

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL Zona rezidentiala
Amplasament	orasului Covasna, judetul Covasna, intravilan
Initiator	Hard Technics SRL
Proiectant general	B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela
proiect nr.	02/2022
volum	Documentatie pentru obtinerea avizului de oportunitate
Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL pentru zona rezidentiala

### Obiectul lucrarii

Aceasta documentatie a fost elaborata în vederea reglementarii zonei pentru o zona rezidentiala, intravilanului aflat in UTR 48- Zona de agrement conf PUG

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.34 eliberat de Primaria oras Covasna.

Terenul reprezinta un lot aflat in proprietatea unei persoane juridice , respectiv HARD TEHNICS drept de proprietate conform extrasului de carte funciara nr.28869 a localitatii Covasna, nr.cad 28869 in suprafata de 2857 mp

Proprietarul doreste sa delimiteze o zona edificabila în scopul construirii unor locuinte individuale. În acest scop se propune schimbarea destinatiei intravilan a unei suprafate de teren de 2857 mp.

### Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este in intravilan, intr-o zona cu perspective de schimbare a destinatiei functiunea dominanta de locuinte

### Surse de documentare-baza topografica

În vederea elaborarii acestui studiu au fost consultate urmatoarele surse de documentare:

- Planul Urbanistic General aprobat al Or Covasna
- Planul topografic al zonei a fost redactat de ing. Baciu Ioan în baza comenzii emise de initiatorul lucrarii.

## Situația existentă

### **Evoluția zonei**

Conform PUG aprobat terenul este intravilan , zona de spații, parcuri și agreement URT 48,

### **Elemente ale cadrului natural**

Terenul este în pantă, direcția nord- sud.

### **Vecinătăți:**

- nord: drum inforestier Borviz UPI u a 814 D
- vest teren intravilan Vladareanu Elena
- sud taluz superior paraul Meszpatak
- est teren intravilan Cojan Florea

### **Analiza fondului construit existent**

Lotul ce face obiectul studiului este arabil, terenul este liber.

### **Circulații**

Terenul este accesibil de pe drum forestier

### **Echiparea edilitară**

Există rețea de distribuite energie electrică, drum inforestier Borviz la aprox. 5 m față de limita proprietății. Pe partea sudică se află rețeaua electrică de medie tensiune LEA 20.

## Situația propusă

Se propune reglementarea terenului pentru construirea de locuințe individuale și crearea accesului pentru accesul pe lot. Terenul nu se va parcela.

### **Modernizarea circulației**

Drumul va fi menținut pe traseul existent. Nu se intervine la strada forestieră , se propune un profil stradal care va fi reglementat prin grija administratorului drumului.

Acesta va avea un carosabil de 7 m

Pe cele 2 părți ale carosabilului se prevede un trotuar de 1,00 m și spațiu verde 0,50 m cu rigola de scurgere.

### **Profiluri transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru artere de circulație**

Se menține drumul existent. Drumul de acces din incintă va ține cont reglementările ulterioare.

## **Parcaje**

Se vor asigura în curte spatii de parcare (sau garaj) pentru locatari și vizitatori.

Nu se admite stationarea vehiculelor în spațiul public, decat in locurile special prevazute, amenajate ca parcare.

## **Valorificarea cadrului natural**

Acesta va pus in valoare prin sistematizare, plantatii decorative si de aliniament.

Constructiile nu vor produce o interventie brutala in peisaj. Acestea vor fi realizate din materiale durabile pe baza unor proiecte autorizate.

## **Spatii verzi**

Spatiile verzi in incinta vor reprezenta min. 5% din totalul lotului.

## **Funcțiuni propuse**

Funcțiune principala propusa – Case de locuit individuale, anexe gospodaresti, foisoare, terase acoperite, constructii edilitare.

## Funcțiuni complementare admise

- anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni
- rețele tehnico-edilitare si construcții aferente acestora
- zone verzi amenajate , piscine, pergole

## Funcțiuni admise cu conditionari

- sedii administrative nepoluante a unor birouri sau firme
- locuinte de serviciu cu o amprenta la sol de max. 200 mp
- casute pentru inchiriat in scop turistic, de agrement cu o amprenta la sol de max. 60 mp
- constructii pentru depozitare mijloace de transport individuale cu scop de inchiriere pentru activitati recreative , ex. Biciclete electrice, atv, masinute electrice,

## **Regimul de înaltime**

Regimul maxim de inaltime al cladirilor:

P+1+M, cu sau fără subsol pentru constructiile principale

P pentru anexe

## **Inaltimi maxime**

Hmax la cornisa 6,00 de la cota +/-0,00

H max la coama 12,00 de la cota +/-0,00

anexe

Hmax la cornisa 3,00 de la cota +/-0,00

H max la coama 6,00 de la cota +/-0,00

### **Aliniamentul**

Aliniamentul reprezinta demarcarea intre spatiul privat si cel public.

Aliniamentul este la limita proprietatii, la limita terenului aferent drumului existent.

### **Zona edificabila – pt. Zona introdusa in intravilan**

-retragere fata de aliniament : 5,00 .m

-retragere fata de limitele laterale vest 5,00 m

-retragere fata de limitele laterale est : 2,00 m

-retragere fata de limita posterioara: 20 m

-retragere fata de constructiile aflate pe acelasi lot si fata de loturile vecine : min H/2 din inaltimea la cornisa a constructiei (pentru locuinte)

### **Indici urbanistici – pt zona introdusa in intravilan**

POT = 35% (maxim) CUT=0,75 (maxim)

### **Echiparea edilitara**

Pe drumul forestier exista retea de distributie de energie electrica,

Reteaua de alimentare cu apa si canalizare exista la locuintele vecine din sudul parcelei.Circa 350 m

Constructiile propuse vor fi racordate la acestea.

Se propun a se folosi si surse alternative de energie.

### **Protectia mediului**

Funciunea propusa nu este un factor de poluare. Nu exista factori de poluare in zona.

Spatiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 5% din lot.

### **Obiective de utilitate publica**

#### **Lista obiectivelor de utilitate publica**

- retelele edilitare – retea de distributie energie electrica
- retea de alimentare cu apa si canalizare
- drum

### **Tipul de proprietate a terenurilor**

Incinta este in proprietate privata. Drumul este in domeniul public al statului si in administrarea ROMSILVA SA .

### **Circulatia terenurilor**

Parcela de teren va rămâne în proprietatea privata a beneficiarului.

Zona aferenta drumului existent va rămâne în domeniul public al statului si administrarea ROMSILVA în intravilan.

### **Oportunitatea investitiei**

Amplasamentul propus este adecvat realizarii unei zone rezidentiale .

### **Costurile legate de implementarea investitiei**

Toate costurile legate de implementarea proiectului, inclusiv extinderea retelelor edilitare și bransamentele la acestea vor fi suportate de beneficiar.

Drumul public va fi modernizat printr-un proiect unitar, realizat și finanțat proprietarul drumului.

intocmit,  
c.arh. Szaraz Stefania Gabriela

