superior reprezintă o alternanță foarte strânsă de argile cu nisipuri cenușii și subordonat, marne cenușii conținând strate de lignit.

Întregul pachet al depozitelor pliocene are o grosime de 50-350 m. Cercetările mai recente, care au dus la descoperirea unor elemente de macrofaună, arată vârsta romaniană a acestor depozite. Depozitele Pleistocenului inferior (qp1), dezvoltate în facies lacustru, sunt alcătuite din nisipuri, argile nisipoase, diatomite și calcare.

Depozitele Holocene au originea lor în conuri de dejecție ale pâraielor, și prin aluviunile grosiere de terasă ale Râului Negru și afluenților importante. Depozitele dezvoltate pe suprafața piemonturilor au origine deluvio-proluvială. Ele ating grosimi variabile (1-10 m), sunt constituite din prafuri nisipoase, argile nisipoase, și nisipuri argiloase.

Depozitele Holocene recente sunt reprezentate de aluviuni de luncă ale cursurilor de apă și prin depozitele loessoide ale teraselor joase.

Din punct de vedere tectonic fundamentul cristalino-mezozoic este puternic deblocat după un sistem de falii cu orientări alpino-carpătice. Denivelarea blocurilor de fundament formează mozaicul de horsturi și grabene din partea internă a curbării care a condiționat atât structura cuverturii sedimentare cât și morfologia regiunii. Liniile de dislocație din substratul regiunii aparțin, în funcție de extinderea și vechimea lor, la trei categorii: dislocații crustale, regionale și locale. Este de remarcat că segmente din aliniamentul acestor trei categorii de fracturi adânci afectează până la suprafață depozitele sedimentare. Aceste segmente, împreună cu alte numeroase falii care dislocă flișul cretacic și paleogen, formează un ansamblu complex de fracturi, subordonat integral sistemelor de dislocații ale fundamentului. Sistemul de fracturi adânci are un rol important în trei categorii de procese geologice care se prelungesc până în actual. Acestea se referă la mișcările recente ale scoarței terestre, la seismicitatea regiunii în raport cu volumul seismic Vrancea și la circulația soluțiilor și emanațiilor magmatice postvulcanice.

Circulația

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

Localitatea este strabatuta de drumul national 11 E. Starea tehnica a drumului este buna, circulatia se desfasoara fluent, fara interferente intre tipurile de circulatie.

Localitatea se desfasoara tentacular, cu strazi laterale care deriva din calea principala de acces spre est si spre vest. Una din aceste strazi derivata din drumul national spre est este si strada Korosi Csoma Sandor de pe care se poate accede pe lotul studiat.

Strada este pietruita, este circulabila in conditii satisfacatoare.

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

Circulatia pe toate strazile din intravilan se desfasoara fluent, fara incomodari intre tipurile de circulatie sau intre acestea si alte functiuni ale zonei.

2.3. Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona studiata este ocupata exclusiv de locuinte si anexe gospodaresti. Nu exista in zonele apropiate functiuni incompatibile cu habitatul.

Relationari intre functiuni .

Nu exista functiuni antropice pe amplasament, nu se pune problema relationarii intre acestea.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Gradul de ocupare al zonelor celor mai apropiate din intravilan este mediu, sunt constructii de locuit si anexe gospodaresti de tip rural, mic –urban, cu un grad de ocupare sub 20 %, in medie.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Fondul construit din zona se afla in stare medie.

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

Intravilanul localitatii Chiurus este unul tipic pentru zonele periurbane, este ocupat in majoritatea covarsitoare de gospodarii, putine dotari comerciale. Apropierea fata de orasul Covasna determina absenta altor tipuri de dotari care se pot gasi in oras.

Asigurarea cu spatii verzi :

Exista in localitate spatii verzi publice putine, ele sunt partial amenajate, sub forma de rigole verzi si pateuri izolate. Zonele verzi private sub forma de curti amenajate, gradini si livezi compun zonele care asigura aerul curat si imbogatesc imaginea localitatii in perioadele de vegetatie.

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

Strazile din intravilan nu au fost supuse hazardului de inundatii in perioadele anterioare.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	mp	%
suprafata totala reglementata	4.705	100,00
suprafata ocupata de carosabil sau semicarosabil	0	0,00
suprafata ocupata de curte	1.285	27,31
Suprafata ocupata de teren agricol	2.895	61,53
suprafata ocupata de echipare edilitara	0	0
suprafata ocupata de constructii	525	11,16
suprafata ocupata de edificabil demarcat	0	0
suprafata ocupata de alte functiuni	0	0
suprafata totala ocupata	4.705	100,00

Principalele disfunctionalitati :

Nu am constatat disfunctionalitati majore in zona amplasamentului studiat. Nu exista incompatibilitati in functiuni sau in circulatie, nu exista constrangeri privind spatiul in

raport cu vecinatatile imediate, nu am identificat zone care ar putea pune in pericol realizarea investitiei preconizate.

2.4. Echipare edilitara :

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

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice, retea de alimentare cu apa. Alte utilitati publice centralizate nu sunt, sistemul centralizat de canalizare menajera este in curs de implementare. In partea de nord a amplasamentului este un canal cu debit foarte redus de apa tot timpul anului, si exista pe amplasamentul studiat un dig de protectie, astfel ca terenul nu este vizat de hazard de inundare.

Principalele disfunctionalitati :

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

2.5. Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind ca reglementarile propuse in PUZ se refera la realizarea unei constructii de locuit parter, este evident ca impactul asupra mediului va fi unul minor, in sensul impactului asupra calitatii factorilor de mediu : apa, aer, sol, subsol, asezari umane.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri. In conditiile utilizarii de materiale de constructii si instalatii de buna calitate si a punerii in opera in mod corect, nu vor exista riscuri nici in exploatarea obiectivului. Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului.

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

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

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

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

2.6. Optiuni ale populatiei:

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

Investitia propusa prin prezentul proiect nu va genera locuri de munca noi dar este de natura sa fixeze forta de munca locala. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarilor si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elabortorului, proiectul raspunde in mod corespunzator viziunii temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiille de fundamentare elaborate anterior PUZ sunt ridicarea topografica in sistem STEREO 70, studiul geotehnic pe amplasament in curs de elaborare.

Prevederi ale P.U.G.:

Nu exista in momentul de fata PUG actualizat, aprobat.

Valorificarea cadrului natural:

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

Modernizarea circulatiei:

Accesul la teren este asigurat de pe traseul strazii Korosi Csoma Sandor.

Se va asigura posibilitatea de acces pentru toate tipurile de autovehicule, daca va fi cazul, autoutilitare de stins incendiul, salvari, alte autoutilitare, politie, altele.

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

Conform temei de proiectare, se propune realizarea unei case de locuit parter.

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	mp	%
suprafata totala reglementata	4.705	100,00
suprafata ocupata de curte, circulatii	2.649	56,30
Suprafata ocupata de teren agricol	1.281	27,22
suprafata ocupata de echipare edilitara	0	0
suprafata ocupata de constructii	775	16,48
suprafata ocupata de edificabil demarcat	2.460	52,28
suprafata ocupata de alte functiuni	0	0
suprafata totala ocupata	4.705	100,00

Principalele obiective propuse sunt :

Casa de locuit parter si anexe gospodaresti.

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare

Canalizare menajera :

Canalizarea menajera centralizata este in curs de implementare. Daca pana la data finalizarii casei de locuit aceasta nu va fi operabila, se va realiza un bazin vidanjabil impemeabilizat pentru perioada de tranzitie, urmand ca acesta sa fie racordat la reseaua centralizata cand va deveni posibil.

Canalizare pluviala :

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce prin rigole deschise spre spatiile verzi amenajate, cu pante longitudinale si transversale corespunzatoare conducerii in final spre acestea, spre rigola strazii. Se va asigura prin pante corespunzatoare ale terenului amenajat, indepartarea apelor de suprafata de fronturile construite.

Alimentarea cu energie electrica :

Cladirile existente pe lot au alimentare cu energie electrica. Cladirea propusa se va alimenta prin extinderea racordului existent.

Incalzire :

Incalzirea spatiilor interioare se va face cu sobe / centrala pe combustibili solizi, sau cu centrale electrice.

3.4. Protectia mediului :

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

În interiorul incintei se vor amenaja spații verzi. Acestea vor fi plantate cu plante specifice zonei. Plantatiile vor avea și rol de absorbție, fixare a suspensiilor de pulberi și praf, rol de paravan în calea curenților de aer, rol de paravan în caz de zăpezi abundente, rol de fixare a solului.

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

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană :

În ce privește peisajele, se va avea în vedere refacerea cadrului după terminarea lucrărilor de construcții în mod cât mai apropiat de starea inițială a sitului. În acest fel, intervenția va fi cât mai puțin agresantă pentru mediu și se va înscrie în mod firesc și armonios în cadrul natural existent, în plus, va îmbogăți valorile peisajului.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE :

Măsuri în continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizării organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 23 / 2020, care stă la baza elaborării lui. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii și avizării Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului de pe lângă Consiliul Județean Covasna. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Orașului Covasna, după care, reglementările cuprinse în documentație vor fi respectate conform prevederilor legale în vigoare.

Pentru realizarea investiției, inițiatorii vor face demersurile necesare în continuare, conform legii.

sef proiect, arh. FLOREA Stela

VOLUMUL II

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispozitii generale :

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :

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

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

2. Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările

ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin

Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Hotărârea nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.
- NP 133 - 2013 – Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților indicativ NP 133-2013
- Directiva 91/271/CEE parametri apelor uzate care vor fi respectate de rețeaua de canalizare proiectată, care colectează, transportă, apele uzate și evacuează în sistemul de canalizare al Orașului Covasna.

- Directiva 91/271/EEC privind epurarea apelor uzate orasenesti este transpus in legislatia Romana prin H.G. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate completata si modificata cu H.G. 352/2005 ce prevede ca apele uzate urbane epurate vor corespunde cerințelor prevăzute în anexa nr. 1 - NTPA-011, tabelele nr. 1 și 2, și în anexa nr. 3 - NTPA-001, tabelele nr. 1 și 2.45, aceste cerințe fiind asigurate de stația de epurare existentă a Orașului Covasna.
- Ordinul MS nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viata al populatiei;
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 363/2010 privind aprobarea standardelor de cost pentru obiective de investitii finantate din fonduri publice, modificat si completat prin HG 717/2010,
- Standarde românești, care transpun standarde europene, SR EN 805 /00, SR EN 752-1...7, SR EN 1671, SR EN 12050-1, SR EN 12050-3 SR EN 12255-1...15 și SR EN 295/91, precum și a standardelor ISO 9001 .
-

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

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Se vor respecta prevederile P.U.Z. in etapele urmatoare de proiectare.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

Acces auto si pietonal la incinta reglementata, accesul nestingherit al salvarii, politiei, pompierilor, vidanjei la teren si constructii.

Reguli cu privire la echiparea edilitara :

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

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri :

Spatiile verzi amenajate vor ocupa spatiile libere de constructii si amenajari in incinta. Imprejmuirile intre zonele functionale se pot face cu garduri opace sau semiopace, dublate sau nu de gard viu. Imprejmuirile spre strada Korosi Csoma Sandor vor fi in acord cu specificul imprejmuirilor de pe traseul strazii, se vor realiza numai din materiale durabile.

III Zonificarea functionala :

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

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

L – locuire ; SP – spatii plantate si spatii ocupate cu vegetatie perena ; Cr – cai de comunicatie rutiera ; TE – echipare edilitara

V. Zone functionale :

1. ZONA FUNCTIONALA UNICA – CASA DE LOCUIT PARTER

(REZIDENTIAL)

REGLEMENTARI :

SUPRAFATA TOTALA REGLEMENTATA = 4.705 MP

UNITATEA FUNCTIONALA : ZONA DE LOCUINTE

FUNCTIUNEA DOMINANTA : LOCUIRE SI ANEXE GOSPODARESTI

FUNCTIUNI PERMISE FARA CONDITII : -

FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII : -

FUNCTIUNI INTERZISE : ALTE FUNCTIUNI DECAT CEA DOMINANTA

POT MAXIM = 35 %

CUT MAXIM = 0,45

INALTIME MAXIMA LA CORNISA = 5 M DE LA COTA 0 A CONSTRUCTIEI

INALTIME MAXIMA LA COAMA = 9 M DE LA COTA 0 A CONSTRUCTIEI

RETRAGEREA EDIFICABILULUI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE :

NORD = MINIM 11,53 M

**SUD = 1,25 M (CLADIRI EXISTENTE), 56 M CLADIREA DE LOCUIT
PROPUSA**

EST = MINIM 0,60 M LA DRUM, MIN. 5,30 M LA EDIFICABIL

VEST = MINIM 1,15 M PUNCTUAL

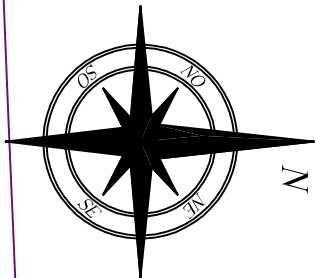
PARCAJE : NUMAI PE LOT

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

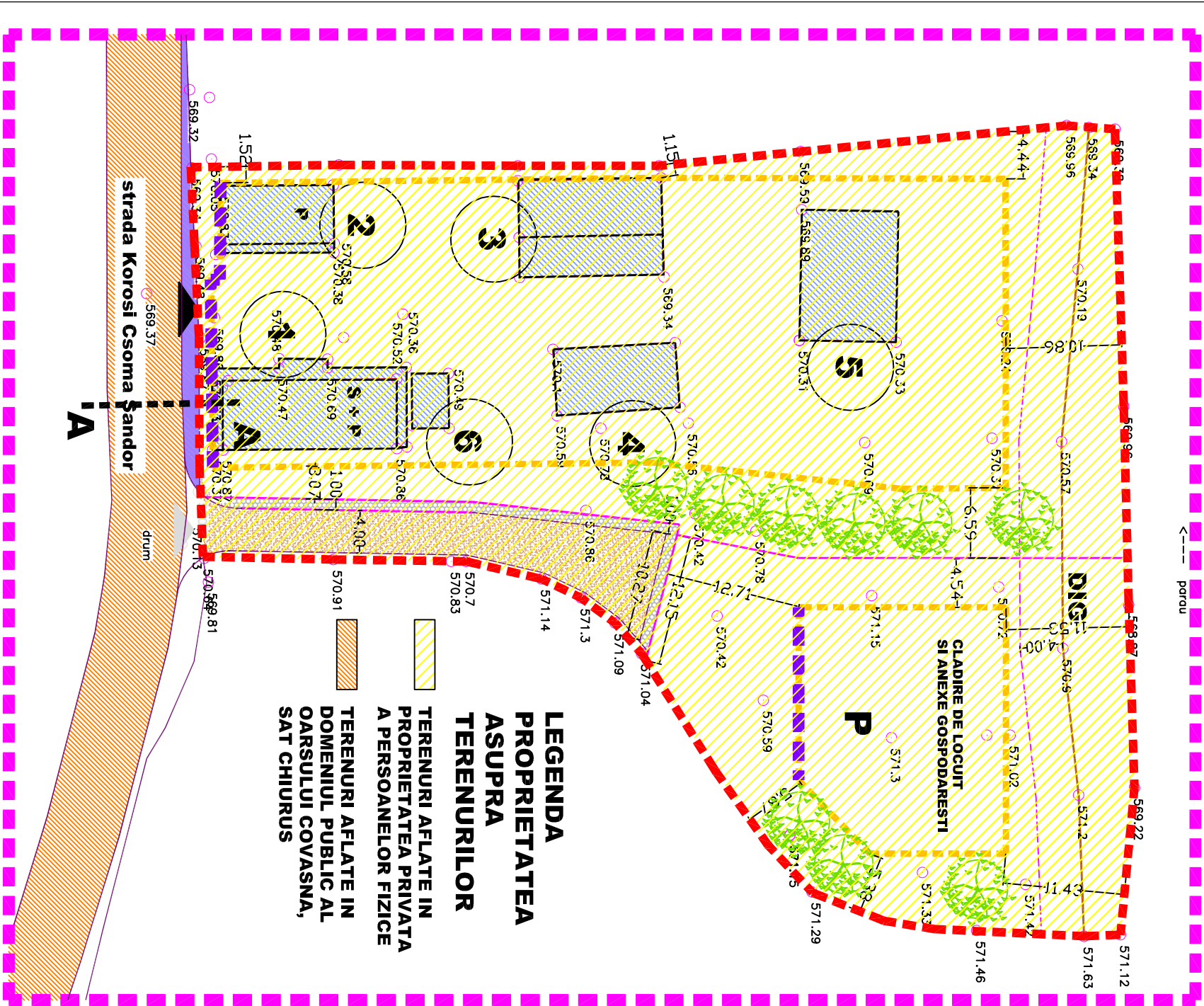
REGIM MAXIM DE INALTIME PE LOT P + M

SUPRAFATA SPATII VERZI : MINIM 30 % DIN SUPRAFATA TERENULUI

sef proiect arh. FLOREA Stela



- OBIECTIVE EXISTENTE**
- 1 - casa de locuit din lemn S+P, anul construirii 1950
 - 2 - casa de locuit din lemn S+P, anul construirii 1925
 - 3 - grajd din lemn si caramida construit inainte de anul 2001
 - 4 - grajd din chirpici construit inainte de anul 2001
 - 5 - sura din chirpici construit inainte de anul 2001
 - 6 - bucatarie de vara din chirpici construita inainte de anul 2001
- Suprafata construita existenta = 525 mp



- LEGENDA**
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**
- TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE
 - TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC AL OARSULUI COVASNA, SAT CHIURUS

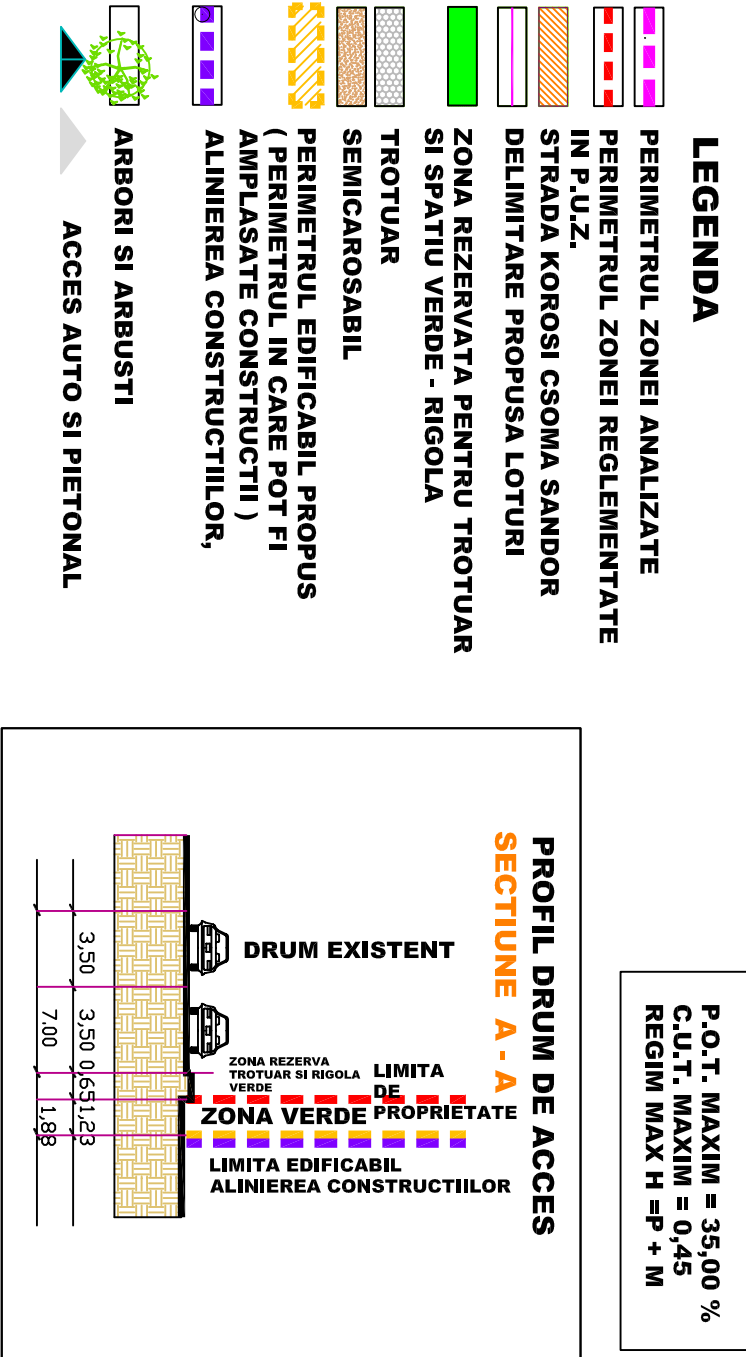
PLAN URBANISTIC ZONAL

CASA DE LOCUIT PARTER

orasul COVASNA, sat CHIURUS,
strada Korosi Csoma Sandor nr. 65 – 67

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

SCARA 1 / 500



specificatie	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	10000	X	10000	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	4705	100,00	4705	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	525	11,16	775	16,48
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII, CIRCU, SP.VERZI	1285	27,31	2649	56,30
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN AGRICOL	2895	61,53	1281	27,22
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE DEST.SPECIALE.	0	0,00	0	0,00

total, din care SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	NEDEL	NEDEL	2460	52,28
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	4705	100,00	4705	100,00

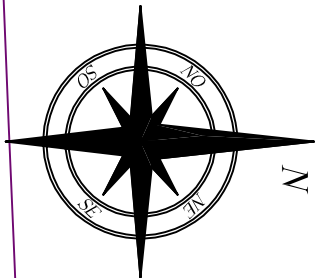
ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CF. nr. 30368 - 4705 mp - (teren intravilan)

proprietari :
DEBRECZI ATTILA
DEBRECZI ZSUZSANNA

OBIECTIVE PROPUSE

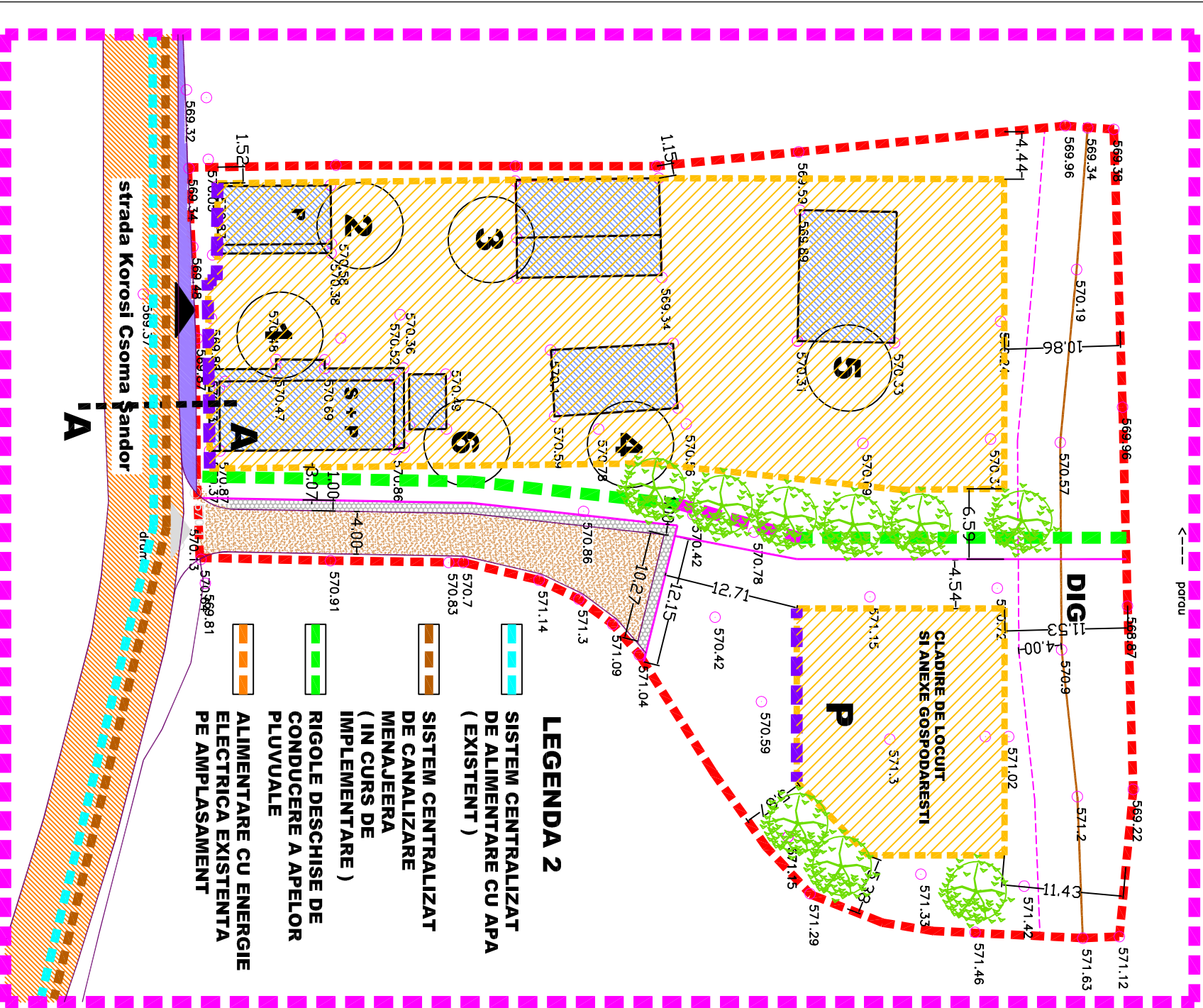
CASA DE LOCUIT ANEXE GOSPODARESTI

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	PROIECT NR.
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	FLOREA STELA				193 / 2020
SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26					
tel : 0741. 128611					
e-mail : steflorea.bia@gmail.com					
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			INITIATORI : DEBRECZI ATTILA, VAS ZSUZSANNA	AUGUST 2020
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSII	SCARA 1 / 500
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	A - 04



OBIECTIVE EXISTENTE

- 1 - casa de locuit din lemn S+P, anul construirii 1950
 - 2 - casa de locuit din lemn S+P, anul construirii 1925
 - 3 - grajd din lemn si caramida construit inalte de anul 2001
 - 4 - grajd din chirpici construit inainte de anul 2001
 - 5 - sura din chirpici construit inainte de anul 2001
 - 6 - bucatarie de vara din chirpici construita inainte de anul 2001
- Suprafata construita existenta = 525 mp



LEGENDA 2

- SISTEM CENTRALIZAT DE ALIMENTARE CU APA (EXISTENT)
- SISTEM CENTRALIZAT DE CANALIZARE MENAJEERA (IN CURS DE IMPLEMENTARE)
- RIGOLE DESCHISE DE CONDUCERE A APELOR PLUVIALE
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA EXISTENTA PE AMPLASAMENT

PLAN URBANISTIC ZONAL
CASA DE LOCUIT PARTER

orasul COVASNA, sat CHIURUS,
strada Korosi Csoma Sandor nr. 65 – 67

P.U.Z.

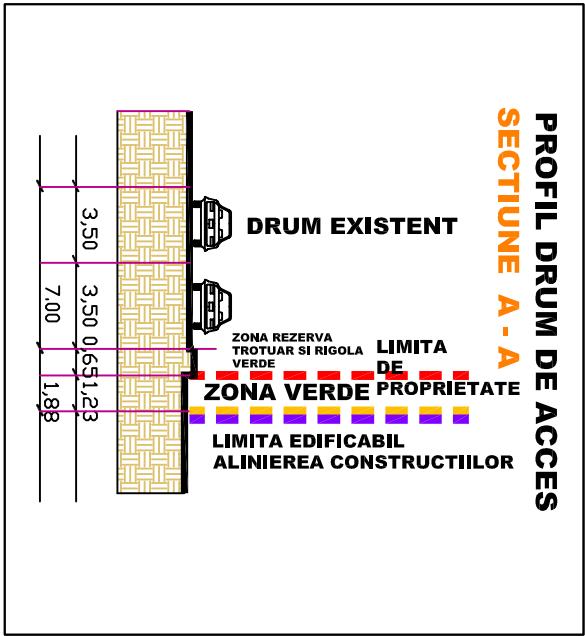
REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

SCARA 1 / 500

LEGENDA 1

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRADA KOROSI CSOMA SANDOR
- DELIMITARE PROPUSA LOTURI
- ZONA REZERVATA PENTRU TROTUAR SI SPATIU VERDE - RIGOLA
- TROTUAR
- SEMICAROSABIL
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUIS (PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTII)
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR,

- ARBORI SI ARBUSTI
- ACCES AUTO SI PIETONAL



P.O.T. MAXIM = 35,00 %
C.U.T. MAXIM = 0,45
REGIM MAX H =P + M

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

specificatie	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	10000	X	10000	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	4705	100,00	4705	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	525	11,16	775	16,48
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII, CIRCU, SP.VERZI	1285	27,31	2649	56,30
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN AGRICOL	2895	61,53	1281	27,22
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE DEST.SPECIALE.	0	0,00	0	0,00

total, din care SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	NEDEL	NEDEL	2460	52,28
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	4705	100,00	4705	100,00

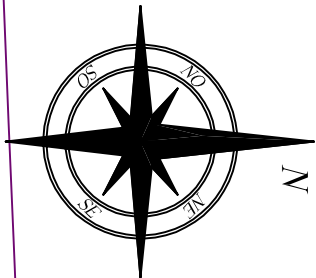
ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENURILOR
CF. nr. 30368 - 4705 mp -
(teren intravilan)

proprietari :

DEBRECZI ATTILA
DEBRECZI ZSUZSANNA

OBIECTIVE
PROPUSE
CASA DE
LOCUIT
ANEXE
GOSPODARESTI

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741. 128611 e-mail : steflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : CASA DE LOCUIT PARTER
SIEF PROIECT ARH. FLOREA STELA				LOCALITATEA : ORAS COVASNA, SAT CHIURUS FAZA P.U.Z.
PROIECTAT ARH. FLOREA STELA				INITIATORI : DEBRECZI ATTILA, VAS ZSUZSANNA
REDACTAT ARH. FLOREA STELA				TITLUL PLANSEI
				REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
				SCARA 1 / 500
				PROIECT NR. 193 / 2020
				AUGUST 2020
				SCARA 1 / 500
				A - 05



OBIECTIVE EXISTENTE

- 1 - casa de locuit din lemn S+P, anul construirii 1950
 - 2 - casa de locuit din lemn S+P, anul construirii 1925
 - 3 - grajd din lemn si caramida construit inainte de anul 2001
 - 4 - grajd din chirpici construit inainte de anul 2001
 - 5 - sura din chirpici construit inainte de anul 2001
 - 6 - bucatarie de vara din chirpici construita inainte de anul 2001
- Suprafata construita existenta = 525 mp



PLAN URBANISTIC ZONAL
CASA DE LOCUIT PARTER

orasul COVASNA, sat CHIURUS,
strada Korosi Csoma Sandor nr. 65 – 67

P.U.Z.

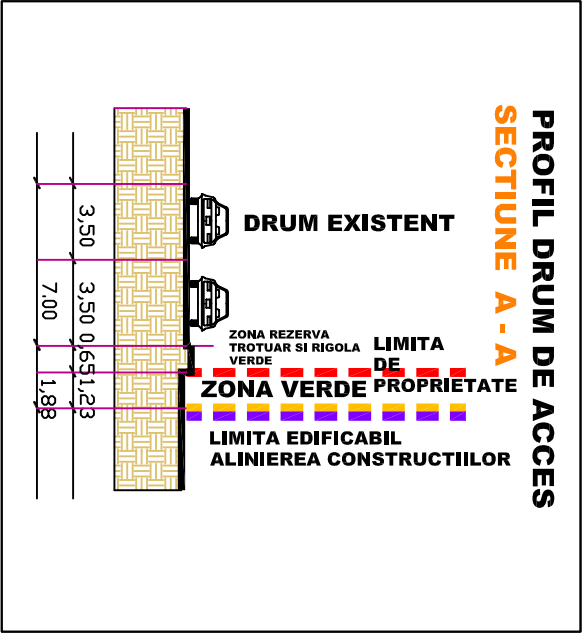
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

SCARA 1 / 500

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRADA KOROSI CSOMA SANDOR
- DELIMITARE PROPUSA LOTURI
- ZONA REZERVATA PENTRU TROTUAR SI SPATIU VERDE - RIGOLA
- TROTUAR
- SEMICAROSABIL
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUIS (PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTIILE)
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR,
- ARBORI SI ARBUSTI
- ACCES AUTO SI PIETONAL

P.O.T. MAXIM = 35,00 %
C.U.T. MAXIM = 0,45
REGIM MAX H =P + M



BILANT TERITORIAL COMPARATIV

specificatie	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	10000	X	10000	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	4705	100,00	4705	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	525	11,16	775	16,48
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII, CIRCU, SP.VERZI	1285	27,31	2649	56,30
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN AGRICOL	2895	61,53	1281	27,22
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE DEST.SPECIALE.	0	0,00	0	0,00

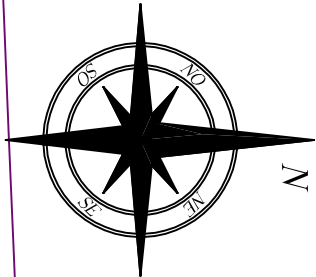
total, din care SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	NEDEL	NEDEL	2460	52,28
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	4705	100,00	4705	100,00

ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENURILOR
CF. nr. 30368 - 4705 mp -
(teren intravilan)

proprietari :
DEBRECZI ATTILA
DEBRECZI ZSUZSANNA

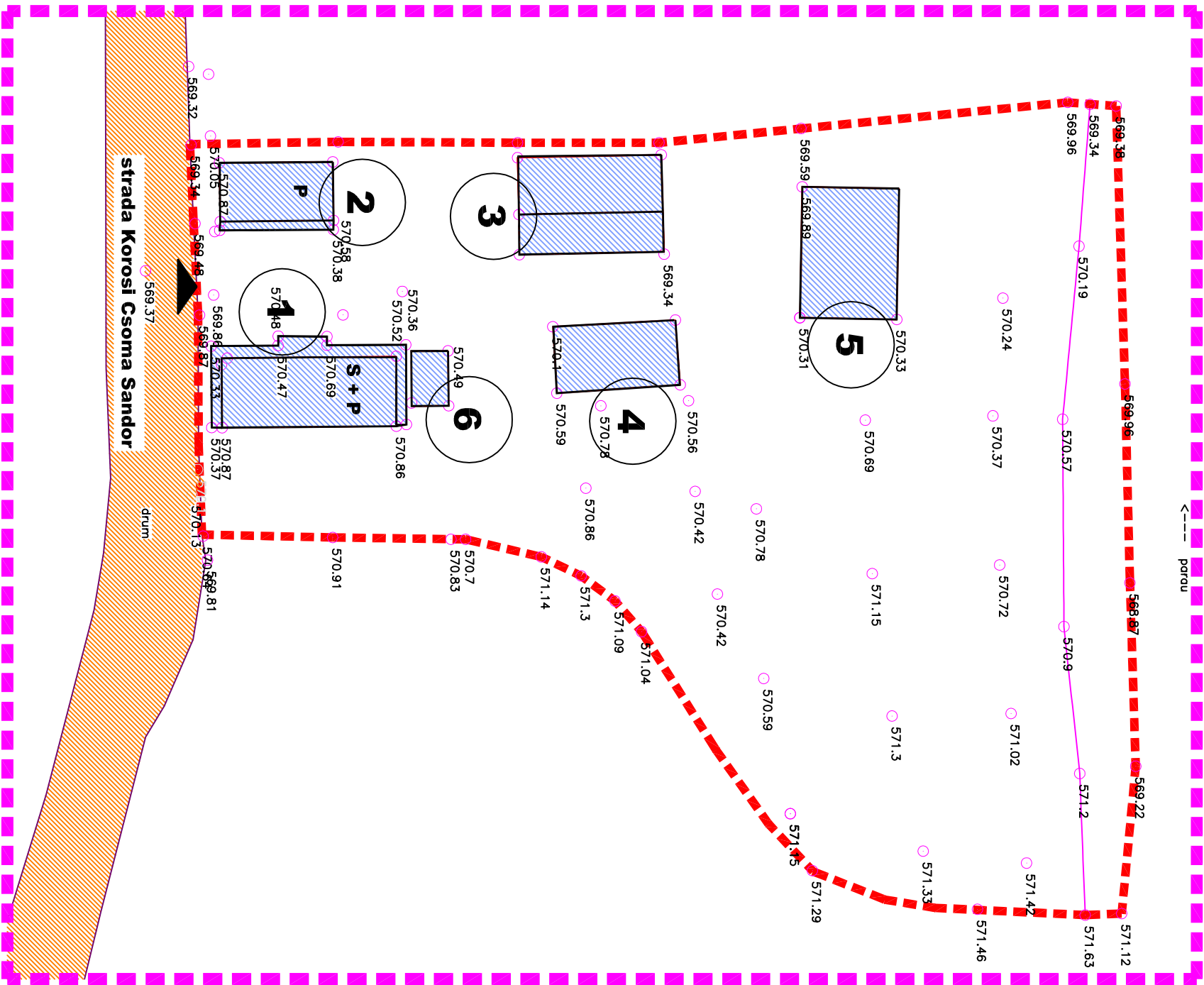
OBIECTIVE
PROPUSE
CASA DE
LOCUIT
ANEXE
GOSPODARESTI

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741. 128611 e-mail : steflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : CASA DE LOCUIT PARTER	PROIECT NR. 193 / 2020
SIEF PROIECT ARH. FLOREA STELA				LOCALITATEA : ORAS COVASNA, SAT CHIURUS FAZA P.U.Z.	AUGUST 2020
PROIECTAT ARH. FLOREA STELA				INITIATORI : DEBRECZI ATTILA, VAS ZSUZSANNA	SCARA 1 / 500
REDACTAT ARH. FLOREA STELA				REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	A - 03



OBIECTIVE EXISTENTE

- 1 - casa de locuit din lemn S+P, anul construirii 1950
 - 2 - casa de locuit din lemn S+P, anul construirii 1925
 - 3 - grajd din lemn si caramida construit inainte de anul 2001
 - 4 - grajd din chirpici construit inainte de anul 2001
 - 5 - sura din chirpici construit inainte de anul 2001
 - 6 - bucatarie de vara din chirpici construita inainte de anul 2001
- Suprafata construita existenta = 525 mp



PLAN URBANISTIC ZONAL
CASA DE LOCUIT PARTER

orasul COVASNA, sat CHIURUS,
strada Korosi Csoma Sandor nr. 65 – 67

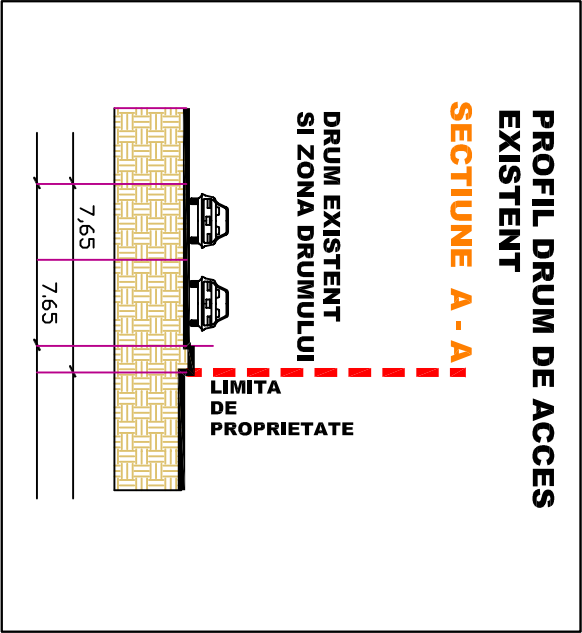
SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI

SCARA 1 / 500

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

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRADA KOROSI CSOMA SANDOR
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CURTI CONSTRUCTII SI ARABIL NEDELIMITAT



BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA

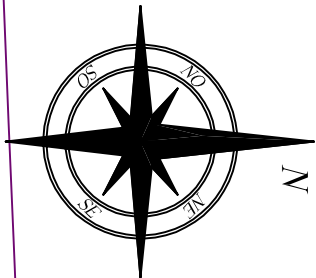
specificatie	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	10000	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	4705	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	525	11,16
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTE, CIRCULATII	1285	27,31
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN AGRICOL	2895	61,53
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE DEST.SPECIALE.	0	0,00

total, din care SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	NEDEL	NEDEL
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0	0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	4705	100,00

ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENURILOR
CF. nr. 30368 - 4705 mp -
(teren intravilan)

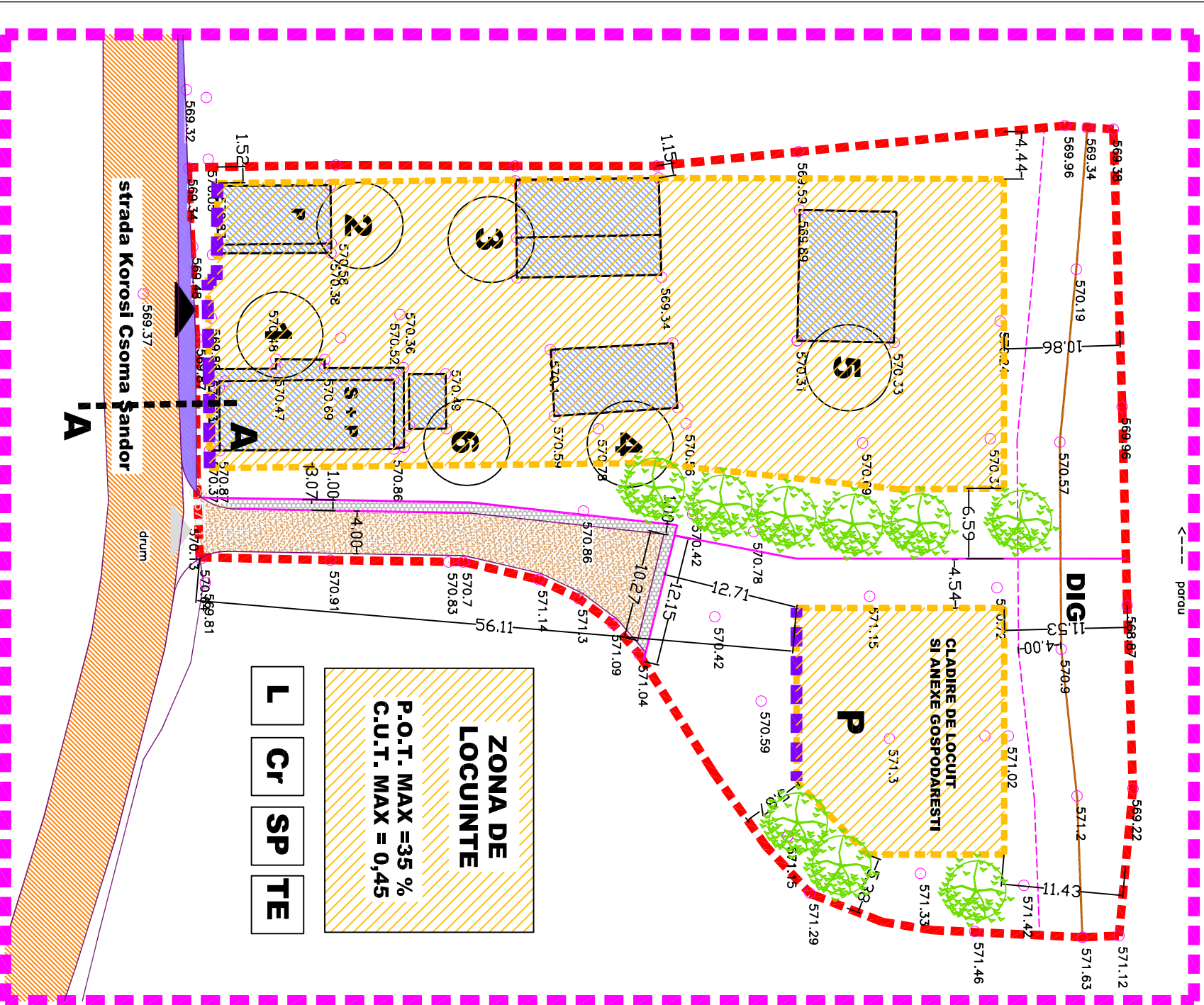
proprietari :
DEBRECZI ATTILA
DEBRECZI ZSUZSANNA

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741. 128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : CASA DE LOCUIT PARTER LOCALITATEA : ORAS COVASNA, SAT CHIURUS INITIATORI : DEBRECZI ATTILA, VAS ZSUZSANNA
SIEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			SCARA 1 / 500
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI
				PROIECT NR. 193 / 2020
				AUGUST 2020
				SCARA 1 / 500
				A - 02



OBIECTIVE EXISTENTE

- 1 - casa de locuit din lemn S+P, anul construirii 1950
 - 2 - casa de locuit din lemn S+P, anul construirii 1925
 - 3 - grajd din lemn si caramida construit inainte de anul 2001
 - 4 - grajd din chirpici construit inainte de anul 2001
 - 5 - sura din chirpici construit inainte de anul 2001
 - 6 - bucatarie de vara din chirpici construita inainte de anul 2001
- Suprafata construita existenta = 525 mp



PLAN URBANISTIC ZONAL
CASA DE LOCUIT PARTER

orasul COVASNA, sat CHIURUS,
strada Korosi Csoma Sandor nr. 65 – 67

P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE

SCARA 1 / 500

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRADA KOROSI CSOMA SANDOR
- DELIMITARE PROPUSA LOTURI
- ZONA REZERVATA PENTRU TROTUAR SI SPATIU VERDE - RIGOLA
- TROTUAR
- SEMICAROSABIL
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUIS (PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTII)
- ALINIEREA CONSTRUCTIILOR,
- ARBORI SI ARBUSTI
- ACCES AUTO SI PIETONAL

ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENURILOR
CF. nr. 30368 - 4705 mp -
(teren intravilan)

proprietari :
DEBRECZI ATTILA
DEBRECZI ZSUZSANNA

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

specificatie	EXISTENT	PROPOS
SUPRAFATA ANALIZATA	10000	X 10000
SUPRAFATA REGLEMENTATA	4705	100,00 4705 100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	525	11,16 775 16,48
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTE, CIRCUITII, SP.VERZI	1285	27,31 2649 56,30
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN AGRICOL	2895	61,53 1281 27,22
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0	0,00 0 0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE DEST. SPECIALE	0	0,00 0 0,00
total, din care SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	NEDEL	NEDEL 2460 52,28
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0	0,00 0 0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	4705	100,00 4705 100,00

REGLEMENTARI

P.O.T. MAXIM = 35,00 %
C.U.T. MAXIM = 0,45
REGIM MAX H = P + M

Suprafata reglementata = 4.705 mp
UNITATE FUNCTIONALA : ZONA LOCUINTE
SUBUNITATI FUNCTIONALE : L, Cr, SP, TE
FUNCTIONEUA DOMINANTA : LOCUIRE SI ANEXE GOSPODARESTI
FUNCTIONI PERMISE FARA CONDITII : -
FUNCTIONI PERMISE CU CONDITII : -
FUNCTIONI INTERZISE : ALTE FUNCTIONI DECAT CEA DOMINANTA
P.O.T. MAXIM = 35,00 % C.U.T. MAXIM = 0,45
H MAXIM LA CORNISA = 5,00 M DE LA COTA +-0.00 A CONSTRUCTIEI
H MAXIM LA COAMA = 9,00 M DE LA COTA +-0.00 A CONSTRUCTIEI
RETRAGERI ALE EDIFICABILULUI FATA DE LIMITELE PROPRIETATII : NORD : minim 11,53 M SUD : 1,25 M (EXIST), 56 M (PROPUIS) EST : minim 0,60 M (DRUM), MIN. 5,30 M VEST : minim 1,15 M (PUNCTUAL)
PARCAJE : EXCLUSIV PE LOT
CULORI : CULORI NATURALE, VEGETALE, PAMANTURI, ALB, OCRU, BRUN
REGIM MAXIM DE INALTIME : PARTER + M
SUPRAFATA SPATII VERZI : MIN. 30 % DIN SUPRAFATA TERENULUI

OBIECTIVE
PROPUSE
CASA DE
LOCUIT
ANEXE
GOSPODARESTI

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741. 128611 e-mail : steflorea.bia@gmail.com			
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA		
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA		
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA		
TITLUL PLANSII ZONE FUNCTIONALE			PROIECT NR. 193 / 2020
			CASA DE LOCUIT PARTER
			LOCALITATEA : ORAS COVASNA, SAT CHIURUS FAZA P.U.Z.
			INITIATORI : DEBRECZI ATTILA, VAS ZSUZSANNA
			AUGUST 2020
			SCARA 1 / 500
			A - 06