



JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr. 1 Tel.: +40-267-340001, fax.: 342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 14.720/21.08.2023

Ind. Dos.: IV/A/1

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare

P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ

- oraș Covasna, județ Covasna

Beneficiar: **S.C. HARD TECHNICS S.R.L.**

Prezentul referat de aprobare este elaborat în conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) și art. 30 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre cu privire la aprobare **P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ**, oraș Covasna, județ Covasna.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității (2857 m²) – U.T.R. 48 – spații, parcuri, zonă de agrement.

Având în vedere inițiativa beneficiarului *S.C. Hard Technics S.R.L.*, în vederea *construirii unor case de locuit individuale, anexe gospodărești, foișoare, terase acoperite, construcții edilitare, căsuțe de închiriat în scop turistic, construcții pentru depozitare pt. mijloace de transport în intravilanul orașului Covasna, imobil înscris în C.F. nr. 28869 Covasna, identificat prin nr. cadastral 28869, aflată în proprietatea beneficiarilor. B.I.A. Száraz Stefania Gabriella din mun. Sfântu Gheorghe/Covasna a întocmit **proiectul nr. 02 / 2022**, prin care se propune reglementarea imobilului sus menționat.*

În cadrul teritoriului s-a identificat o singură zonă funcțională: **zonă rezidențială și de agrement**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi: zonă rezidențială și de agrement (case de locuit individuale, anexe gospodărești, foișoare, terase acoperite, construcții edilitare, căsuțe pentru închiriat în scop turistic, de agrement cu o amprentă la sol de max. 60 mp, construcții pentru depozitare mijloace de transport individuale cu scop de închiriere pentru activități recreative, ex. biciclete electrice, ATV, mașinuțe electrice. Funcțiuni complementare: se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidențiale: anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni, zone verzi amenajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate, pergole, foișoare, piscine, rețele tehnico - edilitare și construcții aferente acestora. Funcțiuni complementare admise cu condiții: sedii administrative nepoluante de birouri sau firme, locuințe de serviciu cu max. 200 mp amprenta la sol. Funcțiuni interzise: funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu.

Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori:

P.O.T. max. = 24,00 %,

C.U.T. max. = 0,24.

Regimul maxim de înălțime: **P+1+M** cu sau fără subsol pentru construcțiile principale;

P pentru anexe.

Aliniamentul este la limita proprietății, la limita terenului aferent drumului existent. Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m față de aliniament. Retrageri față de limitele laterale - vest: 5,00 m; - est: 2,00 m; - și față de limita posterioară: 20,00 m. Retrageri față de construcțiile aflate pe același lot și față de loturile vecine: min. H/2 din înălțimea la cornișă a construcției.

Amplasamentele construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile din planșele nr. 3.1, nr. 3.1.1, respectiv nr. 3.2 – reglementări urbanistice.

Accesul pietonal și carosabile în zona studiată este posibil de pe drumul forestier Borviz (UPI U A814D), drum existent și practicabil. Drumul este în domeniul public al statului, în administrarea lui Romsilva S.A.

Parcarea se asigură numai pe lotul studiat.

Echipare tehnico-edilitară:

- Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se propune a se realiza prin extinderea rețelei de distribuție apă existente pe drumul forestier Borviz UPI U A 814D.
- Apele uzate vor fi colectate prin canalul menajer propus și transportate către ministație de epurare cu o capacitate de max. 10 locuitori echivalenți, după care vor fi evacuate în pr. Mesului (Mészpatak).
- Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole și șanțuri și evacuate spre zonele verzi, respectiv la rigola stradală a drumului de acces la teren.
- Spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale electrice sau termice proprii, sau de alte instalații de încălzire adecvate, eventual se pot utiliza panouri solare – fotovoltaice.
- Alimentarea cu energiei electrice necesare se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă.
- Nu este posibil racordul la rețea de distribuție a gazelor naturale.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător.

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare **Planul Urbanistic Zonal** privind – **ZONĂ REZIDENȚIALĂ**, oraș Covasna, județ COVASNA.

 **Primar,
Győrő József**



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr.de înreg.: 14.421 / 21.08.2023
Ind. Dos.: IV/A/1

Inițiat de Primarul orașului Covasna,
Gyerő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. /2023
cu privire la aprobare P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ,
- oraș Covasna, județ Covasna

Beneficiar: S.C. HARD TECHNICS S.R.L.

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară/extraordinară din data de _____ 2023 ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție () din totalul de 17 consilieri aleși,

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, întocmit de dl. Papucs Barnabás – Sándor inspector, avizul comisiilor de specialitate **juridice** și pentru administrația publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cele religioase și alte drepturi, pentru programe de dezvoltare economică – socială, buget, finanțe, **administrarea domeniului public și privat al orașului**, servicii publice și comerț și pentru **amenajarea teritoriului și urbanism**, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, precum și avizul de legalitate al secretarului general al orașului.

Având în vedere:

- Avizul favorabil al Arhitectului Șef nr. 20 / 04.08.2023 pentru Plan Urbanistic Zonal
- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 34 / 25.05.2022 și obținute de către beneficiar.

În temeiul prevederilor:

- **Ordinului Prefectului Județului Covasna nr. 237/23.10.2020** privind constatarea îndeplinirii condițiilor legale de constituirea a Consiliului Local al Orașului Covasna, Județul Covasna;

- art. 22 alin. 2 lit „c”, art. 25, art. 44, art. 45 lit. „b”, art. 47, art. 47¹ alin.(2), art. 49 alin. (3), art. 56, art.57-art.61 din **Legea nr. 350/2001** pentru amenajarea teritoriului și urbanism publicată în M.Of. al României, partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare,

- art.2 alin (2) din **Legea 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în 2004 cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

- prev. **Hotărârii de Consiliu nr. 24/2011** privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planului de urbanism sau de amenajare a teritoriului.

- prev. **Hotărârii de Consiliu nr. 10/2000** pentru aprobarea Planului Urbanistic General și a regulamentului Local de urbanism și HCL 39/2011, HCL 3/2013, HCL 106/22.12.2015, HCL 165/2018 pentru prelungire valabilitate PUG până la 30.12.2023,

- Îndeplinirea procedurilor prevăzute de **Legea 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 129 alin.(2) lit. „b”, art. 136 alin.(1), art. 139 alin.(1), alin.(3) lit. „e”, art. 196 alin.(1) lit. „a” și art.243 alin.(1) lit. „a” din **ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr.57/2019 privind Codul Administrativ** cu modificările și completările ulterioare,

Cu votul „pentru” a consilieri, „împotrivă” a – consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. ____/____.____.2023 pentru documentația **P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ**, oraș Covasna, județ Covasna, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru „**ZONĂ REZIDENȚIALĂ**” în intravilanul orașului Covasna, jud. Covasna, proiect **nr. 202/2022** elaborat de către B.I.A. Száraz Ștefania Gabriella – din mun. Sfântu Gheorghe – beneficiar: S.C. Hard Technics S.R.L. – conform **anexei 2** la prezenta.

Art. 2 – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 2857 m², înscrisă în C.F. nr. 28869 Covasna, nr. cadastral 28869, pentru care se propune o zonă funcțională: **zonă rezidențială și de agrement**. Indicatorii urbanistici propusi: P.O.T. maxim 24,00 % și C.U.T. maxim 0,24.

Art. 3 – Perioada de valabilitate a P.U.Z.-ului și a Regulamentului aferent este de 5 ani.

Art. 4 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se va ocupa Primarul orașului.

Art. 5 – Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Consiliului Județean, Primarului și Arhitectului Șef.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
AL ORAȘULUI COVASNA,
VASILICA ENEA**

Nr. înreg: ad. 13.785 / 21.08.2023

Anexa nr.1 la HCL nr. /2023

**Raportul informării și consultării publicului pentru documentația
P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ
oraș Covasna, județ Covasna**

Beneficiar: **S.C. Hard Technics S.R.L.**

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în orașul Covasna, aprobat prin H.C.L. nr. 24/10.02.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism **P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ**, oraș Covasna, județ Covasna, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Serviciul de amenajare a teritoriului și Urbanism, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului informării și consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

Informarea și consultarea publică s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supun procedurii de transparență decizională.

Amplasament

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității (2857 m²) - *oraș Covasna, județ Covasna* – U.T.R. 48 cu funcțiunea dominantă – spații, parcuri zonă de agrement.

Imobilul este înscris în *C.F. nr. 28869 Covasna*, identificat prin *nr. cadastral 28869*, aflat în proprietatea lui S.C. Hard Technics S.R.L. Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 2857 m², formarea unui singur U.T.R. care va opera unitar, funcțional și estetic.

În cadrul teritoriului s-a identificat o singură zonă funcțională: **zonă rezidențială și de agrement**. Astfel:

■ Funcțiunea principală va fi – rezidențială și de agrement:

- Case de locuit individuale, anexe gospodărești, foișoare, terase acoperite, construcții edilitare;
- Căsuțe pentru închiriat în scop turistic, de agrement cu o amprentă la sol de max. 60 mp;
- Construcții pentru depozitare mijloace de transport individuale cu scop de închiriere pentru activități recreative, ex. biciclete electrice, ATV, mașinuțe electrice.

■ Funcțiuni complementare: se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunilor dominante zonei rezidențiale: anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni, zone verzi amenajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate, pergole, foișoare, piscine, rețele tehnico - edilitare și construcții aferente acestora.

■ Funcțiuni complementare admise cu condiții:

- Sedii administrative nepoluante de birouri sau firme, locuințe de serviciu cu max. 200 mp amprenta la sol.

■ Funcțiuni interzise:

- Funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu.

Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori:

- **P.O.T. max. = 24,00 %**, **C.U.T. max. = 0,24**.

Regimul maxim de înălțime: **P+1+M** cu sau fără subsol pentru construcțiile principale;
P pentru anexe.

Aliniamentul este la limita proprietății, la limita terenului aferent drumului existent. Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m față de aliniament. Retrageri față de limitele laterale - vest: 5,00 m; - est: 2,00 m; - și față de limita posterioară: 20,00 m. Retrageri față de construcțiile aflate pe același lot și față de loturile vecine: min. H/2 din înălțimea la cornișă a construcției.

Amplasamentele construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile din planșele nr. 3.1, nr. 3.1.1, respectiv nr. 3.2 – reglementări urbanistice.

Accesul pietonal și carosabile în zona studiată este posibil de pe drumul forestier Borviz (UPI U A814D), drum existent și practicabil. Drumul este în domeniul public al statului, în administrarea lui Romsilva S.A.

Parcarea se asigură numai pe lotul studiat.

Echipare tehnico-edilitară:

- Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se propune a se realiza prin extinderea rețelei de distribuție apă existente pe drumul forestier Borviz UPI U A 814D.
- Apele uzate vor fi colectate prin canalul menajer propus și transportate către ministație de epurare cu o capacitate de max. 10 locuitori echivalenți, după care vor fi evacuate în pr. Mesului (Mészpaták).
- Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole și șanțuri și evacuate spre zonele verzi, respectiv la rigola stradală a drumului de acces la teren.
- Spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale electrice sau termice proprii, sau de alte instalații de încălzire adecvate, eventual se pot utiliza panouri solare – fotovoltaice.
- Alimentarea cu energiei electrice necesare se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă.
- Nu este posibil racordul la rețea de distribuție a gazelor naturale.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător.

Proiectant: B.I.A. Száraz Ștefania Gabriella.

Beneficiar: S.C. Hard Technics S.R.L.

Obiective propuse: Prin proiect se propune construirea unei case de locuit individual, anexe gospodărești, foișoare, terase acoperite, construcții edilitare, etc.

În vederea întocmirii documentației necesare aprobării planului urbanistic, actele sunt următoarele:

1. Certificatul de urbanism nr. 34 din 25.05.2022 - în scopul elaborare Plan urbanistic Zonal – Zonă rezidențială – eliberat de Primăria orașului Covasna;
2. Expunere de motive, Raport de specialitate și Proiect de Hotărâre;
3. Proces - verbal de afișare la avizierul Primăriei nr. 13785 din 19 / 09 /2022.

Avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 34 din 25.05.2022 și obținute de către beneficiar:

1. Avizul Arhitectului Șef – Consiliul Județean Covasna – aviz nr. 20 din 04.08.2023;
2. Avizul de oportunitate nr. 9 din 24.08.2022 aprobat de primarul Orașului Covasna;
3. Avizul Comisiei de urbanism din cadrul consiliului local Covasna nr. 6 / 2023;
4. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 19 din 06.06.2023;
5. Studiu geotehnic cu verificare Af– Document emis: *Documentație Geotehnică – Noiembrie 2021* realizat de S.C. GEOTEHNIC PROIECT AS S.R.L.;
6. Aviz – Ministerul Mediului Apelor și Pădurilor - Garda Forestieră Brașov nr. 812/2 din 26.05.2023;

7. Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Covasna – aviz nr. 41/U/25.04.2023;
8. Aviz/ acord Inspecotratal pentru Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al Județului Covasna – nr. 1627682 din 10.07.2023;
9. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare – Gospodăria Comunală S.A. (aviz favorabil nr. 5216 din 21.06.2022);
10. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică – D.E.E.R. – Sucursala Covasna (aviz de amplasament favorabil nr. 7060220605176 din 28/06/2022);
11. Aviz/acord – gaze naturale – Distrigaz Sud Rețele – aviz favorabil PUZ – nr. 32030 / 318803418 / 14.06.2023 RG;
12. Aviz telefonizare – S.C. Orange Romania Communications S.A. – aviz condiționat nr. 30CV din 09.08.2022;
13. Aviz / acord M.A.I. – Direcția Generală Logistică – aviz favorabil nr. 571610 din 10.07.2023;
14. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis: O.P. nr. 015ETRZ231790358 din 28.06.2023;
15. Planul de încadrare în zonă eliberat de O.C.P.I. Covasna și ridicare topografică/plan cadastral vizat/recepționat de O.C.P.I. Covasna – Document emis: P.V.R. nr. 1462 din 11.11.2022;
16. Aviz/ acord S.G.A. Covasna – doc. emis nr. 21 din 15.03.2023.

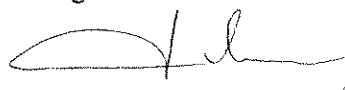
În timpul derulării perioadei de publicitate a actelor și documentelor, nu s-au înregistrat sugestii, propuneri, sau opinii din partea publicului.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, care fundamentează decizia Consiliului local responsabil cu aprobarea sau respingerea planului urbanistic zonal propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

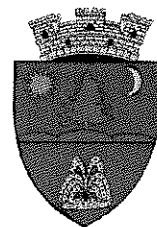
Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei.

Arhitect șef,
ing. Ambrus Attila



Întocmit,
Papucs Barnabás –S.





JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

SERVICIUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr.1, jud. Covasna; Tel.: +40-267-340001 / interior 113; E-mail: urbanism@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 17.722/21.08.2023

Ind. dos.: IV/A/1

RAPORT DE SPECIALITATE

- privind aprobare **P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ**
oraș Covasna, județ COVASNA

Beneficiar: **S.C. HARD TECHNICS S.R.L.**

Având în vedere inițiativa beneficiarilor în vederea *construirii unor case de locuit individuale, anexe gospodărești, foișoare, terase acoperite, construcții edilitare, căsuțe de închiriat în scop turistic, construcții pentru depozitare pt. mijloace de transport* în intravilanul orașului Covasna, imobil înscris în C.F. nr. 28869 Covasna, identificat prin nr. cadastral 28869, aflată în proprietatea beneficiarilor, și analizând documentația întocmită de **B.I.A. Száraz Stefania Gabriella** din mun. Sf. Gheorghe / Covasna (**Proiect nr. 02 / 2022**), s-a întocmit prezentul raport.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității cu o suprafață de 2857 m² - U.T.R. 48 – cu funcțiunea dominantă – spații, parcuri, zonă de agrement.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 2857 m², aflată în proprietatea beneficiarilor și formarea o singură zonă funcțională: **zonă rezidențială și de agrement**. Astfel, funcțiunea dominantă va fi: zonă rezidențială și de agrement (case de locuit individuale, anexe gospodărești, foișoare, terase acoperite, construcții edilitare, căsuțe pentru închiriat în scop turistic, de agrement cu o amprentă la sol de max. 60 mp, construcții pentru depozitare mijloace de transport individuale cu scop de închiriere pentru activități recreative, ex. biciclete electrice, ATV, mașinuțe electrice. Funcțiuni complementare: se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunilor dominante zonei rezidențiale: anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni, zone verzi amenajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate, pergole, foișoare, piscine, rețele tehnico - edilitare și construcții aferente acestora. Funcțiuni complementare admise cu condiții: sedii administrative nepoluante de birouri sau firme, locuințe de serviciu cu max. 200 mp amprenta la sol. Funcțiuni interzise: funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu.

Indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi următoarele valori:

P.O.T. max. = 24,00 %,

C.U.T. max. = 0,24.

Regimul maxim de înălțime:

P+I+M cu sau fără subsol pentru construcțiile principale;

P pentru anexe.

Aliniamentul este la limita proprietății, la limita terenului aferent drumului existent. Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m față de aliniament. Retrageri față de limitele laterale - vest: 5,00 m; - est: 2,00 m; - și față de limita posterioară: 20,00 m. Retrageri față de construcțiile aflate pe același lot și față de loturile vecine: min. H/2 din înălțimea la cornișă a construcției.

Amplasamentele construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile din planșele nr. 3.1, nr. 3.1.1, respectiv nr. 3.2 – reglementări urbanistice.

Accesul pietonal și carosabile în zona studiată este posibil de pe drumul forestier Borviz (UPI U A814D), drum existent și practicabil. Drumul este în domeniul public al statului, în administrarea lui Romsilva S.A.

Parcarea se asigură numai pe lotul studiat.

Echipare tehnico-edilitară:

- Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se propune a se realiza prin extinderea rețelei de distribuție apă existente pe drumul forestier Borviz UPI U A 814D.
- Apele uzate vor fi colectate prin canalul menajer propus și transportate către ministație de epurare cu o capacitate de max. 10 locuitori echivalenți, după care vor fi evacuate în pr. Mesului (Mészpatak).
- Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole și șanțuri și evacuate spre zonele verzi, respectiv la rigola stradală a drumului de acces la teren.
- Spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale electrice sau termice proprii, sau de alte instalații de încălzire adecvate, eventual se pot utiliza panouri solare – fotovoltaice.
- Alimentarea cu energiei electrice necesare se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă.
- Nu este posibil racordul la rețea de distribuție a gazelor naturale.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere se va realiza în mod corespunzător.

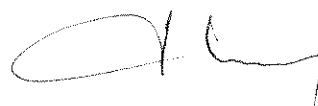
Menționez faptul că documentația de urbanism întocmită de **B.I.A. Száraz Stefania Gabriella** având obiectul **P.U.Z. – ZONĂ REZIDENTIALĂ**, oraș Covasna, județ Covasna, a primit **Avizul Arhitectului Șef nr. 20 din 04.08.2023**.

Din perspectiva gradului de complexitate propun valabilitatea P.U.Z. și a regulamentului aferent de 5 ani de la data adoptării hotărârii consiliului local.

Documentația este depusă atât analogic, cât și în format digital (în formă scanată - *.pdf).

În contextul celor menționate, având în vedere competențele consiliului local prevăzute de art. 139, alin. 3, lit. e), din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Serviciul de Amenajare a Teritoriului și Urbanism consideră ca proiectul de hotărâre privind aprobarea **P.U.Z. – ZONĂ REZIDENTIALĂ**, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

Arhitect Șef,
ing. Ambrus Attila



Întocmit,
insp. Papucs Barnabás – S.



Către,

Primaria Orasului Covasna
Compartimentul Urbanism

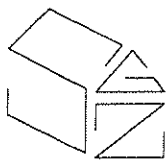
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA		
Nr.	16.029	
ziua ... 08 ...	luna ... 02 ...	anul 2023

Subsemnatul **Munteanu Dorian Laurentiu Hard Technics SRL** in nume propriu, vă inaintez alăturat prezentei cereri avizele solicitate prin Certificatul de urbanism si Documentatia pentru PUG /PUZ/ PUD **Elaborare PUZ Zona Rezidentiala**, elaborată pentru terenul situat in municipiul/ orasul/com. **Covasna**, sat - ,nr. jud. **Covasna** cu rugămintea realiza etapa transparentei decizionale in vederea aprobării prin Hotărâre de Consiliul local al Municipiului/Orasului/ Comunei **Covasna**.

Data 08.08.2023

(semnătura si stampila)

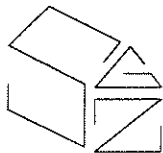




Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

520023 Sf.Gheorghe, str.Bem Jozef nr.2 bl.3 sc.E ap.31 Covasna
tel.: 0740 343 215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com

Denumirea lucrarii	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- Zona Rezidentiala
Amplasament	Drum forestier Borviz, U.P.I.ua814D, orasCovasna, judetul Covasna
Initiator Proiectant general	Hard Technics SRL B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela
Proiect nr. Volum	02/2022 PLAN URBANISTIC ZONAL



Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

520023 Sf.Gheorghe, str.Bem Jozef nr.2 bl.3 sc.E ap.31 Covasna
tel.: 0740 343 215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com

Denumirea lucrarii	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- Zona Rezidentiala
Amplasament	Drum forestier Borviz, U.P.I.ua814D, oras Covasna,
Initiator	Hard Technics SRL
Proiectant general	B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela
Proiect nr.	02/2022
Volum	PLAN URBANISTIC ZONAL

Colectivul de elaborare

Urbanism:	c.arh. Szaraz Stefania Gabriela
Edilitare:	ing. Moldovan Nicolae
Studii topografice:	ing. Baciú Ioan
Studii geotehnice:	dr.ing. Asuencei Vlad

BORDEROU

PIESE SCRISE

- ☐ ☐ Fisa proiectului
- ☐ ☐ Borderou
- ☐ ☐ Memoriu general PUZ
- ☐ ☐ Regulament aferent P.U.Z.
- ☐ ☐ Fişa de reglementari
- ☐ ☐ Breviar de calcul apa – canal
- ☐ ☐ Carte de identitate beneficiar
- ☐ ☐ Extras carte funciara
- ☐ ☐ Certificat de urbanism

Avize solicitate prin Certificatul de urbanism:

- Aviz de oportunitate
- Aviz Consiliul Local Covasna-Comisia de urbanism
- Aviz Arhitect Sef
- Studiu geotehnic
- Aviz Ministerul Mediului Apelor si Padurilor -Garda Forestiera Brasov
- Agentia de Protectia a Mediului
- I.S.U Covasna
- Aviz Alimentare cu apa, canal
- Aviz Alimentarea cu energie electrica
- Aviz gaze naturale
- Aviz telefonizare
- aviz MAI
- taxa RUR
- informarea si consultarea populatiei
- ☐ Plan de incadrare vizat OCPI si Ridicare topografica
- ☐ Anunt in ziar 1
- ☐ Anunt in ziar 2
- Anunt in ziar 3
- ☐ Anunt in ziar 4

PIESE DESENATE

Ridicare topo

sc. 1 : 1000

1.1 Incadrarea in teritoriul localitatii

2.1 Situatia existenta

sc. 1 : 1000

3.1 Reglementari urbanistice – zonificare si cai de comunicatie

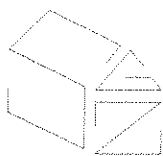
sc. 1 : 1000

3.2 Reglementari urbanistice - proprietatea asupra terenurilor

sc. 1 : 1000

3.3 Reglementari urbanistice – echipare edilitara

sc. 1 : 500



Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

520023 Sf.Gheorghe, str.Bem Jozef nr.2 bl.3 sc.E ap.31 Covasna
tel.: 0740 343 215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com

MEMORIU

1. Introducere

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- Zona rezidențială
Amplasament	Drum forestier Borviz, U.P.Lua814D, oras Covasna,
Initiator	Hard Technics SRL
Proiectant general	B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela
Proiect nr.	02/2022
Volum	PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Aceasta documentatie a fost elaborata în vederea reglementarii zonei avand în vedere ca exista o restrictie temporara de construire pina la intocmirea unui plan urbanistic zonal. La solicitarea beneficiarului s-a reglementat o zona rezidentiala, cu functiuni complementare si compatibile cum ar fi zona de agrement si turism.

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr 34 eliberat de Primaria oras Covasna , in care se solicita elaborarea PUZ-ului fiind o de restrictie temporara de construire pana la intocmirea PUZ. aflat in UTR 48- Zona de agrement conf PUG.

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

Terenul e liber de constructii.

Terenul se afla în partea dreapta a raului Covasna(Valea Hanko). la cca. 100 m sud de sitului Dealul Sarat) si la nord , in zona de protectie a monumentului istoric Calea Ferata Ingusta inscris în Lista Monumentelor Istorice (LMI-2015) cod CV-II-m-A-13195,03 conform Raportului de cercetare arheologica preventiva , realizat de Muzeul National al Carpatilor Rasariteni Sf,Gheorghe.

Proprietarul doreste sa delimiteze o zona edificabila în scopul construirii unei locuinte individuale si a unor casute pentru inchiriat in scop turistic, a unor spatii pentru depozitare mijloace de transport individuale cu scop de inchiriere pentru activitati de agrement, recreative, ex biciclete electice, atv-uri, masinute electrice, etc.

În acest scop se propune schimbarea destinatiei a unei suprafate de teren de 2857 mp. Documentatia este elaborată pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr 34 din data de 25.11.2022 și în baza Avizului de Oportunitate nr 9 din 25.11.2021 eliberate de Primaria Orasului Covasna.

La baza analizei reglementării terenului au stat: solicitările beneficiarului, situația juridică a terenului, caracteristicile terenului, posibilități de echipare tehnico-edilitare, criterii de funcționalitate și oportunitatea investiției propuse.

La momentul întocmirii PUG-ului Orasului Covasna, zona prevazuta pentru UTR 48, in mare masura a fost neconstruita, in schimb in momentul de fata in jur de 30% are destinatie rezidentiala, fiind in proprietatea privata, aceasta fiind tendinta zonei.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este in intravilan, aflat in UTR 48- cu functiunea de Spatii, parcuri, Zona de agrement.

• REGIMUL JURIDIC:

Terenul se află în intravilanul orasului Covasna conform PUG aprobat

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și se află în zonă de protecție a ansamblului CV-II-a-A-13195 -Ansamblu tehnic -Planul inclinat si calea ferata ingusta.

• REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuală a terenului conform PUG de Spatii, parcuri, Zona de agrement. aflat in UTR 48

Terenul are o suprafata totala de 2857 mp si e liber de constructii

Categoria de folosinta a terenului cf. PUG aprobat: teren arabil în intravilan

• REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG aprobat prin hotararea Consiliului Local Covasna nr 10/2000 prelungit cu H.C.L. nr 165/2018 se institueaza zona de restrictie temporara de construire pana la intocmirea unui PUZ.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

-Regulamentul General de Urbanism

-Planul Urbanistic General aprobat al Orasului Covasna.

-Planul topografic al zonei a fost redactat de ing. Baci Ioan în baza comenzii emise de initiatorul lucrarii.

Documentatia a fost intocmita in conformitate cu prevederile legislative, principalele acte normative avute in vedere sunt:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea drumurilor
- Codul Civil
- Reglementari tehnice - ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ G.M.010-2000 aprobat cu ORD.nr.176/N/08.16.2000

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Zonele invecinate parcelei studiate au fost reglementate din punct de vedere urbanistic prin PUG aprobat este în intravilanul Orasului Covasna, prin Documentatia de urbanism nr 1062/1998 faza PUG , aprobata prin HCL al orasului Covasna nr 10/2000, prelungit cu H.C.L. nr 165/2018.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

-Planul topografic al zonei a fost redactat de ing. Baci Ioan Cadastru-Geodezie-Cartografie, oras Saramas, nr.55, județul Covasna, în baza comenzii emise de inițiatorul lucrării.

-Studiul Geotehnic preliminar intocmit de S.C. Geotehnic Proiect AS S.R.L.-dr. inginer Așuencei Vlad.

1.3.3. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Conform site-ului Primariei Covasna, in zona respectiva(UTR 48) sunt PUZ-uri aprobate conform

<http://www.primariacovasna.ro/consiliul-local/hotarari/>, astfel: HCL 62/2009-PUZ zona rezidentiala Baia de Piatra Hanko si HCL 130/2018-PUZ Construire casa de locuit S+P Or, Covasna, str Baia de Piatra nr 59

Astfel s-au creat noi zone rezidentiale in acest utr.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Orașul Covasna este situat la marginea sud-estică a părții inferioare a Carpaților de curbură, la contactul versantului estic al Munților Vrancei cu depresiunea Barsei, la 31 km de Sfântu Gheorghe și la 60 km de Brașov, la o altitudine de 580 m, străbatut de DN13E.

Vestita pentru apale sale minerale, primele cure balneare au fost organizate încă din sec. XIX. Astăzi Covasna are o bază de tratament modernă la care vin, în orice perioadă a anului, cei care preferă o terapie naturală împotriva afecțiunilor cardiovasculare.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism PUZ se afla în intravilanul orașului în partea nord estică, la poalele pădurii, pe drumul forestier Borviz, U.P.Lua814D.

Activitatea economica de baza și principala sursă de venit a locuitorilor o reprezintă turismul

Zona în care este amplasat orașul este preponderent zona montană, adecvată practicării sporturilor de iarnă, și nu numai.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Orașul Covasna fiind un important pol de dezvoltare al județului Covasna, atât din punct de vedere agricol, industrial dar mai ales turistic, este important ca fiecare zonă, cartier al stațiunii să fie îngrijit, iar potențialul de dezvoltare să rămână ridicat, încurajând investițiile și crearea de cartiere rezidențiale, care sunt o punte de plecare către dezvoltarea economică a orașului.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul este situat pe teritoriul administrativ al orașului Covasna. Imobilul situat în partea nord estică a localității, în intravilan, aflat pe drumul forestier Borviz, U.P.Lua814D, în continuarea străzii Andrei Saguna, prezintă o zonă retrasă a localității, liniștită, pretându-se pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale, folosită atât sezonier cât și permanent.

Vecinatati:

nord: drum forestier Borviz UPI u a 814 D

vest: teren intravilan Vladareanu Elena

sud: taluz superior paraul Meszpatak

est: teren intravilan Cojan Florea

Terenul, cu forma poligonală, cu latura scurtă orientată spre nord și sud. În cadrul zonei are așezare și orientare favorabilă, accesul auto și pietonal în incintă realizându-se dinspre latura nordică.

Pe amplasament nu există construcții.

REGIMUL JURIDIC:

Terenul reprezintă un lot aflat în proprietatea unei persoane juridice, respectiv HARD TEHNICS drept de proprietate conform extrasului de carte funciara nr.28869 a localității Covasna, nr.cad 28869 în suprafața de 2857 mp

REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: arabil

Suprafața totală a terenului S= 2857 mp și arabil- intravilan zona de spații, parcuri și agrement URT 48.

Terenul studiat este bordat la:

-sud – 32,33 m- taluz superior Paraul Meszpatak.

– est–103, 70 m- teren arabil Vladareanu Elena.

– vest – 96,75 m - teren arabil Cojan Florea și Cojan Alina

– nord – 29,68 – drum forestier în intravilan, Borviz UPI u a 814 D

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Terenul studiat beneficiază de o poziție conformă cu investiția propusă, fiind într-o zonă în ascensiune la periferie, dar în directă legătură cu zonele preponderent ocupate de locuințe individuale. Din punctul de vedere al poziției față de cadrul localității zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită arealului încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă, fiind o zonă cu potențial ridicat. Există în zona interes din ce în ce mai crescut pentru dezvoltarea în perspectiva apropiată a unor microzone de locuit, turistice și de servicii, alte obiective. Fiind o localitate stațiune, preturile terenurilor, infrastructura care s-a dezvoltat în ultimii ani precum și oportunitățile pe care zona le oferă, fac ca acest areal să fie din ce în ce mai căutat. Se întrevide o dezvoltare în perspectiva apropiată și medie a orașului prin prisma forței de muncă calificate, a resursei umane de mare valoare și a valențelor naturale speciale.

La nivel edilitar zona este echipată astfel:

Echiparea edilitară - Situația existentă

Alimentare cu apă și canalizare –

- **In zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă și canalizare menajeră**
- -Există rețea de apă PEID-De63 mm pe strada DRUM FORESTIER BORVIZ UPI U A 814 D, (prelungirea strazii Andrei Saguna) care subtraversează calea ferată îngustă (spre planul inclinat) la o distanță de aproximativ $L = 190\text{m}$
- - Există rețea canalizare menajeră PVC-KG-200mm pe strada Andrei Saguna la o distanță de cca 240 m de zona studiată.

Alimentarea cu energie electrică

-Există rețea de distribuite energie electrică, drum forestier Borviz UPI U A 814 D la aprox. 5 m față de limita proprietății.

Pe partea sudică se află rețeaua electrică de medie tensiune LEA 20.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ : RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Realizarea studiului geotehnic s-a efectuat de către *S.C. GEOTEHNIC PROIECT AS S.R.L.*, de către *Dr. ing. AȘUENCEI Vlad*

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

2.3.2.1. Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în orașul Covasna județul Covasna identificat prin planul de situație anexat.

2.3.2.2. Terenul în amplasamentul cercetat prezintă o suprafață aproximativ plană, la circa 616,742 m de la nivelul mării, este cultivat, cota fiind mai jos față de nivelul strazii DRUM FORESTIER BORVIZ UPI U A 814 D. (618,980)

2.3.2.3 Date privind zonarea seismică

Conform normativului P100-1/2013, privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul în studiu se încadrează în zona seismică D cu caracteristica $a_g = 0,25$ și perioada de colț $T_c = 1$ sec. Conform STAS 6054-77 Adâncimea de îngheț este 1,00 m

2.3.2.4. Date geologice

Zona amplasamentului face parte din depresiunea intramontană Tg Secuiesc, situată în partea estică a depresiunii Brașovului. Depresiunea este delimitată la nord-vest de Munții Bodoc, la nord-est de Munții Nemirei, la est de Munții Brețcului iar la sud de Munții Întorsurii. La sud-vest de află culoarul piemontan de la Reci. Tot spre sud-vest, Depresiunea Târgu Secuiesc se leagă de Depresiunea Sfântu Gheorghe. Între aceste limite, depresiunea ocupă o suprafață de cca 600 km^2 , având cea mai mare întindere în cadrul Depresiunii Brașovului, dominată de șesurile

Brateșului și Estelnicului și de câmpurile de terase lacustre din dreapta Râului Negru, de la Lunga și Moacșa.

2.3.2.5. Cadru geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic zonei

Zona amplasamentului este situată în partea estică a orașului Covasna, la baza Carpaților de curbură.

Zona cercetată se afla în partea sud-estică a depresiunii Târgu Secuiesc.

În regiune se întâlnesc soluri brune podzolice, brune acide, soluri brune, podzolice, podzoluri și soluri humicosilicatică de regulă aceste soluri au caracter scheletic și grosime redusă.

Solurile sunt strâns corelate cu tipul de rocă, condițiile climatice și vegetația existentă. Îndeosebi în această zonă a Carpaților de Curbura sunt existente soluri precum cambisolurile (brune și brune-acide) ce favorizează un climat răcoros și umed.

Amplasamentul cercetat nu este afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea și exploatarea în siguranță a acestuia. Amplasamentul studiat nu este supus fenomenelor de eroziune sau a alunecărilor de teren.

Zona se înscrie într-un climat temperat cu veri moderate și ierni răcoroase. În medie cad cca (600÷700)mm precipitații anuale; temperatura medie anuală este cuprinsă între 7°C și 8°C.

Rețeaua hidrografică în perimetrul studiat este drenată de râul Covasna prin intermediul afluenților din zonă. Pe terenul cercetat nivelul apei subterane a fost interceptat în sondaje la adâncimea de 1.70m÷1.80m față de C.T.N., depinzând de regimul precipitațiilor și de microrelief

2.3.2.6. Date geotehnice

Pentru stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pe amplasamentul obiectivului s-au executat:

§ un foraj geotehnic de cercetare din care au fost prelevate probe de teren;

forajul a fost realizat cu o instalație de forat prin percuție, în sistem uscat;

§ o penetrare dinamică pe con folosindu-se un penetrometru *Pagani DPM30*;

încercarea a fost realizată în conformitate cu: **SR EN ISO 22476-2:2006** – *Cercetări și încercări geotehnice. Încercări pe teren. Partea 2: Încercare de*

penetrare dinamică; C159-89 – Instrucțiuni tehnice pentru cercetarea terenului de fundare prin metoda penetrării cu con, penetrare statică, penetrare dinamică, vibropenetrare și SR EN 1997-2:2007-Eurocod 7;

Proiectarea geotehnică. Partea 2: Investigarea și încercarea terenului.

§ pentru interpretarea datelor obținute în urma penetrării dinamice pe con s-a folosit softul *GeoStru - Dynamic Probing – Încercări de penetrometrie dinamică, versiunea 2017.25.5.724.*

Având în vedere caracteristicile construcției și ale terenului de fundare se estimează că ansamblu construcție-teren se încadrează în *categoria geotehnică 2:*

Risc geotehnic moderat.

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit conform **NP 074-2014 -**

Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții.

Prezentul studiu are ca scop:

§ identificarea succesiunii litologice și a caracteristicilor fizico-geologice ale straturilor ce alcătuiesc terenul de fundare în zona activă a fundațiilor;

§ stabilirea capacității portante a terenului de fundare;

§ determinarea efectelor posibile în timp a apei subterane asupra terenului de fundare;

§ încadrarea amplasamentului din punct de vedere al seismicității conform prevederilor normativului **PI00/I-2013;**

§ determinarea adâncimii de îngheț a amplasamentului conform **STAS 6054-77;**

§ încadrarea terenurilor naturale în clasele prevăzute de normele de deviz pentru lucrări de săpătură și terasament;

§ stabilirea categoriei geotehnice în care se încadrează amplasamentul conform **NP 074-2014.**

Cercetarea amplasamentului s-a făcut în conformitate cu **NP 074-2014** și constă în observațiile litologice corelate cu studiile întocmite anterior în zonă, precum și din execuția unui foraj, rezultatele fiind precizate în planșa S.G.03.

Foraj F

· 0.00m – 0.60m → *sol vegetal cu rădăcini de plante*

· 0.60m – 0.80m → *praf nisipos tare cu elemente de pietriș*

- 0.80m – 1.30m → pietriș argilos, foarte îndesat
- 1.30m – 1.50m → nisip argilos, vârtos
- 1.50m – 1.80m → pietriș cu nisip, foarte îndesat
- 1.80m – continuă → rocă de bază
- N.H. → -1.70m

Cercetarea amplasamentului s-a făcut în conformitate cu **SR EN ISO**

22476-2:2006 și **C159-89** și constă în informațiile litologice obținute din forajul

F și din execuția unei penetrări dinamice în zona activă a fundațiilor, rezultatele acestei încercări regăsindu-se în planșa *S.G.04* și în „Raport încercare de penetrare dinamică”, document anexat prezentului studiu geotehnic.

În baza lucrărilor geotehnice executate, a observațiilor directe pe teren și după consultarea materialelor cu caracter geotehnic referitor la terenul de fundare au fost trase următoarele concluzii:

Având în vedere prevederile din indicativul **NP 074-2014** s-a determinat categoria geotehnică în care poate fi încadrat sistemul construcție-teren:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Lucrări fara epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinatati	Fara risc	1
Zona seismică de calcul	$a_g = 0,25 \text{ g}$	3
TOTAL	10 puncte	

Conform punctajului obținut, *10 puncte*, sistemul construcție-teren se înscrie în *categoria geotehnică 2*, „Risc geotehnic moderat”

2.3.2.7. Date hidrologice-hidrogeologice (nivelul apei subterane și caracterul acesteia)

Rețeaua hidrografică în perimetrul studiat este drenată de râul Covasna prin intermediul afluenților din zonă. Pe terenul cercetat nivelul apei subterane a fost interceptat în sondaje la adâncimea de *1.70m÷1.80mm* față de C.T.N., depinzând de regimul precipitațiilor și de microrelief.

Adâncimea de îngheț, conform **STAS 6054-77**, este de *1.00m÷1.10m* (Fig. 3).

Încărcarea din zăpadă conform Indicativ **CR 1-1-3-2012** – încărcarea caracteristică de zăpadă la sol este $s_{0,k} = 2 \text{ kN/m}^2$ (Fig. 4).

Încărcarea dată de vânt, conform **CR 1-1-4-2012**: valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, având *50* de ani intervalul mediu de recurență este de $q_b = 0.6 \text{ kPa}$ (Fig. 5).

2.3.2.8. încadrarea obiectivului în "Zone de risc"

Cutremure de pământ (grade MSK)- VII

Inundații — slabe pe torenți

Alunecări de teren- slab

2.3.2.9. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

1. Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.

2. Excavațiile nu coboară sub nivelul apei subterane în cazul execuției unei construcții fără subsol / beci / demisol, nefiind astfel necesare epuizmente. Nivelul hidrostatic este prezent pe amplasament la adâncimea de *1.70m÷1.80m* față de C.T.N., acesta fiind ușor influențat de cantitatea de precipitații și de microrelief.

3. Luându-se în considerație prevederile indicativului **NP 074-2014** s-a stabilit că amplasamentul viitoarei construcții se încadrează în *categoria geotehnică 2: risc geotehnic moderat*.

4. Fundarea construcției se va face în stratul *pietriș argilos, foarte îndesat*

iar adâncimea de fundare se va stabili ținând cont de următoarele:

- respectarea adâncimii de îngheț – $h_i = 1.00m$, conform **STAS 6054-77**;

- respectarea adâncimii minime de fundare – conform *NP112-2014*, *hi* – $(10\div 20)cm$;
 - în situația construcțiilor prevăzute cu subsol util se va respecta o adâncime minimă de fundare de $0.50m$ față de cota pardoselii subsolului.
5. Capacitatea portantă conform *STAS 3300/2-85*, punctul 3 – *Calculul terenului de fundare la starea limită de deformății*, similar cu anexa H – *Calculul la starea limită de serviciu (exploatare)*, din *NP112-2014* a terenului de fundare, pentru stratul de *pietriș argilos, foarte îndesat*, pentru o fundație cu lățimea tălpii de $0.40m$ și adâncimea de fundare de $1.20m$ este $p_{pl} = 239 kPa$. Rezultatele obținute din calcul au fost corelate cu rezultatele obținute în urma execuției penetrării dinamice, astfel obținându-se valori cât mai apropiate de situația din teren.
6. Pământurile întâlnite pe amplasament în cadrul cercetării terenului de fundare sunt încadrate conform *Ts/1981* după cum urmează:
- sol vegetal – manual ușor
 - mecanic categoria I
 - praf nisipos – manual mijlociu
 - mecanic categoria I
 - pietriș argilos – manual tare
 - mecanic categoria II
7. Se recomandă o corectă sistematizare pe verticală care să asigure scurgerea apelor din precipitații pentru a nu pătrunde în terenul de sub fundații.
8. La proiectarea și realizarea lucrărilor, în zona amplasamentului se vor lua următoarele măsuri:
- eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și dirijarea eventualelor conducte de apă și canalizare la distanțe mai mari $3m$ de fundațiile construcției;
 - se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, fapt ce duce la deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității acestora.
9. În jurul construcțiilor se vor executa trotuare etanșe, dispuse pe un strat de pământ stabilizat, compactat; acestea vor avea lățimea de $(0.80\div 1.00)m$ și o pantă de 3% spre exterior.
10. Umpluturile se vor realiza cu pământuri sortate neactive, dispuse în straturi elementare de $(10\div 15)cm$ care se vor compacta în conformitate cu *C29-85*.
11. În proiectare și în execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare la data respectivă inclusiv normele de protecție a muncii și P.S.I.
12. Începerea activității se va face numai după obținerea tuturor acordurilor privind disponibilitatea amplasamentului de utilități subterane ale acestuia.
13. Dacă în momentul execuției excavațiilor se întâlnesc alte stratificații, decât cele menționate în prezentul studiu geotehnic, se va convoca geotehnicianul și proiectantul pentru adaptarea la teren a lucrărilor proiectate.
14. Pentru verificarea naturii terenului la cota de fundare – faza determinantă, „a” se va solicita prezența proiectantului

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Terenul are o accesibilitate foarte bună, direct de pe drumul forestier Borviz UPI U A 814 D, printr-o cale de acces propusă de $5m$ lățimea profilului. Acesta va asigura o fluentă bună a traficului în zona. În prezent accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează din drumul forestier BORVIZ UPI U A 814 D (care este o stradă de categoria a III-a, cu două benzi de circulație, pietris, cu sant de captare a apelor meteorice pe partea dinspre padure). Drumul va fi menținut pe traseul existent.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂ ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂ MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE

ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME .

Terenul are acces la drumul forestier Borviz UPI U A 814 D realizat prin partea nordică a lotului.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

În adâncime, teritoriul este neocupat, el având în prezent caracter de arabil. Pe o latură există împrejurimi specific rurale, din tărâși de lemn bătute în pământ cu sarmă ghimpată între ei și scânduri de lemn.

Bilanț teritorial existent

Destinația terenului	ha	%
Teren Arabil în intravilan	0,2857	100
TOTAL	0,2857	100

POT= 0.00%, CUT= 0.00

2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Majoritatea dotărilor ce asigură servicii în zonă sunt concentrate în zona centrală a orașului. Pe drumurile secundare sunt doar funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare acestora.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat precum și arealul limitrof nu deține spații verzi amenajate fiind în prezent teren cu caracter arabil.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui minim de 5% spații verzi din totalul suprafeței.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Alimentare cu apă și canalizare –

- În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă și canalizare menajeră
- -Există rețea de apă PEID-De63 mm pe strada DRUM FORESTIER BORVIZ UPI U A 814 D,(prelungirea străzii Andrei Saguna)care subtraversează calea ferată îngustă (spre planul înclinat).la o distanță de aproximativ L= 190m
- - Există rețea canalizare menajeră PVC-KG-200mm pe strada Andrei Saguna la o distanță de cca 240 m de zona studiată.

• **Alimentarea cu energie electrică**

-Există rețea de distribuție energie electrică, drum forestier Borviz UPI U A 814 D la aprox. 5 m față de limita proprietății.

Pe partea sudică se află rețeaua electrică de medie tensiune LEA 20.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea orașului, creșterea veniturilor populației, reducerea somajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale. Pentru consultarea populației cu privire la proiectul de față, se va da un anunț într-o publicație locală de mare tiraj referitor la intenția de realizare a obiectivelor propuse. De asemenea, la sediul Primăriei Orașului Covasna, proiectul va fi expus pentru a fi consultat. Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei Orașului Covasna, în termen de 30 zile de la expunerea proiectului spre consultarea populației, la sediul APM Covasna, Sf.Gheorghe, strada Gen.Grigore Balan, nr. 10 în termen de 15 zile de la apariția anunțului în presă. Pentru consultarea populației se va aplica procedura prevăzută de lege. Investiția propusă prin prezentul proiect nu va genera locuri de muncă noi, dar este de natură să contribuie la fixarea forței de muncă locale. Punctul de

vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarului si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elaboratorului, proiectul evidentiaza in mod corespunzator viziunea temei-program.

Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de Primaria Orasului Covasna.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a efectuat ridicarea topografică a terenului pentru a determina declivitatea existentă precum și pentru a avea un plan de actualitate al lotului în vederea întocmirii planului urbanisticzonal. Ridicarea topografică cu viză OCPI este anexată prezentei documentații. De asemenea, s-a realizat studiul geologic al terenului.

Concluzii ale studiului geotehnic:

Terenul de fundare al viitoarei construcții este reprezentat de stratul de pietriș argilos, foarte îndesat, care în conformitate cu normativul NP 074-2014, tabel A1.1, se încadrează în categoria terenuri bune de fundare.

Nr. crt.	Denumire indice geotehnic	Simbol	U.M.	Valoare caracteristică
1.	Greutate volumică în stare naturală	γ	kN/m ³	17.36
2.	Greutate volumică în stare saturată	γ_{sat}	kN/m ³	20.60
3.	Coeziune nedrenată	c_u	kPa	0
4.	Unghiul de frecare internă	φ	°	37.83
5.	Modulul de deformare liniară	E	MPa	26.17
6.	Modulul edometric	E_{oed}	MPa	10.42
7.	Gradul de îndesare	I_D	%	100
8.	Coeфициentul lui Poisson	ν	-	0.28
9.	Modulul dinamic de deformare	G	MPa	196.51
10.	Umiditatea naturală	w	%	10.01
11.	Granulometrie			
	Argilă	A	%	7.69
	Praf	P	%	12.50
	Nisip	N	%	12.69
	Pietriș	Pi	%	67.12

Adâncimea de îngheț, conform **STAS 6054-77**, este de 1.00m÷1.10m

Încărcarea din zăpadă conform Indicativ **CR 1-1-3-2012** – încărcare caracteristică de zăpadă la sol este $s_0, k = 2 \text{ kN/m}^2$

Încărcarea dată de vânt, conform **CR 1-1-4-2012**: valoarea de referință presiunii dinamice a vântului, având 50 de ani intervalul mediu de recurență este $q_b = 0.6 \text{ kPa}$

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este în intravilan, de Spații, parcuri, Zona de agrement. aflat în UTR 48 Pentru a fi construit este necesară întocmirea unui PUZ.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Orice intervenție umană în cadrul natural este datorată să aibă în vedere preservarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. În acest sens titularul va întreprinde toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investiției, prin tehnologiile și materialele de construcții utilizate, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut după terminarea lucrărilor de construcții și adus la starea inițială.

Construcțiile principale au fost orientate ținând cont de punctele cardinale și de configurația terenului pentru asigurarea unei funcționări corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente față de soare și iluminat natural. De asemenea, s-a avut în vedere ferirea directă de efectul vânturilor dominante care bat din direcția nord-vest spre sud-est, și amplasarea construcțiilor în sistem peisaj, organic, pentru a artificializa cât mai puțin cadrul natural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la zona reglementată se va face de pe drumul forestier BORVIZ UPI U A 814.

Vizitatorii și rezidenții vor avea asigurate posibilitățile de parcare a autoturismelor în incintă. Se va asigura posibilitatea de acces și manevrare de întoarcere pentru autoutilitare de stins incendii, salvări, autoutilitare, altele. Nu se admite staționarea vehiculelor în spațiul public.

Drumul va fi menținut pe traseul existent.

3.4.1 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI CAROSABILE

Realizarea accesului pe teren se va face din grija beneficiarului. Se vor realiza accese pietonale, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și celor care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor realiza accese carosabile .

Circulația către obiectivele propuse se va desfășura în exclusivitate cu mijloace de transport individuale.

Accesul auto se va realiza până la obiectivele propuse, în incintă acestora vor fi amenajate parcaje.

Se va asigura accesul pentru autospeciale de intervenții în caz de incendiu.

Drumurile vor fi completate cu șanțuri sau rigole de colectare a apelor pluviale care se vor racorda la cele din rețeaua stradală existentă.

Pe traseul auto se vor adapta reguli de circulație adecvate unei zone rezidențiale cu circulație mixtă:

- viteza de circulație redusă
- avantajarea pietonului în fața autovehiculului

Materialele propuse:

- suprafețe carosabile: macadam, asfalt.
- parcaje: pavaj, asfalt, etc.

3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Fiind vorba despre o locație rezidențială, circulația pietonală va trebui rezolvată local, atât în continuarea celei existente pe drumul Borviz, cât și în incintă, de la locurile de parcare către obiectivele propuse. Aceasta se va desfășura pe drumurile cu circulație mixtă amenajate către obiectivele propuse.

Piste de bicicliști: nu este cazul. Se va asigura circulația liberă a persoanelor imobilizate în carucior

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Conform temei de proiectare, s-au propus construcții și amenajări specifice unei microzone de locuit.

Construcțiile principale sunt cele de locuințe unifamiliale, independente. Clădirile vor avea regim maxim de înălțime P+I+M cu sau fără subsol. Compoziția este organizată, integrată în configurația cadrului natural existent, pitoresc, compoziție care asigură o accesibilitate economică a tuturor obiectivelor, orientare corectă a spațiilor construite și libere în funcție de punctele cardinale, cadre naturale și imagini de perspectivă bogate.

Prin tema de proiectare stabilită de proprietarul terenului, se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului
- realizarea accesului la loturi
- zona alocată construcțiilor

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general:

- Funcțiune principală: Zona rezidențială și de agrement:
- Case de locuit individuale, anexe gospodărești, foisoare, terase acoperite, construcții edilitare.
- casute pentru închiriat în scop turistic, de agrement cu o amprentă la sol de max. 60 mp
- construcții pentru depozitare mijloace de transport individuale cu scop de închiriere pentru activități recreative, ex. Biciclete electrice, ATV, mașinute electrice,
- Funcțiuni complementare:
 - a) Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidențiale.
 - anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni
 - zone verzi amenajate,
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spații plantate
 - pergole, foisoare
 - piscine
 - rețele tehnico edilitare și construcții aferente acestora.
 - b) Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică racord la rețeaua localității, apă racord la rețeaua localității, canalizare racord la rețeaua localității, conform propunerilor și avizelor.
- Funcțiuni complementare admise cu condiții:
 - sedii administrative nepoluante de birouri sau firme, locuințe de serviciu cu max 200 mp amprentă la sol.
- Funcțiuni interzise
 - a) funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, înălțimea, echiparea și conformarea a clădirilor:

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplasării locuințelor individuale cu anexele lor, asigurării acceselor carosabile și pietonale și realizării locurilor de parcare aferente funcțiunii propuse. Nu se vor crea noi loturi momentan, dăruie oferta posibilitatea de dezmembrare ulterioară, dar nu mai mică de 350 mp pentru o locuință.

Aliniamentul

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Aliniamentul este la limita proprietății, la limita terenului aferent drumului existent

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m față de aliniament;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-retragere față de limitele laterale :

- retragere față de limitele laterale este 5,00m
- retragere față de limitele laterale este : 2,00 m

-retragere față de limita posterioară : 20 m

-retragere față de construcțiile aflate pe același lot și față de loturile vecine : min H/2 din înălțimea la cornișă a construcției (pentru locuințe)

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții rezidențiale:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, potrivit importanței și destinației construcției.

3.5.1.4 Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zona;
- până la realizarea rețelilor, se pot folosi bazine vidanjabile impermeabile și puturi forate.
- se pot utiliza și soluții alternative de energie: panouri fotovoltaice, solare, sisteme eoliene, etc.

Se vor prevedea locuri special amenajate în incinta pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimi maxime cota +/-0,00:

Construcții principale: H maxim la cornisa 6 m

Anexe: H maxim la cornisa 3 m

Construcții principale: H maxim la coama 12 m

Anexe: H maxim la coama 6 m

Regimul maxim de înălțime al clădirilor:

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

P pentru anexe

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile vor fi amplasate conform planșei de reglementări, în cadrul unor suprafețe edificabile stabilite de PUZ. Suprafețele edificabile vor fi amplasate la minim 5 m de limita aliniamentului, în afara acestora nefiind permise construcții și respectând edificabilul stabilit față de limitele parcelor. Clădirile se vor realiza luând în calcul condițiile climatice locale.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – piatra și tencuieli la soclu, tencuieli la fațade, respectiv elemente din lemn, metal și sticlă la balustradă, lemn la pazii, stalpi, frontoane. Culoarele utilizate la fațade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise, sau a culorilor primare.

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante. Panta acoperișului va fi între 30° și 55° sau acoperiș terasa.

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare, cărămiziu, maron deschis gri, negru, țigla metalică mată sau șindrilă. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă.

Se recomandă:

- orientarea optimă din punctul de vedere al radiațiilor solare atât pe timp de vară cât și pe timp de iarnă
- termoizolare sporită.

Instalații și instalații tehnologice

- se vor poziționa cât mai discret

3.5.1.7 Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejurimi Parcaje

Parcarea se asigură în incinta proprie.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Spații verzi

Pe spațiile verzi în afara suprafețelor edificabile se va planta gazon verde sau se vor planta arbuști ornamentali cu respectarea Codului Civil.

Suprafețele vor fi întreținute prin cosire.

Amenajarea spațiilor verzi din cadrul perimetrelor construite se poate face prin plantarea de arbuști ornamentali, fructiferi, flori specifice zonei.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 5% din suprafața totală a lotului.

Împrejurimi și porți de acces

Împrejurimile către spațiile publice (domeniul public) vor avea un aspect similar cu împrejurimile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

Porțile pot fi realizate din stâlpi de lemn sau din zidărie tencuită continuate cu partea mobilă realizată din foi de scânduri sau șipci din lemn sau metal, cu o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice;

Împrejurimile spre stradă pot fi formate dintr-un soclu opac din zidărie tencuită de max. 0,60 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei (lemn, metal). De asemenea, împrejurimile pot fi complet din zidărie de cărămidă tencuită, piatră de râu sau din șipci sau scânduri de lemn sau șipci metalice.

Împrejurimile către restul spațiilor pot fi opace. Înălțimea împrejurimilor nu va depăși 2,20 m înălțime către vecini și 2,00 către strada.

3.5.2. Bilanțul teritorial

Bilanț teritorial suprafața reglementată:

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
TEREN ARABIL INTRAVILAN AGREMENT	2857	88,32	0	0
Circulații	378	11,68	216,25	6,68
Spatiu verde	0	0	161,75	5
Curti construcții intravilan	0	0,00	2857	88,32
Total	3235	100	3235	100

Bilanț teritorial comparativ conform extraselor de carte funciara 28869:

	ZONIFICARE FUNCTIONALA	suprafața (mp)	%
	ZONA CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA		
	construcții propuse-maxim	685,68	24
	spațiu verde -minim- estimativ	1742,77	61
	circulații auto și pietonale propuse-estimativ	428,55	15
	TOTAL suprafața reglementată	2857	100

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Zona rezidentiala **Indici urbanistici:**

P.O.T. max. =24%

C.U.T. max.=0,24

3.6. Echiparea edilitara

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a zonei studiate se propune a se realiza prin extinderea rețelei de distributie apa PEID-De-63mm (ce subtraverseaza calea ferata Covasna-planul inclinat) PEID-De63 mm pe strada DRUM FORESTIER BORVIZ UPI U A 814 D,(prelungirea strazii Andrei Saguna) care subtraverseaza calea ferata ingusta (spre planul inclinat).

Lungime rețelei de apa propuse va avea aproximativ $L= 190\text{m}$ si va fi amplasata in acostamentul drumului forestier

Necesarul de apa aferent zonei studiate conform breviarului de calcul este urmatorul :

$Q_{zi\ med.}=0,88\text{ mc/zi}$

$Q_{zi\ max.}=1,14\text{ mc/zi}$

$Q_{h\ max.}=0,14\text{ mc/h}=0,04\text{ l/s}$

In prezenta documentatie se propune prelungirea acesteia cu conducta PEID-De63 mm pe o lungime de $L=190\text{ m}$, si racordarea la incinta studiata prin intermediul unui camin de vane de sectionare si de aerisire-golire ,dotat cu contor de apa , respectiv prin realizarea rețelei de apa din incinta .

Bransamentele la cladire se vor executa prin intermediul unei conducte de bransare PEID De 40 mm Contorizarea apei consumate se va realiza prin intermediul unui apometru Dn 25 mm (montat in camin de vizitare la limita proprietatii .

3.6.2. Canalizarea menajera

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi colectate de catre canalul menajer propus (PVC-KG-160 mm) a se executa in incinta studiata si transportate catre o ministatie de epurare cu o capacitate de max 10 locuitori echivalenti ,dupa care vor fi evacuate in pr. Mesului (Mieszpatak)

La schimbarile de directie se vor executa camine de vizitare din PVC-De 400 mm

Debitul de apa uzata menajera conform breviarului de calcul este urmatorul:

$Q_{zi\ max.}=1,14\text{ mc/zi}$

$Q_{h\ max.}=0,14\text{ mc/h}=0,04\text{ l/s}$

3.6.3.Canalizarea pluviala

Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole si santuri si evacuate spre zonele verzi respectiv la rigola stradala a drumului de acces la teren. Apele meteorice colectate de pe clădirile obiectivului și din incinta amenajată a acestuia, se vor scurge gravitațional, prin rigole pluviale, la rigola stradală a drumului de acces la teren.

3.6.5. Incalzirea

Spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale electrice/ termice proprii sau alte instalații de încălzire adecvate, eventual se pot utiliza și panouri solare - fotovoltaice.

3.6.6. Alimentarea cu energie electrica

Energia electrică necesară se va asigura prin racordare la rețeaua existentă cu avizul furnizorului, pe baza unui proiect de specialitate. Exista rețea de distribuite energie electrica, drum forestier Borviz UPI U A 814 D la aprox. 5 m fata de limita proprietatii. Pe partea sudica se afla rețeaua electrica de medie tensiune LEA 20. Se pot utiliza și soluții alternative de energie: panouri fotovoltaice, solare, sisteme eoliene, etc.

3.6.7. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.

3.6.8. Gospodaria comunala

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, precum și deșeurile tehnice. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozitele agrementate din zonă. Materialele re folosibile, PET-uri, hârtie și carton, textile, metal, sticlă, se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija administratorului.

3.7. Protectia mediului

Funcțiunea propusă nu este un factor de poluare. Nu există factori de poluare în zonă.

Spațiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 61% din suprafața totală. Orice intervenție antropică în mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajări și construcții funcționale al căror specific de activitate este neagresiv față de factorii de mediu: apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte. Nu se pune problema emanațiilor nocive, nu se produc noxe și deșeuri periculoase pentru mediu. În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților de așa manieră încât să nu implementeze asupra integrității factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului.

Teritoriul de referință al P.U.Z. -ului, nu se află în zonă inundabilă. Conform Planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, terenul cercetat în suprafața de 9859 mp nu se află în zonă inundabilă, având cotele și curbele de nivel începând de la 515, crescând până la cota de 519 m, panta terenului natural fiind de 1%.

Nu este cazul unor măsuri suplimentare de protecție a mediului. Funcțiunile propuse nu sunt poluante. Pentru asigurarea stabilității terenului loturilor studiate va fi parțial plantat cu arbori și arbuști cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren. Datorită diferențelor de nivel ale terenului natural din zona studiată, sunt necesare lucrări care să asigure o bună scurgere a apelor de suprafață. La elaborarea soluției de sistematizare verticală se va avea în vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta soluția de amplasare a construcțiilor și va avea la bază soluțiile indicate în studiul geotehnic.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică

–drum forestier Borviz UPI U A 814 D

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Incinta este în proprietate privată. Drumurile de acces sunt private, drumul forestier Borviz UPI U A 814

Deste public al statului și în administrarea ROMSILVA SA.

3.8.3. Circulația terenurilor

Incinta va rămâne în proprietate privată.

Suprafața de 2857 mp va fi reglementată.

În dezvoltarea utilitatilor publice este prioritar dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar și realizarea sistemului de circulații – zona accesului și calea interioară. Pentru eventuale lucrări rutiere, respectiv lărgirea profilului transversal, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru dezvoltarea străzii.

Terenul studiat are o suprafață de 2857 mp, se află în proprietatea privată a unei persoane juridice. Forma de proprietate asupra terenului nu se modifică, circulația terenului fiind nulă.

Costurile legate de implementarea investiției

Toate costurile referitoare la implementarea investiției, inclusiv extinderile de rețele de utilități și bransamentele la rețele existente vor fi suportate de către beneficiarul investiției.

Prezentarea consecințelor economice și sociale :

Fiind o zonă rezidențială ea nu va aduce cu sine crearea în mod direct de noi locuri de muncă doar indirect, pe perioada construcțiilor, implicit va contribui la creșterea nivelului de trai din oras.

5. Concluzii- măsuri în continuare.

Prin lucrarea de față se propune reglementarea zonei, respectiv:

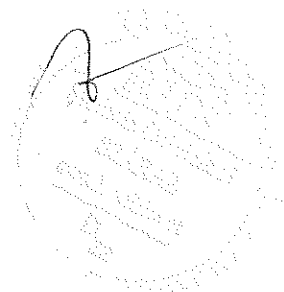
- se prevede accesul auto în incintă
- se stabilesc funcțiunile permise în incinta zonei studiate
- se stabilește regimul de înălțime și tipul materialelor de construcții admise pentru construcții
- se stabilesc valorile maxime admise pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- se indica masurile de protectie a mediului, siguranta contra incendiilor, sanitare etc. ce trebuiesc respectate in fazele urmatoare ale proiectarii, autorizarii si executiei investitiilor din zona.
- ansamblul propus va fi realizat din materiale durabile si pe baza unor proiecte care sa asigure un aspect unitar si decent al zonei.
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente
- Amplasamentul este potrivit functiunii propuse

Masuri in continuare:

- la emiterea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire se vor respecta prevederile acestui proiect si reglementarile din regulamentul de urbanism aferent.
 - se vor realiza proiectul tehnic si documentatia pentru obtinerea a autorizatiei de construire pentru obiectivele propuse cu respectarea reglementarilor prevazute in planul urbanistic zonal si regulamentul aferent al acestuia.
 - se va tine cont de protejarea sitului din Valea Harko, sit Dealul Sarat si se vor efectua lucrari de descarcare de sarcina arheologica pentru terenul aferent constructiilor, cu specialisti acreditati.
 - constructiile vor fi realizate pe baza autorizatiei de constructie
- Investitia va contribui la dezvoltarea serviciilor din zona, va aduce venituri suplimentare la bugetul local si va fi oportuna si va raspunde necesitatilor locuitorilor din zona.

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela



Proiectant general:



Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

520023 Sf.Gheorghe, str.Bem Jozef nr.2 bl.3 sc.E ap.31 Covasna
tel.: 0740 343 215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com

REGULAMENT DE URBANISM aferent PUZ ZONĂ REZIDENTIALA

Acest regulament urbanistic local cuprinde recomandari si prescriptii la nivelul zonelor functionale stabilite prin Planul urbanistic zonal.

În vederea identificării acestor zone se va utiliza planșa “Reglementari, zonificarea teritoriului si cai de comunicatii”, existenta în cadrul prezentului P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

În activitatea de construire în zona se va ține cont de următoarele:

- respectarea indicatorilor si indicilor valorici si cantitativi prevazuti în P.U.Z.

Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei. Pentru a realiza o organizare spatiala si functionala optima a zonei se impune luarea unor masuri de promovare a urmatoarelor lucrari si operatiuni urbanistice :

- respectarea amplasamentelor prevazute în P.U.Z.;
- organizarea spatiilor construite în asa fel încât sa se armonizeze cu cele din zona si vecinatate si sa îmbunatateasca aspectul mediului natural si construit din zona;
- Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face cu respectarea retragerilor propuse în P.U.Z.

Executia căilor de acces si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectându-se prevederile tehnice în vigoare.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal au stat următoarele prevederi legale:

Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare,

Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996,

Planului Urbanistic General al Orasului Covasna,

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG OrasCovasna,

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

3. Domeniul de aplicare a regulamentului

După aprobarea P.U.Z, prezentul regulament devine bază legală si actul de autoritate al administrației publice locale.

Bază legală si actul de autoritate privesc atât regimul tehnic si recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât si eliberarea viitoarelor autorizatiilor de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4 din prezentul regulament.

4. Caracterul zonei

Prezentul PUZ include lotul identificat prin C.F. nr. 28869 Covasna, conform planșelor din PUZ.

Această unitate teritorială de referință are ca funcțiuni principale locuirea , cu funcțiuni complementare de agreement .

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se va ține cont de protejarea sitului din Valea Harko, sit Dealul Sarat și se vor efectua lucrări de descarcare de sarcină arheologică pentru terenul aferent construcțiilor, cu specialiști acreditați. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

• Funcțiune principală: Zona rezidențială și de agrement:

- Case de locuit individuale, anexe gospodărești, foisoare, terase acoperite, construcții edilitare.
- casute pentru închiriat în scop turistic, de agrement cu o amprentă la sol de max. 60 mp
- construcții pentru depozitare mijloace de transport individuale cu scop de închiriere pentru activități recreative, ex. Biciclete electrice, atv, mașinute electrice,

• Funcțiuni complementare:

Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidențiale.

- anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni
- zone verzi amenajate,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- pergole, foisoare
- piscine
- rețele tehnico edilitare și construcții aferente acestora.

Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică racord la rețeaua localității, apă racord la rețeaua localității, canalizare racord la rețeaua localității, conform propunerilor și avizelor.

• Funcțiuni complementare admise cu condiții:

-sedii administrative nepoluante de birouri sau firme, locuințe de serviciu cu max 200 mp amprentă la sol.

• Funcțiuni interzise

- funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu

IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplasării locuințelor individuale cu anexele lor, asigurării acceselor carosabile și pietonale și realizării locurilor de parcare aferente funcțiunii propuse. Nu se vor crea noi loturi momentan, dar se oferă posibilitatea de dezmembrare ulterioară, dar nu mai mică de 350 mp pentru o locuință.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5 m față de aliniament;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-retragere față de limitele laterale :

- retragere față de limitele laterale vest : 5,00m
- retragere față 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)

Inaltimi maxime fata de cota +/-0,00:

Inaltimi maxime:

Constructii principale: H maxim la cornisa 6 m

Anexe: H maxim la cornisa 3 m

Constructii principale: H maxim la coama 12 m

Anexe: H maxim la coama 6 m

Regimul maxim de inaltime al cladirilor:

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

P pentru anexe

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Cladirile vor fi amplasate conform planșei de reglementări, în cadrul unor suprafețe edificabile stabilite de PUZ. Suprafețele edificabile vor fi amplasate la minim 5 m de limita aliniamentului, în afara acestora nefiind permise construcții și respectând edificabilul stabilit fata de limitele parcelor. Cladirile se vor realiza luând în calcul condițiile climatice locale.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – piatra și tencuieli la soclu, tencuieli la fatade, respectiv elemente din lemn, metal și sticlă la balustradă, lemn la pazii, stalpi, frontoane. Culorile utilizate la fațade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise, sau a culorilor primare.

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante. Panta acoperișului va fi între 30° și 55° sau acoperiș terasa.

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare, cărămidă, maron deschis gri, negru, țigla metalică mată sau șindrilă. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arâmie însă pe o suprafață redusă.

Se recomanda:

- orientarea optimă din punctul de vedere al radiațiilor solare atât pe timp de vară cât și pe timp de iarnă
- termoizolare sporită.

Instalații și instalații tehnologice

- se vor poziționa cât mai discret

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții rezidențiale:

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

VI Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor
Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare propuse în zona;

-se pot utiliza și soluții alternative de energie: panouri fotovoltaice, solare, sisteme eoliene, etc.

Se vor prevedea locuri special amenajate în incinta loturilor pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

VII. PREVEDERI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Parcarea se asigură în incinta proprie.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Spații verzi

Pe spațiile verzi în afara suprafețelor edificabile se va planta gazon verde sau se vor planta arbuști ornamentalii cu respectarea Codului Civil.

Suprafețele vor fi întreținute prin cosire.

Amenajarea spațiilor verzi din cadrul perimetrelor construibile se poate face prin plantarea de arbuști ornamentalii, fructiferi, flori specifice zonei.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 5% din suprafața totală a lotului.

Împrejmuiri și porți de acces

Împrejmuirile către spațiile publice (domeniul public) vor avea un aspect similar cu împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

Porțile pot fi realizate din stâlpi de lemn sau din zidărie tencuite continuate cu partea mobilă realizată din foi de scânduri sau șipci din lemn sau metal, cu o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice;

Împrejmuirile spre stradă pot fi formate dintr-un soclu opac din zidărie tencuită de max. 0,60 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei (lemn, metal) . De asemenea, împrejmuirile pot fi complet din zidărie de cărămidă tencuită, piatră de râu sau din șipci sau scânduri de lemn sau șipci metalice.

Împrejmuirile către restul spațiilor pot fi opace. Înălțimea împrejmuirilor nu va depăși 2,20 m înălțime către vecini și 2,00 către strada.

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

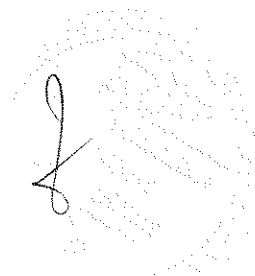
- POT max =24%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT max = 0,24

Intocmit:

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela



Proiectant general:



Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

520023 Sf.Gheorghe, str.Bem Jozef nr.2 bl.3 sc.E ap.31 Covasna
tel.: 0740 343 215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com

FISA DE REGLEMENTARI

- **Funcțiune principală:** Zona rezidentiala si de agrement:

- Case de locuit individuale, anexe gospodaresti, foisoare, terase acoperite, constructii edilitare.
- 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,

- **Funcțiuni complementare:**

Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidentiale.

- anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni
- zone verzi amenajate,
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- pergole, foisoare
- piscine
- rețele tehnico edilitare si constructii aferente acestora.

Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică racord la rețeaua localitatii, apa racord la rețeaua localitatii, canalizare racord la rețeaua localitatii, conform propunerilor și avizelor.

- **Funcțiuni complementare admise cu conditii:**

-sedii administrative nepoluante de birouri sau firme, locuinte de serviciu cu max 200 mp amprenta la sol.

- **Funcțiuni interzise**

- funcțiuni cu caracter nociv pentru mediu

Aliniamente propuse

Aliniamentul reprezinta demarcarea intre spatiul privat si cel public.

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

Amplasarea fata de aliniament

-retragere fata de aliniament : 5 m

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

-se va respecta zona edificabila marcata pe planșa de reglementari

-retragere fata de limitele laterale :

- retragere fata de limitele laterale vest 5,00m
- 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)

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru constructii rezidentiale:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese carosabile , potrivit importanței și destinației construcției.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente in zona ;
- pana la realizarea rețelor, se pot folosi bazine vidanjabile impermeabile si puturi forate.
- se pot utiliza și soluții alternative de energie.

Se va prevedea un loc special amenajat pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public.

Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor

Asigurarea cu apa

Alimentarea cu apa a zonei studiate se propune a se realiza prin extinderea rețelei de distributie apa PEID-De-63mm (ce subtraverseaza calea ferata Covasna-planul inclinat) PEID-De63 mm pe strada DRUM FORESTIER BORVIZ UPI U A 814 D,(prelungirea strazii Andrei Saguna) care subtraverseaza calea ferata îngusta (spre planul inclinat).

Construcțiile propuse vor fi racordate la acestea

Canalizarea menajera

- Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare vor fi colectate de catre canalul menajer propus (PVC-KG-160 mm) a se executa in incinta studiata si transportate catre o ministatie de epurare cu o capacitate de max 10 locuitori echivalenti ,dupa care vor fi evacuate in pr. Mesului (Meszpatak

Canalizarea pluviala

- Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole si santuri si evacuate la rigola stradala a drumului de acces la teren.

Apele meteorice colectate de pe clădirile obiectivului și din incinta amenajată a acestuia, se vor scurge gravitațional, prin rigole pluviale, la rigola stradală a drumului de acces la teren.

Incalzirea

Spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale electrice/ termice propriie sau alte instalații de încălzire adecvate, eventual se pot utiliza și panouri solare - fotovoltaiice.

Alimentarea cu energie electrica

Energia electrică necesară se va asigura prin racordare la rețeaua existentă. cu avizul furnizorului, pe baza unui proiect de specialitate.

Exista retea de distribuite energie electrica, drum forestier Borviz UPI U A 814 D la aprox. 5 m fata de limita proprietatii. Pe partea sudica se afla rețeaua electrica de medie tensiune LEA 20.

-se pot utiliza și soluții alternative de energie: panouri fotovoltaice, solare, sisteme eoliene, etc.

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.

Gospodăria comunala

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, precum și deșeurile tehnice. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozitele agrementate din zonă. Materialele re folosibile, PET-uri, hâtrie și carton, textile, metal, sticlă, se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija administratorului.

Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează decatre investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publica se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime

Regimul maxim de înălțime al clădirilor:

P+1+M cu sau fără subsol pentru construcțiile principale.

P pentru anexe

Înălțimi maxime față de cota +/-0,00

Construcții principale: H maxim la cornisa 6 m

Anexe: H maxim la cornisa 3 m

Construcții principale: H maxim la coama 12 m

Anexe: H maxim la coama 6 m

Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului: maxim 24%

Coeeficientul de utilizare a terenului: maxim 0,24

Dimensiunea construcțiilor

Dimensiunea construcțiilor se va stabili în funcție de necesități, cu respectarea procentului maxime de ocupare de pentru zona respectivă.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile vor fi amplasate conform planșei de reglementări, în cadrul unor suprafețe edificabile stabilite de PUZ. Suprafețele edificabile vor fi amplasate la minim 5 m de limita aliniamentului, în afara acestora nefiind permise construcții și respectând edificabilul stabilit față de limitele parcelor. Clădirile se vor realiza luând în calcul condițiile climatice locale.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor
Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – piatra și tencuieli la soclu, tencuieli la fațade, respectiv elemente din lemn, metal și sticlă la balustradă, lemn la pazii, stalpi, frontoane. Culorile utilizate la fațade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise, sau a culorilor primare.

- clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante. Panta acoperișului va fi între 30° și 55° sau acoperis terasă.

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare , cărămiziu, maron deschis gri , negru , tigla metalică mătăasă sau șindrilă. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă.

Se recomandă:

- orientarea optimă din punctul de vedere al radiațiilor solare atât pe timp de vară cât și pe timp de iarnă
- termoizolare sporită.

Instalații și instalații tehnologice

- se vor poziționa cât mai discret

Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejurări

Parcaje

Parcarea se asigură în incinta proprie.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice

Spații verzi

Pe spațiile verzi în afara suprafețelor edificabile se va planta gazon verde sau se vor planta arbuști ornamentali cu respectarea Codului Civil.

Suprafețele vor fi întreținute prin cosire.

Amenajarea spațiilor verzi din cadrul perimetrelor construite se poate face prin plantarea de arbuști ornamentali, fructiferi, flori specifice zonei.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 5% din suprafața totală a lotului.

Împrejurări și porți de acces

Împrejurările către spațiile publice (domeniul public) vor avea un aspect similar cu împrejurările tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor;

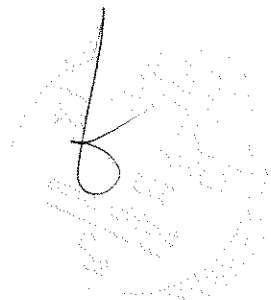
Porțile pot fi realizate din stâlpi de lemn sau din zidărie tencuită continue cu partea mobilă realizată din foi de scânduri sau șipci din lemn sau metal, cu o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice;

Împrejurările spre stradă pot fi formate dintr-un soclu opac din zidărie tencuită de max. 0,60 m. și apoi vor fi continue cu tipul de gard specific zonei (lemn, metal) . De asemenea, împrejurările pot fi complet din zidărie de cărămidă tencuită, piatră de râu sau din șipci sau scânduri de lemn sau șipci metalice.

Împrejurările către restul spațiilor pot fi opace. Înălțimea împrejurărilor nu va depăși 2,20 m înălțime către vecini și 2,00 către stradă.

Intocmit:

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela



Borderou PIESE DESENATE

1.1 PLAN DE INCADRARE

1.2 INCADRARE IN PUG

1.3 INCADRARE in zona cu situri arheologice

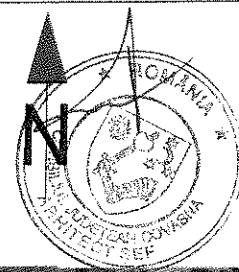
2.1 SITUATIA EXISTENTA zonificare si retele edilitare

3.1 REGLEMENTARI URBANISTICE zonificare si cai de comunicatie

3.1.1 REGLEMENTARI URBANISTICE mobile

3.2 REGLEMENTARI URBANISTICE proprietatea asupra terenurilor

4.1 REGLEMENTARI URBANISTICE Echipare edilitara



1.1

Plan de incadrare

1:150

Legenda



Zona studiata



Verificator/	Nume:	Semnatura:	Cerinta:	Referat/Expertiza nr./data	
Proiectant general: Birou Individual de Arhitectura  Szaraz Stefania Gabriela				Beneficiar: HARD TECHNICS SRL Amplasament: oras Covasna, jud.Covasna	Proiect 02/2022
Specificatie:	Nume:	Semnatura:	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
Sef proiect:	carh. Szaraz Gabriela		1:150	Plan Urbanistic Zonal - ZONĂ REZIDENȚIALĂ	PUZ
Proiectat:	c.arh. Szaraz S Gabriela		Data 27.06.2023	Titlu plansa: Plan de incadrare	Plansa nr. 1.1
Desenat:	carh. Szaraz Gabriela				



JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr. 1 Tel.: +40-267-340001, fax.: 342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 13785 din 18.10.2022
ind. dos.: I/H/11

**Raportul informării și consultării publicului pentru documentația
P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ,
Orașul Covasna, județul Covasna
-consultarea asupra propunerilor preliminare-**

Inițiator: S.C. HARD TECHNICS S.R.L. – prin Munteanu Dorian Laurențiu

În perioada 19.09.2022 – 17.10.2022 au fost supuse consultării publicului propunerile preliminare ale **PLANULUI URBANISTIC ZONAL – ZONĂ REZIDENȚIALĂ, ORAȘUL COVASNA**, județul Covasna, a cărui beneficiar este **S.C. HARD TECHNICS S.R.L.**

Documentația de urbanism este elaborată de B.I.A. Száraz Ștefania Gabriela – mun. Sfântu Gheorghe / județul Covasna - **proiect nr. 02 / 2022.**

Obiective și argumente:

Zona, conform P.U.G. și de regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. se află în U.T.R. 48 cu funcțiunea dominantă – spații, parcuri, zonă de agrement.

Indicatori urbanistici propuși: P.O.T. max. = 35,00 %, C.U.T. max. = 0,75 (conform memoriului de prezentare P.U.Z.)

Prin documentația de urbanism se propune reglementarea suprafeței de 2857 m² (imobil înscris în C.F. nr. 28869 COVASNA) și crearea unei zone cu funcțiunea unică de “Zonă rezidențială”.

În timpul derulării perioadei de publicitate a actelor și documentelor, nu s-au înregistrat sugestii, propuneri, sau opinii din partea publicului.

Primar
Gyerő József



Arhitect șef,
ing. Ambrus Attila

Întocmit,
Papucs Barnabás - Sándor



JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr. 1 Tel.: +40-267-340001, fax: 342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 13785 / 19.09.2022

ind. dos.: I/H/11

ANUNȚ

privind consultarea asupra propunerilor preliminare

**P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ,
ORAȘUL COVASNA**

Inițiator: **HARD TECHNICS S.R.L. – prin Munteanu Dorian Laurențiu**
Proiect nr. 02/2022 elaborat de B.I.A. Száraz Ștefania Gabriela – mun. Sf. Gheorghe,
jud. Covasna, str. Bem József, nr. 2, bl. 3, sc. E, ap. 31

Având în vedere prevederile Ordinului nr. 2701/2010 al ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în orașul Covasna, aprobat prin HCL 24/2011 se inițiază consultarea publicului asupra propunerilor preliminare de **PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONĂ REZIDENȚIALĂ, ORAȘUL COVASNA**, beneficiar HARD TECHNICS S.R.L.

Documentația de urbanism este elaborată B.I.A. Száraz Ștefania Gabriela – mun. Sf. Gheorghe / Covasna (proiect nr. 02/2022).

Obiective și argumente:

Zona, conform P.U.G. și a regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. se află în U.T.R. 48 cu funcțiunea dominantă – spații, parcuri, zonă de agrement.

Indicatori urbanistici propuși: P.O.T. max = 35%, C.U.T. max = 0,75 (conform memoriului de prezentare P.U.Z.)

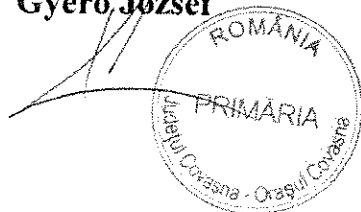
Prin documentația de urbanism se propune reglementarea suprafeței de 2857 m² (imobil înscris în **C.F. nr. 28869 COVASNA**) și crearea unei zone cu funcțiunea unică de zonă rezidențială (case de locuit individuale, anexe gospodărești, foișoare, terase acoperite, construcții edilitare).

Documentația se poate studia la sediul primăriei orașului Covasna.

Publicul este invitat să consulte propunerile preliminare P.U.Z. și să transmită observații și propuneri asupra documentelor prin depunerea de adrese la registratura instituției: str. Piliske nr. 1, oraș Covasna, jud. Covasna, fax 0267/342679 sau prin e-mail primar@primariacovasna.ro

Persoanele interesate pot formula observații până la data de 14/10/2022.

Primar,
Gyerő József



Arhitect Șef,
ing. Ambrus Attila

Întocmit,
Papucs Barnabás - Sándor



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORASULUI COVASNA

Nr. înreg.: 13785 / 18.10.2022

Ind. dos.: I/H/11

PROCES - VERBAL DE DEZAFIȘARE

Încheiat astăzi 18.10.2022, orele 10:⁰⁰, cu ocazia dezafișării anunțului privind consultarea asupra propunerilor preliminare **PLAN URBANISTIC ZONAL – Zonă rezidențială, oraș Covasna, județul Covasna, proiect nr. 02/2022 elaborat de B.I.A. Száraz Ștefania Gabriela** – mun. Sfântu Gheorghe / jud. Covasna.

Primar
Gyerő József



Secretar General
Vasilica Enea

Semnătura



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORĂȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 13785 / 19.09.2022

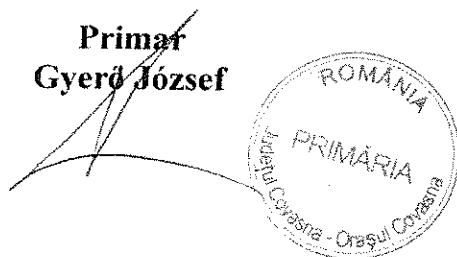
Ind. dos.: I/H/11

PROCES - VERBAL DE AFIȘARE

Încheiat astăzi 22.09.2022, orele 10⁰⁰, cu ocazia afișării la avizierul Primăriei și pe site-ul Primăriei,

În conformitate cu prevederile ordinului nr. 2701/2010 al ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și urbanism se face public **Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ, ORAȘUL COVASNA**, inițiator: **HARD TECHNIQS S.R.L.**, proiect nr. 02/2022, elaborat de **B.I.A. Száraz Ștefania Gabriela– Sfântu Gheorghe/Covasna**.

Primar
Győrő József



Secretar General
Vasile Enea

Afișat astăzi 22.09.2022.

Semnătura