

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**Sfantu Gheorghe strada Privighetorii nr. 26 cod 520052  
telefon : 0741128611; e-mail : [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 248 / 2022**

**ZONA LOCUINTE  
ORAS COVASNA, SAT CHIURUS  
JUDETUL COVASNA**

**Initiatori : KUI NORBERT - ANDRAS si  
KUI - BOGDAN SZENDE**

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

**PROIECT NR. 248 / 2022**

**DENUMIREA LUCRARIИ : ZONA LOCUINTE, ORAS COVASNA,  
SAT CHIURUS**

**LOCALITATEA : ORASUL COVASNA, SAT CHIURUS  
JUDETUL COVASNA**

**INITIATORI : KUI NORBERT-ANDRAS si KUI-BOGDAN SZENDE**

**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, scara 1 / 5000**
  
- A – 02    **ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**  
**scara 1/500**
  
- A – 03    **REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/500**
  
- A – 03.1. **ILUSTRARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA scara 1/500**
  
- A – 04    **PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/500**
  
- A – 05    **REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/500**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Stela**



# **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

**ZONA LOCUINTE, ORAS 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 : ZONA LOCUINTE, ORAS COVASNA, SAT CHIURUS
- localitatea : Orasul COVASNA, sat CHIURUS, judetul Covasna
- initiatori : KUI NORBERT-ANDRAS si KUI-BOGDAN SZENDE

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone din intravilanul satului Chiurus, in vederea asigurarii conditiilor de constructibilitate pe lot. Zona se afla intr-un areal de locuinte, se doreste reglementarea terenului tot ca zona de locuinte.

Vecinatatile formeaza un areal 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 constructii noi si extinderi ale celor existente pentru a raspunde necesitatilor proprietarilor in perioada actuala si de perspectiva.

### **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 in 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 locală, națională și universală. Regimul de monument istoric este conferit prin clasarea acestor bunuri imobile în Lista Monumentelor Istorice (Legea nr. 422/2001).

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

Fortificația latene de la Covasna „Cetatea Zânelor” – „Valea Zânelor” pe Dealul Florilor  
Ansamblul tehnic – planul înclinat de la Comandău, sf. sec. XIX

Planul înclinat, sf. sec. XIX

Clădiri anexe, sf. sec. XIX

Cale ferată îngustă – Covasna – Comandău

Case de lemn, sec. XIX

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

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

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

Statuia ostașului român – Voinești, str. Ștefan cel Mare

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

### **Surse documentare :**

La baza elaborării propunerilor prezentului proiect au stat următoarele documentații existente

- Suport topografic în sistem Stereo 70
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislația în vigoare.

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

### **2.1. Evoluția zonei :**

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

Există în zona Covasna interes din ce în ce mai crescut pentru dezvoltarea în perspectivă apropiată a unor microzone de producție și de servicii multiple, a unor areale de agrement, de tratament și de sport, dar și a unor zone de locuit moderne. 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 :**

Orașul Covasna are un număr total de **10.114 locuitori**, din care: **466** locuitori în satul Chiurus și **9648** locuitori în orașul Covasna .

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

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 judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, orasul Covasna se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare a serviciilor si productiei, care pot deschide noi perspective economiei generale a orasului, pot genera alte directii de dezvoltare, pot crea noi locuri de munca si pot deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, iar fenomenul investitional este in usoara crestere.

### **Incadrarea in localitate :**

#### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :**

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

Clima zonei este continental-moderata, caracterizata 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 °C, media lunii iulie fiind cea mai caldă (18-19 °C) iar cea a lunii ianuarie (sub 3 °C) fiind cea mai mică. Precipitațiile medii anuale insumează 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 repartitia 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  $q_b=0,4$  kPa, iar încărcarea din zăpadă pe sol, după Codul CR-1-1-3/2012, are valoarea de  $s_k=1,50$  kN/m<sup>2</sup>.

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 ar al acestuia, în acest sector de bazin. Suprafața totală a bazinului hidrografic al Râului Negru este de 2320 km<sup>2</sup>.

### **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 situat 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 dezvoltare 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 argiloasă 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-carpatică. 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.

## **Circulatia**

### **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei 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 mai ampla studiata este ocupata exclusiv de locuinte si anexe gospodaresti. Nu exista in zonele apropiate functiuni incompatibile cu habitatul.

#### **Relationari intre functiuni .**

Pe amplasament exista constructii specifice habitatului, parte dintre ele se propun spre pastrare partiala sau totala, altele spre desfiintare. Nu exista incompatibilitati intre functiunile existente.

#### **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 intre 20 – 30 %, 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 im majoritatea covarsitoare de gospodarii, putine dotari comerciale. Apropierea fata de orasul Covasna determina absentia 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

<b>Specificatie</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata	1.248	100,00
suprafata ocupata de carosabil sau semicarosabil	0	0,00
suprafata ocupata de curte, gradina, zone verzi, edilitare	934	74,84
Suprafata ocupata de constructii	289	23,16
suprafata ocupata de alte utilizari	25	2,00
suprafata ocupata de destinatii speciale	0	0,00
suprafata ocupata de edificabil demarcat	0	0,00
suprafata totala ocupata	1.248	100,00

### **Principalele disfuncionalitati :**

Nu am constatat disfuncionalitati majore in zona amplasamentului studiat. Nu exista incompatibilitati in functiuni sau in circulatie, nu exista constrangeri privind spatiul in raport cu vecinatatile imediate.

### **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.

### **Principalele disfuncionalitati :**

Nu exista 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 completarea unei incinte de locuit existente, este evident ca impactul asupra mediului va fi unul nesemnificativ, 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 exploatari 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.

**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 asemenea.

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

Conform temei de proiectare, se propune reamenajarea unei incinte de locuit existente, desfiintand o parte din constructiile existente, pastrand o alta parte si construind volume noi, care vor servi aceeasi functiune, cea de locuit. Regimul maxim de inaltime suprateran va fi P + M.

Bilant teritorial – situatia propusa

<b>Specificatie</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata	1.248	100,00
suprafata ocupata de curte, circulatii, gradina, zone verzi	823	65,95
Suprafata ocupata de constructii	400	32,05
suprafata ocupata de alte utilizari	25	2,00
suprafata ocupata de destinatii speciale	0	0,00
suprafata ocupata de spatii neamenajate	0	0,00
suprafata totala ocupata	1.248	100,00

### **Principalele obiective care se pot construi :**

**Cladiri de locuit, constructii speciale anexe ( garaje deschise, garaje inchise, parcaje acoperite, filegoria de gradina, dotari grill, pergole, terase acoperite sau deschise, depozite materiale, alte anexe asemenea, spatii verzi amenajate )**

### **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. Dezvoltarile propuse se vor alimenta prin extinderea racordului existent.

#### **Alimentarea cu apa :**

Cladirile existente pe lot au alimentare cu apa din sistem centralizat. Dezvoltarile propuse se vor alimenta prin extinderea alimentarii existente.

#### **Incalzire :**

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

### **Gospodarie comunala :**

Din exploatarea incintei vor rezulta in principal deseuri menajere. Deseurile se vor colecta separat pe 5 fractiuni si se vor pastra containerizat pana la preluarea lor de operatorii autorizati de colectare.

### **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 :**

In interiorul incintei se vor amenaja spatii verzi. 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 curentilor de aer, rol de paravan in caz de zapezi abundente, rol de fixare a solului.

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.

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

In ce priveste peisajele, 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 existent, in plus, va imbogati valorile peisajului.

### **CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :**

#### **Masuri in continuare :**

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanisme nr. 33 / 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 / 2014 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 Ministrul 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 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 supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor a calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi 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, autoutilitatelor 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 imprejmuiiri :**

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 – ZONA LOCUINTE**

**( REZIDENTIAL )**

**REGLEMENTARI :**

**SUPRAFATA TOTALA REGLEMENTATA = 1.248 MP**

**UNITATEA FUNCTIONALA : ZONA DE LOCUINTE**

**FUNCTIUNEA DOMINANTA : HABITAT**

**FUNCTIUNI PERMISE FARA CONDITII : -CONSTRUCTII SI AMENAJARI CARE DESERVESC LOCUIREA**

**FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII : NICI O ALTA FUNCTIUNE**

**FUNCTIUNI INTERZISE : ALTE FUNCTIUNI DECAT CEA DOMINANTA**

**POT MAXIM = 35 %**

**CUT MAXIM = 0,65**

**INALTIME MAXIMA LA CORNISA = 7 M DE LA COTA 0 A  
CONSTRUCTIEI**

**INALTIME MAXIMA LA COAMA = 11 M DE LA COTA 0 A  
CONSTRUCTIEI**

**RETRAGEREA EDIFICABILULUI FATA DE LIMITELE DE  
PROPRIETATE :**

**NORD = MINIM 1,70 M**

**SUD = VARIABIL, MINIM 0,80 M**

**EST = 4,00 M**

**PARCAJE : NUMAI PE LOT, IN AFARA DOMENIULUI PUBLIC**

**CULORI : CULORI NATURALE, VEGETALE, PAMANTURI, ALB, OCRU,  
BRUN, CULORI ARMONIZATE CU VECINATATILE CONSTRUITE.**

**REGIM MAXIM DE INALTIME SUPRATERAN PE LOT P + M**

sef proiect arh. FLOREA Stela



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stela".