

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

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

**Tel 0741128611, e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com**

**PROIECT NR. 247 / 2022**

**ZONA MIXTA LOCUINTA SI PENSIUNE  
TURISTICA  
ORASUL COVASNA**

**Initiatori : ALBU ZOLTAN si ALBU ENIKO**

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

**AUGUST 2022**

**PROIECT NR. 247 / 2022**

**DENUMIREA LUCRARII : ZONA MIXTA LOCUINTA SI PENSIUNE  
TURISTICA**

**LOCALITATEA : ORASUL COVASNA  
JUDETUL COVASNA**

**INITIATORI : ALBU ZOLTAN si ALBU ENIKO**

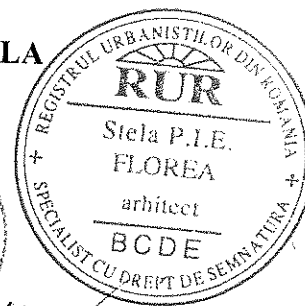
**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE  
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

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

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

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



*Stela*

## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

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

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

##### **1. INTRODUCERE**

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

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

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

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

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

- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului
- 3.8. obiective de utilitate publica

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

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

**1. DISPOZITII GENERALE**

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

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

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

**3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- unitati si subunitati functionale

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

**5. ZONE FUNCTIONALE**

## B – PIESE DESENATE

- A - 01      PLAN DE INCADRARE IN ZONA      scara 1 / 18000
- A - 02      ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI  
scara 1/300
- A - 03      REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/300
- A - 03.1. ILUSTRARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA      scara 1 / 300
- A - 04      PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/300
- A - 05      REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA      scara 1/300
- A - 06      ZONE FUNCTIONALE scara 1/300

sef proiect

arh. FLOREA Stela



# MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

**ZONA MIXTA LOCUINTA SI PENSIUNE TURISTICA**

**ORASUL COVASNA, judetul COVASNA**

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

## **1. INTRODUCERE**

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

- denumirea obiectivului : ZONA MIXTA LOCUINTA SI PENSIUNE  
TURISTICA
- localitatea : Orasul COVASNA, judetul Covasna
- initiatori : ALBU ZOLTAN si ALBU ENIKO

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

Proiectul de fata propune amenajarea unui teren intravilan pentru construirea unei pensuni turistice, pastrarea unei locuinte existente ca locuinta a administratorului, amenajarea incintei cu circulatii, parcaje si zone verzi. Terenul este in proprietatea unor persoane fizice, initiatoare ale P.U.Z. Terenul se afla la intersectia strazilor Toth si Petofi Sandor, in zona central - mediana a orasului.

Suprafata terenului este de 887 mp, in intregime in intravilan ( curti constructii ).

Zona este reglementata in PUG aprobat pentru zona de locuinte si dotari aferente UTR 38.

Terenul este accesibil de pe strada Petofi Sandor, direct, atat auto cat si pietonal. Este de asemenea posibil accesul pietonal de pe strada Toth.

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

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

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

Se va reglementa suprafata de teren aflata in proprietatea privata de 887 mp, in vederea construirii unei pensiuni turistice cu regim de inaltime suprateran maxim Parter + mansarda, amenajarea unei cladiri existente pentru locuinta administratorului, a unor amenajari de curte, gradina, circulatii, imprejmuire.

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

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

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

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

**Suprafata teritoriului administrativ : 15511 ha**

**Intravilan: 776 ha**

**Extravilan: 14735 ha**

**Populatie: 11207 locuitori**

**Numar gospodarii: 4024**

**Numar gradinite: 6**

**Numar scoli: 6**

**Numar licee: 1**

**Numar universitati: 1**

**Obiective turistice:** "Balta Dracului", centrul civic al 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 orașenesc

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, beneficiază de efectele tămăduitoare ale apelor minerale, mofetelor și aerului puternic ozonat, peste 50.000 de vizitatori. Zona este foarte prietenoasă în toate anotimpurile, în timpul iernii există multe oportunități de schi și alte sporturi de iarnă. Orașul se află la cca 20 km distanță de comuna Comandău, centru turistic în dezvoltare.

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

**Surse documentare :**



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

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

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei :**

#### **Date privind evoluția zonei :**

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

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

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității :**

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

#### **Potențial de dezvoltare :**

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

importanta. In acest context si cererea pentru construirea de obiective turistice, si de locuinte are un trend ascendent in ultimii ani.

**Incadrarea in localitate :**

**Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :**

## **2.2. Elemente ale cadrului natural :**

Zona studiata este situata in intravilanul orasului Covasna. Se gaseste in parte central - mediana a teritoriului intravilan, in apropierea unor unitati hoteliere importante.. Suprafata totala de teren studiata este de 887 mp.

Terenul se afla in proprietatea unor persoane fizice.

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

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

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

### **Circulatia**

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

Accesul in zona studiata este posibil de pe strada Petofi Sandor. Drumul este practicabil in conditii optime.

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

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

## **2.3. Ocuparea terenurilor :**

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

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 887 mp . Pe amplasament exista o constructie care dateaza din anii de dinainte de 1990, care se va amenaja pentru administratorul incintei.

### **Relationari intre functiuni .**

Nu exista functiuni antropice deosebite pe amplasament, in afara de locuinta existenta, nu se pune problema relationarii intre acestea. In apropierea imediata se gasesc zone de locuit, dotari turistice.

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

Gradul de ocupare al zonelor celor mai apropiate din intravilan este ridicat, sunt constructii de locuit si anexe gospodaresti de tip urban, la distanta spre sud si vest incepe zona centrala a orasului cu constructii turistice inalte, ansambluri de hoteluri si zone comerciale.

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

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

Este posibila alimentarea cu energie electrica prin racord la reseaua de distributie existenta. Alimentarea cu apa potabila este posibila prin racord la reseaua de alimentare cu apa de pe strada Petofi, de altfel, casa existenta este déjà racordata. Canalizarea menajera se va putea realiza prin racordarea obiectivelor la reseaua centralizata de canalizare menajera existenta pe strada Petofi, casa existenta este déjà racordata.

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

Este posibil racordul la retea de distributie a gazului metan, pe strada Petofi Sandor.

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

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

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

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

## Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	mp	%
suprafata totala reglementata	887	100,00
suprafata ocupata de constructii	91	10,26
suprafata ocupata de curti curti, circulatii	696	78,47
Suprafete ocupate de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
Suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	100	11,27
suprafata totala ocupata	887	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	10,26 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,11	
SUPRAFATA EDIFICABILA	nedelim	nedelim

### Principalele disfunctionalitati :

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

#### 2.4. Echipare edilitara :

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

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice, la care este racordata constructia existenta si se poate realiza racordul obiectivelor propuse. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa, constructia existenta este racordata.

Canalizarea menajera se poate realiza in acelasi mod, prin racord la reseaua centralizata existenta, constructia existenta este racordata.

Este posibil racordul la retea de distributie a gazelor naturale.

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

### Principalele disfunctionalitati :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

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

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

Planul Urbanistic General al orasului Covasna aprobat prevede pentru zona de intravilan functiunea de locuinte si dotari aferente, UTR 38.

#### Valorificarea cadrului natural:

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

#### Modernizarea circulatiei:

Accesul la lotul reglementat se va face de pe strada Petofi Sandor, strada existenta si practicabila. Drumul este domeniu public al orasului, in administrarea primariei orasului Covasna. Se propune pentru etapele de perspectiva amenajarea trotuarelor si a spatiilor verzi de pe domeniul public.

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

Conform temei de proiectare, s-au propus reglementari pentru o zona mixta de locuinte si de servicii turistice.

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

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	mp	%
suprafata totala reglementata, din care :	887	100,00
Suprafata edificabila	470	52,99
suprafata ocupata de constructii, ( estimativ )	260	29,32
suprafata ocupata de curte, circulatii, amenajari exterioare	395	44,53
suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara	10	1,13

Suprafata ocupata de spatii verzi	222	25,00
suprafata ocupata de destinatii speciale	0	0,00
Suprafata ocupata de alte functiuni	0	0,00
suprafata totala ocupata	887	100,00
procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. in suprafata reglementata	30,00 %	
Coefficient maxim de utilizare a terenului C.U.T. in suprafata reglementata	0,52	

### **Regim maxim de inaltime P + M**

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

**Alimentare cu apa :** Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua centralizata de alimentare de pe strada Petofi Sandor.

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

#### **Canalizare menajera :**

Apele uzate menajere se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana la reseaua de canalizare menajera centralizata de pe strada Barabas Miklos.

#### **Canalizare pluviala :**

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

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

#### **Alimentarea cu gaze naturale :**

Este posibil racordul la retea de distributie a gazelor naturale.

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

#### **Gospodarie comunala :**

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticla si metal, se vor

colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija unitatilor de salubritate orasenesti.

### **3.3. Protectia mediului :**

Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. Practic, este o microzona de servicii turistice, organizata si sistematizata, cu amenajari specifice acestei functiuni. In consecinta, aspectele de protectia mediului se refera la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor.

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

In interiorul incintei se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol estetic si de protectie, in acelasi timp cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica in apropierea constructiilor propuse. Acestea vor fi plantate cu plante specifice zonei. Plantatiile vor avea si rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curenților de aer, rol de paravan in caz de zapezi abundente, rol de fixare a solului. Langa cladirea pensiunii se va realiza un spatiu verde special, in care se va amplasa o filegorie de parc si un obiect de arta urbana, care sa contribuie vizual la imaginea scuarului amenajat in jurul pavilionului izvor Kati.

O parte a terenului va ramane acoperita cu vegetatie spontana, astfel vor fi protejate ecosistemele existente fara perturbarea habitatelor vietuitoarelor marunte.

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

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

Se va avea in vedere, in etapele urmatoare de proiectare si executie, inscrierea noilor obiective in mod armonios in cadrul construit existent. Se va avea in vedere refacerea cadrului dupa terminarea lucrarilor de constructii in mod cat mai apropiat de starea initiala a sitului. In acest fel, interventia va fi cat mai putin agresanta pentru mediu si se va inscrie in mod firesc si armonios in cadrul natural si construit existent, in plus, va imbogati valorile peisajului.



Valorificarea potentialului turistic si balnear : proiectul propus este un proiect in domeniul turismului.

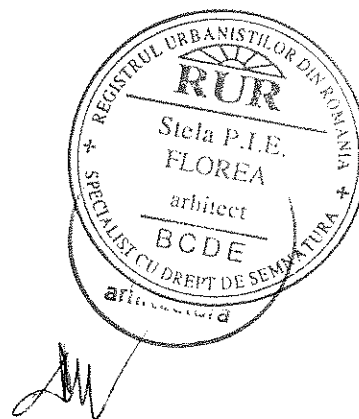
Terenul va putea fi imprejmuit cu imprejmuiri transparente nu mai inalte de 1,80 m, inatimea soclurilor spre strada va fi de maxim 45 cm .

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

Masuri in continuare : Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 41 / 2022, care sta la baza elaborarii lui. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Orasului Covasna, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

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

sef proiect, arh. FLOREA Stela



## VOLUMUL II

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

#### I. Dispozitii generale :

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

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

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

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

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. ( republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor ).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.

- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect - republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in incinta al autoturismelor, utilitarelor de stins incendiul, salvarilor si utilitarelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.
- Accesul persoanelor cu handicap locomotor la toate obiectivele deschise publicului.

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

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

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

Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca pe spatiile neocupate si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Imprejmuirile vor fi transparente spre strazile adiacente, h maxim = 1,80 m, h soclu maxim 45 cm.

## **III Zonificarea functionala :**

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

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

IS – servicii ( turism )

L - locuinta

SP – spatii plantate si spatii ocupate cu vegetatie perena

Cr – cai de comunicatie rutiera

TE – echipare edilitara

**ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA MIXTA LOCUINTA SI PENSIUNE TURISTICA**

Suprafata : 887 mp

subzone functionale : IS, L, SP, Cr, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coefficient de utilizare a terenului
POT maxim 30,00 %	CUT maxim 0,52

- functiunea dominanta : servicii
- functiuni permise fara conditii : locuinta administrator
- Functiuni permise cu conditii : nici o alta functiune
- Functiuni interzise : alte functiuni decat cea dominanta

Regim maxim de inaltime : P+M

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

Orientarea fata de punctele cardinale :

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

Spatii verzi :

Spatiile verzi din interiorul loturilor vor avea rol estetic dar si functional, rol decorativ si de absorbant pentru praf, pulberi, fum si emanatii de esapare, zgomote, provenite de la drumurile publice, rol de fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer. Spatiile verzi vor ocupa minim 25 % din suprafata terenului.

sef proiect arh. FLOREA Stela

