

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

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

**judetul Covasna**

**Tel 0741128611, e-mail : [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 230 / 2021**

**AMENAJARE ZONA TURISTICA SI SPORTIVA**

**ORASUL COVASNA**

**Initiator : ORASUL COVASNA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
SI  
REGULAMENT DE URBANISM  
AFERENT P.U.Z.**

**DECEMBRIE 2021**

**PROIECT NR. 230 / 2021**

**DENUMIREA LUCRARIII : AMENAJARE ZONA TURISTICA SI SPORTIVA**

**LOCALITATEA : ORASUL COVASNA**

**JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR : ORASUL COVASNA**

**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**



*Stela*

## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

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

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

#### **1. INTRODUCERE**

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

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

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

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

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural

- 3.4. modernizarea circulatiei
- 3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului
- 3.8. obiective de utilitate publica

#### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

#### **5. ANEXE**

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

#### **1. DISPOZITII GENERALE**

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

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

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

#### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- unitati si subunitati functionale

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

#### **5. ZONE FUNCTIONALE**

## B – PIESE DESENATE

- A - 01      PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- A – 02      ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI  
scara 1/1000
- A – 03      REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000
- A – 04      PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000
- A – 05      REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000
- A – 06      ZONE FUNCTIONALE scara 1/1000

sef proiect

arh. FLOREA Stela



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stela", located to the right of the blue circular stamp.

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

## **AMENAJARE ZONA TURISTICA SI SPORTIVA**

**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 : ZOAMENAJARE ZONA TURISTICA SI SPORTIVA
- localitatea : Orasul COVASNA
- initiator : ORASUL COVASNA

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

Spațiul care face obiectul studiului din prezenta documentație se află în orasul Covasna, în partea de sud a acestuia, pe traseul drumului national 13 E. Terenul este in perimetrul intravilan ca trup.

Proiectul propune realizarea unei zone de turism si sport, terenul fiind in proprietatea orasului Covasna, domeniul public.

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

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

Se va reglementa suprafata de teren aflata in proprietatea publica a orasului Covasna, in suprafata de 57.573 mp, in vederea realizarii unui ansamblu de turism, sport si agrement, in conditiile in care turistii care viziteaza orasul Covasna sunt interesati de un asemenea program, alaturi de locuitorii rezidenti ai orasului. Ansamblul va fi conceput astfel incat sa ofere cat mai multe atractii vizitatorilor si sa satisfaca pe deplin cerintelor acestora.

Utilitatile necesare pentru functionarea incintei sunt : energia electrica necesara la toate obiectivele si pentru iluminatul nocturn, alimentarea cu apa potabila din reseaua de distributie existent, canalizarea menajera prin record la sistemul centralizat care este in curs de implementare, racord la sistem de telecomunicatii.

### **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. Orasul are o istorie cunoscuta care vine din epoci vechi, prima atestare documentară a asezării 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 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 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.

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 oraşului 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 oraşului 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 ostaşului român – Voinești, str. Ștefan cel Mare



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

Biserica reformată – Covasna

Casa Kádár (Galeria de Artă) – Covasna

Casa memorială Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș

Casa natală lui Ignác Rózsa – Covasna

Bustul lui Kőrösi Csoma Sándor – Covasna în fața centrului orășenesc

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

Loc memorial Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș

Bustul lui Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș încetru 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.

### **Surse documentare :**

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

- Planul Urbanistic General al orașului Covasna aprobat cu HCL 10 / 2000
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislația în vigoare.

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

## **2.1. Evolutia zonei :**

### **Date privind evolutia zonei :**

Oraşul Covasna este situat în curbura Carpaţilor Orientali, la poalele munţilor Breţcu în depresiunea Târgu Secuiesc.

Statiunea balneoclimaterica permanentă de interes naţional se afla la 31 km de Sf. Gheorghe, la 60 km de Braşov si la 250 de km de Bucureşti. Staţiunea Covasna are 10114 locuitori si are in subordine administrativa localitatea Chiuruş.

Cunoscuta ca oraşul izvoarelor minerale, localitatea Covasna este traversată de pârâul cu acelasi nume.

Terenul propus amenajării este in prezent neamenajat, a functionat candva aici un poligon, de la care s-a pastrat o cladire administrativa. In rest, suprafata este ocupata de vegetatie spontana, perena.

Populaţia oraşului Covasna era de 10.114 conform recensamintului din 2011.

În acest fel suprafaţa verde care revenea fiecarui locuitor este de:

$$96.033 \text{ mp./}10.114 \text{ locuitori} = 9,50 \text{ mp./locuitor}$$

mult sub cerinţele OUG 114, din octombrie 2007, care prevăd un minim de 26 mp. / locuitor, si mai mult sub cerintele Uniunii Europene care prevad in jur de 50 mp / locuitor.

In aceste conditii, amenajarea unui mare parc turistic, sportiv si de agrement este foarte binevenita si corecteaza catva din deficitul de zone verzi la nivelul orasului.

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :**

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea in cadrul judetului, orasul Covasna fiind cel mai important pol de dezvoltare in partea de est a judetului. Zona este bogata in lemn, in resurse vegetale diferite, este o zona foarte prielnica pentru agricultura si zootehnie, dar si 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, crearea de locuri publice pentru cetatenii orasului dar si pentru vizitatori, turisti, este foarte importanta.

### **Incadrarea in localitate :**

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

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

Zona studiata este situata in intravilanul orasului Covasna, ca trup, pe latura estica a drumului national 13 E .

Terenul se afla in proprietatea publica a orasului Covasna.

Din punct de vedere al actiunii factorilor climatici amplasamentul este incadrat astfel:

- Caracteristicile actiunii zăpezii: conform normativ **CR 1-1-3/2012:  $s_{ok} = 2,0 \text{ kN/mp}$ .**
- Caracteristicile actiunii vântului: conform normativ **CR1-1-4/2012:  $q_b=0.7\text{kN/m}^2$ .**
- Caracteristicile actiunii seismului: **P100-2013**,  $a_g=0.25g$ ,  $T_c=0.7\text{sec}$ .

Caracterul intramontan al Bazinului Târgu Secuiesc, din care face parte si amplasamentul, contribuie la conturarea unor particularități climatice evidentiata prin:

- temperatura medie anuală de  $8^\circ 0$ ;
- media temperaturilor lunii ianuarie de  $- 3,90 \text{ C}$ ;
- media temperaturilor iunie iulie de  $17,8^\circ\text{C}$ .

In timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură. Aparitia medie anuală a gerurilor timpurii este data de 5-10 octombrie, iar al gerurilor intărziate se datează la 20 aprilie.

Precipitatiile atmosferice inregistrează o medie anuală cuprinsă intre 750 - 850 mm. Verile au caracter secetos. Perimetrul se poate incadra in functie de adăncimea maximă de inghet la limita dintre valoarea de 100 si 110 cm.

Conditii geotehnice ale amplasamentului : se vor determina in etapele urmatoare de proiectare cu stabilirea conditiilor de fundare.

Studiul topografic suport a fost intocmit de firma S.C.EUROTOPO S.R.L.

### **Circulatia**

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

Accesul in zona studiata este posibil de pe DN 13 E, direct.

**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.**

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 57.573 mp. In zonele invecinate exista terenuri agricole, libere de constructii si amenajari.

**Relationari intre functiuni .**

Nu exista functiuni antropice pe amplasament, nici in vecinatatea imediata, nu se pune problema relationarii intre acestea.

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

Gradul de ocupare al zonelor celor mai apropiate din intravilan este mediu, sunt constructii de locuit si anexe gospodaresti de tip mic – urban si de tip rural.

**Aspecte calitative ale fondului construit :**

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

Este posibila alimentarea cu energie electrica , alimentarea cu apa, canalizarea menajera in viitorul apropiat, telecomunicatii.

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

Terenul care compune amplasamentul este in sine un spatiu verde vast, pe care se gasesc mici arbusti si parter vegetal din vegetatie marunta perena. Nu exista spatii verzi amenajate.

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

Zona de amplasament nu este inundabila. Riscuri tehnologice nu au fost identificate. Riscuri de alunecari de teren nu sunt vizibile, studiul geotehnic va evidentia daca aceste riscuri exista. Riscul seismic exista, dar nu este mai mare decat media judetului.

Bilant teritorial – situatia existenta

<b>Specificatie</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata	5,76	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,01	0,17
suprafata ocupata de cai de circulatie carosabila	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata de vegetatie spontana ( teren neamenajat )	5,73	99,48
suprafata ocupata de alei, trotuare	0,02	0,35
Suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	5,76	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,17 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,003	

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfuncționalități majore în zona amplasamentului studiat. Nu am identificat zone sau obiective protejate care ar putea pune în pericol realizarea investiției propuse.

#### **2.4. Echipare edilitara :**

**Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității ( debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale )**

În zona studiată există rețeaua de distribuție a energiei electrice, la care se poate realiza racordul obiectivelor propuse. Există rețeaua de distribuție a apei, rețeaua de canalizare menajeră este în curs de implementare.

#### **Principalele disfuncționalități :**

Nu sunt necesare lucrări ample de sistematizare verticală. Nu sunt necesare investiții majore pentru protecția sitului.

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

##### **Relația cadrul natural – cadrul construit**

Dat fiind că amplasamentul studiat se află în intravilan, el are implicații directe asupra cadrului urbanistic sau funcțional al intravilanului. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice se va realiza ținând cont de această situație, urmărindu-se o compoziție în primul rând funcțională, dictată de programul specific de zonă turistică, sport și agrement. Terenul nu se află în arie naturală protejată și nu se află în zonă construită protejată.

##### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice:**

Hazardul la inundatii este exclus, terenul nu se afla in apropierea unui curs de apa neprotejat. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri. Riscurile antropice depind doar de materialele de constructii utilizate in amenajarea ansamblului, de modul corect de exploatare al amenajarilor ( intretinere, igiena, asigurarea de dotari exterioare corespunzatoare : banci, cosuri de gunoi, iluminat nocturn ). Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al zonei orasului Covasna.

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

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

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

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

**Evidentierea potentialului balnear si turistic:**

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

**2.6. Optiuni ale populatiei:**

Optiunile populatiei sunt cele care sustin dezvoltarea orasului, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale, sunt cele care sustin o calitate a vietii urbane de nivel contemporan.

Investitia propusa prin prezentul proiect va genera locuri de munca noi. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a initiatorului 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 destinatie speciala.

#### **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 spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala. Implementarea investitiei va modifica substantial peisajul, este de natura sa imbunatateasca mult calitatea acestuia.

#### **Modernizarea circulatiei:**

Accesul la terenul reglementat se va face de drumul national 13 E. Drumul este domeniu public al statului roman, in administrarea C.N.A.I.R. Accesul implica modificari in zona de acces, in sensul in care pe relatia dreapta accesul va fi posibil printr-o bretea dedicata, iar accesul stanga se va realiza printr-o banda de stocare.

In acest fel, fluenta circulatiei pe tronsonul drumului national nu va fi perturbata. Drumul public va fi bordat de trotuare.

In interiorul incintei s-a prevazut o retea de circulatie simpla, perimetrata, care sa deserveasca toate obiectivele preconizate, avand latimea de 7 m, cu circulatie in sens dublu, bordata de trotuare cu latimea minima de 1,50 m.



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

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice programului de turism si sport.

Se va asigura accesul autoutilitarelor, salvarii, politiei si pompierilor in zonele ansamblului.

Se vor construi, fara ca lista sa fie limitativa :

Sala de sport cu tribuna 180 locuri

Spatii de cazare si alimentatie publica pentru tabara

Sala de reuniuni, evenimente

Scena in aer liber

Teren de fotbal cu tribuna pentru spectatori

Teren multisport ( volei , baschet, altele )

Vestiare si grupuri sanitare

Popicarie

Platforma comerciala pentru comert marunt

Subunitate de pompieri

Cladire administrativa

Pista role

Spatii de parcare pentru vizitatoru, personal

Se va avea in vedere ca persoanele cu dizabilitati locomotorii sa aiba acces la toate obiectivele publice, sa aiba spatii de parcare destinate.

## Bilant teritorial – situatia propusa

<b>Specificatie</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata, din care :	5,76	100,00
suprafata ocupata de constructii ( estimativ )	1,00	17,36
suprafata ocupata de cai de circulatie carosabila	1,18	20,49
suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara	0,06	1,04
suprafata ocupata de alei, trotuare	0,92	15,97
suprafata ocupata de zone verzi amenajate	1,68	29,17
Suprafata ocupata de spatii de terenuri de sport	0,92	15,97
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	5,76	100,00
procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. in suprafata reglementata	35,00 %	
Coeficient maxim de utilizare a terenului C.U.T. in suprafata reglementata	0,50	

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

**Alimentare cu apa :** se va realiza prin racord la retea existenta de-a lungul drumului national

**Canalizare menajera :** se va realiza prin racord la retea care este in curs de extindere in zona adiacenta.

#### **Canalizare pluviala :**

Prin lucrarile de sistematizare verticala si amenajari exterioare se vor indeparta apele de fronturile construite si de pe suprafetele asfaltate, dalate catre spatiile verzi.

**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 . Se va asigura iluminatul nocturn general al ansamblului, cu lampadare electrice si / sau lampi solare pe traseele de circulatie majora. Terenurile de sport, pista de role, vor fi iluminate suplimentar.

**Telecomunicatii :** se va realiza racord la un detinator de retele de telecomunicatii si furnizor de servicii specifice.

**Gospodarie comunala :** Se va rezolva in mod corespunzator colectarea deseurilor stradale cu cosuri de gunoi stradal. Acestea se vor gestiona de serviciile de gospodarie comunala. Deseurile rezultate de la obiectivele functionale se vor colecta containerizat si selectiv pe 5 sorturi si se vor gestiona mai departe de serviciile de gospodarie comunala. Din activitatea ansamblului nu vor rezulta deseuri periculoase. Platformele carosabile vor fi dotate cu sisteme de filtrare a apelor de suprafata pentru indepartarea namolului si hidrocarburilor.

**3.3. Protectia mediului :** Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari 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 . Dimpotriva, amenajarea sau modernizarea unui spatiu verde public cu functiuni sportive, turistice si de agrement, este o modalitate de protectie si imbunatatire a mediului , a calitatii factorilor acestuia, in beneficiul oamenilor.

**Organizarea sistemelor de spatii verzi :** In interiorul incintei se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol estetic si de imbunatatire a calitatii aerului, in acelasi timp cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor fi plantate cu plante specifice zonei. Plantatiile de arbori si arbusti 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. Se vor realiza ronduri florale care

sa acopere trei anotimpuri, gazon, arbori si arbusti in plantatii izolate sau in grupuri decorative. O mica parte a terenului poate ramane acoperita cu vegetatie spontana, astfel vor fi protejate ecosistemele existente fara perturbarea habitatelor animalelor mici si pasarilor, a faunei marunte. In zona drumului national nu se vor planta arbori inalti, care pot obtura vizibilitatea pe drum si pot deveni pericole pentru circulatie.

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 :

Proiectul insusi se refera la o reabilitare urbana. 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.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : proiectul propus are valente turistice sportive si de agrement, nu are valente balneare.

Se va putea imprejmui terenul pentru controlul mai eficient asupra acestuia, numai cu impremuiri transparente si nu mai inalte de 2 m.

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

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism 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, initiatorul va face demersurile necesare in continuare,  
conform legii

sef proiect, arh. FLOREA Stela



*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 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 )

Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.

- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase, platforme fara rosturi 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 amenajarilor vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare.

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

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in zona al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autoturismelor la spatiile de parcare destinate
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.

- Accesul carosabil si pietonal in incinta al persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

### **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 :**

Spatiile verzi sunt elementele centrale ale ansamblului. Ele vor asigura confort fizic si psihic utilizatorilor parcului, vor imbunatati calitatea aerului in zona si vor asigura spatiu de odihna si relaxare vizitatorilor. Terenurile de sport vor fi imprejmuite separat, la terenul de fotbal inaltimea imprejmuirii in spatele portilor va fi de minim 6 m, lateral de minim 4 m, la terenul multisport, inaltimea imprejmuirii va fi de minim 4 m in spatele portilor sau panourilor, iar lateral de minim 3 m. Imprejmuirile terenurilor de sport nu vor fi dublate de gard viu.

### **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 – institutii publice si servicii

SP – spatii plantate si spatii ocupate cu vegetatie perena

C – cai de comunicatie carosabila si pietonala

TE – echipare edilitara

### **V. Zone functionale :**

**ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA SERVICII PUBLICE ( TURISM, SPORT )**

Suprafata : 5,76 HA, subzone functionale : IS, SP, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 35,00 %	CUT maxim 0,50

- functiunea dominanta : TURISM, SPORT, AGREMENT
- functiuni permise fara conditii : FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ANEXE
- Functiuni permise cu conditii : NICI O ALTA FUNCTIUNE
- Functiuni interzise : alte functiuni decat cea dominanta, cele permise

Structuri si materiale de constructii permise : STRUCTURI DIN MATERIALE DURABILE, TRADITIONALE SAU CONTEMPORANE.

Circulatii carosabile : Carosabil asfaltat, betonat, impietruit. Caile de circulatie vor fi obligatoriu bordurate.

Parcaje : se va prevedea 1 loc de parcare pentru 5 persoane vizitatori la care se adauga locurile de parcare pentru personal, in functie de numarul acestora. Se prevad locuri de parcare pentru minim 4 autocare.

Circulatii pietonale : Pietonale dalate cu dale de beton, piatra artificiala sau piatra naturala, piatra cubica, dale decorative de exterior. Circulatiile pietonale vor fi obligatoriu bordurate.

Dotari si mobilier urban din metal, lemn, materiale compozite care sa nu fie discordante cu peisajul natural si construit al zonei, prin textura, culoare, dimensiune.

Se va asigura iluminat nocturn general, iluminat nocturn special la terenurile de sport, iluminat local in punctele de interes deosebit, toate cu stalpi electrici stradali, stalpi solari, lampadare, reflectoare.

Orientarea fata de punctele cardinale : spatiile cu activitati diurne, spatiile de cazare, restaurantele, spatiile comerciale, spatiile sportive vor avea orientare sud, est sau vest, spatiile de depozitare nord, spatiile sanitare vest.

Spatii verzi :

Intregul ansamblu va fi un spatiu reglementat in vederea crearii celor mai bune conditii pentru functionarea ansamblului public pentru sport, turism si agrement si deservirea corespunzatoare a utilizatorilor acestuia. Pentru suprafetele dedicate zonelor sportive se vor prevedea minim 30 % spatii verzi, pentru zonele dedicate turismului si agrementului se vor precedea minim 25 % spatii verzi.

Se vor agrementa spatiile verzi cu ronduri florale, cu grupuri de arbori si arbusti decorativi, plante cataratoare, garduri vii. Speciile folosite vor fi cele specifice zonei, cu caracter montan.

sef proiect arh. FLOREA Stela



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