

PROIECT NR. 62/2021

ELABORARE PUZ – CASĂ DE LOCUIT

STRADA STEJARULUI, NR. 21, ORAȘUL COVASNA

Inițiatori : CIMPOEȘU CONSTANTIN

ING. KONYA LORAND
ZAGON, nr. 1283, jud. Covasna
Tel: 0753902411, e-mail: konyalori@yahoo.com

PLAN URBANISTIC ZONAL
(P.U.Z.)

IUL. 2022

A. **PAGINA DE TITLU:**

Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ – CASĂ DE LOCUIT

Localitatea: ORAȘUL COVASNA, STR. STEJARULUI, NR. 21,
JUD. COVASNA

Beneficiar: CIMPOEȘU CONSTANTIN

Sef proiect: KÓNYA LÓRÁND P.F.A.

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Volum: PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNĂTURI:

Sef proiect: KÓNYA LÓRÁND P.F.A.

Ing. Kónya Lóránd



B. BORDEROU:

a.) Piese scrise:

- A. Pagina de titlu, lista de semnături
- B. Borderou
- C. Memoriu de prezentare

b.) Piese desenate:

| | |
|--|--------------|
| U-01 Plan de încadrare în zonă | scara 1:5000 |
| U-02 Plan de situație – situația existentă | scara 1:500 |
| U-03 Reglementări urbanistice | scara 1:500 |
| U-04 Echipare edilitară | scara 1:500 |
| U-05 Proprietatea asupra terenului | scara 1:500 |

Întocmit:

Ing. Kónya Lóránd



C. **MEMORIU DE PREZENTARE:**

ELABORARE PUZ – CASĂ DE LOCUIT

ORAȘUL COVASNA, STR. STEJARULUI, NR. 21, JUD. COVASNA

întocmit în conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice -
Ghid privind metodologia de elaborare și continutul-cadru al
Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV GM-010-2000, aprobat
prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice și
amenajării teritoriului

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției:

| | |
|--------------------------|--|
| -Denumirea obiectivului: | ELABORARE PUZ – CASĂ DE LOCUIT |
| -Localitatea: | Oraș Covasna, str. Stejarului, nr. 21, jud. CV |
| -Inițiatori: | Cimpoeșu Constantin |

1.2. Obiectul lucrării:

Proiectul de fata propune amenajarea unui teren intravilan existent pe strada Stejarului, orașul Covasna, în vederea reglementării pentru construirea casei de locuit și anexa. Terenul este în proprietatea unor persoane fizice, inițiatore ale P.U.Z. El se află în zona nordică a orașului Covasna și există o construcție anexă 32950-C1.

Suprafata terenului este de 1930 mp, întrregime în intravilan.

Zona este reglementată în PUG aprobat ca zona pentru locuințe și dotări aferente, în U.T.R. 44, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z. sau P.U.D.

Terenul este accesibil de pe strada Stejarului, direct, atât auto cat și pietonal.

Strazile de acces până la locație se află în stare buna de exploatare

1.3. Solicitări ale temei progra:

Tema program definită de initiatorii P.U.Z. studiat, se referă la urmatoarele elemente. Se va reglementa suprafata de teren aflată în proprietatea privată de 1930 mp, în vederea construirii a unei case de locuit cu regim de înaltime maxim P, anexă, amenajare curte, gradina, împrejmuire.

Utilitatile necesare pentru funcționarea incintei sunt: apă potabilă, energie electrică, canalizare menajera a apelor uzate, gaze naturale, evacuarea apelor de suprafata și îndepărarea lor de fronturile construite, telecomunicații.. Toate utilitatile se gasesc pe strada Stejarului.

1.4.Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată:

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 asezarii datează din anul 1567. Este una dintre cele mai importante stațiuni balneoclimaterice ale României, dispune de 10 hoteluri, de baze de tratament și de numeroase pensiuni private, precum și de un camping. Economia orașului se bazează mai ales pe industria alimentară, forestiera, pe turism și pe agricultură.

Orasul Covasna este accesibil de pe drum național 13 E, Sfântu Gheorghe (reședința de județ) se 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 |
| Numar gospodarii: | 4024 |
| Numar gradinile: | 6 |
| Numar scoli: | 6 |
| Numar licee: | 1 |
| Numar universitati: | 1 |

1.5.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

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 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

1.6.Surse documentare

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

- Planul Urbanistic General al orașului Covasna aprobat cu HCL 10 / 2000, prelungit cu HCJ nr. 165 / 2018.
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislația în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1.Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei:

Există în zona Covasna interes din ce în ce mai crescut pentru dezvoltarea în perspectiva apropiată a unor microzone de producție și de servicii multiple, a unor areale de agrement, de tratament și de sport, a unor zone de locuințe. Acest lucru se datorează valențelor deosebite pe care le oferă localitatea ca și asezare, geografie, geomorfologie, clima, existența de resurse locale importante și valoroase, materiale și umane.

Caracteristici semnificative ale zonei, relate la evoluția localității:

Întreaga zona 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 prielnică pentru locuit, pentru agricultură și zootehnie, dar și pentru turism și pentru tratament. De altfel, zona Covasna este cel mai important pol turistic la nivelul județului.

Potențial 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 policentrică 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, cererea de terenuri pentru investiții este din ce în ce mai important. În acest context și cererea pentru construirea de locuințe are un trend ascendent în ultimii ani.

2.2. Încadrarea în localitate:

Amplasamentul studiat se află situat în intravilanul orașului Covasna, în partea nordică a orașului. El se întinde pe un teren orientat cu axa lungă pe direcția est-vest și este cvasiplan.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

Zona studiata este situată în intravilanul orașului Covasna. Se găseste în partea nordică a teritoriului intravilan. Suprafața totală de teren studiata este de 1930 mp. Terenul se află în proprietatea unei persoane fizice.

Sub aspect geomorfologic perimetru studiat se încadrează în zona de ramă a Bazinului Tg. Secuiesc, fiind care reprezintă digitația Depresiunii Tării Bârsei. Terenul de fundare este alcătuit din depozite aluvionare holocen superioare.

Orașul s-a dezvoltat pe conul de dejecție al pârâului Covasna, fiind greu de delimitare formațiunile de terasă.

Se va realiza pe amplasament un studiu geotehnic pentru stabilirea condițiilor de fundare ale construcțiilor.

2.4. Circulația:

Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene.

Accesul în zona studiata este posibil de pe strada Stejarului. Drumul este practicabil în condiții optime. Se propune realizarea de rigola pentru scurgerea apelor de suprafață, trotuar și spații verzi în zonele libere, amenajate.

Capacitati de transport, greutati in fluentă circulației, incomodari între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitate și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

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.

2.5.Ocuparea terenurilor:

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiata:

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafața totala de 1930 mp . Pe amplasament există o construcție anexă 32950-C1.

Relationari intre functiuni:

Nu exista functiuni antropice pe amplasament, nu se pune problema relationarii intre acestea. In apropiere se gasesc zone de locuit.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

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

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. Alimentarea cu apa potabila este posibila prin racord la reteaua de alimentare cu apa de pe strada Stejarului. Canalizarea menajera se va putea realiza prin racordarea obiectivelor la reteaua centralizata de canalizare menajera existenta pe aceeasi strada.

Este posibil racordul la retea de telecomunicatii existenta in zona intravilanului orasului Covasna, cu acordul detinatorilor de retele de utilitati si furnizorilor de semnal.

Momenten nu este posibil racordul la retea de distributie a gazului metan.

Asigurarea cu spatii verzi:

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de vegetatie agricola si vegetatie spontana. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

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

Amplasamentul vizat nu se afla in imediata apropiere a vreunui curs de apa. Zona nu este inundabila.

Bilanț teritorial – situația existentă:

| Specificatie | mp | % |
|---|---------|---------|
| suprafata totala reglementata | 1930 | 100,00 |
| suprafata ocupata de constructii | 60,00 | 3,10 |
| suprafata ocupata de curti si gradini amenajate | 0,00 | 0,00 |
| suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara | 0,00 | 0,00 |
| suprafata ocupata de alte functiuni | 0,00 | 0,00 |
| suprafata ocupata de spatii verzi spontane sau vegetatie agricola | 1870 | 96,90 |
| Suprafata ocupata de spatii verzi amenajate | 0,00 | 0,00 |
| suprafata totala ocupata | 1930 | 100,00 |
| procent de ocupare a terenului P.O.T. | 0,00 | 3,10 |
| coeficient de utilizare a terenului C.U.T. | 0,00 | 0,031 |
| SUPRAFATA EDIFICABILA | nedelim | nedelim |

Principalele disfuncționalități:

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

2.6.Echipare edilitară:

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și retele de distribuție apă potabilă, retele de canalizare, retele de transport energie electrică, 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 obiectivelor propuse. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa, pe strada Stejarului.

Canalizarea menajera se poate realiza în același mod, prin racord la reteaua centralizată de pe strada Stejarului.

Nu este posibil racordul la retea de distributie a gazelor naturale.

Este posibil racordul la retele de telefonie fixă, cu acordul detinatorilor de retele și furnizorilor de utilități de telecomunicatii de pe teritoriul orașului, cu acordul acestora. Nu este posibil racordul la o retea centralizata de distributie a agentului termic, astfel, obiectivele se vor asigura cu agent termic local, prin intermediul unor centrale termice proprii.

Principalele disfuncționalități:

Nu sunt necesare alte utilități, nu sunt necesare lucrări mai ample de sistematizare verticală.

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 realize tinand cont de aceasta situare, urmarindu-se o compositie in primul rand functionala, dictata de programul specific.

Evidențierea riscurilor naturale si antropice:

Hazardul la inundații este exclus, terenul nu se afla in apropierea unui curs de apa. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri. Riscurile antropice depind doar de calitatea utilajelor si echipamentelor, de materialele de constructii utilizate, de modul corect de exploatare a constructiilor si amenajarilor.

Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului.

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

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție:

Terenul studiat nu se află în Arie Naturală 2000 protejată, se află în zona de protecție a Ansamblului ~~technic~~: -PLANUL ÎNCLINAT ȘI CALEA FERATĂ ÎNGUSTĂ (COMANDĂU- COVASNA) – CV-II-a-A-13195.

Evidențierea 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.

Investitia propusa prin prezentul proiect nu va genera locuri de munca noi, dar este de natura sa fixeze forta de munca locala. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a initiatorilor si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul.

Dupa opinia elaboratorului, proiectul raspunde in mod corespunzător viziunii temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este ridicarea topografica in sistem STEREO 70.

3.2. Prevederi ale PUG:

Planul Urbanistic General al orasului Covasna aprobat prevede pentru zona de intravilan functiunea de locuinte si dotari aferente cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ sau PUD.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Orice interventie umana in cadrul natural este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens, titularii de proiect vor intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiilor, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala. Implementarea investitiilor nu va modifica substantial peisajul avand in vedere gabaritele scunde ale obiectivelor propuse si afectari minime ale vegetatiei existente.

3.4. Modernizarea circулației:

Accesul la lotul reglementat se va face de pe strada Stejarului, strada existenta si practicabila. Drumul este domeniu public al orasului, in administrarea primariei orasului Covasna. Se propune pentru etapele de perspectiva amenajarea trotuarelor si a spatiilor verzi de pe domeniul public.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus reglementari pentru o zona de locuinte individuale.

Compozitia ansamblului in teren va fi organizata, integrata in configuratia cadrului natural existent, in geometria acceselor auto si pietonale. Se va asigura accesul autoutilitarelor, salvarii, politiei si pompierilor pe lot.

Bilanț teritorial – situația propusă:

| Specificatie | mp | % |
|---|--------|--------|
| Suprafata totala reglementata, din care : | 1930 | 100,00 |
| Suprafata edificabila | 772 | 40 |
| Suprafata ocupata de constructii, (estimativ) | 187,23 | 9,70 |
| Suprafata ocupata de curti, gradini / livezi, circulatii pe loturi | 1742 | 90,30 |
| Suprafata ocupata de echipare tehnico - edilitara | 0 | 0,00 |
| Suprafata ocupata de lot nonedificandi | 0 | 0,00 |
| Suprafata ocupata de destinatii speciale | 0 | 0,00 |
| Suprafata ocupata de alte functiuni | 0 | 0,00 |
| Suprafata totala ocupata | 1930 | 100,00 |
| Procent propus de ocupare a terenului P.O.T. in suprafata reglementata | | 9,70% |
| Coeficient propus de utilizare a terenului C.U.T. in suprafata reglementata | | 0,097 |

Regim de înălțime: P.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reteaua centralizata de alimentare de pe strada Stejarului.

Apa va fi condusa la punctele de consum prin bransamente la conductele de alimentare si reteaua de distribuite interioara incintelor.

Canalizare menajeră:

Apelile uzate menajere se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana la reteaua de canalizare menajera centralizata de pe strada Stejarului. Colectarea apelor uzate se va face gravitational.

Canalizare pluvială:

Apelile meterorice si de suprafata se vor conduce spre spatiile verzi si vor fi indepartate de fronturile construite prin lucrari de sistematizare verticala si amenajari exterioare.

Alimentare cu energie electrică:

Pentru alimentarea cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize se va realiza racordul subteran la reteaua de distributie a energiei electrice existenta in zona

amplasamentului.

Alimentarea cu gaze naturale :

Nu este posibil racordul la retea de distributie a gazelor naturale. Nu există retea de gaze nature în strada Stejarului.

Telecomunicații:

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona intravilanului orasului Covasna, pe baza avizelor solicitante de beneficiar de la detinatorii retelelor Tc existente si de la furnizorii de utilitati.

Gospodarie comunala :

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta conteinerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele reutilizabile, PET-uri, textile, sticla si metal, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija unitatilor de salubritate orasenesti.

3.7.Protectia mediului:

Orice interventie antropica in mediu are repersuri asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii 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. Practic, este o microzona de locuit, organizata si sistematizata, cu amenajari specifice acestei functiuni. In consecinta, aspectele de protectia mediului se refera la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajariilor si dotarilor.

Organizarea sistemelor de spatii verzi:

In interiorul incinelor se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol estetic si de protectie, in acelasi timp cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica in apropierea constructiilor propuse. Acestea vor fi plantate cu plante specifice zonei. Plantatiile vor avea si rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curentilor de aer, rol de paravan in caz de zapezi abundente, rol de fixare a solului. Se vor amenaja curti si gradini / livezi private.

O parte a terenului va ramane acoperita cu vegetatie spontana, astfel vor fi protejate ecosistemele existente fara perturbarea habitatelor animalelor si pasarilor, precum si a faunei marunte.

Refacerea peisistica si reabilitarea urbana:

Reglementarea in sine este o reabilitare urbana, o completare a frontului construit existent pe strada Stejarului. Se va avea in vedere, in etapele urmatoare de proiectare si executie, inscrierea noilor obiective in mod armonios in cadrul construit existent. 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 si construit existent, in plus, va imbogati valorile peisajului.

Terenurile vor putea fi imprejmuite cu imprejmuri transparente nu mai inalte de 2,00 m, dublate sau nu de gard viu la aceeasi inatime maxima, inatimea soclurilor spre strada va fi de maxim 60 cm.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:

Masuri in continuare: Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanisme nr. 26 / 2022, care sta la baza elaborarii lui. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterei si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterei 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, conform legii.



Ing. Kónya Lóránd



D. REGLEMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.:

1. Dispozitii generale:

1.1.Rolul Reglementului Local de Urbanism aferent PUZ:

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul PUZ.

1.2.Baza legală a elaborării:

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și 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 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. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, 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, împreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administiratiei publice locale.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor:

2.1. Reguli de bază cu privire la păstrarea integrității și protejarea patrimoniului natural și construit:

Construcțiile de drumuri și utilități se vor realiza cu respectarea normelor de protecție a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agresează mediul)

Construcțiile subterane și supraterane se vor realiza cu respectarea normelor și prescripțiilor tehnice în vigoare referitoare la calitatea construcțiilor și calitatea materialelor de construcții. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase și nocive.

Suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apă. Nu se vor construi terase, platforme impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafața mai mare decât 100 mp., pentru a permite absorbția lenta a apelor meteorice în sol.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

În proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr. 10 / 1955 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea execuției construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Hotărârii de Guvern nr. 272 pentru aprobată Regulamentului privind controlul de stat al calitatii în construcții, toate normele tehnice și normativele în vigoare privind calitatea construcțiilor, se vor respecta în proiectare, execuție și exploatare reglementările în vigoare cu privire la paza și protecția față de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitărilor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitărilor de orice fel.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Amplasamentele construcțiilor și amenajărilor vor respecta prevederile din planșa nr. U- 03 - Reglementări urbanistice (perimetru edificabil).

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accesele obligatorii sunt:

Accesul auto în incinta al utilitărilor de stins incendiu, salvarilor și utilitărilor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite și pante maximale.

Accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Echiparea edilitară va respecta legislația în vigoare și normele tehnice cu privire la materialele și procedurile prin care se realizează asigurarea de utilități.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiiri:

Se va face tot posibil ca vegetația sălbatică existentă pe amplasament să supraviețuiască pe spațiile neocupate și să acopere spațiile libere de construcții și amenajări artificiale. Împrejmuirile vor fi transparente spre strada Stejarului, h maxim = 2,00 m, h soclu maxim 60 cm.

3. Zonificare funcțională:

Teritoriul studiat, date fiind omogenitatea funcțiunilor se constituie într-o singură zonă funcțională, care va opera unitar, funcțional și estetic

4. Prevedere la nivelul unităților și subunităților funktionale:

| | |
|----|--|
| L | -locuinte |
| SP | -spatii plantate si spatii ocupate cu vegetatie perena |
| C | -cai de comunicatie rutiera |
| TE | -echipare edilitara |

5. Zone funktionale:

ZONĂ FUNCȚIONALĂ UNICĂ – ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Suprafața : 1930 MP subzone functionale :L, SP, C, TE.

| Procent de ocupare a terenului | Coeficient de utilizare a terenului |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| POT maxim 40,00 % | CUT maxim 1,0 |

Functiunea dominanta : locuire

Functiuni permise fara conditii : anexa gospodărești, dotari

- Functiuni permise cu conditii : nici o alta functiune

- Functiuni interzise : alte functiuni decat cea dominant

Regim maxim de inaltime : P + 2

Structuri si materiale de constructii permise: constructii cu structuri din lemn, din beton armat si zidarie, structuri metalice, acoperisuri tip sarpanta de lemn, tip sarpanta cu invelitori din tigla sau invelitori usoare, tamplarie lemn, metal, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit , betonat sau asfaltat, grass-beton in interiorul incintelor pietonale pietruite, betonate, dalate sau asfaltate, grass-beton, imprejmuri conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a incaperilor principale de zi ale constructiilor si a teraselor exterioare, nord a camarilor, debaralelor, est sau vest a dormitoarelor, bucatariilor si baielor.

Spatii verzi :

Spatiile verzi din interiorul loturilor vor avea rol estetic dar si functional, rol decorativ si absorbant pentru praf, pulberi, fum si emanatii de esapare, zgomote, provenite de la drumurile publice si cele interioare ale incintei, rol de fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer.



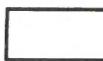
Ing. Kónya Lóránd



PLAN URBANISTIC ZONAL
CASĂ DE LOCUIT
 LOC. COVASNA, STR. STEJARULUI, NR. 21, JUD. COVASNA



LEGENDĂ:



Limita imobil

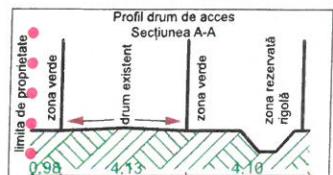
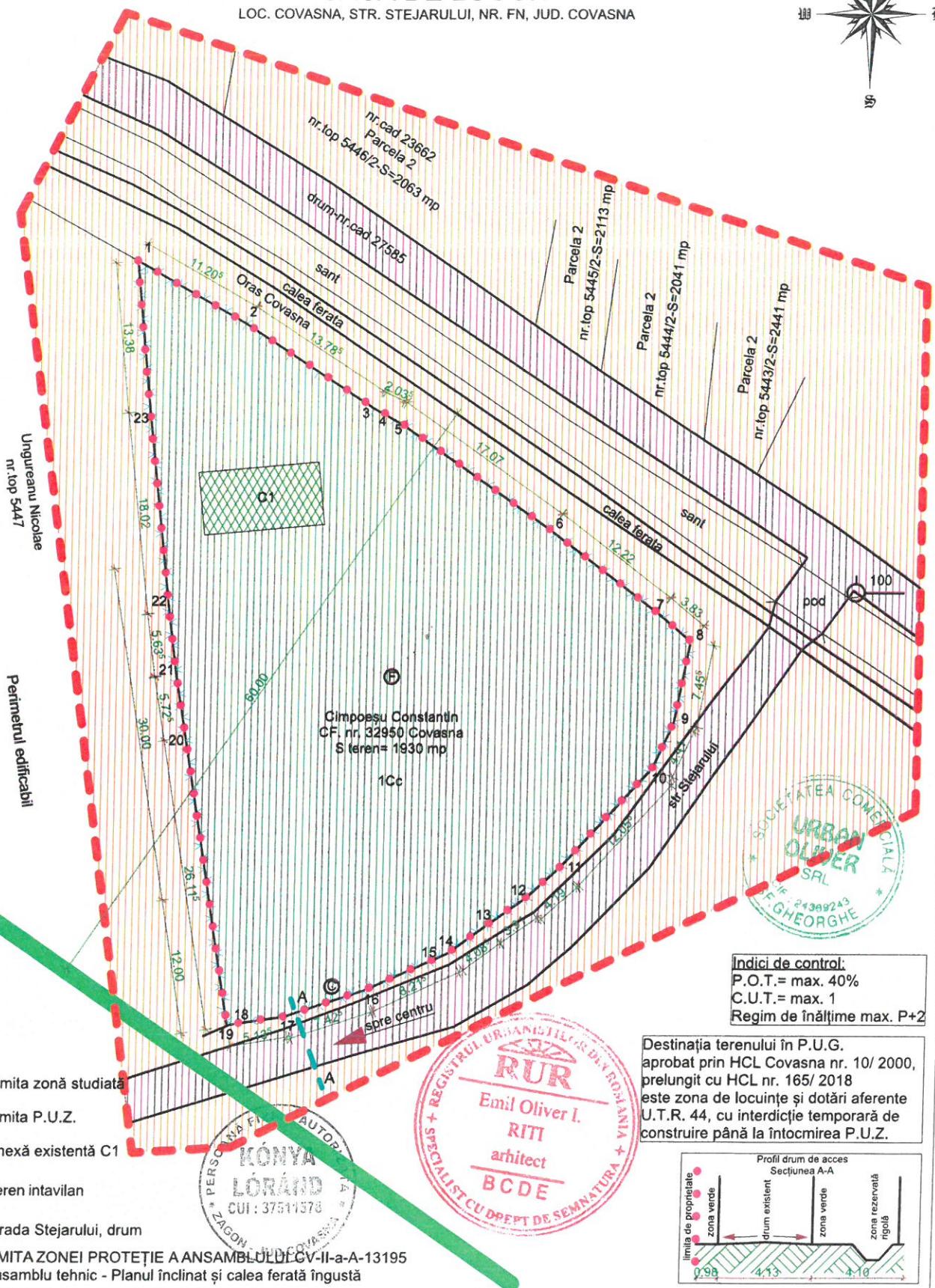


| Verifier/Expert | Nume | Semnătura | Cerință | Referat/ Expertiza nr./ Data |
|--|-------------------|-----------|--|---|
|  KÓNYA LÓRÁND P.F.A. CUI: 37511578, Reg. Com. Nr. F14/222/05.05.2017 Sat Zagon, Comuna Zagon, Nr. 1283, Jud. Covasna, Tel.: 0753902411 Email: konyalori@yahoo.com | | | DENUMIRE PROIECT: ADRESĂ: BENEFICIARI: | ELABORARE PUZ - CASĂ DE LOCUIT Loc. Covasna, str. Stejarului, nr. 21, jud. Covasna Cimpoeșu Constantin |
| ING. KÓNYA LÓRÁND | | | DENUMIRE PLANŞĂ: SCARA: | NR.PROIECT: 62/2021 DATA: DEC. 2021 Faza proiectare: P.U.Z. Specialitatea: ARHITECTURĂ NR. PLANŞĂ: U.01 REV. 0 |
| PROIECTAT | ing. Kónya Lóránd | | PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ | |
| DESENAT | ing. Kónya Lóránd | | SCARA: 1:5000 | |

PLAN URBANISTIC ZONAL

CASĂ DE LOCUIT

LOC. COVASNA, STR. STEJARULUI, NR. FN, JUD. COVASNA

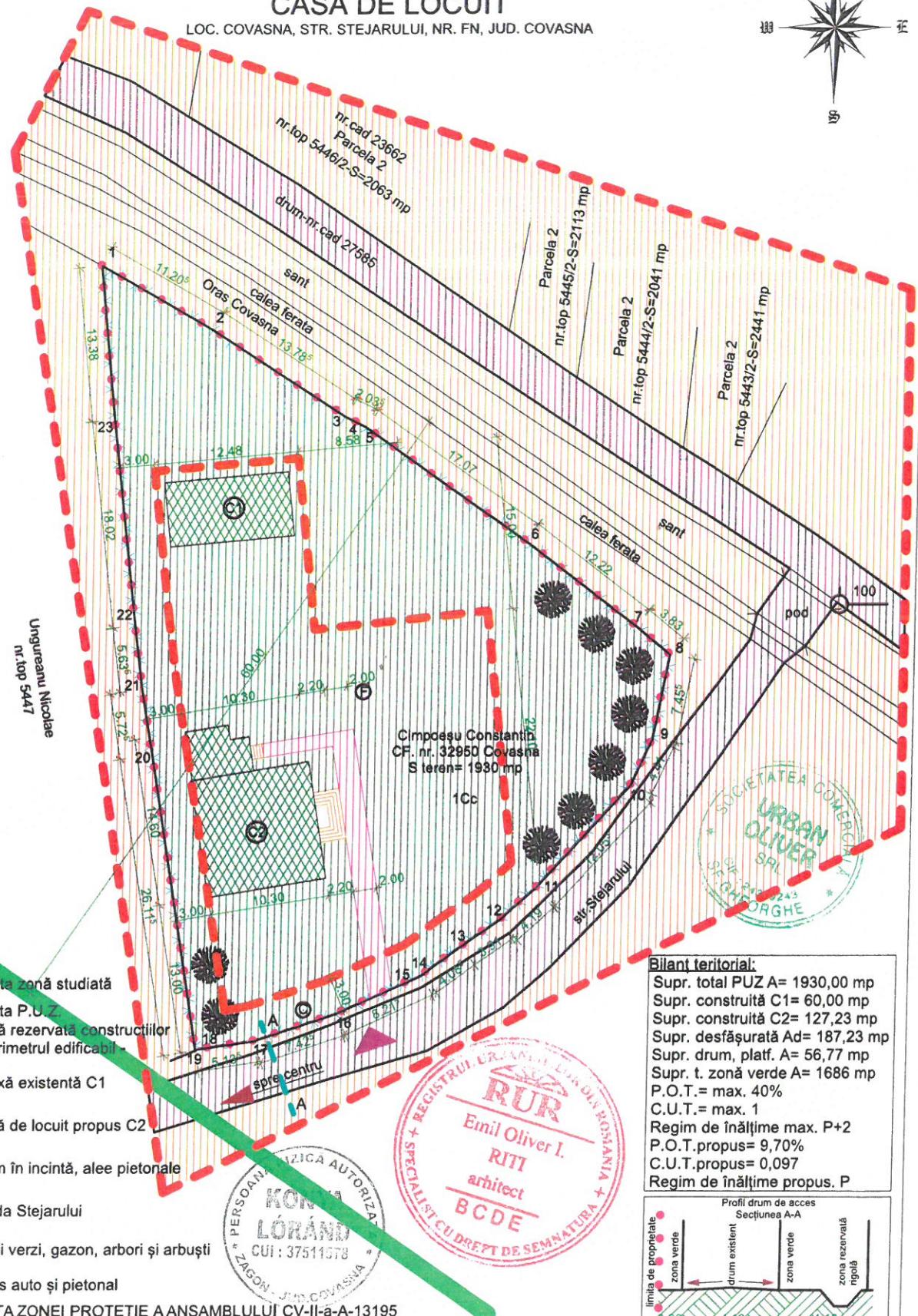


| Verifier/Expert | Nume | Semnătura | Cerința | Referat/ Expertiza nr./ Data |
|--|--|--|---------|---|
| KÓNYA LÓRÁND P.F.A. CUI: 37511578, Reg. Com. Nr. F14/22/05.05.2017 Sat Zagor, Comuna Zagor, Nr. 1283, Jud. Covasna, Tel.: 0753902411 Email: konyalori@yahoo.com | DENUMIRE PROIECT: ADRESĂ: BENEFICIARI: | ELABORARE PUZ - CASĂ DE LOCUIT Loc. Covasna, str. Stejarului, nr. 21, jud. Covasna Cimpoeșu Constantin | | Nr.proiect: 62/2021 Data: DEC. 2021 |
| SEF PROIECT: ing. Kónya Lóránd PROIECTAT: ing. Kónya Lóránd DESENAT: ing. Kónya Lóránd | DENUMIRE PLANŞĂ: SCARA: | SITUАȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI 1:500 | | Faza proiectare: P.U.Z. Specialitatea: ARHITECTURĂ Nr. planșă: U.02 REV. 0 |

PLAN URBANISTIC ZONAL

CASĂ DE LOCUIT

LOC. COVASNA, STR. STEJARULUI, NR. FN, JUD. COVASNA



| Verifier/Expert | Nume | Semnătura | Cerința | Referat/ Expertiza nr./ Data |
|--|------|-----------|---|--|
| KÓNYA LÓRÁND P.F.A. CUI: 37511578, Reg. Com. Nr. F14/22205.05.2017 Sat Zagon, Comuna Zagon, Nr. 1283, Jud. Covasna, Tel.: 0753902411 Email: konyalor@yahoo.com | | | | |
| SEF PROIECT ing. Kónya Lóránd | | | DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ - CASĂ DE LOCUIT | Nr.project: 62/2021 Data: DEC. 2021 |
| PROIECTAT ing. Kónya Lóránd | | | ADRESĂ: Loc. Covasna, str. Stejarului, nr. 21, jud. Covasna BENEFICIARI: Cimpoeșu Constantin | Faza proiectare: P.U.Z. |

PLAN URBANISTIC ZONAL

CASĂ DE LOCUIT

LOC. COVASNA, STR. STEJARULUI, NR. FN, JUD. COVASNA



LEGENDĂ:

— Limita zonă studiată

••••• Limita P.U.Z.

||| Strada Stejarului

||| Teren intavilan

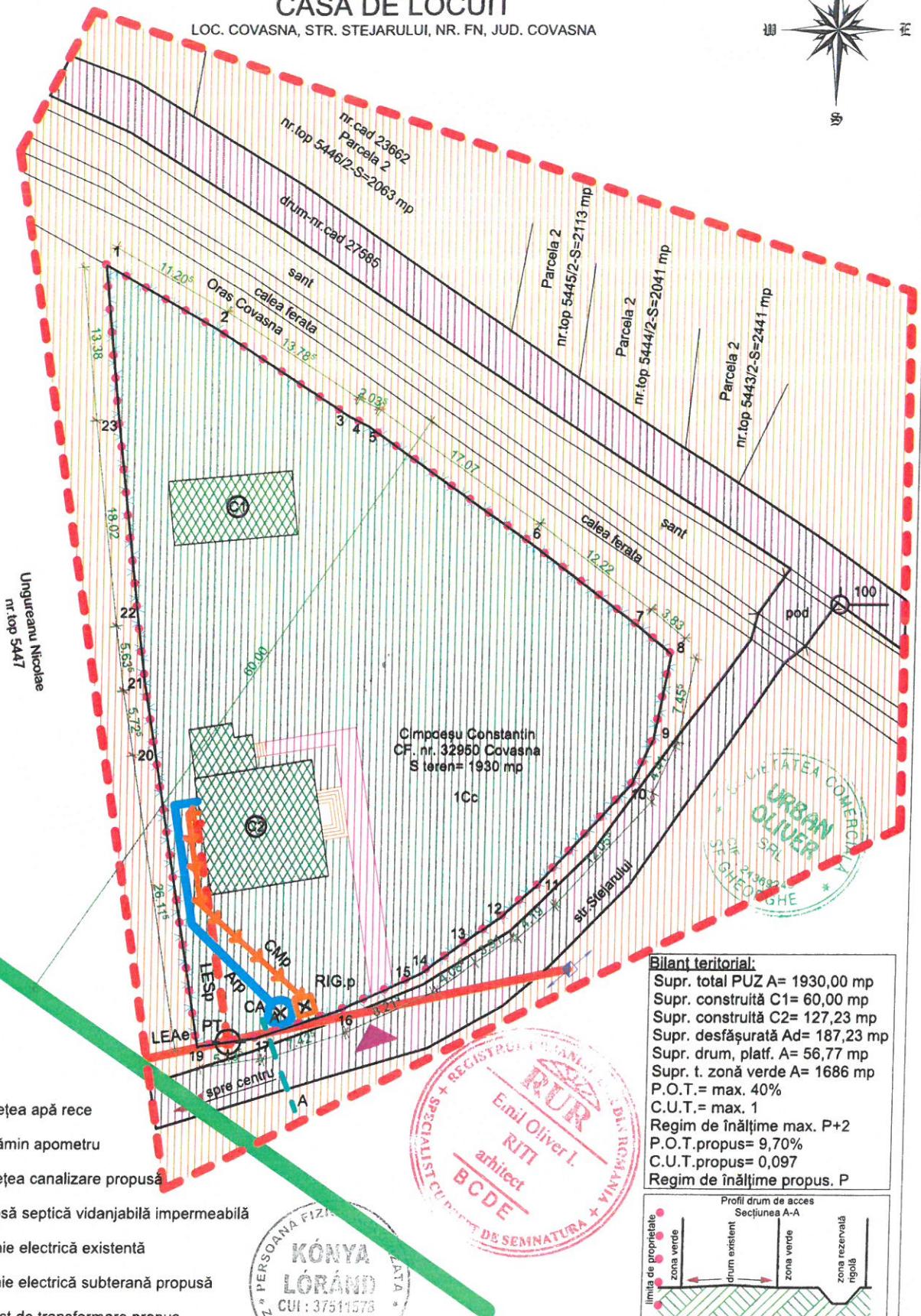
LIMITA ZONEI PROTEJIE A ANSAMBLULUI CV-II-a-A-13195
Ansamblu tehnic - Planul înclinațional și calea ferată îngustă

| Verifier/Expert | Nume | Semnătura | Cerința | Referat/ Expertiza nr./ Data |
|---|--|--|--|---|
| KÓNYA LÓRÁND P.F.A. CUI: 37511578, Reg. Com. Nr. F14/22/05.05.2017 Sat Zagor, Comuna Zagor, Nr. 1283, Jud. Covasna, Tel: 0753902411 Email: konyalorl@yahoo.com | DENUMIRE PROIECT: ADRESĂ: BENEFICIARI: | ELABORARE PUZ - CASĂ DE LOCUIT Loc. Covasna, str. Stejarului, nr. 21, jud. Covasna Cimpoesu Constantin | | Nr.proiect: 62/2021 Data: DEC. 2021 Faza proiectare: P.U.Z. |
| SEF PROIECT: ing. Kónya Lóránd | PROIECTAT: ing. Kónya Lóránd | DESENAT: ing. Kónya Lóránd | DENUMIRE PLANŞA: SCARA: | Specialitatea: ARHITECTURĂ Nr. planşă: U.04 REV. 0 |
| | | | PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI 1:500 | |

PLAN URBANISTIC ZONAL

CASĂ DE LOCUIT

LOC. COVASNA, STR. STEJARULUI, NR. FN, JUD. COVASNA



| Verifier/Expert | Nume | Semnătura | Cerința | Referat/Expertiza nr./Data |
|--|-------------------|-----------|--|--|
| KÓNYA LÓRÁND P.F.A. CUI: 37511578, Reg. Com Nr. F14/222/05.05.2017 Sat Zagon, Comuna Zagon, Nr. 1283, Jud. Covasna, Tel.: 0753902411 Email: konyalori@yahoo.com | | | | |
| | | | DENUMIRE PROIECT: ADRESĂ: BENEFICIARI: DENUMIRE PLANŞĂ: SCARA: | ELABORARE PUZ - CASĂ DE LOCUIT Loc. Covasna, str. Stejarului, nr. 21, jud. Covasna Cimpoeșu Constantin REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARA 1:500 |
| ing. Kónya Lóránd | ing. Kónya Lóránd | | | Nr.project: 62/2021 Data: DEC. 2021 Faza proiectare: P.U.Z. Specialitatea: ARHITECTURĂ Nr. planșă: U.05 REV. 0 |