

Pr.101/2022

P.U.Z. Modificator

Proiect Nr. 101/2022

DENUMIREA LUCRARI : P.U.Z., Modificator al Planului
Urbanistic vechi – proiect nr.25/2003
Ansamblu de locuinte si Pensiune

LOCALITATEA : Covasna

BENEFICIAR : Luca Ioan si Luca Salvina

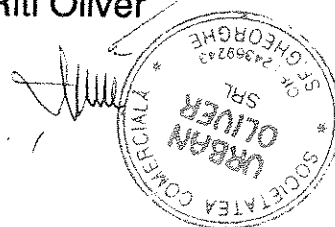
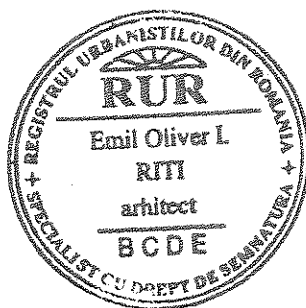
PROIECTANT GENERAL : S.C. URBAN OLIVER SRL
Sf. Gheorghe

FAZA DE PROIECTARE : Plan urbanistic zonal (P.U.Z.)
si Regulament de urbanism aferent

Intocmit:

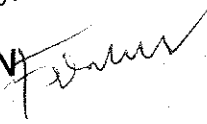
Sf. Gheorghe, Martie 2022

Arh. Riti Oliver



Pr.101/2022

Lista Semnaturi

- SEF DE PROIECT : arh. RITI OLIVER 
- PROIECTANT : arh. RITI OLIVER 
- PROIECTANT UTILITATI : ing. FERENCZ KOLOMAN 

Intocmit:

Sf. Gheorghe, Martie 2022

Arh. Riti Oliver

BORDEROU GENERAL

I Memoriu de prezentare:

A. Piese scrise :

- Foaie de capat
- Borderou P.U.Z.
- Memoriu de prezentare

1. Introducere :

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.2 Obiectul lucrarii

1.3 Surse de documentare

2. Studiul actual de dezvoltare

2.1 Evolutia zonei

2.2 Incadrarea in localitate

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.4 Circulatia

2.5 Ocuparea terenului

2.6 Echiparea terenului

2.7 Probe de mediu

2.8 Obținuturile populației

3. Propunerile de dezvoltare urbanistică

3.1 Prevederile din P.U.G. aprobat

3.2 Evaluarea cadrului natural

3.3 Modernizarea circulației

3.4 Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6 Protecție mediului

3.7 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, Măsură în continuare

5. Anexe

II Regulament Local de Urbanism:

1. Dispoziții generale

- Rolul R.L.U.
- Baza legală de elaborare
- Domeniul de aplicare

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

- Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului.

- Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

- Reguli de amplasare si retrageri obligatorii

- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Reguli cu privire la echiparea edilitara

- Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, si imprejurimi

3. Zonificarea functionala :

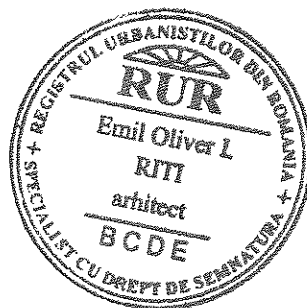
- Unitati si subunitati functionale

4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

5. Zone functionale.

B. Piese Desenate :

1. Plan de incadrare in zona	sc. 1: 5000	A-01-
2. Plan de situatie, situatia existenta	sc. 1: 500	A-02-
3. Reglementari urbanistice	sc. 1: 1000	A-03-
4. Plan de situatie-utilitati	sc. 1: 1000	A-04-
5. Plan de situatie- proprietati	sc. 1: 1000	A -05-



Intocmit :

Arh. RITI OLIVER

Memoriu de prezentare
Modificator
Plan urbanistic Zonal- Pentru Obiectivul
Locuinte si Pensiune

P.U.Z.-ul acesta s-a intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarilor Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare a continutului, Cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ G.M. -010-2000 aprobat prin Ordinul nr.176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarilor teritoriale.

1. Introducere :

1.1 Date de recunoastere a documentatie

DENUMIREA LUCRARII	:	P.U.Z. Modificator Ansamblu de locuinte si Pensiune si doua cladiri de interes public
LOCALITATEA	:	Covasna
BENEFICIAR	:	Luca Ioan si Luca Salvina

1.2 Obiectul P.U.Z. Modificator :

P.U.Z. Modificator se justifica prin faptul ca beneficiarul a cerut prin refacerea P.U.Z.-ului sa se schimbe in intregime functiile componente, regasite in P.U.Z.-ul proiectat si aprobat in anul 2003. Terenul pe care se vor construi cladirile a fost cumparat de catre noul proprietar si se va afla in intravilanul aprobat, pastrandu-se traseul existent si aprobat in P.U.Z. nr.25/2003.

Proiectul in cauza are drept scop, amenajarea unui ansamblu de locuinte, prin lotizarea terenului cu o suprafata de 13 .839,0 mp si obtinand astfel un numar de 19 parcele, pe care se vor amplasa noile locuinte.

Terenul se afla in zona administrativ teritoriala a orasului Covasna intr-o zona situata langa drumul D.C. 14 pe partea S.-E. a acestuia.

1.3 Surse de documentare

Anterior elaborarii P.U.Z. au fost studiate urmatoarele lucrari de specialitate:

- „Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Covasna” elaborat de URBAN PROIECT Bucuresti, 1995 – 1997;
- „Planul Urbanistic General”, preliminar al Orasului Covasna;
- „Codul silvic - Legea nr. 46 / 2008 actualizata”.

2. Stadiul actual al dezvoltarii urbane:

2.1 Evolutia zonei

În ultimii ani, după anul 1990, se observă o tendință de dezvoltare a zonelor rezidențiale și de construire a locuințelor în această zonă și în cele învecinate acesteia.

2.2 Incadrarea în teritoriu

Zona studiată se află într-o zonă turistică, cu ample dotări de sport și de odihnă. În sezoanele de iarnă s-au marit posibilitățile de practicare a sporturilor specifice zonei și a practicării sporturilor de iarnă, ceea ce a dus la o dezvoltare marită a amenajărilor de cabane private confortabile. Totodată zona are calități naturale remarcabile care atrag mulți amatori de schiat și patinat și mai ales amatori ai plimbărilor pe jos sau cu ATV-urile. Altitudinea de circa 1.300,0 m și temperatura scăzută precum și calitățile naturale de excepție, contribuie la vizitarea a tot mai mulți turiști.

2.3 Elemente de cadrul natural

Clima este temperat continentală cu veri relative calde și umede și ierni geroase. Vânturile dominante sunt : vara dinpre sud și vest, iarnă dinspre nord-est.

Adâncimea de îngheț se află la -1,10 m.

Zona se încadrează din punct de vedere seismic în zona „D”.

2.4 Circulația

Terenul studiat se învecinează în partea de S-E cu un drum de exploatare, care face legătura între Covasna și Comandau, facilitând astfel accesul pe acesta, la parcele din interiorul terenului studiat.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul in suprafata totala de 13.839,0 mp se afla in proprietatea beneficiarului si este liber de constructii, avand destinatia de curti-constructii si faneata.

Accesul carosabil si pietonal se va face din drumul de exploatare D.C. 14, aflat pe partea de S.-E. A terenului studiat.

2.6 Echiparea edilitara

In prezent terenul nu dispune de nici o dotare tehno-edilitara, cu exceptia liniei electrice aeriene existente.

2.7 Probleme cu mediu

Zona este nepoluata si nici expusa unor riscuri naturale cu exceptia cutremurelor de pamant.

2.8 Optiuni si necesitati

Administratia publica locala sprijina infiintarea de noi gospodarii care vor mari evolutia ratei de crestere a numarului populatiei din aceasta comuna si a localitatii Covasna.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1 Elemente de tema

Beneficiarul prin tema-comanda elaborata a solicitat sa se execute un P.U.Z. cu 19 parcele de teren pentru a construi 19 case de locuit cu un regim de inaltime P+M.

- asigurarea accesurilor necesare fiecarei parcele
- realizarea unei locuinte individuale, respectiv pensiune
- asigurarea dotarilor edilitare necesare
- modernizarea drumului principal de acces in zona

- construirea unei pensiuni cu 10 camere cu un regim de inaltime P+2E, cu asigurarea de parcare pentru musafirii veniti in zona.

Asigurarea populatiei cu dotari publice cum ar fii:

- Dispensar sanitar-pentru turisti
- Punct alimentar pentru populatie si turisti

3.2 Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica

Criteriile care au stat la baza solutiei organizarii arhitectural-urbanistice au fost urmatoarele:

- la amplasarea constructiilor s-a tinut cont de configuratia terenului, de folosinta noilor constructii, de gradul de insosire, etc.

- la alegerea aliniamentului constructiei s-a avut in vedere distanta fata de caile de circulatie, de mediul construit din vecinatate.

- sa se respecte Ordinul nr. 119/2014, privind modificarile si completariile ulterioare, precum si zonele de protectie sanitara din zona de locuinte existente.

3.3 Organizarea circulatiei

3.3.1 Caile de circulatie

Terenul pe care se va amplasa P.U.Z. se afla in zona administrativa a orasului Covasna, in partea de sud se invecineaza cu un drum forestier de exploatare care il si desparte de zona administrativa al comunei comandau. In aceste conditii constructiile propuse vor avea acces carosabil si pietonal direct din aceasta strada propusa spre modernizare respectand zone de protectie a acesteia.

3.3.2 Parcaje si garaje

Adapostirea autoturismelor se va face pe teritoriul unor parcati sau in garaje realizate in cadrul unei constructii independente, sau facand parte structurala din casele construite.

3.3.3 Sistemalizare verticala

Terenul prezinta o usoara denivelare de la drumul din S-E spre latura de N-v a terenului, se impune o retea de rigole in interiorul incintei care va asigura scurgerea apelor pluviale spre o rigola colectoare pozitionata pe latura mai joasa a terenului in partea de S-V, cu evacuarea in rigola respectiva, creata in acest scop.

3.4 Zonificarea terenului

In cadrul teritoriului s-au indetificat 3 zone functionale:

- a. Zona de locuinte cu 19 parcele
- b. Zona functionala pentru pensiune cu 10 camere
- c. Zona functionala cu doua obiective publice, un dispensar sanitar si un punct alimentar

3.4.1 Bilantul teritorial se prezinta astfel :

Suprafata totala a terenului studiat : 13.839,0 mp

Din care :

- suprafata construita : 2.030,0 mp
- suprafata desfasurata : 4.130,0 mp
- suprafata de drum, platforme si parcaje: 3.905,0 mp
- suprafata zonelor verzi : 7.905,0 mp

Indicii urbanistici ale zonei sunt urmatoarele :

- a) Procentul de ocupare a terenului (POT): 14,66 %
- b) Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): 0,29

Indicii urbanistici maximi propusi vor fi: POT=50% si CUT=1,00

3.5 Regimul de inaltime al constructiilor

Noile constructii vor avea maxim 2 nivele deasupra solului : parter si mansarda, cu sau fara spatii la subsol/demisol.

Inaltimea pensiunii are un regim de inaltime de P+2E.

3.6 Regimul de aliniere al constructiilor

Criteriile care au stat la baza stabilirii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- inaltimea constructiilor
- criterii de insorire si de sanatate
- distanta minima prevazuta de Codul Civil referitor la vecinatati
- zona de protectie a drumului comunal

Constructiile de locuinte aflate in zona dinspre drumul din partea de S – E a terenului se vor amplasa pe un aliniament de cel putin 22,00 m. fata de axul drumului, formand astfel o zona de protectie.

3.7 Echiparea edilitara

3.7.1 Alimentarea cu apa potabila

Se va realiza, pentru inceput prin racordare la cate un put sapat, si amplasat la fiecare a 5 – 6 parcela, urmand sa fie racordat la viitoarea retea publica a localitatii.

3.7.2 Canalizarea menajera

Apele menajere se vor evacua prin fose septice vidanjabile, impermeabilizate.

Fosele se vor amplasa la fiecare a 6 – 5 – 4 – 3 parcela cate una, pana cand se va realiza reteaua generala de canalizare a zonei.

3.7.3 Canalizarea pluviala

Apele de suprafata vor fi colectate in santuri si evacuate in rigole de colector, amplasate la marginea drumului de acces la parcele.

3.7.4 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prinb racordarea la linia electrica aeriana existenta in vecinatate, conform unui proiect de specialitate executat de un proiectant autorizat.

3.7.5 Alimentarea cu caldura

Incalzirea spatiilor se va face cu sobe sau centrala termica proprie, utilizand combustibil solid (lemn, brichete paleti), sau panouri solare.

4. Concluzii – Masuri in continuare

Unele capitole ca cele privind conditiile de fundare, sau dimensionarea elementelor de structura si dotarile sanitare vor fi aprofundate, prin proiecte de specialitate.

Dupa obtinerea avizelor indicate in Certificatul de Urbanism si aprobarea P.U.Z. de catre Consiliul Local al Orasului Covasna se poate solicita Autorizatia de Construire.

Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m. de la liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura , in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970.



Intocmit

Arh. RITI OLIVER

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "RITI OLIVER".

REGULAMENTUL URBANISTIC LOCAL

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Regulamentul urbanistic local are ca scop detalierea si explicarea sub forma unor prescriptii si recomandari P.U.Z.ul, in vederea aplicarii acestora in practica.

Regulamentul cuprinde reguli generale de urbanism instituite pentru intreaga zona studiata si prescriptii si recomandari specifice la nivelul zonelor functionale stabilite in prezenta documentatiei de urbanism.

1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul intregii zone studiate

1.1 Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- Construirea pe teren liber de constructii
- Amenajarea de spatii verzi, cai de circulatie, echipare edilitara.

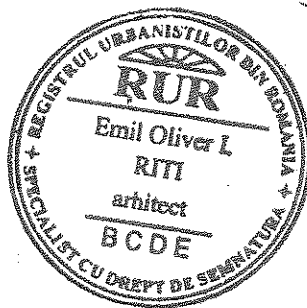
1.2 Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural- urbanistica a zonei

Pentru organizarea spatiala si functionala a zonei sunt necesare masuri de promovare a urmatoarelor lucrari si operatiuni de amenajare teritoriala :

- Respectarea amplasamentelor prevazute in actualui PUZ pentru diverse obiective.
- Noile spatii construie si amenajate se vor realiza in asa fel, incat sa se armonizeze cu mediul natural si construit existent in zona si vecinatate.

1.3 Prescriptii de recomandari generale

In cadrul teritoriului studiat a fost delimitata o singura zona functionala pentru care s-a intocmit fisa de reglemntari :



Fisa de Reglementari

1. Denumirea zonei: Zona functionala de locuinte si pensiune
2. Delimitarea zonei: - la Sud – drum forestier de exploatare
- la Vest, Nord: limita proprietatii
- la Est: drum de exploatare DC 14
3. Constructii existente: Terenul in prezent este liber de constructii
4. Constructii propuse: Casa de locuit, Pensiune, Dispensar si Punct alimentar, Fantana arteziana, accesuri pietonale si carosabile, dotari tehnico – edilitare
5. Reglementarile zonei

5.1 Regimul de inaltime al constructiilor: maxim 2 nivele deasupra solului (parter, mansarda) cu sau fara spatii la subsol sau demisol.

5.2 Regimul de aliniere al constructiilor: Cladirile se vor amplasa la o distanta minima de 22,00 m. fata de axa drumului, respectiv 2,00 m. fata de parcele invecinate dinspre Vest si Nord, conform plansa U – 03.

5.3 Regimul de utilizare a terenului:

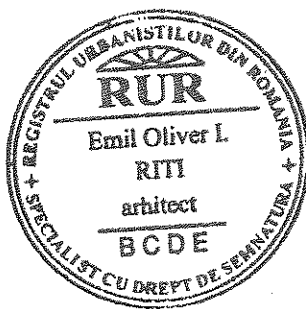
- | | |
|--|--------|
| a) Procentul de ocupare a terenului (POT): | 14,70% |
| b) Coeficientul de utilizare a terenului 8 CUT) | 0,32 |

5.4 Categoriile de materiale de constructii utilizabile:

Structura construita va fi compusa din: fundatie de beton ciclopian, zidarie de caramida, plansee de lemn, invelitoare tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla sau sindrila bituminoasa.

5.5 Delimitarea incintei: Gardul spre drum va avea inaltimea de maxim 1,8 m , realizat din scandura sau fier forjat cu soclu de piatra bruta sau de cariera. In rest gardul poate avea inaltimea de maximum 2,0 m realizat din scandura, metal sau alte materiale.

5.6 Plantatii, zone verzi : Se va realiza gazon de iarba cu grupuri florale. Se pot planta pomi fructiferi si arbusti decorativi.



Intocmit:

Arh.RITI OLIVER



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ U.A.T. COVASNA

intr. Covasna, nr. cad 30390, 27504, 27505

Scara 1:5000



PROIECTANT: URBAN OLIVER S.R.L. Jud. Covasna, Sfântu Gheorghe, str. 1 decembrie 1918, nr. 29, ap.2, Cod Unic de Inregistrare: 24369243 ORD. ARH. T.N.A. - 2131			BENEFICIAR: LOCA IOAN, LUCIA SALVINA Emis: Oliver	Proiect Nr. 101/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	TITLU PROIECT: PUZ MODIFICATOR ZONA LOCUINTE SI PENSIUNE ADRESA: Loc. Covasna Comandau, Jud. Covasna	Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. RITI O.		TITLU PLANSA:	Plansa Nr.
PROIECTAT	arh. RITI O.		PLAN ÎNCADRARE	UI-01
DESENAT	arh. RITI O.			