

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, str. Privighetorii nr. 26, cod 520052  
judetul Covasna  
tel 0741128611, e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com**

**PROIECT NR. 279 / 2023**

**AMPLASARE BUST « PETOFI SANDOR »  
STRADA 1 DECEMBRIE 1918,  
ORAS COVASNA**

**Initiator : ORASUL COVASNA**

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

**August 2023**

**PROIECT NR. 279 / 2023**

**DENUMIREA LUCRARII : AMPLASARE BUST “PETOFI SANDOR”**

**STR. 1 DECEMBRIE 1918, ORAS COVASNA**

**LOCALITATEA : ORASUL COVASNA, JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR : ORASUL COVASNA**

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE  
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT  
LOCAL DE URBANISM**

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT si PROIECTAT ARH. FLOREA STELA**



## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

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

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

#### **1. INTRODUCERE**

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

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

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

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

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural
- 3.4. modernizarea circulatiei
- 3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului
- 3.8. obiective de utilitate publica

- 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**
- 5. ANEXE**

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

### **1. DISPOZITII GENERALE**

- rolul RLU
- baza legală a elaborării
- domeniul de aplicare

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

- reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
- reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- reguli cu privire la echiparea edilitara.
- reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și impregnări

### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- unități și subunități functionale

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

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

## B – PIESE DESENATE

- A - 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- A - 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI  
scara 1/250
- A - 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/250
- A - 03.1 DETALIU VEGETATIE
- A - 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/250
- A - 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/250

sef proiect

arh. FLOREA Stela



## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

**AMPLASARE BUST « PETOFI SANDOR », STRADA 1 DECEMBRIE 1918,  
ORAS COVASNA**

**ORASUL COVASNA, judetul COVASNA**

**Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a investitiei :**

- denumirea obiectivului : AMPLASARE BUST « PETOFI SANDOR » strada 1 Decembrie 1918, ORAS COVASNA
- localitatea : Orasul COVASNA
- initiator : ORASUL COVASNA

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

Spațiul care face obiectul studiului din prezenta documentație se află în zona centrală a orașului Covasna, în vecinătatea Casei de Cultură și bibliotecii, adiacent străzii 1 Decembrie 1918.

Zona este cuprinsă în intravilanul orașului Covasna, terenul are suprafața de 178 mp și se află în proprietatea publică a Orașului Covasna. În momentul de față terenul este un spațiu verde parțial amenajat.

Proiectul propune amplasarea unui bust pe acest teren, amenajarea scuarului în jurul acesteia, pentru a pune în valoare o opera de artă a unui sculptor, având ca subiect bustul « Petofi Sandor ».

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

Tema program definită de initiatorul P.U.Z. studiat, se referă la urmatoarele elemente :

Se va reglementa suprafața de teren aflată în proprietatea publică a orașului Covasna în vederea amenajării unui scuar cu amplasarea unui bust.

Se dorește amplasarea acestui bust, pentru a elogia amintirea celui care este considerat cel mai important poet de limbă maghiara și care a trait mult timp pe teritoriul României de azi. A fost un poet genial dar și un luptător din Revoluția Maghiara de la 1848, mai apoi în bataliile antitariste în care și-a pierdut viața, de foarte tânăr. Pe teritoriul țării noastre sunt numeroase monumente statuare închinată marelui poet ( Carei, Coltun, Albesti, Sighisoara și altele ). O stradă importantă în orașul Covasna îi poartă numele.

Utilitatile necesare pentru funcționarea scuarului sunt : energia electrică necesară iluminatului nocturn cu reflectoare care să pună în evidență statuia, dar există posibilitatea ( recomandată ) de iluminare cu lampi solare. Alte utilități nu sunt necesare.

#### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.**

Orașul Covasna este situat în curbura Carpaților Orientali, la poalele munților Brețcu, în depresiunea Târgu Secuiesc. Cunoscut ca oraș al izvoarelor minerale, Covasna este traversată de râul cu același nume. Altitudinea locului variază între 550-600 m, climatul este răcoros. A fost declarat oraș în anul 1952. Orașul are o istorie cunoscută care vine din epoci vechi, prima atestare documentară a asezării datează din anul 1567. Este una dintre cele mai importante stațiuni balneoclimaterice ale României, dispune de 10 hoteluri, de baze de tratament și de numeroase pensiuni private, precum și de un camping. Economia orașului se bazează mai ales pe industria alimentară, forestieră, pe

turism și pe agricultură.

Orasul Covasna este accesibil de pe drum național 13 E, Sfântu Gheorghe (reședința de județ) se află la distanța de 35 km, municipiul Târgu Secuiesc la 19 km, municipiul Brașov la 60 km, municipiul București la 250 km. Drumul european E574 și drumul național 11 trec în apropierea comunei Reci situată la 21,5 km de orașul Covasna. Zona este deservită de o stație de cale ferată aflată pe linia 404, ramificație a magistralei 400 care vine din Brașov și trece prin Sfântu Gheorghe.

Suprafața teritoriului administrativ : 15511 ha

Intravilan: 776 ha

Extravilan: 14735 ha

Populație: 11207 locuitori

Număr gospodării: 4024

Număr gradinite: 6

Număr scoli: 6

Număr licee: 1

Număr universități: 1

Obiective turistice: "Balta Dracului", centrul civic al orașului Covasna cu hoteluri și bază de tratament, bustul lui Korosi Csoma Sandor, casa de cultură orășenească, biserică reformată, galeria de artă, biserică romano-catolică, mofeta "Bene", mofeta "Bardocz", biserică reformată din Voinești, biserică ortodoxă "Sf. Nicolae", biserică ortodoxă din Voinești, monumentul soldatului român, spitalul de cardiologie, Valea Zânelor cu "Cetatea Zânelor", planul înclinat de la Covasna, calea ferată îngustă industrială, biserică reformată din Chiuruș, bustul lui Korosi Csoma Sandor din Chiuruș, căminul cultural cu expoziția memorială Korosi Csoma Sandor, noua casă memorială Korosi Csoma Sandor, nucii de pe parcela Csoma din Chiuruș, bustul lui Iustinian Teculescu, casa memorială Ignacz Rozsa, multe altele.

Monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală. Regimul de monument istoric este conferit prin clasarea acestor bunuri imobile în Lista Monumentelor Istorice (Legea nr. 422/2001).

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

Fortificația latene de la Covasna „Cetatea Zânelor” – „Valea Zânelor” pe Dealul Florilor

Ansamblul tehnic – planul înclinat de la Comandău, sf. sec. XIX

Planul înclinat, sf. sec. XIX

Clădiri anexe, sf. sec. XIX

Cale ferată îngustă – Covasna – Comandău

Case de lemn, sec. XIX

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

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

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

Statuia ostașului român – Voinești, str. Ștefan cel Mare

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

Biserica reformată – Covasna

Casa Kádár (Galeria de Artă) – Covasna

Casa memorială Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș

Casa natală lui Ignácz Rózsa – Covasna

Bustul lui Kőrösi Csoma Sándor – Covasna în fața centrului orășenesc

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

Loc memorial Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș

Bustul lui Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruș în centru lângă Biserica reformată

Biserica reformată – Chiuruș

Orașul Covasna, cunoscută stațiune balneo-climaterică de importanță națională, dispune de un potențial turistic deosebit. Bogăția și varietatea resurselor hidrominerale și carbogazoase având valoare terapeutică excepțională, a dat posibilitatea dezvoltării prioritare a turismului balnear. Anual, în complexele balneare din Covasna, beneficiaza de efectele tămăduitoare ale apelor minerale, mofetelor și aerului puternic ozonat, peste 50.000 de vizitatori. Zona este foarte prietenoasa în toate anotimpurile, în timpul iernii există multe oportunități de schi și alte sporturi de iarnă. Orasul se află la cca 20 km distanță de comuna Comandău, centru turistic în dezvoltare.

Proiecte de investiții propuse sau în curs de realizare în domeniile : dezvoltarea turismului balnear, creșterea numărului și calității locurilor de cazare, amenajare pârtii de schi, proiecte de investiții în infrastructură.

### **1.3. Surse documentare :**

La baza elaborarii propunerilor prezentului proiect au stat urmatoarele documentatii existente :

- Planul Urbanistic General al orasului Covasna aprobat cu HCL 10 / 2000
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislatia in vigoare.

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

### **2.1. Evolutia zonei :**

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

Orașul Covasna este situat în curbura Carpaților Orientali, la poalele munților Brețcu în depresiunea Târgu Secuiesc.

Stațiunea balneoclimaterica se află la 31 km de Sf. Gheorghe, la 60 km de Brașov și la 250 de km de București. Stațiunea Covasna are 10114 locuitori și are în subordine administrativă localitatea Chiuruș.

Cunoscută ca orașul izvoarelor minerale, localitatea Covasna este traversată de pârâul cu același nume.

În momentul de fata terenul studiat în P.U.Z. este parțial reglementat.

Zona este accesibila de pe latura estica a strazii 1 Decembrie 1918.

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

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea in cadrul judetului, orasul Covasna fiind cel mai important pol de dezvoltare in partea de est a judetului. Zona este bogata in lemn, in resurse vegetale diferite, este o zona foarte prielnica pentru agricultura si zootehnie, dar si pentru turism si pentru tratament. De altfel, zona Covasna este cel mai important pol turistic la nivelul judetului.

In acest context este important ca fiecare zona a orasului sa fie reglementata si amenajata pentru a crea imaginea unui oras si a unei statiuni ingrijite si frumoase si pentru a deservi, in primul rand interesele cetatenilor.

#### **Potential de dezvoltare :**

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, orasul Covasna se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare a serviciilor si productiei, care pot deschide noi perspective economiei generale a orasului, pot genera alte directii de dezvoltare, pot crea noi locuri de munca si pot deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, crearea de locuri publice pentru cetatenii orasului dar si pentru vizitatori, turisti, este foarte importanta, amplasarea de obiective de for publica imbogateste si innobileaza imaginea orasului.

## **2.2. Incadrarea in localitate :**

**Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :** Spatiul care face obiectul studiului din prezena documentatie se afla in zona centrala a orasului Covasna, in vecinatatea Casei de Cultura si bibliotecii, adjacente strazii 1 Decembrie 1918.

Zona este cuprinsa in intravilanul orasului Covasna, terenul are suprafata de 178 mp si se afla in proprietatea publica a Orasului Covasna. In momentul de fata terenul este un spatiu verde parcial amenajat.

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

Zona studiata este situata in intravilanul orasului Covasna. Se gaseste intr-o zona importanta a orasului, frecventata de rezidenti dar si de vizitatori.

Terenul se afla in proprietatea publica a orasului Covasna si are o suprafata de 178 mp, este inscrisa in Cartea Funciara nr. 33901.

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

Caracterul intramontan al Bazinului Targu Secuiesc, din care face parte si amplasamentul, contribuie la conturarea unor particularitati climatice evidente prin:

- temperatura medie anuala de 8° 0;
- media temperaturilor lunii ianuarie de - 3,90 C;
- media temperaturilor iunie iulie de 17,8°C.

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

Precipitatiiile atmosferice inregistreaza o medie anuala cuprinsa intre 750 - 850 mm. Verile au caracter secetos. Perimetru se poate incadra in functie de adancimea maximă de inghet la limita dintre valoarea de 100 si 110 cm.

Conditii geotehnice ale amplasamentului :

Conditii geotehnice ale amplasamentului se vor stabili prin studiu geotehnic.

#### **2.4. Circulatia**

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

Accesul in zona studiata este posibil de pe strada 1 Decembrie 1918, aceasta este in stare buna de functionale, nu am constatat disfunctionalitati privind circulatia carosabila.

**Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

In momentul de fata , circulatia pe tronsonul drumului de acces de pe care se poate intra direct la terenul studiat se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

Terenul este bordat de un trotuar generos care face posibila vizualizarea bustului de la nivelul pietonului in conditii optime.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor :**

**Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :**

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 178 mp. Terenul este plan, are forma poligonală neregulată, evazantă, cu axa lungă orientată pe direcția est-vest.

**Relationari intre functiuni .**

Nu exista functiuni antropice pe amplasament, nu se pune problema relationarii intre acestea, pe amplasament. Terenul este liber de constructii, este un spatiu verde. In vecinatate es afla incinta Casei de Cultura si a bibliotecii, alte obiective si institutii de interes public.

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

Gradul de ocupare al zonelor celor mai apropiate este ridicat, zona fiind centrala.

**Aspecte calitative ale fondului construit :**

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

Este posibila alimentarea cu energie electrica prin racord la reteaua de distributie existenta in imediata apropiere. Alte utilitati nu sunt necesare.

**Asigurarea cu spatii verzi :**

Terenul care compune amplasamentul este in sine un spatiu parcial amenajat, incadrat in front existent, este ocupat de vegetatie spontana pe sol si cativa brazi pe latura nordica.

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

Zona de amplasament nu este inundabila.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	mp	%
suprafata totala reglementata	178	100,00
suprafata ocupata de constructii	0	0,00
suprafata ocupata de cai de dalaj	0	0,00
suprafata ocupata de zone verzi	178	100,00
suprafata ocupata de trotuar	0	0,00
suprafata ocupata de destinatii necuprinse	0	0,00

suprafata totala ocupata	178	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.existent	0,00	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.existent	0,00	

#### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfunctionalitati majore in zona amplasamentului studiat. Nu am identificat zone sau obiective protejate care ar putea pune in pericol realizarea investitiei propuse.

#### **2.6. Echipare edilitara :**

**Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii ( debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale )**

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice, la care se poate realiza racordul, pe strada 1 Decembrie 1918, pe care se afla retele existente centralizate de alimentare cu apa, alimentare cu gaze naturale, canalizare menajera, telecomunicatii. Nu sunt necesare aceste utilitati . Tot pe strada 1 Decembrie 1918 exista retea de canalizare pluviala la care se poate face racordul.

#### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu sunt necesare lucrari ample de sistematizare verticala.

#### **2.7. Probleme de mediu :**

##### **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in intravilan, el are implicatii directe asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului. Astfel, conturarea propunerilor

urbanistice se va realiza tinand cont de aceasta situare, urmarindu-se o compositie in primul rand functionala, dictata de programul specific de for public.

#### **Evidenierea riscurilor naturale si antropice:**

Hazardul la inundatii este exclus, terenul nu se afla in apropierea unui curs de apa neprotejat. Cursul de apa care strabate zona centrala a orasului Covasna este protejat si amenajat special. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri. Riscurile antropice depind doar de materialele de constructii utilizate in amenajarea scuarului. Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al zonei orasului Covasna.

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

Nu s-au contatcat asemenea riscuri, in conditiile unei exploatari antropice corecte.

#### **Evidenierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:**

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

#### **Evidenierea potentialului balnear si turistic:**

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

#### **2.8. Optiuni ale populatiei:**

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

Investitia propusa prin prezentul proiect nu va genera locuri de munca noi. Ea va imbogati imaginea urbana si va pune in valoare un spatiu urban in zona centrala, actualmente neamenajat suficient. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a initiatorului si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elaboratorului, proiectul raspunde in mod corespunzator viziunii temei-program.

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

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Studiile de fundamentare elaborate anterior PUZ sunt ridicarea topografica in sistem STEREO 70.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G.:**

Planul Urbanistic General al orasului Covasna aprobat prevede pentru zona de intravilan functiuni complexe in centrul orasului.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural:**

Orice interventie umana in cadrul natural este datare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens, titularul de proiect va intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare si intretinere a spatilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala. Implementarea investitiei va modifica substantial peisajul, este de natura sa imbunatateasca calitatea acestuia, si sa imbogateasca imaginea urbana cu un spatiu personalizat.

#### **3.4. Modernizarea circulatiei:**

Accesul la lotul reglementat se va face de pe strada 1 Decembrie 1918, strada existenta si practicabila in conditii bune. Drumul este domeniu public al orasului, in

administrarea primariei orasului Covasna. Propunerile se refera la amplasarea unui bust intr-un scuar existent.

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

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice amplasarii unui obiectiv de for public, trotuar, suport dalat pentru soclul bustului, spatii verzi amenajate, plantatii.

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	mp	%
suprafata totala reglementata, din care :	178	100,00
suprafata ocupata de constructii	1	0,56
suprafata ocupata de dalaj suport	9	5,06
suprafata ocupata de zone verzi	122	68,54
Suprafata ocupata de trotuar	20	11,24
Suprafata ocupata de destinatii necuprinse	26	14,60
suprafata totala ocupata	178	100,00
Suprafata ocupata de edificabil	38	21,35
procent maxim de ocupare a terenului P.O.T.	0,56	
Coeficient maxim de utilizare a terenului C.U.T.	0,006	

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

**Alimentare cu apa :** nu este necesara

**Canalizare menajera :**

Nu este necesara

**Canalizare pluviala :**

Prin lucrarile de sistematizare verticala si amenajari exterioare se vor indeparta apele de pe suprafetele amenajate catre spatiile verzi.

**Alimentare cu energie electrica :** Pentru alimentarea cu energie electrica necesara pentru iluminat public nocturn se vor folosi lampi solare - fotovoltaice ( recomandat ) sau se poate folosi energie electrica de la reteaua de distributie ( pentru reflectoare ).

**Alimentarea cu gaze naturale :** Nu este necesara.

**Gospodarie comunala :** Se va rezolva in mod corespunzator colectarea deseurilor stradale cu cosuri de gunoi stradal. Acestea se vor gestiona de serviciile de gospodarie comunala.

**3.7. Protectia mediului :** Orice interventie antropica in mediu are reperscusiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari functionale al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte .

**Organizarea sistemelor de spatii verzi :** In interiorul incintei se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol estetic si simbolic. Se propune amenajarea scuarului cu covoare de flori compacte, plantarea unui brau de buxus compact fasonat si a unui arbore simbolic dar in acelasi tip cu vegetatia contrastanta cu culoarea bustului ( bronz ).

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul orasului Covasna vor fi protejate prin corecta exploatare si utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor si dotarilor si prin respectarea prevederilor PUZ.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Proiectul insusi se refera la o reabilitare urbana. Se va avea in vedere refacerea cadrului dupa terminarea lucrarilor de constructii in mod cat mai apropiat de starea initiala a sitului. In acest fel, interventia va fi cat mai putin agresanta pentru mediu si

se va inscrie in mod firesc si armonios in cadrul natural existent, in plus, va imbogati valorile peisajului urban.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : proiectul propus nu are valente balneare.

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

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism care sta la baza elaborarii lui. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbatelii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbatelii si aprobarii Consiliului Local al Orasului Covasna, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, initiatorul va face demersurile necesare in continuare, conform legii

sef proiect, arh. FLOREA Stela



## **VOLUMUL II**

### **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

#### **I. Dispozitii generale :**

##### **Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :**

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU ( permisiuni si restrictii ) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

##### **Baza legala a elaborarii :**

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizările ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. ( republicată în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o nouă numerotare a articolelor ).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicației imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privindprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privindprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatici, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 în 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014 cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

Odata aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

## **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :**

**Reguli de baza cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit :**

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului ( materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul )

Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.

#### **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:**

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1955 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitarelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

#### **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :**

Amplasamentele amenajarilor vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare.

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

- Accesul pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.
- Accesul pietonal al persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

#### **Reguli cu privire la echiparea edilitara :**

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

#### **Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuirii :**

Spatiile verzi sunt foarte importante in amenajarea scuarului acoperind cea mai mare suprafata din acesta. Se va face tot posibil ca acestea sa fie permanent ingrijite si sa se faca plantatiile necesare ( anuale sau perene ) la timp, sa se asigure udarea si curatirea lor continuu in perioadele de vegetatie.

### 3. Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura zona functionala, care va opera unitar, functional si estetic.

### 4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

SP – spatii plantate si spatii ocupate cu vegetatie perena

IS – obiectiv de for public

Cr – cai de comunicatie pietonala

TE – echipare edilitara

### 5. Zone functionale :

#### ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA PUBLICA ( SCUAR CU BUST )

Suprafata : 178 mp, subzone functionale : IS, SP, Cr, TE.

- functiunea dominanta : scuar public
- functiuni permise fara conditii : NICI O ALTA FUNCTIUNE
- Functiuni permise cu conditii : NICI O ALTA FUNCTIUNE
- Functiuni interzise : alte functiuni decat cea dominanta

Structuri si materiale de constructii permise : se vor folosi materialele de constructii necesare realizarii amenajarilor.

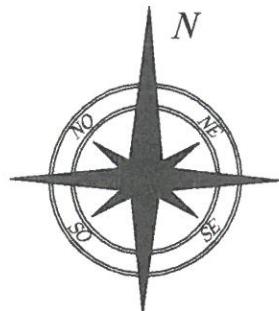
Orientarea fata de punctele cardinale : nu se fac recomandari specifice.

Spatii verzi :

Intregul ansamblu va fi un spatiu reglementat in vederea crearii celor mai bune conditii pentru functionarea scuarului public si punerea in valoare a unei opere de arta valoroase, bustul « Petofi Sandor ».

sef proiect arh. FLOREA Stela





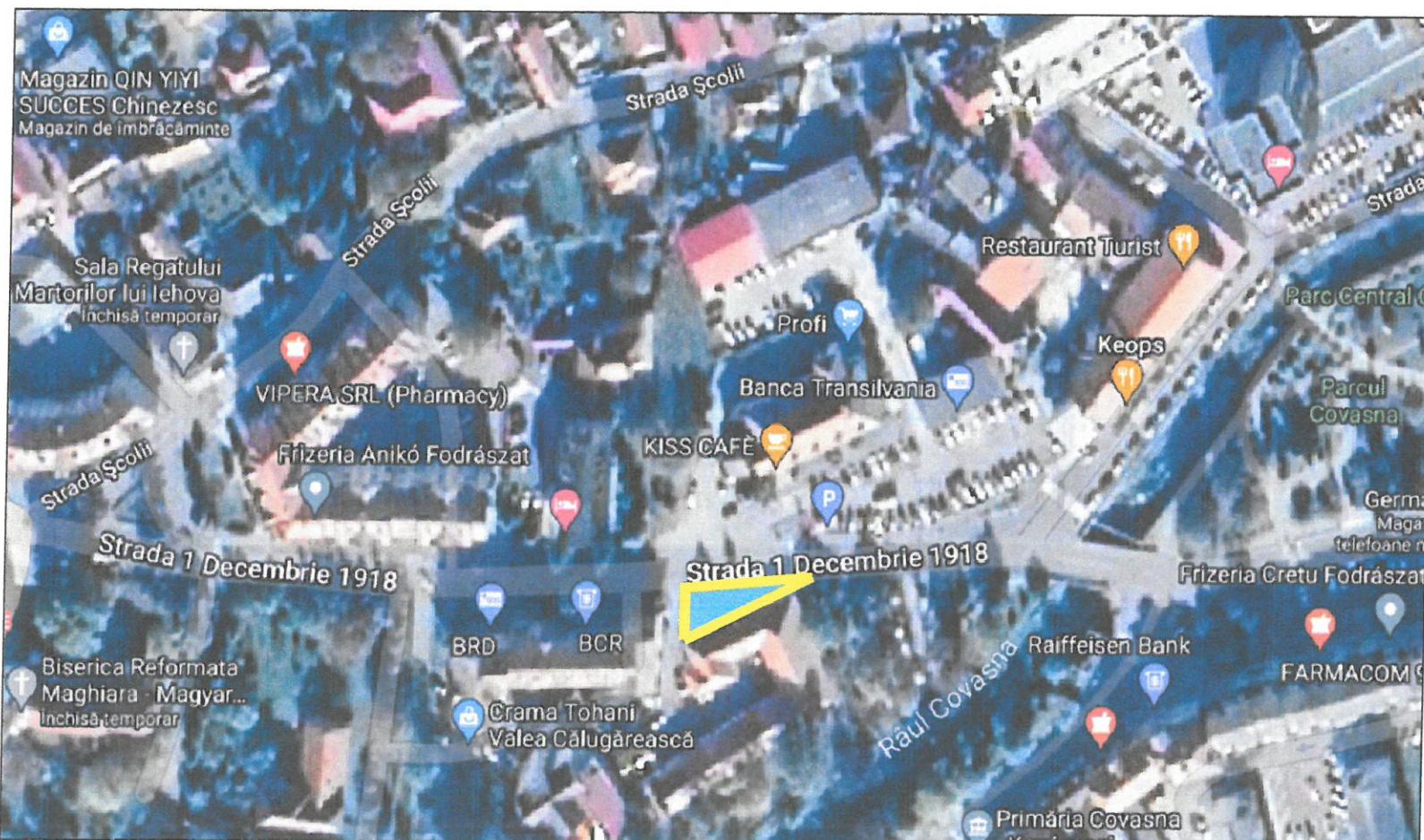
**PLAN URBANISTIC ZONAL  
AMPLASARE BUST " PETOFI SANDOR " ORAS COVASNA  
ORASUL COVASNA, STRADA 1 DECEMBRIE 1918**



**PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
IMAGINI CU LOCATIA**



**ZONA STUDIATA**



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE: <b>AMPLASARE BUST " PETOFI SANDOR " ORAS COVASNA</b>
				PROJECT NR. <b>279 / 2023</b>
				LOCALITATEA : ORAS COVASNA, STRADA 1 DECEMBRIE 1918
				FAZA : P.U.Z.
INITIATOR : ORASUL COVASNA				AUGUST 2023
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			PLAN DE INCADRARE IN ZONA
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			<b>A - 01</b>

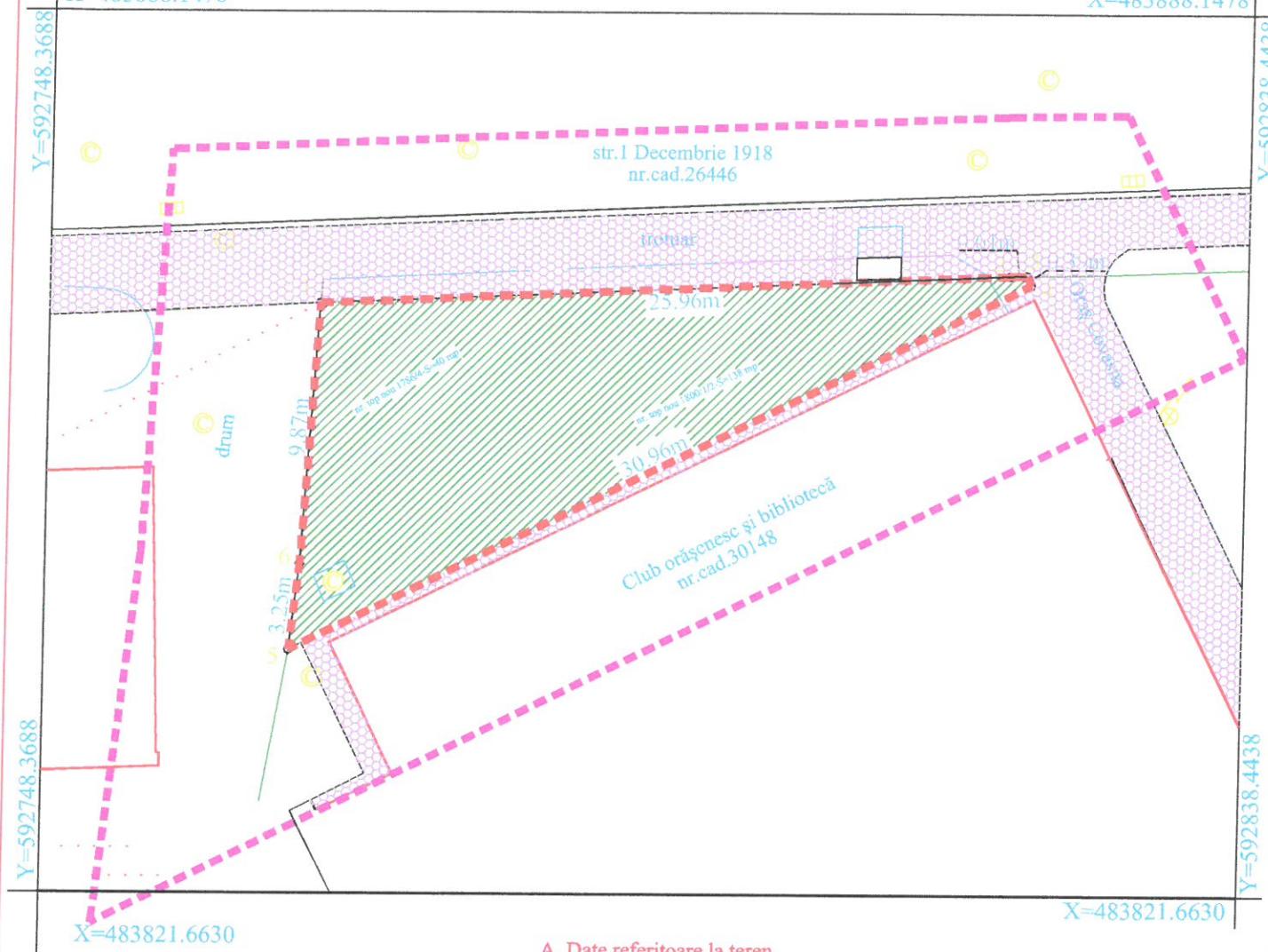
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:25

Nr.cad.	Nr.top	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1786/4, 1800/1/2	178 mp	intr.loc.Covasna, jud.Covasna
Nr.Carteau Funciară			Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Covasna

$$\underline{X=483888.1478}$$

X=483888.1478



#### A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Meniuini
1	Cc	178	teren neîmprejmuit
Total		178	

#### B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafață totală măsurată a imobilului = 178 mp

Suprafața din act = 178 mp

Executant  
**S.C. EURO-TOPO S.R.L. seria RO-B-J nr.2113**  
**ing.Jakab Sándor seria RO-CV-F nr.0001**

Inspector

**Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral**

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**AMPLASARE BUST " PETOFI SANDOR " ORAS COVASNA**

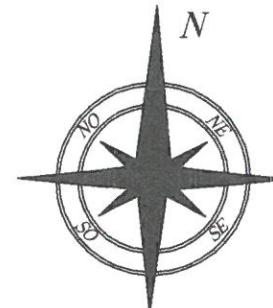
**ORASUL COVASNA, STRADA 1 DECEMBRIE 1918**



P.U.Z.

## **SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI**

**scara 1/250**



## LEGENDA



specificatie	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	760	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	178	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ZONE VERZI	178	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE TROTUAR	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE DESTINATII NECUPRINSE	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	NEDEL	NEDEL
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	178	100,00
P.O.T.	0	0,00
C.U.T.	0	0,00

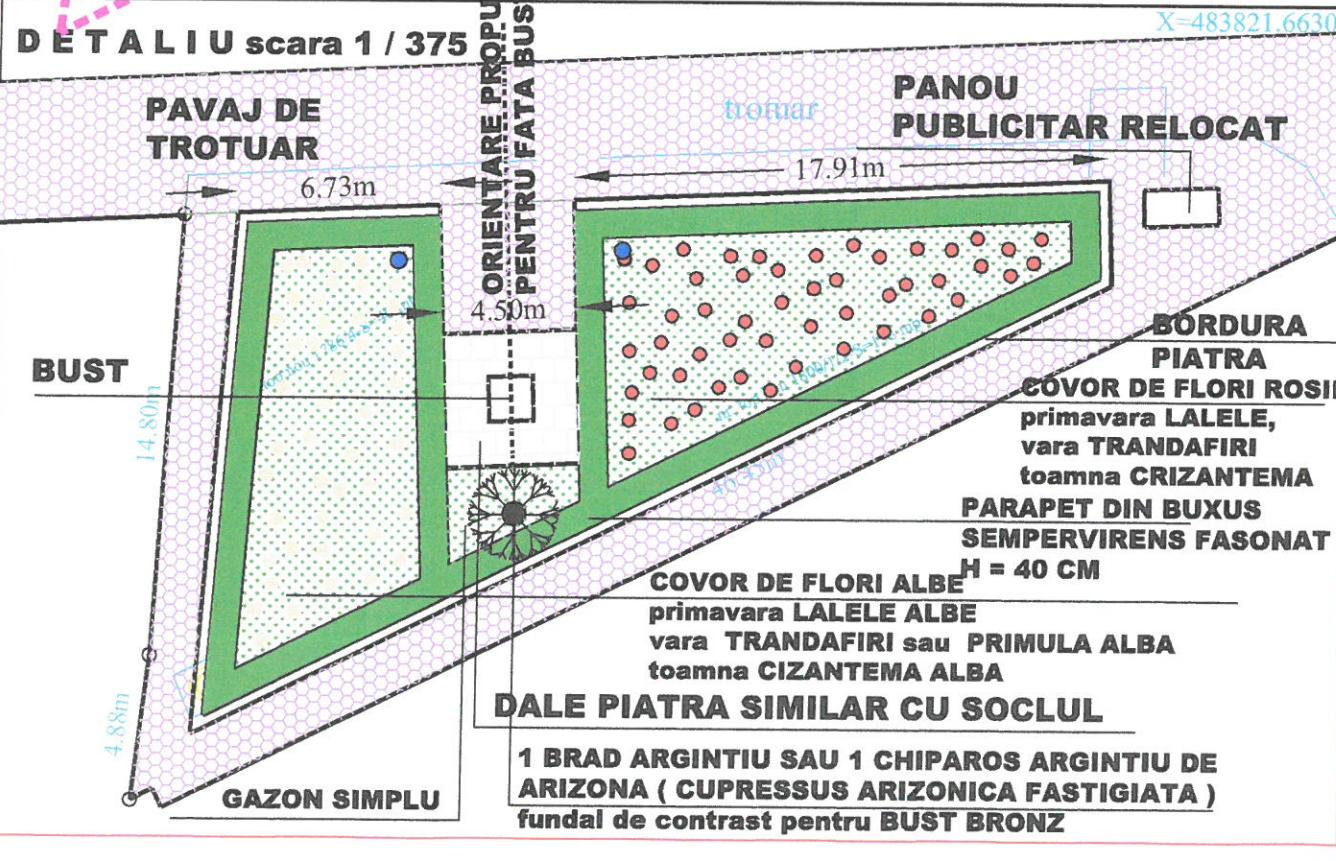
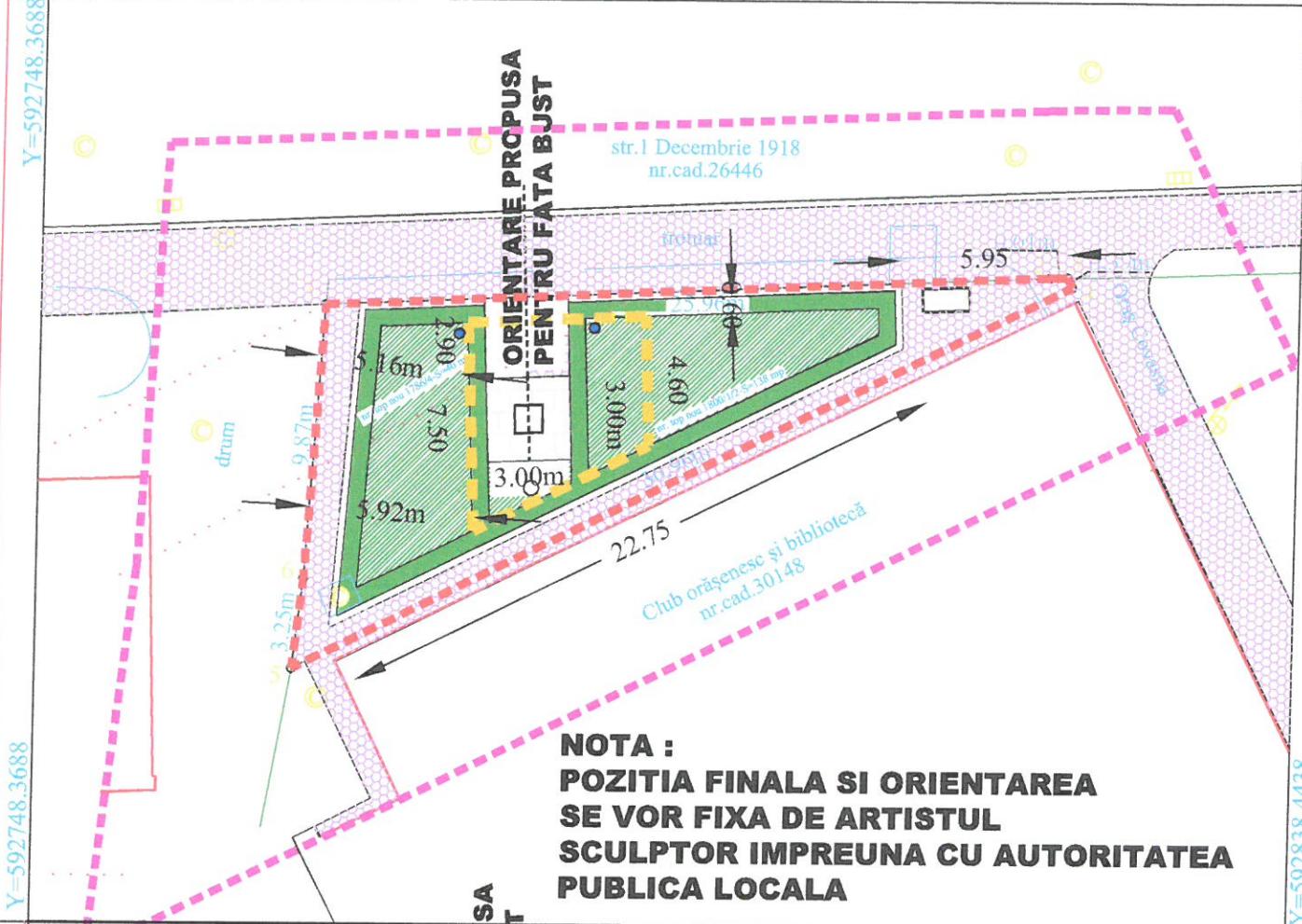


VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : <b>AMPLASARE IUST " PETOFI SANDOR " ORAS COVASNA</b>	PROIECT NR. <b>279 / 2023</b>
				LOCALITATEA : <b>ORAS COVASNA, STRADA 1 DECEMBRIE 1918</b>	FAZA P.U.Z.
				<b>INITIATOR : ORASUL COVASNA</b>	AUGUST 2023
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA	TITLUL PLANSEI			
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA				
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA	<b>SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI</b>			
<b>A - 02</b>					

# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:250

Nr.cad.	Nr.top	Suprafață măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
1786/4, 1800/1/2	178 mp	intr.loc.Covasna, jud.Covasna	
Nr.Carteau Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Covasna	
X=483888.1478		Y=592748.3688	X=483888.1478



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## AMPLASARE BUST " PETOFI SANDOR " ORAS COVASNA

ORASUL COVASNA, STRADA 1 DECEMBRIE 1918

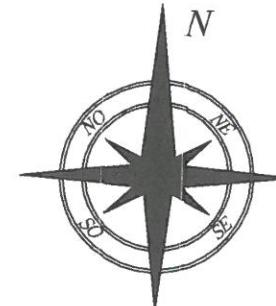
P.U.Z.

### REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

scara 1/250

#### LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRAZI IN INTRAVILAN
- TROTUAR PUBLIC
- (---) PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUST ( PERIMETRUL IN CARE poate FI AMPLASAT OBIECTUL DE FOR PUBLIC )
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- SPATII VERZI
- REFLECTOARE



ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR C.F. NR. 33901 DOMENIU PUBLIC AL ORASULUI COVASNA S = 178 MP INTRAVILAN FOLOSINTA CURTI-CONSTRUCTII



#### BILANT TERRITORIAL COMPARATIV

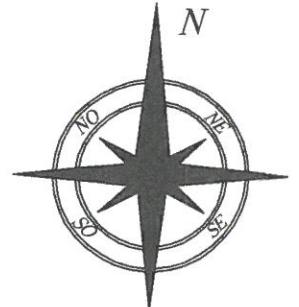
specificatie	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	760	X	760	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	178	100,00	178	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE STATUIE	0	0,00	1	0,56
SUPRAFATA OCUPATA DE DALAJ SUPORT	0	0,00	9	5,06
SUPRAFATA OCUPATA DE ZONE VERZI	178	100,00	122	68,54
SUPRAFATA OCUPATA DE TROTUAR	0	0,00	20	11,24
SUPRAFATA OCUPATA DE DESTINATII NECUPRINSE	0	0,00	26	14,60
SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	NEDEL	NEDEL	38	21,35
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	178	100,00	178	100,00
P.O.T.	0	0,00	0,56	
C.U.T.	0	0,00	0,006	

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : steflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : AMPLASARE BUST " PETOFI SANDOR " ORAS COVASNA LOCALITATEA : ORAS COVASNA, STRADA 1 DECEMBRIE 1918 INITIATOR : ORASUL COVASNA
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			PROIECT NR. 274 / 2023
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			FAZA P.U.Z.
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			AUGUST 2023
				TITLUL PLANSEI
				SCARA 1 / 250
				REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
				A - 03

P.U.Z.

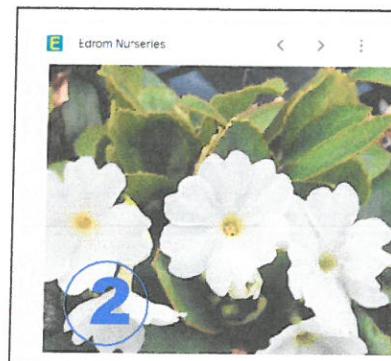
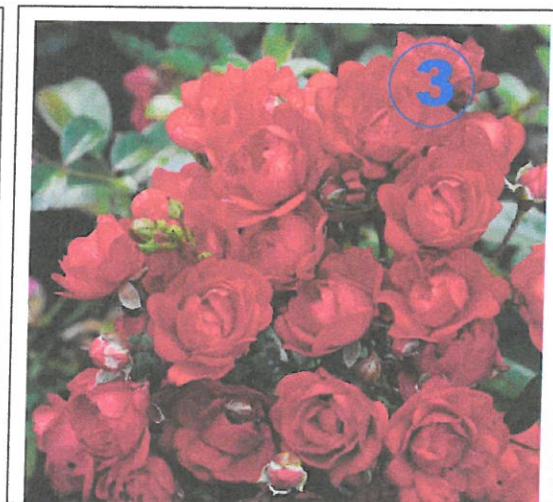
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**AMPLASARE BUST " PETOFI SANDOR " ORAS COVASNA**  
**ORASUL COVASNA, STRADA 1 DECEMBRIE 1918**

**DETALIU VEGETATIE**  
**scara 1/250**

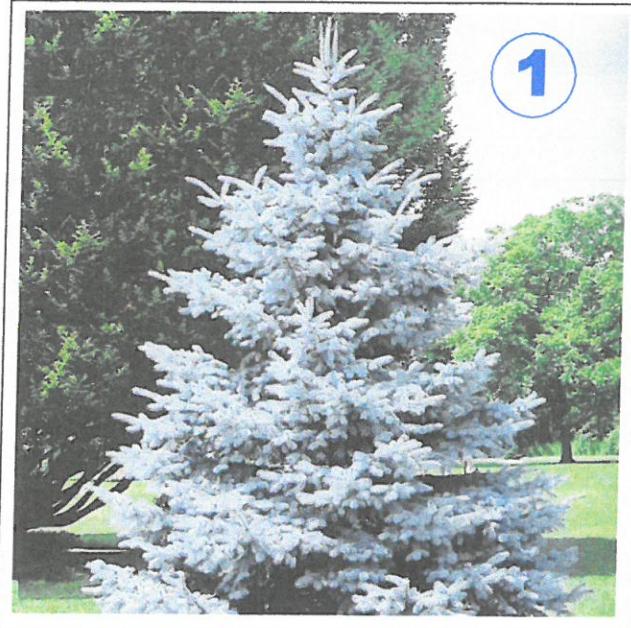


**LEGENDA**

- [Pink dashed line] PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- [Red dashed line] PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- [White line] STRAZI IN INTRAVILAN
- [Blue dotted line] TROTUAR PUBLIC
- [Yellow dashed line] PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUST ( PERIMETRUL IN CARE POATE FI AMPLASAT OBIECTUL DE FOR PUBLIC )
- [Red line] CONSTRUCTII EXISTENTE
- [Green hatched line] SPATII VERZI
- [Blue circle] REFLECTOARE



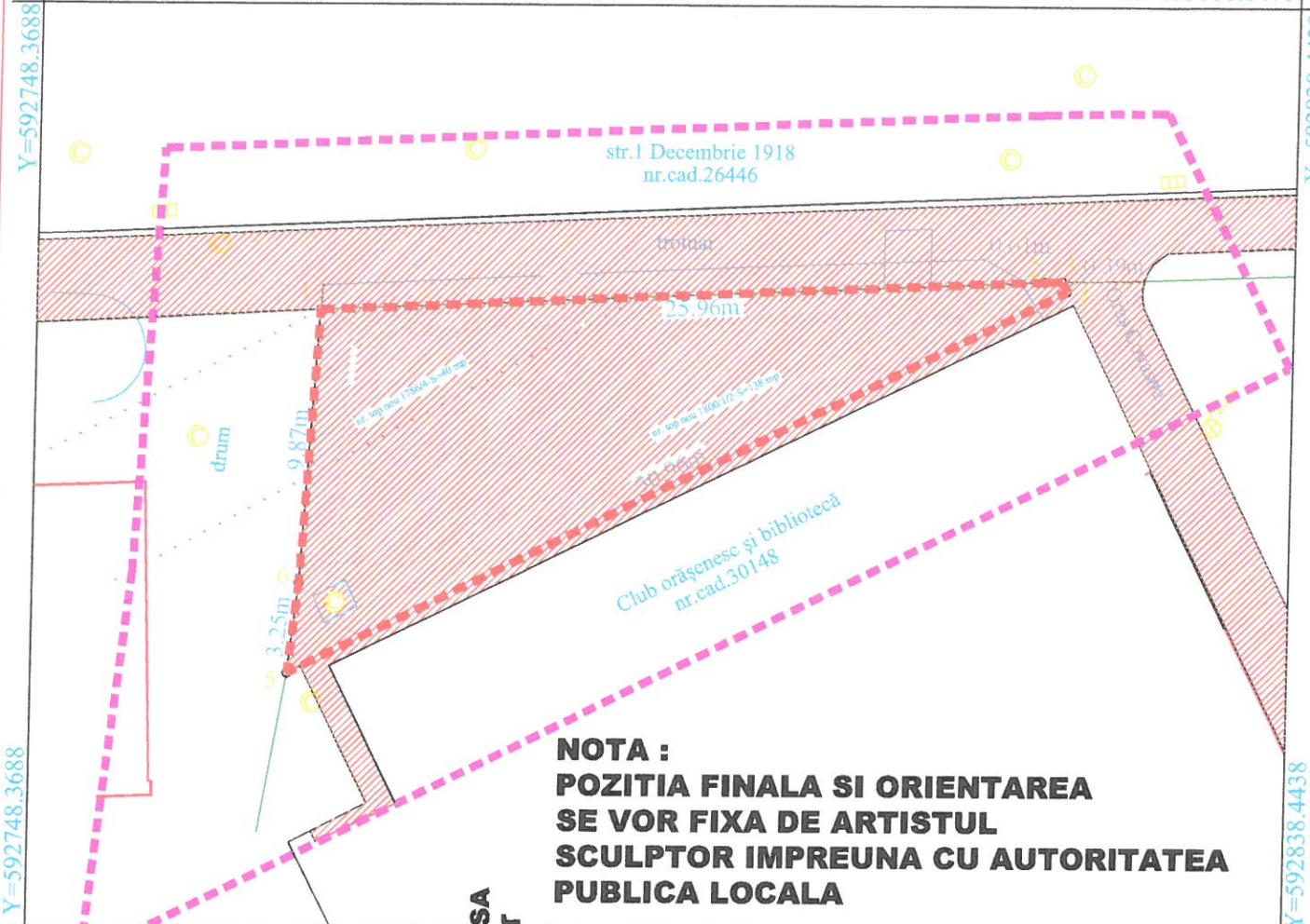
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : stefloarea.bia@gmail.com				DENUMIRE : <b>AMPLASARE BUST " PETOFI SANDOR " ORAS COVASNA</b> PROIECT NR. 279 / 2023
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			LOCALITATEA : ORAS COVASNA, STRADA 1 DECEMBRIE 1918 FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			INITIATOR : ORASUL COVASNA AUGUST 2023
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI SCARA 1 / 250 DETALIU VEGETATIE



# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:250

Nr.cad.	Nr.top	Suprafață măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	17864/1, 1800/1/2	178 mp	intr.loc.Covasna, jud.Covasna
Nr.Carteafunciară			Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Covasna
X=483888.1478			X=483888.1478



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## AMPLASARE BUST " PETOFI SANDOR " ORAS COVASNA

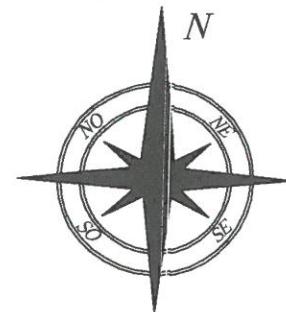
ORASUL COVASNA, STRADA 1 DECEMBRIE 1918



P.U.Z.

## PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

scara 1/250



### LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRAZI IN INTRAVILAN
- TROTUAR PUBLIC
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUSSA ( PERIMETRUL IN CARE POATE FI AMPLASAT OBIECTUL DE FOR PUBLIC )
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- SPATII VERZI
- REFLECTOARE

### PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI CARE SUNT SI RAMAN IN DOMENIUL PUBLIC AL ORASULUI COVASNA

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR  
C.F. NR. 33901  
DOMENIUL PUBLIC AL ORASULUI COVASNA  
S = 178 MP INTRAVILAN FOLOSINTA CURTI-CONSTRUCTII

### BILANT TERITORIAL COMPARATIV

specificatie	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	760	X	760	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	178	100,00	178	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE STATUIE	0	0,00	1	0,56
SUPRAFATA OCUPATA DE DALAJ SUPORT	0	0,00	9	5,06
SUPRAFATA OCUPATA DE ZONE VERZI	178	100,00	122	68,54
SUPRAFATA OCUPATA DE TROTUAR	0	0,00	20	11,24
SUPRAFATA OCUPATA DE DESTINATII NECUPRINSE	0	0,00	26	14,60
SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	NEDEL	NEDEL	38	21,35
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	178	100,00	178	100,00
P.O.T.	0	0,00	0,56	
C.U.T.	0	0,00	0,006	



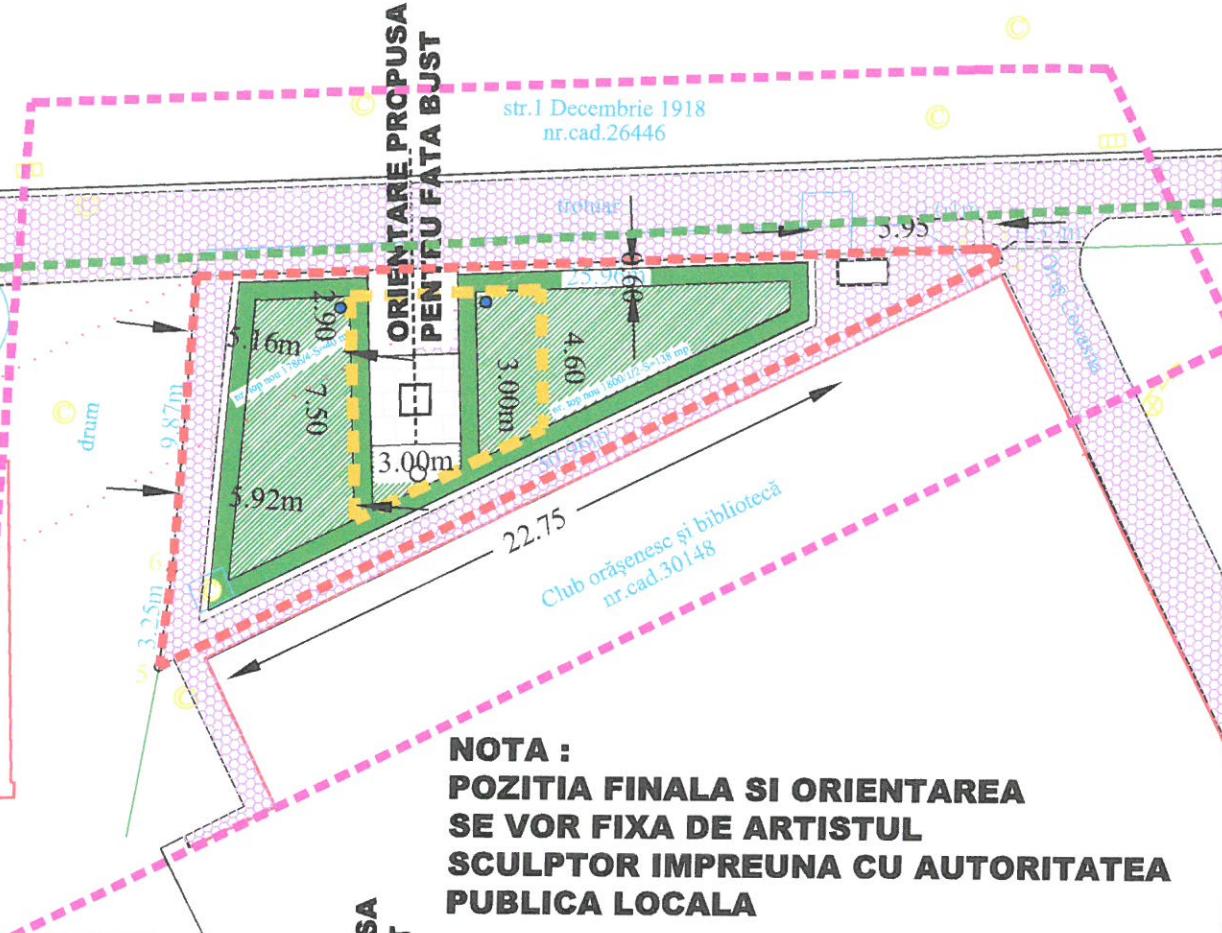
VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : steflaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : AMPLASARE BUST " PETOFI SANDOR " ORAS COVASNA PROIECT NR. 279 / 2023
LOCALITATEA : ORAS COVASNA, STRADA 1 DECEMBRIE 1918 FAZA P.U.Z.				
INITIATOR : ORASUL COVASNA AUGUST 2023				
TITLUL PLANSEI SCARA 1 / 250				
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR				
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			A - 04

# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE AL IMOBILULUI

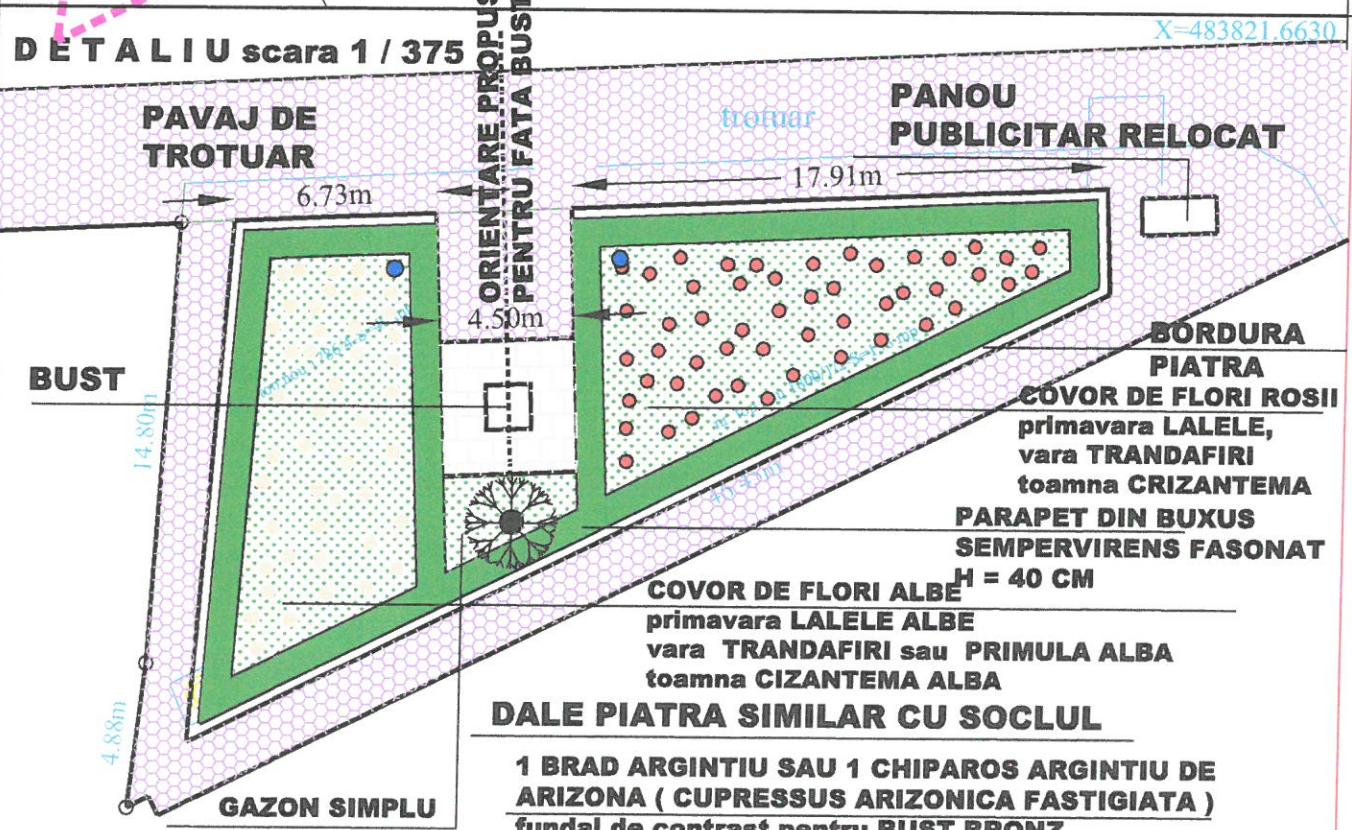
Scara 1:250

Nr.cad.	Nr.top	Suprafață măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
1786/4, 1800/1/2	178 mp	intr.loc.Covasna, jud.Covasna	
Nr.Carteafunciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Covasna	
X=483888.1478			X=483888.1478

Y=592748.3688



Y=592748.3688



X=483821.6630

# PLAN URBANISTIC ZONAL

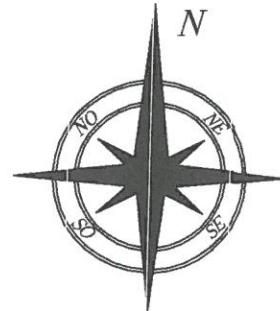
## AMPLASARE BUST " PETOFI SANDOR " ORAS COVASNA

ORASUL COVASNA, STRADA 1 DECEMBRIE 1918

P.U.Z.

### REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

scara 1/250



### LEGENDA

- [Pink dashed line] PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- [Red dashed line] PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- [White box] STRAZI IN INTRAVILAN
- [Purple hatched box] TROTUAR PUBLIC
- [Yellow dashed box] PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUST ( PERIMETRUL IN CARE POATE FI AMPLASAT OBIECTUL DE FOR PUBLIC )
- [Red box] CONSTRUCTII EXISTENTE
- [Green hatched box] SPATII VERZI
- [Green dashed line] RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA EXISTENTA
- [Blue circle] REFLECTOARE - SE VOR ALIMENTA CU ENERGIE ELECTRICA PRIN RACORD SUBTERAN LA RETEUA DE DISTRIBUTIE EXISTENTA PE STRADA 1 DECEMBRIE 1918
- NU SUNT NECESARE ALTE UTILITATI URbane

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR C.F. NR. 33901 DOMENIUL PUBLIC AL ORASULUI COVASNA S = 178 MP INTRAVILAN FOLOSINTA CURTI-CONSTRUCTII

### BILANT TERRITORIAL COMPARATIV

specificatie	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	760	X	760	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	178	100,00	178	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE STATUIE	0	0,00	1	0,56
SUPRAFATA OCUPATA DE DALAJ SUPORT	0	0,00	9	5,06
SUPRAFATA OCUPATA DE ZONE VERZI	178	100,00	122	68,54
SUPRAFATA OCUPATA DE TROTUAR	0	0,00	20	11,24
SUPRAFATA OCUPATA DE DESTINATII NECUPRINSE	0	0,00	26	14,60
SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	NEDEL	NEDEL	38	21,35
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	178	100,00	178	100,00
P.O.T.	0	0,00	0,56	
C.U.T.	0	0,00	0,006	



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : AMPLASARE BUST " PETOFI SANDOR " ORAS COVASNA LOCALITATEA : ORAS COVASNA, STRADA 1 DECEMBRIE 1918 INITIATOR : ORASUL COVASNA
PROIECT NR. 279 / 2021				FAZA : P.I.I.Z.
AUGUST 2023				SCARA 1/250
TITLUL PLANSEI				REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
				A - 05