

**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. 270 / 2023

**CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P CU GARAJ
SI DEMOLARE ANEXA 33264 – C1
ORAS COVASNA, STRADA SCOLII NR. 47 A**

**Initiatori : SMADU MARIUS-TUDOREL si
SMADU REKA-MELINDA**

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

APRILIE 2023

PROIECT NR. 270 / 2023

**DENUMIREA LUCRARII : CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P CU GARAJ
SI DEMOLARE ANEXA 332646 – C1**

LOCALITATEA : ORASUL COVASNA, JUDETUL COVASNA

**INITIATORI : SMADU MARIUS – TUDOREL SI
SMADU REKA-MELINDA**

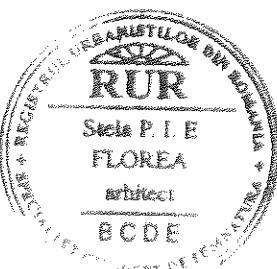
**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**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 – REGULAMNT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZITII GENERALE

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- unitati si subunitati functionale

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

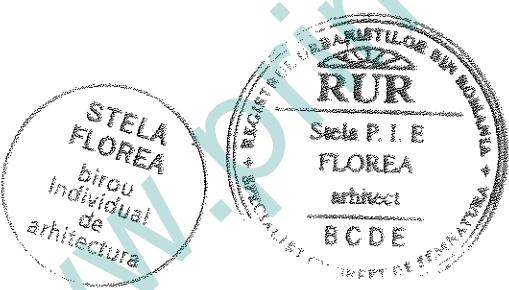
5. ZONE FUNCTIONALE

B – PIESE DESENATE

- A - 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- A - 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**
scara 1/1500
- A - 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1500**
- A - 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1500**
- A - 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1500**

sef proiect

arh. FLOREA Stela



2011

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P CU GARAJ SI

DEMOLARE ANEXA 33246 – C1

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 : CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P CU GARAJ SI

DEMOLARE ANEXA 33246 – C1

- localitatea : Orasul COVASNA STRADA SCOII NR. 47 A
- initiatori: SMADU MARIUS – TUDOREL SI

SMADU REKA - MELINDA

1.2. Obiectul lucrarii :

Spațiul care face obiectul studiului din prezenta documentație se află în unitatea teritorială de referință UTR 27, în PUG aprobat, în zona central-mediana a orașului Covasna. Funcțiunea zonei în PUG aprobat este zona locuinte și dotări aferente, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.Z..

Zona este cuprinsă în intravilanul orașului Covasna, terenul are suprafața de 1.052 mp și se află în proprietatea unor persoane fizice.

Proiectul propune amenajarea unei incinte de locuit, cu reglementarile specifice acestui program.

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 persoanelor fizice inițiatorice a P.U.Z. în vederea amenajării acestuia pentru locuire.

Utilitatile necesare pentru funcționarea incintei sunt : alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, telecomunicații.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiata.

Orasul 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 pârâul cu același nume. Altitudinea locului variază între 550-600 m, climatul este răcoros. A fost declarat oraș în anul 1952. Orasul are o istorie 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
Populatie: 11207 locuitori
Numar gospodarii: 4024
Numar gradinite: 6
Numar scoli: 6
Numar licee: 1
Numar universitati: 1

Obiective turistice: "Balta Dracului", centrul civic al 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 numar 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

Școală 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 Körösi Csoma Sándor – Chiuruș

Casa natală lui Ignácz Rózsa – Covasna

Bustul lui Körösi Csoma Sándor – Covasna în fața centrului orașenesc

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

Loc memorial Körösi Csoma Sándor – Chiuruș

Bustul lui Körösi 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 prietenosoasă 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 Comandau, centru turistic în dezvoltare.

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

Surse documentare :

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

- Planul Urbanistic General al orașului 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 balneoclimaterică permanentă de interes național 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. nu este reglementat și amenajat.

Caracteristici semnificative ale zonei, relate la evolutia localitatii :

Întreaga zonă este influențată hotărât de situația în cadrul județului, orașul Covasna fiind cel mai important pol de dezvoltare în partea de est a județului. Zona este bogată în lemn, în resurse vegetale diferite, este o zonă foarte prielnica pentru agricultură și zootehnie, dar și pentru turism și pentru tratament. De altfel, zona Covasna este cel mai important pol turistic la nivelul județului.

În acest context este important ca fiecare zonă a orașului să fie reglementată și amenajată pentru a crea imaginea unui oraș și a unei stațiuni îngrijite și frumoase și pentru a deservi, în primul rând, interesele cetățenilor.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a județului Covasna cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului Covasna. Aceasta dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrerică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, orașul Covasna se înscrie în strategia județeană și locală de dezvoltare a serviciilor și producției, care pot deschide noi perspective economice generale a orașului, pot genera alte direcții de dezvoltare, pot crea noi locuri de muncă și pot deschide oportunități importante orașului pentru înscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare accelerată. În aceste condiții, interesul pentru zona este în creștere, crearea de noi zone de locuit, crearea de locuri publice pentru cetățenii orașului dar și pentru vizitatori, turisti, este foarte importantă.

Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

2.2. 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 a doua persoane fizice si are o suprafata de 1.052 mp, este inscris in Cartea Funciara nr. 33246.

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

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

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

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.

Precipitatii 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.

Circulatia

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

Accesul in zona studiata este posibil de pe strada Scolii, aceasta este in stare buna de functionare, 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.

2.3. Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 1.052 mp. Terenul este cvasiplan, are forma alungita, cu axa lunga orientata pe directia sud-est , nord-vest.

Relationari intre functiuni .

Pe amplasament exista o construcție anexa, din lemn, datand din anul 1920, nefolosita, care se propune pentru demolare.

Nu exista functiuni antropice pe amplasament, nu se pune problema relationarii intre acestea.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Gradul de ocupare al zonelor celor mai apropiate din intravilan este mediu, sunt constructii de locuit si anexe gospodaresti, locuinte colective, institutii publice.

Aspecte calitative ale fondului construit :

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

Este posibil racordul la toate retelele de utilitati existente in zona.

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenul care compune amplasamentul este in sine un spatiu neamenajat, incadrat in front existent la strada Scolii.

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	1.052	100,00
suprafata ocupata de constructii	132	12,55
suprafata ocupata de cai de circulatie carosabila	0	0,00
suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara	0	0,00
suprafata ocupata de curte neamenajata	920	87,45
Suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0	0,00
suprafata totala ocupata	1.052	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.existent	12,55	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.existent	0,13	

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.

2.4. 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 Scolii, de asemenea se gasesc retele existente centralizate de alimentare cu apa, alimentare cu gaze naturale, canalizare menajera, canalizare pluviala, telecomunicatii.

Principalele disfunctionalitati :

Nu sunt necesare lucrari ample de sistematizare verticala.

2.5. 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.

Evidenierea riscurilor naturale si antropice:

Hazardul la inundatii este exclus, terenul nu se afla in apropierea unui curs de apa neprotejat. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri. Riscurile antropice depind doar de materialele de constructii utilizate, de modul corect de exploatare al amenajarilor . 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 edititare, 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.

Evidențierea potentialului balnear și turistic:

Pe terenul studiat nu există dotări balneare. Despre potentialul turistic general al orașului Covasna s-a vorbit în capitolele precedente.

2.6. Opțiuni ale populației:

Opțiunile 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, sunt cele care susțin o calitate a vietii urbane de nivel contemporan.

Investitia propusa prin prezentul proiect nu va genera locuri de munca noi, dar este de natura să fixeze forta de munca locală. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a initiatorilor și ofera soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul. După opinia elaboratorului, proiectul raspunde în mod corespunzător viziunii temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare elaborate anterior PUZ sunt ridicarea topografică în sistem STEREO 70, studiu geotehnic în curs de execuție.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al orașului Covasna aprobat prevede pentru zona de intravilan funcțiunea de zona de locuințe și dotări aferente, cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ, POT maxim în PUG este 40 %, CUT maxim în PUG este 1,7., Regim maxim de înaltime este P+2.

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 a spatiilor interioare si exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala. Implementarea investitiei nu va modifica substantial peisajul, este de natura sa imbunatateasca calitatea acestuia, si sa imbogateasca imaginea urbana cu un spatiu reglementat si amenajat.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la lotul reglementat se va face de pe strada Scolii, strada existenta si practicabila in conditii bune. Drumul este domeniu public al orasului, in administrarea primariei orasului Covasna. Propunerile se refera la reglementarea lotului studiat cu amenajarea pentru locuire.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice pentru habitat.

Este asigurat accesul autoutilitarelor de interventie de pe strada Scolii.

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	mp	%
suprafata totala reglementata, din care :	1.052	100,00
suprafata ocupata de constructii (estimativ)	368	34,99
suprafata ocupata de curte, gradina, circulatii	654	62,16
suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara	30	2,85
Suprafata ocupata de destinatii speciale	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	1.052	100,00
procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. in suprafata reglementata		35 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului C.U.T. in suprafata reglementata	0,50
--	------

3.2. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa : se va realiza prin racord la retea centralizata existenta pe strada Scolii

Canalizare menajera : se va realiza prin racord la retea centralizata existenta pe strada Scolii

Canalizare pluviala : se va realiza prin racord la retea centralizata existenta pe strada Scolii

Alimentare cu energie electrica : Pentru alimentarea cu energie electrica necesara barierelor automate se va realiza racord subteran la reteaua existenta, pe baza de proiect de specialitate.

Alimentarea cu gaze naturale : se va realiza prin racord la retea de distributie existenta pe strada Scolii.

Gospodarie comunala : Se va rezolva in mod corespunzator colectarea deseurilor selectiv. Acestea se vor gestiona de catre serviciile de gospodarie comunala.

3.3. Protectia mediului : Orice interventie antropica in mediu are repersuni 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 de imbunatatire a calitatii aerului, in acelasi timp cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica, in zona curii. Gradina se va utiliza conform optiunii proprietarului.

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 oarecum la o reabilitare urbana, in sensul in care se realizeaza o plombare a frontului stradal, o intregire a imaginii acestuia.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : proiectul propus nu are valente turistice sau 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, initiatorii vor face demersurile necesare in continuare, potrivit legii.

sef proiect, arh. FLOREA Stela



VOLUMUL II

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispozitii generale :

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :

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

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

2. Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu 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. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbaticice, 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 Ministerului 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 :

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

- constructiile civile, 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.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

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

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

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

Reguli cu privire la echiparea edilitara :

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

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi :

Zonele verzi vor fi amenajate pe lotul privat sub forma de plantatii decorative, gradina, livada.

III Zonificarea functionala :

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

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

L - locuire

SP – spatii plantate si spatii ocupate cu vegetatie perena

Cr – cai de comunicatie carosabila, paraje si circulatie pietonală

TE – echipare edilitara

V. Zone functionale :

ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA DE LOCUINTE

Suprafata : 1.052 mp, subzone functionale : L, SP, Cr, TE.

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

- functiunea dominanta : LOCUIRE – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- functiuni permise fara conditii : ANEXE GOSPODARESTI
- Functiuni permise cu conditii : NICI O ALTA FUNCTIUNE
- Functiuni interzise : alte functiuni decat cea dominanta, cele permise

Structuri si materiale de constructii permise : tipuri de structuri specifice programului de locuire, materiale contemporane de buna calitate, durabile.

REGIM DE INALTIME MAXIM S + P

H MAXIM LA CORNISA = 3,50 M DE LA COTA TERENULUI AMENAJAT

H MAXIM LA COAMA = 8,00 M DE LA COTA TERENULUI AMENAJAT

RETRAGERI ALE EDIFICABILULUI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE ;

- NORD-VEST : 15,15 M
- NORD-EST : VARIABIL : 0,60 – 2,00 M
- SUD-VEST : MINIM 3,00 M
- SUD-EST : VARIABIL : 6,70 -11,00 M

PARCARE NUMAI PE LOT, IN AFARA DOMENIULUI PUBLIC

CULORI : NATURALE, VEGETALE, PAMANTURI, ALB, OCRU, BRUN, CARAMIZIU.

DESIGN EXTERIOR CONTEMPORAN, DAR IN ARMONIE CU VECINATATILE.

IMPREJMUIRI SPRE STRADA SCOLII, TRANSPARENTE H MAXIM 2,0 M, H MAXIM SOCLU 0,60 M

Orientarea fata de punctele cardinale : se recomanda orientarea spatiilor de zi spre est, sud sau vest, a dormitoarelor spre est sau vest, orientarea bucatariilor spre est sau vest, a debaralelor si camarilor spre nord.

Intregul ansamblu va fi un spatiu reglementat in vederea crearii celor mai bune conditii pentru locuire.

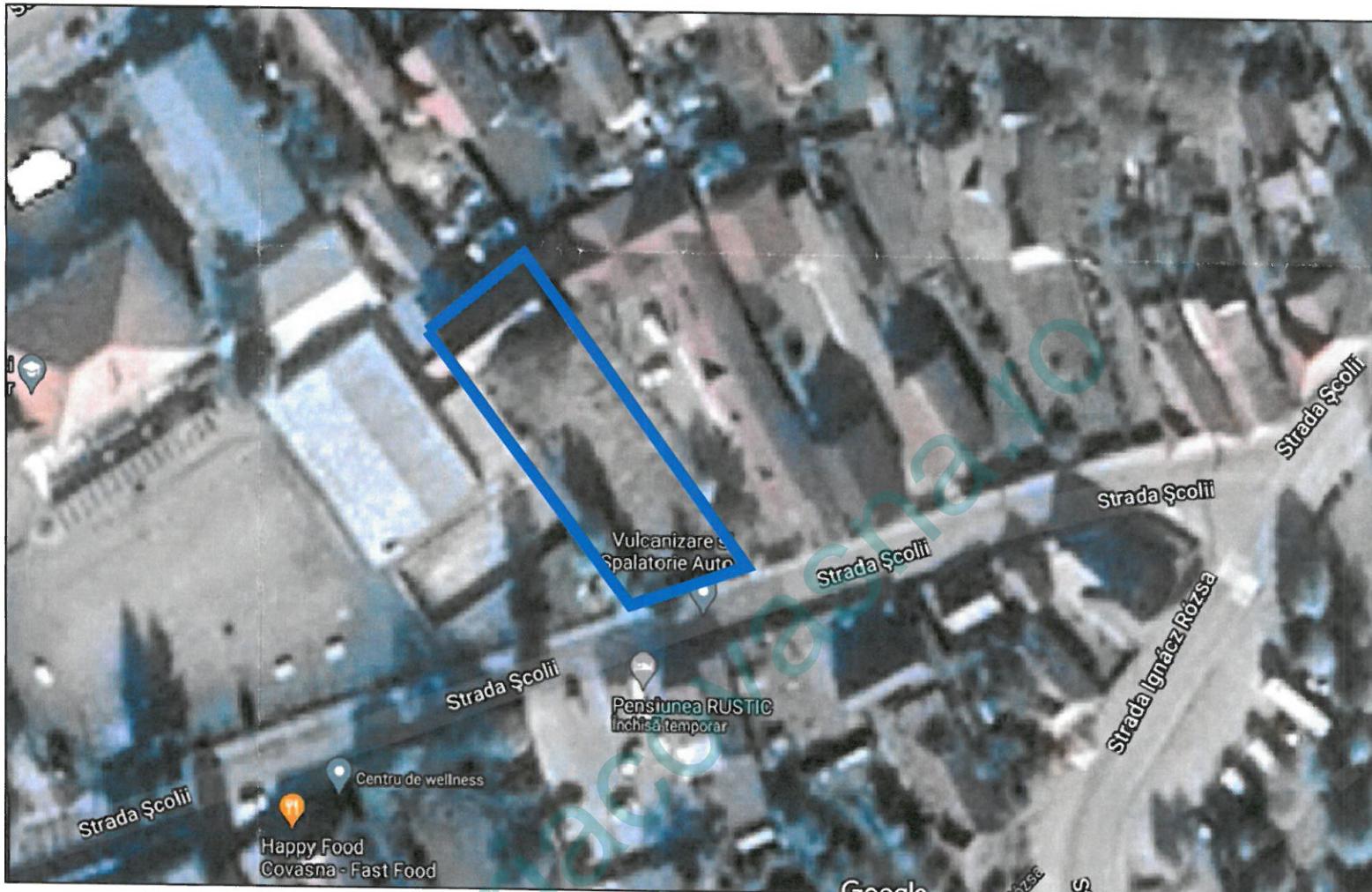
sef proiect arh. FLOREA Stela



**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S + P
CU GARAJ SI DEMOLARE ANEXA 33246 - C1**

P.U.Z.

ORASUL COVASNA, STRADA SCOLII NR. 47 A
INITIATORI : SMADU MARIUS-TUDOREL SI SMADU REKA - MELINDA
plan de incadrare in zona



scara 1 / 2000



scara 1 / 5000

zona studiata

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	PROJECT NR.
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : stela.florea.bia@gmail.com				DENUMIRE : CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P CU GARAJ SI DEMOLARE ANEXA 33246 - C1	270 / 2023
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			LOCALITATEA : ORASUL COVASNA	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			INITIATORI : SMADU MARIUS - TUDOREL, SMADU REKA-MELINDA	APRILIE 2023
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI	SCARA 1 / 2000; si
				PLAN DE INCADRARE IN ZONA	A - 01

LEGENDA

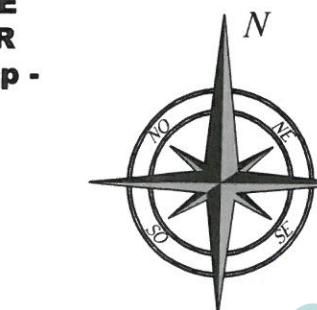
- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRAZI EXISTENTE IN INTRAVILAN
- TROTUAR PUBLIC EXISTENT

**TEREN INTRAVILAN, U.T.R. 27
ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI
AFERENTE, CU INTERDICTIE
TEMPORARA DE CONSTRUIRE
PANA LA ELABORAREA P.U.Z.,
REGIM MAXIM DE INALTIME
IN P.U.G. - P + 2,
P.O.T. MAXIM IN P.U.G. 40 %,
C.U.T. MAXIM IN P.U.G. 1,70.**

**CONSTRUCTIE ANEXA EXISTENTA PE LOT,
ANUL CONSTRUIRII 1920,
GRAJD CU SURA, 33246 - C1
ARIA CONSTRUITA LA SOL 132 MP
STRUCTURA LEMN
SE PROPUNE PENTRU DESFIINTARE**

ALTE CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA

**ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENURILOR
CF. nr. 33246 - 1.052 mp -
(curti - constructii)
din care
SE SOLICITA
REGLEMENTAREA
SUPRAFETEI DE
1.052 mp PENTRU
FUNCTIUNEA DE
LOCUIRE**



PLAN URBANISTIC ZONAL

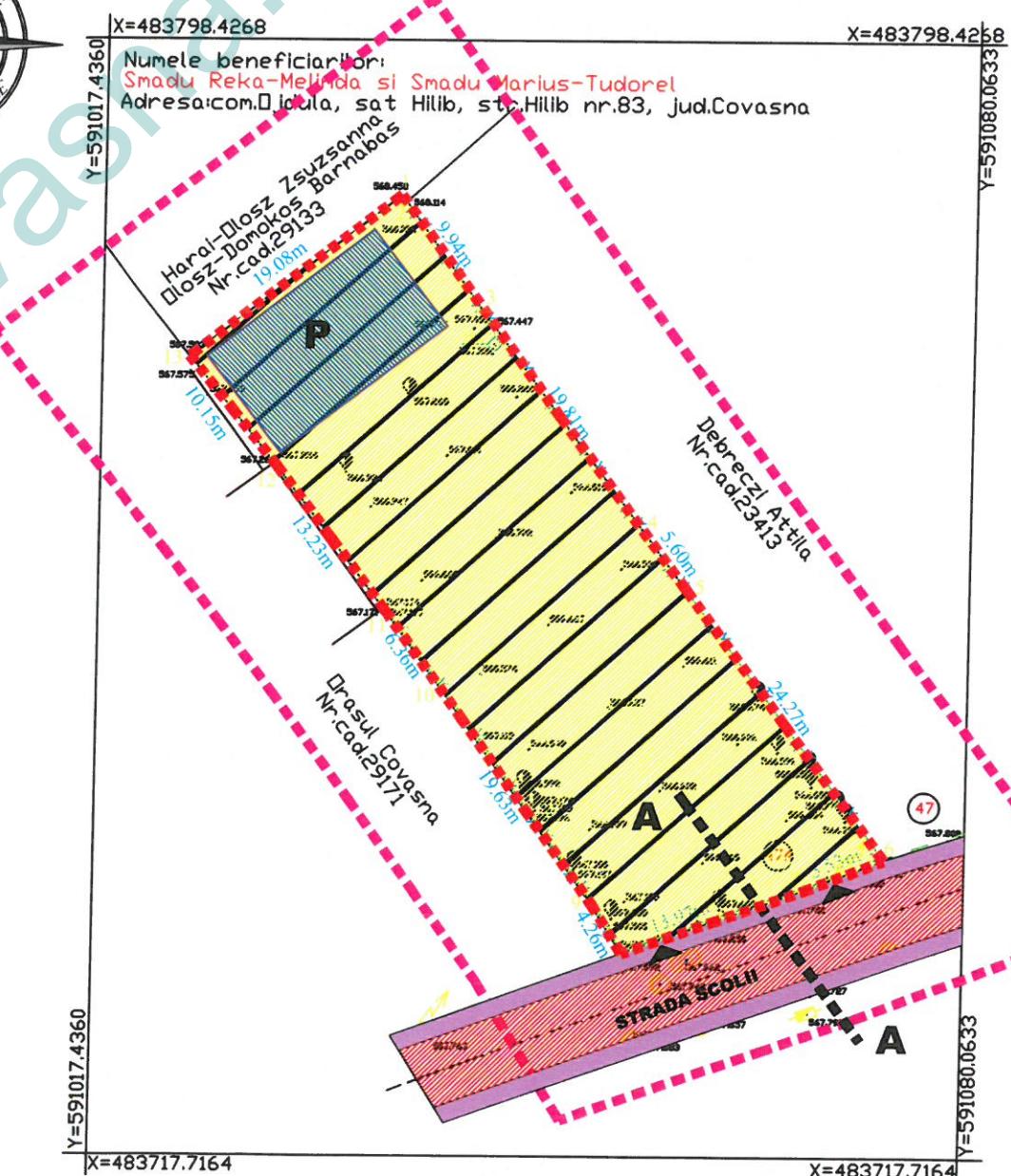
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S + P CU GARAJ SI DEMOLARE ANEXA 33246 - C1



ORASUL COVASNA, STRADA SCOLII NR. 47 A

INITIATORI : SMADU MARIUS-TUDOREL SI SMADU REKA - MELINDA

situatia existenta - disfunctionalitati



LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRAZI EXISTENTE IN INTRAVILAN
- TROTUAR PUBLIC EXISTENT
- CURTE
- GRADINA
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUIS
- ACCSE
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR



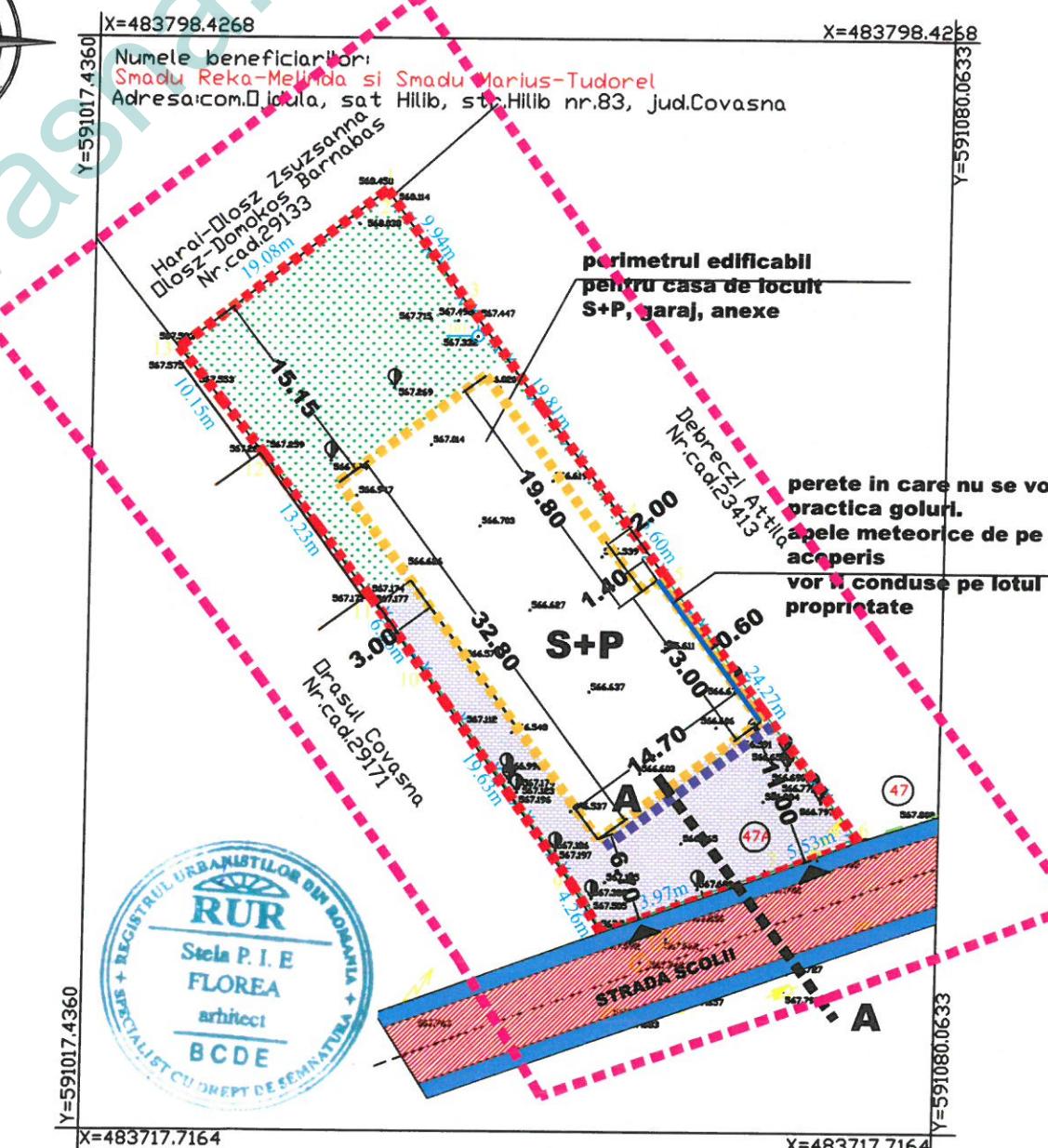
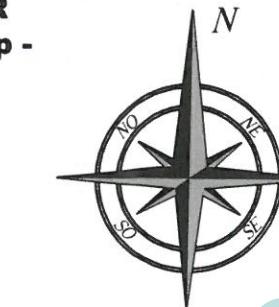
PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S + P CU GARAJ SI DEMOLARE ANEXA 33246 - C1



ORASUL COVASNA, STRADA SCOLII NR. 47 A
INITIATORI : SMADU MARIUS-TUDOREL SI SMADU REKA - MELINDA

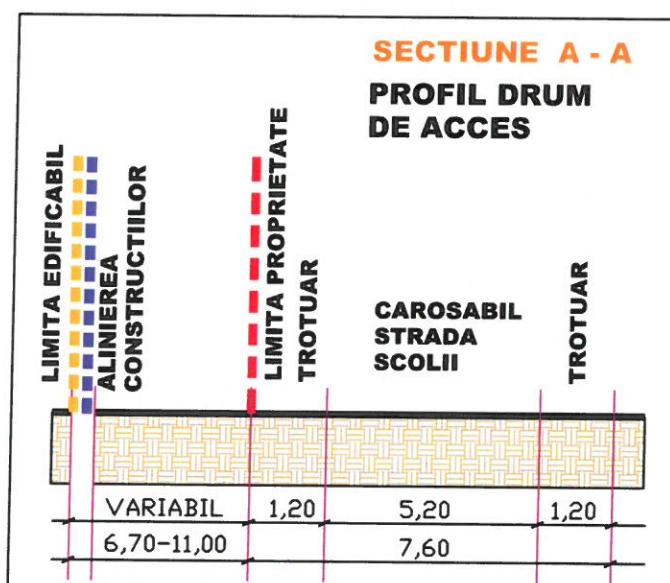
reglementari urbanistice - zonificare



BILANT TERITORIAL COMPARATIV

specificatie	EXISTENT	PROPUIS		
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	2,994	X	2,994	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	1,052	100,00	1,052	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	132	12,55	368	34,99
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTI SI GRADINI, CIRCULATII	0	0,00	654	62,16
SUPRAFATA OCUPATA DE DOTARI EDILITARE	0	0,00	30	2,85
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI (NEAMEN)	920	87,45	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE DESTINATII SPECIALE	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	1,052	100,00	1,052	100,00
DIN CARE SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	NEDEL	NEDEL	436	41,45
P.O.T. APROBAT IN P.U.G. (UTR 27)		40 %		
C.U.T. APROBAT IN P.U.G. (UTR 27)		1,70		
P.O.T. PROPUIS			35 %	
C.U.T. PROPUIS			0,50	

SECTIUNE A-A PROFIL DRUM DE ACCES



REGLEMENTARI

NOTA :

SE VOR RESPECTA NORMELE IN VIGOARE PRIVIND PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR

Suprafata reglementata = 1.052 mp	H MAXIM LA CORNISA = 3,50 M DE LA COTA TERENULUI AMENAJAT
UNITATE FUNCTIONALA : ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE	H MAXIM LA COAMA = 8,00 M DE LA COTA TERENULUI AMENAJAT
SUBUNITATI FUNCTIONALE : L, Cr, SP, TE	RETRAGERI ALE EDIFICABILULUI FATA DE LIMITELE PROPRIETATII : NORD - VEST : 15,15 M NORD - EST : VARIABIL, 0,60 - 2,00 M SUD - VEST : MINIM 3,00 M SUD - EST : VARIABIL, 6,70 - 11,00 M
FUNCTIUNEA DOMINANTA : HABITAT	PARCARE : numai pe lot
FUNCTIUNI PERMISE FARĂ CONDITII : ANEXE GOSPODARESTI	CULORI : CULORI NATURALE, VEGETALE, PAMANTURI, ALB, OCRU, BRUN, CARAMIZIU
FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII : NICI O ALTA FUNCTIUNE	DESIGN EXTERIOR IN ARMONIE CU VECINATATILE
FUNCTIUNI INTERZISE : ALTE FUNCTIUNI DECAT CEA DOMINANTA, CELE PERMISE	IMPREJMUIRI TRANSPARENTE SPRE STRADA H MAXIM 2 M, H MAXIM SOCLU 0,60 M.
P.O.T. MAXIM = 35,00 %	
C.U.T. MAXIM = 0,50	
REGIM MAXIM DE INALTIME S + P	

SUPORT TOPOGRAFIC IN SISTEM STEREO 70

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 : CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P CU GARAJ SI DEMOLARE ANEXA 33246 - C1
				LOCALITATEA : ORASUL COVASNA
				INITIATORI : SMADU MARIUS - TUDOREL, SMADU REKA - MELINDA
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			FAZA P.U.Z. APRILIE 2023
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI SCARA 1 / 500
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE A - 03

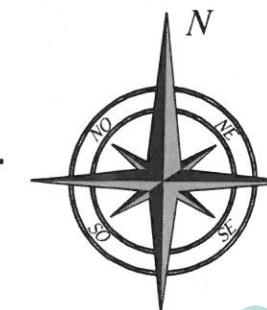
P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S + P CU GARAJ SI DEMOLARE ANEXA 33246 - C1

LEGENDA

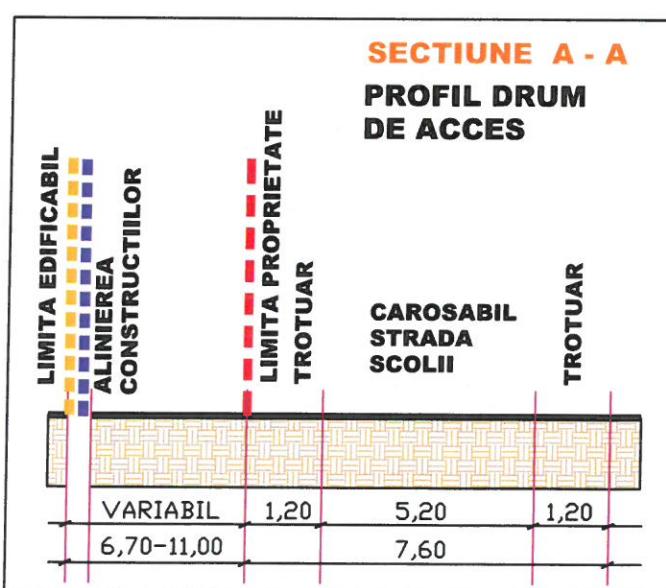
- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRAZI EXISTENTE IN INTRAVILAN
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUIS
- ACCES
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
CF. nr. 33246 - 1.052 mp -
(curți - construcții)
din care
SE SOLICITA REGLEMENTAREA SUPRAFETEI DE 1.052 mp PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE



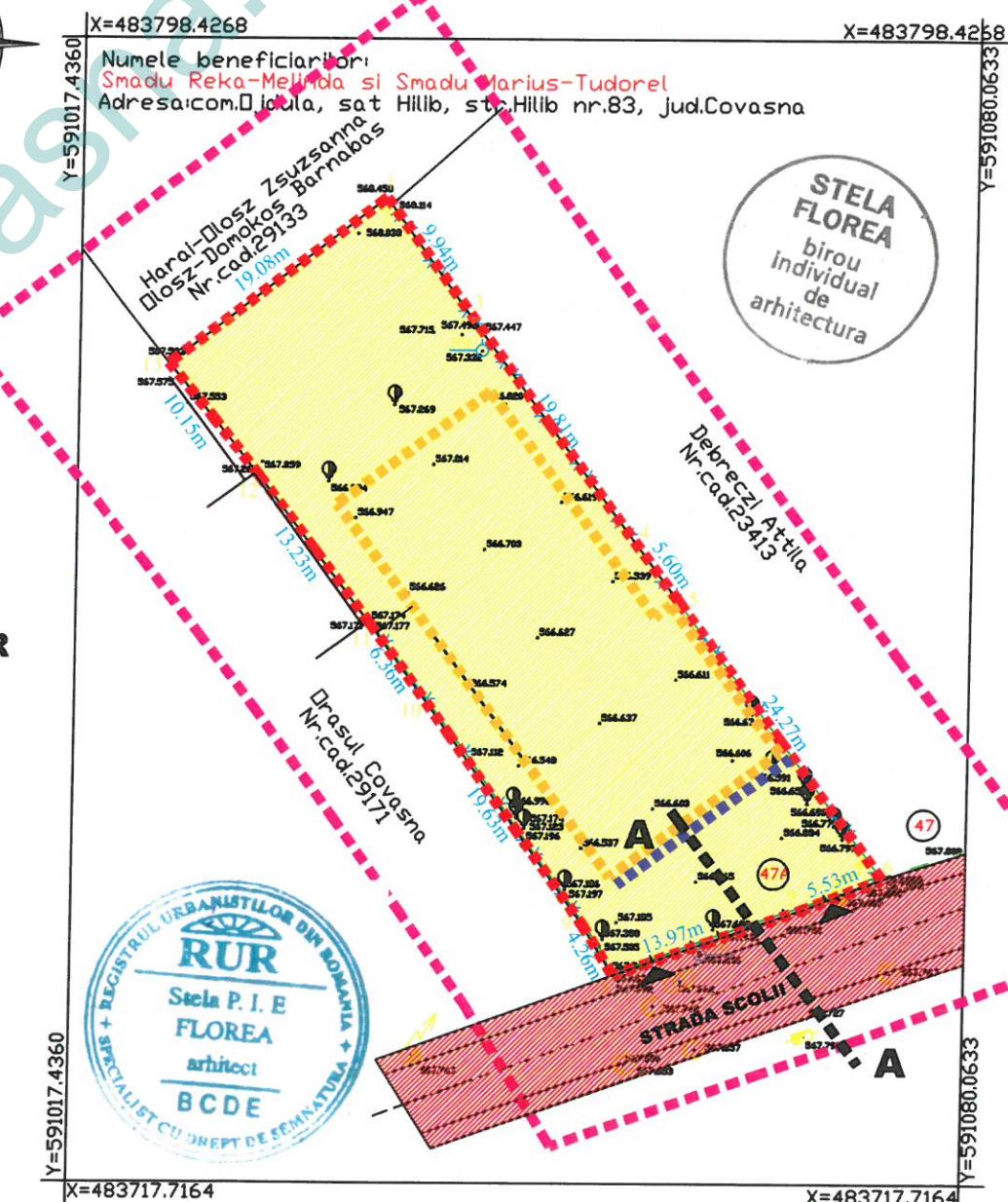
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI CE SE AFLA SI RAMAN IN DOMENIUL PUBLIC AL ORASULUI
- TERENURI CE SE AFLA SI RAMAN IN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE



ORASUL COVASNA, STRADA SCOLII NR. 47 A INITIATORI : SMADU MARIUS-TUDOREL SI SMADU REKA - MELINDA

proprietaea asupra terenurilor

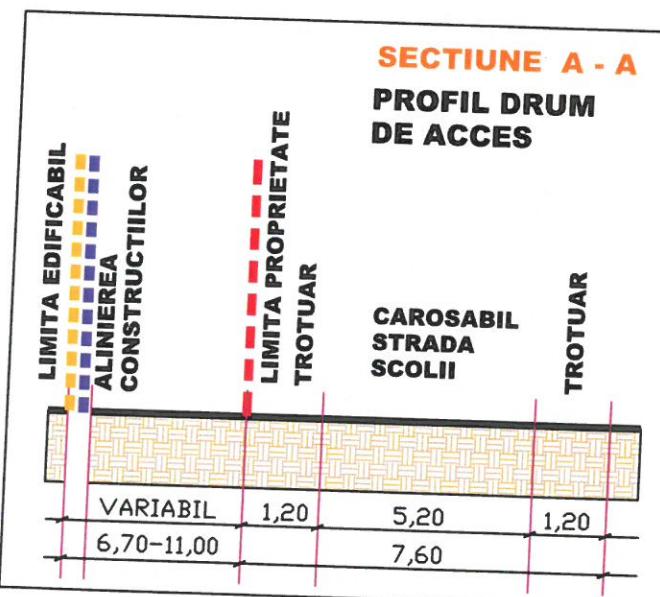


SUPPORT TOPOGRAFIC IN SISTEM STEREO 70

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	PROIECT NR.
BIROU INDIVIDUAL DE ARHTECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741.128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P CU GARAJ SI DEMOLARE ANEXA 33246 - C1	270 / 2023
				LOCALITATEA : ORASUL COVASNA	FAZA P.U.Z.
				INITIATORI : SMADU MARIUS - TUDOREL, SMADU REKA - MELINDA	APRILIE 2023
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI	SCARA 1 / 500
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA				
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	A - 04

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRAZI EXISTENTE IN INTRAVILAN
- TROTUAR PUBLIC EXISTENT
- CURTE
- GRADINA
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUIS
- ACCES
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- RETEA CENTRALIZATA ALIMENTARE CU APA
- RACORD LA RETEA CENTRALIZATA ALIMENTARE CU APA
- RETEA CENTRALIZATA DE CANALIZARE MENAJERA
- RACORD LA RETEA CENTRALIZATA DE CANALIZARE MENAJERA
- RETEA CENTRALIZATA DE CANALIZARE PLUVIALA
- RACORD LA RETEA CENTRALIZATA DE CANALIZARE PLUVIALA
- RETEA DE DISTRIBUTIE GAZ METAN
- RACORD LA RETEA DE DISTRIBUTIE GAZ METAN
- RETEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE
- RACORD LES LA RETEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE
- RETEA TELECOMUNICATII
- RACORD LA RETEA TEELCOMUNICATII



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S + P CU GARAJ SI DEMOLARE ANEXA 33246 - C1

P.U.Z.

ORASUL COVASNA, STRADA SCOLII NR. 47 A

INITIATORI : SMADU MARIUS-TUDOREL SI SMADU REKA - MELINDA

reglementari echipare edilitara

