JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA

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

Nr. înreg.: 1876 /22.01.2024
Ind. Dos.: IV/A/1

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobare
P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT S+P CU GARAJ ȘI DEMOLARE ANEXĂ 33246-C1
- str. Școlii, nr. 47/A, oraș Covasna, județ Covasna

Beneficiari: **Smâdu Marius - Tudorel** și **Smâdu Réka - Melinda**

Prezentul referat de aprobare este elaborat în conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) şi art. 30 alin. (1) lit. c) şi alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare şi motivare a proiectului de hotărâre cu privire la aprobare **P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT S+P CU GARAJ ȘI DEMOLARE ANEXĂ 33246-C1 ZONĂ DE LOCUINȚE,** str. Școlii, nr. 47/A, oraș Covasna, județ Covasna.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității (1052 m²) – U.T.R. 27 – zonă de locuințe și dotări aferente.

Având în vedere inițiativa beneficiarilor de amenajarea unei incinte de locuit, pe strada Școlii, nr. 47/A, orașul Covasna, în vederea construirii unei case de locuit și demolării unei anexe, pe imobilul înscris în *C.F. nr. 33246 Covasna,* identificat prin *nr. cadastral 33246,* aflată în proprietatea beneficiarilor, B.I.A. Florea Stela a întocmit **proiectul nr. 270/2023**, prin care se propune reglementarea imobilului sus menționat.

În cadrul teritoriului s-a identificat o singură zonă funcțională unică: **zonă de locuințe.** Astfel, funcțiunea dominantă va fi – locuire. Alte funcțiuni permise fără condiții: anexe gospodărești. Funcțiuni permise cu condiții: nici o altă funcțiune. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă și cele permise.

Valorile indicatorii urbanistici propuse: **P.O.T.** max = **35 %** ; **C.U.T.** max = **0,50** ; Regimul maxim de înălțime: **S+P**; - H max. la cornișa: 3,50 m de la cota terenului amenajat; - H max. la coama 8,00 m de la cota terenului amenajat.

Accesul auto și pietonal în zona studiată este posibil de pe strada Școlii, drum existent și practicabil. Drumul este în domeniul public al orașului, în administrarea Primăriei orașului Covasna.

Se vor asigura în incinta spații de parcare pentru autoturisme și nu se admite parcarea vehiculelor pe spațiul public.

www.primariacovasna.ro

Accesele obligatorii sunt: accesul auto în incinta al autoturismelor, utilitarelor de stins incendiul, salvărilor și utilitarelor de gospodărie comunală, cu respectarea prevederilor legale legate de gabarite și pante, accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

Echipare tehnico-edilitară:

- În zona studiată există rețea de distribuție a energiei electrice, la care se va realiza racord subteran.
- Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețea centralizată existentă pe strada Școlii.
- Canalizare menajeră se poate realiza în același mod, prin racord la rețeaua centralizată existentă.
- Alimentarea cu gaze naturale se poate realiza prin racord la rețeaua centalizată de alimentare de pe strada Școlii.
- Apele meterorice și de pe suprafață se vor conduce spre canalizarea pluvială existentă pe strada.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor se va realiza în mod corespunzător.

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare **Planul Urbanistic Zonal** privind – **Construire casă de locuit S+P cu garaj și demolare anexă 33246-C1**, strada Școlii, nr. 47/A, oraș Covasna, județ Covasna.

Primar,
Gyerő József

www.primariacovasna.ro

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr.de înreg.: 1878/22.01.2024
Ind. Dos.: IV/A/1

Inițiat de Primarul orașului Covasna,
Gyerő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. /2024

cu privire la aprobare P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT S+P CU GARAJ ȘI DEMOLARE ANEXĂ 33246-C1,
- str. Școlii, nr. 47/A, oraș Covasna, județ Covasna

Beneficiari: **Smădu Marius - Tudorel** și **Smădu Réka – Melinda**

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară/extraordinară din data de _____ **2024** ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (____) din totalul de 17 consilieri aleși,

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

Având în vedere:
- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 27 / 10.03.2023 și obținute de către beneficiar.

În temeiul prevederilor:
- **Ordinului Prefectului Județului Covasna nr. 237/23.10.2020** privind constatarea îndeplinirii condițiilor legale de constituirea a Consiliului Local al Orașului Covasna, Județul Covasna;
- art. 22 alin. 2 lit „c", art. 25, art. 44, art. 45 lit. „b", art. 47, art. 47^1 alin.(2), art. 49 alin. (3), art. 56, art.57-art.61 din **Legea nr. 350/2001** pentru amenajarea teritoriului și urbanism publicată în M.Of. al României, partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare,
- art.2 alin (2) din **Legea 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în 2004 cu modificările și completările ulterioare,

www.primariacovasna.ro

Ţinând cont de:

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

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

- Îndeplinirea procedurilor prevăzute de **Legea 52/2003** privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

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

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

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 - (1) Se însuşeşte Raportul informării şi consultării publicului înregistrat sub nr._____ / ___ . ___.**2024** pentru documentaţia **P.U.Z. – CONSTUIRE CASĂ DE LOCUIT S+P CU GARAJ ŞI DEMOLARE ANEXĂ 33246-C1,** strada Şcolii, nr. 47/A, oraş Covasna, judeţ Covasna, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul de urbanism aferent pentru ***„CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT S+P CU GARAJ ŞI DEMOLARE ANEXĂ 33246-C1"*** în intravilanul oraşului Covasna, strada Şcolii, nr. 47/A, jud. Covasna, proiect **nr. 270/2023** elaborat de B.I.A. Florea Stela – beneficiari: Smâdu Marius – Tudorel, Smâdu Réka - Melinda, conform **anexei 2** la prezenta.

Art. 2 – P.U.Z.-ul şi Regulamentul aferent reglementează suprafaţa de 1052 m², înscrisă în C.F. nr. 33246 Covasna, nr. cadastral 33246, pentru care se propune o zonă funcţională: **zonă de locuinţe**. Indicatorii urbanistici: P.O.T. maxim 35,00 % şi C.U.T. maxim 0,50; Regim max. de înălţime: S+P; H max. la cornişa = 3,50 m de la cota terenului amenajat şi H. max la coamă = 8,00 m de la cota terenului amenajat.

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

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

Art. 5 – Prezenta hotărâre se va comunica Instituţiei Prefectului, Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, Consiliului Judeţean, Primarului şi Arhitectului Şef.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
AL ORAŞULUI COVASNA,
VASILICA ENEA

www.primariacovasna.ro

Nr: 13.180/22.01.2024

Anexa nr.1 la HCL nr. /2024

Raportul informării şi consultării publicului pentru documentaţia
P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT S+P CU GARAJ ŞI DEMOLARE ANEXĂ 33246-C1
- str. Şcolii, nr. 47/A, oraş Covasna, judeţ Covasna

Beneficiari: **Smâdu Marius - Tudorel** şi **Smâdu Réka - Melinda**

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism" coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism în oraşul Covasna, aprobat prin H.C.L. nr. 24/10.02.2011, în vederea aprobării documentaţiei de urbanism **P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT S+P CU GARAJ ŞI DEMOLARE ANEXĂ 33246-C1,** strada Şcolii, nr. 47/A, oraş Covasna, judeţ Covasna, au fost parcurse etapele legale de informare şi consultare a publicului atât de către iniţiatorul proiectului cât şi de către Serviciul de amenajare a teritoriului şi Urbanism, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului informării şi consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate şi argumentarea lor.

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

a) etapa pregătitoare – anunţarea intenţiei de elaborare;
b) etapa de documentare şi elaborare a studiilor de fundamentare;
c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
d) elaborarea propunerii finale, care include toate observaţiile avizatorilor şi care se supun procedurii de transparenţa decizională.

Amplasament

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localităţii (1052 m²) – *str. Şcolii, nr. 47/A.*

Imobilul este înscris în *C.F. nr. 33246 Covasna,* identificat prin *nr. cadastral 33246*, aflată în proprietatea lui Smâdu Marius – Tudorel şi Smâdu Réka - Melinda. Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeţei de 1052 m², şi formarea unui singur U.T.R. care va opera unitar, funcţional şi estetic.

În cadrul teritoriului s-a identificat o singură zonă funcţională: **zonă de locuinţe.** Astfel, funcţiunea dominantă va fi – locuire. Alte funcţiuni permise fără condiţii: anexe gospodăreşti. Funcţiuni permise cu condiţii: nici o altă funcţiune. Funcţiuni interzise – alte funcţiuni decât cea dominantă.

Valorile indicatorii urbanistici propuse: **P.O.T.** max. = **35 %** ; **C.U.T.** max = **0,50** ; Regimul maxim de înălţime: **S+P** ; - H max. la cornişa: 3,50 m de la cota terenului amenajat ; - H max. la coama 8,00 m de la cota terenului amenajat.

Accesul auto şi pietonal în zona studiată este posibil de pe strada Şcolii, drum existent şi practicabil. Drumul este în domeniul public al oraşului, în administrarea Primăriei oraşului Covasna.

www.primariacovasna.ro

Se vor asigura în incinta spații de parcare pentru autoturisme și nu se admite parcarea vehiculelor pe spațiul public.

Accesele obligatorii sunt: accesul auto în incinta al autoturismelor, utilitarelor de stins incendiul, salvărilor și utilitarelor de gospodărie comunală, cu respectarea prevederilor legale legate de gabarite și pante, accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

Echipare tehnico-edilitară:

- În zona studiată există rețea de distribuție a energiei electrice, la care se va realiza racord subteran.
- Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețea centralizată existentă pe strada Școlii.
- Canalizare menajeră se poate realiza în același mod, prin racord la rețeaua centralizată existentă.
- Alimentarea cu gaze naturale se poate realiza prin racord la rețeaua centalizată de alimentare de pe strada Școlii.
- Apele meterorice și de pe suprafață se vor conduce spre canalizarea pluvială existentă pe strada.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor se va realiza în mod corespunzător.

Proiectant: B.I.A. Florea Stela.
Beneficiari: Smâdu Marius - Tudorel, Smâdu Réka - Melinda.
Obiective propuse: Prin proiect se propune construirea unei case de locuit cu garaj și demolarea unei anexă existentă pe lot.

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

1. Certificatul de urbanism nr. 27 din 10.03.2023 - în scopul elaboarare Plan urbanistic zonal – Construire casă de locuit S+P cu garaj și demolare anexă 33246-C1 – eliberat de Primăria orașului Covasna;
2. Expunere de motive, Raport de specialitate și Proiect de Hotărâre;
3. Proces - verbal de afișare la avizierul Primăriei nr. _____ din ___/ ___/20___.

Avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 27 din 10.03.2023 și obținute de către beneficiar:

1. Avizul Arhitectului Șef – Consiliul Județean Covasna – Document emis: Aviz favorabil nr. 26 din 12.12.2023;
2. Aviz de oportunitate, nr. 4 din 11.05.2023;
3. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 27 din 26.06.2023;
4. Studiu privind condițiile geotehnice și hidrogeotehnice – Document emis: Proiect nr. 1088/2023 realizat de S.C. GEODA S.R.L. – mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna;
5. Aviz/acord – I.S.U. „Mihai Viteazul" al județului Covasna – doc. emis nr. 1627583 / 21.06.2023;
6. Aviz/acord – M.A.I. – Direcția Generală Logistică – aviz favorabil nr. 570307/09.06.2023;
7. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare – Gospodăria Comunală S.A. (aviz de amplasament favorabil nr. 3227 din 2023);
8. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică – D.E.E.R. – Sucursala Covasna (aviz de amplasament favorabil nr. 7060230407922 din 17/04/2023);
9. Aviz/acord – gaze naturale – Distrigaz Sud Rețele – aviz favorabil PUZ – nr. 28990 / 318.655.896 / 20.04.2023 RG;

www.primariacovasna.ro

10. Aviz telefonizare – S.C. Orange Romania Communications S.A. – aviz condiționat nr. 285CV din 28.04.2023;

11. Aviz/acord – salubrizare – S.C. Gos-Trans-Com S.r.l. - aviz favorabil din 21.07.2023;

12. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis de BT: O.P. nr. 015ETRZ231660069 din 15.06.2023;

13. Aviz/acord – DSP Covasna – document emis: Notificare nr. 6812/5989 din 03.11.2023;

14. Planul de încadrare în zonă eliberat de O.C.P.I. Covasna şi ridicare topografică/plan cadastral vizat/recepţionat de O.C.P.I. Covasna – Document emis: P.V.R. nr. 964 din 13.07.2023.

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

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

În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autorităţile administraţiei publice pot solicita opinia unor experţi atestaţi sau a unor asociaţii profesionale din domeniu.

Raportul va fi afişat pe pagina de Internet a Primăriei.

Arhitect șef,
ing. Ambrus Attila

Întocmit,
Papucs Barnabás –S.

www.primariacovasna.ro

JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA
SERVICIUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM
RO-525200 Covasna, str.Piliske nr.1, jud. Covasna; Tel.:+40-267-340001 / interior 113; E-mail: urbanism@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 1879 /22 . 01 .2024
Ind. dos.: IV) A/1

RAPORT DE SPECIALITATE
- privind aprobare **P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT S+P CU GARAJ ȘI DEMOLARE ANEXĂ 33246-C1**
- str. Școlii, nr. 47/A, oraș Covasna, județ Covasna

Beneficiari: **Smâdu Marius - Tudorel** și **Smâdu Réka - Melinda**

Având în vedere inițiativa beneficiarilor de amenajarea unui teren în vederea construirii unei case de locuit și a demola o anexă existentă, pe imobilul situat în intravilanul orașului Covasna, strada Școlii, nr. 47/A, și analizând documentația întocmită de **B.I.A. Florea Stela** din mun. Sfântu Gheorghe / județ Covasna (**Proiect nr. 270/2023**), s-a întocmit prezentul raport.

Imobilul propus amenajării este înscris în *C.F. nr. 33246 Covasna,* identificat prin *nr. cadastral 33246,* aflată în proprietatea beneficiarilor, conform extras C.F. nr. 33246 Covasna.

În conformitate cu regulamentul local de urbanism, terenul care face obiectul studiului se identifică în intravilanul localității cu o suprafață de 1052 m² - U.T.R. 27 – zonă de locuințe dotări aferente.

Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 1052 m² și formarea unei singură zonă funcțională: **zonă de locuințe.** Astfel, funcțiunea dominantă va fi – locuire. Alte funcțiuni permise fără condiții: anexă gospodărești. Funcțiuni permise cu condiții: nici o altă funcțiune. Funcțiuni interzise – alte funcțiuni decât cea dominantă.

Valorile indicatorii urbanistici propuse: **P.O.T.** max. = **35 %** ; **C.U.T.** max. = **0,50** ; Regimul maxim de înălțime: **S+P** ; - H max. la cornișa: 3,50 m de la cota terenului amenajat ; - H max. la coama 8,00 m de la cota terenului amenajat.

Accesul auto și pietonal în zona studiată este posibil de pe strada Școlii, drum existent și practicabil. Drumul este în domeniul public al orașului, în administrarea Primăriei orașului Covasna.

Se vor asigura în incinta spații de parcare pentru autoturisme și nu se admite parcarea vehiculelor pe spațiul public.

Accesele obligatorii sunt: accesul auto în incinta al autoturismelor, utilitarelor de stins incendiul, salvărilor și utilitarelor de gospodărie comunală, cu respectarea prevederilor legale legate de gabarite și pante, accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

www.primariacovasna.ro

Echipare tehnico-edilitară:

- În zona studiată există rețea de distribuție a energiei electrice, la care se va realiza racord subteran.
- Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețea centralizată existentă pe strada Școlii.
- Canalizare menajeră se poate realiza în același mod, prin racord la rețeaua centralizată existentă.
- Alimentarea cu gaze naturale se poate realiza prin racord la rețeaua centalizată de alimentare de pe strada Școlii.
- Apele meterorice și de pe suprafață se vor conduce spre canalizarea pluvială existentă pe strada.
- Colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor se va realiza în mod corespunzător.

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

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

În contextul celor menţionate, având în vedere competenţele consiliului local prevăzute de art. 139, alin. 3, lit. e), din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Serviciul de Amenajare a Teritoriului și Urbanism consideră ca proiectul de hotărâre privind aprobarea **P.U.Z. – Construire casă de locuit S+P cu garaj și demolare anexă 33246-C1**, strada Școlii, nr. 47/A, oraș Covasna, județ Covasna, poate fi supus spre analiză şi aprobare consiliului local.

Arhitect Şef,
ing. Ambrus Attila

Întocmit,
Papucs Barnabás – S.

www.primariacovasna.ro

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

www.primariacovasna.ro

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

STELA FLOREA birou individual de arhitectura

RUR Stela P. I. E. FLOREA arhitect BCDE

www.primariacovasna.ro

BORDEROU GENERAL PUZ

A – PIESE SCRISE

VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE

- foaia de garda
- 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

www.primariacovasna.ro

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.
- regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii
- reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- unitati si subunitati functionale

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
5. ZONE FUNCTIONALE

www.primariacovasna.ro

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

STELA FLOREA birou individual de arhitectura

RUR Stela P. I. E FLOREA arhitect BCDE

www.primariacovasna.ro

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 :

Spaţiul care face obiectul studiului din prezenta documentaţie se află în unitatea teritoriala de referinţă UTR 27, in PUG aprobat, in zona central-mediana a orasului Covasna. Functiunea zonei in PUG aprobat este zona locuinte si dotari aferente, cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea P.U.Z..

Zona este cuprinsă în intravilanul orasului Covasna, terenul are suprafata de 1.052 mp si se afla in proprietatea unor persoane fizice.

www.primariacovasna.ro

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

Solicitari ale temei program :

Tema program definita de initiatorul P.U.Z. studiat, se refera la urmatoarele elemente :

Se va reglementa suprafata de teren aflata in proprietatea persoanelor fizice initiatoare a P.U.Z. in vederea amenajarii acestuia pentru locuire.

Utilitatile necesare pentru functionarea incintei sunt : alimentare cu energia electrica, alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu gaze naturale, telecomunicatii.

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

Orasul Covasna este situat în curbura Carpaţilor Orientali, la poalele munţilor Breţcu, în depresiunea Târgu Secuiesc. Cunoscut ca oraş al izvoarelor minerale, Covasna este traversată de pârâul cu acelaşi nume. Altitudinea locului variază între 550-600 m, climatul este răcoros. A fost declarat oraş în anul 1952. Orasul are o istorie cunoscuta care vine din epoci vechi, prima atestare documentară a asezarii datează din anul 1567. Este una dintre cele mai importante staţiuni balneoclimaterice ale României, dispune de 10 hoteluri, de baze de tratament şi de numeroase pensiuni private, precum şi de un camping. Economia oraşului se bazează mai ales pe industria alimentară, forestiera, pe turism şi pe agricultură.

Orasul Covasna este accesibil de pe drum naţional 13 E, Sfântu Gheorghe (reşedinţa de judeţ) se afla la distanta de 35 km, municipiul Târgu Secuiesc la 19 km, municipiul Braşov la 60 km, municpiul Bucureşti la 250 km. Drumul european E574 şi drumul naţional 11 trec in apropierea comunei Reci situată la 21,5 km de orasul Covasna. Zona este deservită de o staţie de cale ferată aflată pe linia 404, ramificaţie a magistralei 400 care vine din Braşov şi trece prin Sfântu Gheorghe.

Suprafata teritoriului administrativ : 15511 ha

www.primariacovasna.ro

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 oraşului Covasna cu hoteluri şi bază de tratament, bustul lui Korosi Csoma Sandor, casa de cultură orăşenească, biserica reformată, galeria de artă, biserica romano-catolică, mofeta "Bene", mofeta "Bardocz", biserica reformată din Voineşti, biserica ortodoxă "Sf. Nicolae", biserica ortodoxă din Voineşti, monumentul soldatului român, spitalul de cardiologie, Valea Zânelor cu "Cetatea Zânelor", planul înclinat de la Covasna, calea ferată îngustă industrială, biserica reformată din Chiuruş, bustul lui Korosi Csoma Sandor din Chiuruş, căminul cultural cu expoziţia memorială Korosi Csoma Sandor, noua casă memorială Korosi Csoma Sandor, nucii de pe parcela Csoma din Chiuruş, bustul lui Iustinian Teculescu, casa memorială Ignacz Rozsa, multe altele.

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

Pe teritoriul orasului Covasna există un numar insemnat de monumente istorice şi de arhitectură, situri arheologice clasate :

Fortificaţia 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
Şcoala veche din Voineşti, azi Şcoală Generală Voineşti, str, Mihai Eminescu, nr. 15
Biserica „Sf. Nicolae" – Voineşti, str. M. Eminescu, nr. 17

www.primariacovasna.ro

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

Statuia ostaşului român – Voineşti, str. Ştefan cel Mare

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

Biserica reformată – Covasna

Casa Kádár (Galeria de Artă) – Covasna

Casa memorială Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruş

Casa natală lui Ignácz Rózsa – Covasna

Bustul lui Kőrösi Csoma Sándor – Covasna în faţa centrului orăşenesc

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

Loc memorial Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruş

Bustul lui Kőrösi Csoma Sándor – Chiuruş încentru lângă Biserica reformată

Biserica reformată – Chiuruş

Oraşul Covasna, cunoscută staţiune balneo-climaterică de importanţă naţională, dispune de un potenţial turistic deosebit. Bogăţia şi varietatea resurselor hidrominerale şi carbogazoase având valoare terapeutică excepţională, a dat posibilitatea dezvoltării prioritare a turismului balnear. Anual, în complexele balneare din Covasna, beneficiaza de efectele tămăduitoare ale apelor minerale, mofetelor si aerului puternic ozonat, peste 50.000 de vizitatori. Zona este foarte prietenoasa in toate anotimpurile, in timpul iernii exista multe oportunitati de schi si alte sporturi de iarna. Orasul se afla la cca 20 km distanta de comuna Comandau, centru turistic in dezvoltare.

Proiecte de investitii propuse sau in curs de realizare in domeniile : dezvoltarea turismului balnear, creşterea numărului şi calităţii locurilor de cazare, amenajare pârtii de schi, proiecte de investiţii în infrastructură.

Surse documentare :

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

- Planul Urbanistic General al orasului Covasna aprobat cu HCL 10 / 2000

- Date statistice
- Site-uri oficiale

www.primariacovasna.ro

- Legislatia in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Oraşul Covasna este situat în curbura Carpaţilor Orientali, la poalele munţilor Breţcu în depresiunea Târgu Secuiesc.

Statiunea balneoclimaterica permanentă de interes naţional se afla la 31 km de Sf. Gheorghe, la 60 km de Braşov si la 250 de km de Bucureşti. Staţiunea Covasna are 10114 locuitori si are in subordine administrativa localitatea Chiuruş.

Cunoscuta ca oraşul izvoarelor minerale, localitatea Covasna este traversată de pârâul cu acelasi nume.

In momentul de fata terenul studiat in P.U.Z. nu este reglementat si amenajat.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :

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

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

Potential de dezvoltare :

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

www.primariacovasna.ro

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 particularităti climatice evidentiate prin:

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

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

Precipitatiile atmosferice inregistrează o medie anuală cuprinsă intre 750 - 850 mm. Verile au caracter secetos. Perimetrul se poate incadra in functie de adăncimea maximă de inghet la limita dintre valoarea de 100 si 110 cm.

Conditii geotehnice ale amplasamentului :

Conditiile 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

www.primariacovasna.ro

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 construtie 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 utilitai existente in zona.

Asigurarea cu spatii verzi :

www.primariacovasna.ro

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)

www.primariacovasna.ro

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 compozitie in primul rand functionala, dictata de programul specific.

Evidentierea 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 edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:

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

Evidentierea 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.

www.primariacovasna.ro

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

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

2.6. Optiuni ale populatiei:

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

Investitia propusa prin prezentul proiect nu va genera locuri de munca noi, 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 corespunzator viziunii temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare elaborate anterior PUZ sunt ridicarea topografica in sistem STEREO 70, studiul geotehnic in curs de executie.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al orasului Covasna aprobat prevede pentru zona de intravilan functiunea de zona de locuinte si dotari aferente, cu interdictie temporara de construire pana la intocmire PUZ, POT maxim in PUG este 40 %, CUT maxim in PUG este 1,7,. Regim maxim de inaltime este P+2.

Valorificarea cadrului natural:

www.primariacovasna.ro

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, 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 imbunatatesca calitatea acestuia, si sa imbogatesca 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 strasa 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 %	

www.primariacovasna.ro

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 repercursiuni 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 curtii. Gradina se va utiliza conform optiunii proprietarului.

www.primariacovasna.ro

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 dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii 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

STELA FLOREA birou individual de arhitectura

RUR Stela P. I. E. FLOREA arhitect BCDE

www.primariacovasna.ro

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 actualizarile ulterioare.

- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi 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 construcţii, 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 şi completările ulterioare.

www.primariacovasna.ro

- Legea nr. 215/2001 - Legea administraţiei publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările şi completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecţia mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările şi 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 şi a publicităţii imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările şi 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 şi 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 şi regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările şi completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulaţia 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 naţional - Secţiunea I - Căi de comunicaţie, 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 naţional - Secţiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.

www.primariacovasna.ro

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea 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 Naţional - Secţiunea a IV-a – Reţeaua de localităţi, 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 Naţional - Secţiunea 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 Convenţiei europene a peisajului, adoptată la Florenţa la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi a faunei sălbatice, 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 deşeurilor, 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 şi 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 funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările şi completările ulterioare.

www.primariacovasna.ro

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie 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 documentaţiilor de urbanism privind zone şi staţiuni turistice şi a documentaţiilor tehnice privind construcţiile 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 investiţii şi de dezvoltare, precum şi 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 documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului Apărării Naţionale, Ministrului Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne şi al Directorului Serviciului Român de Informaţii nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.
- Ordinul Ministrului, Apelor şi Protecţiei Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi de emitere a acordului de mediu, cu completările şi modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119 / 2014 cu modificările şi completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

www.primariacovasna.ro

- 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 instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi 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 şi realizarea străzilor în localităţile 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 şi autorizare privind prevenirea şi 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 şi stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrul Administraţiei 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, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al adinistratiei publice locale.

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

4. Reguli de baza cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

www.primariacovasna.ro

- 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 repectarea 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.

www.primariacovasna.ro

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

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, parcaje si circulatie pietonala

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.

www.primariacovasna.ro

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

STELA FLOREA birou individual de arhitectura

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Stela P. I. E FLOREA arhitect BCDE

www.primariacovasna.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

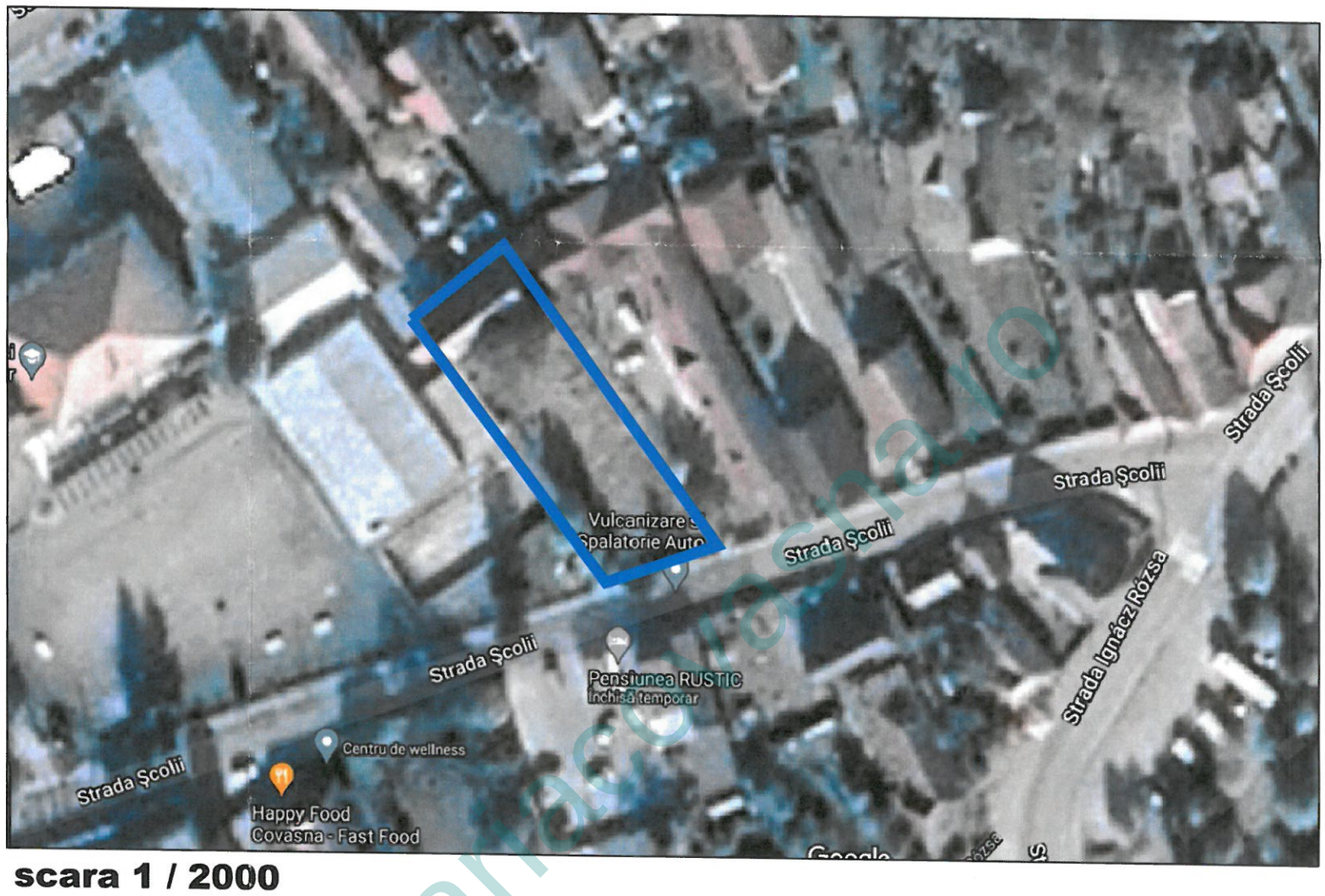
CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S + P CU GARAJ SI DEMOLARE ANEXA 33246 - C1

P.U.Z.

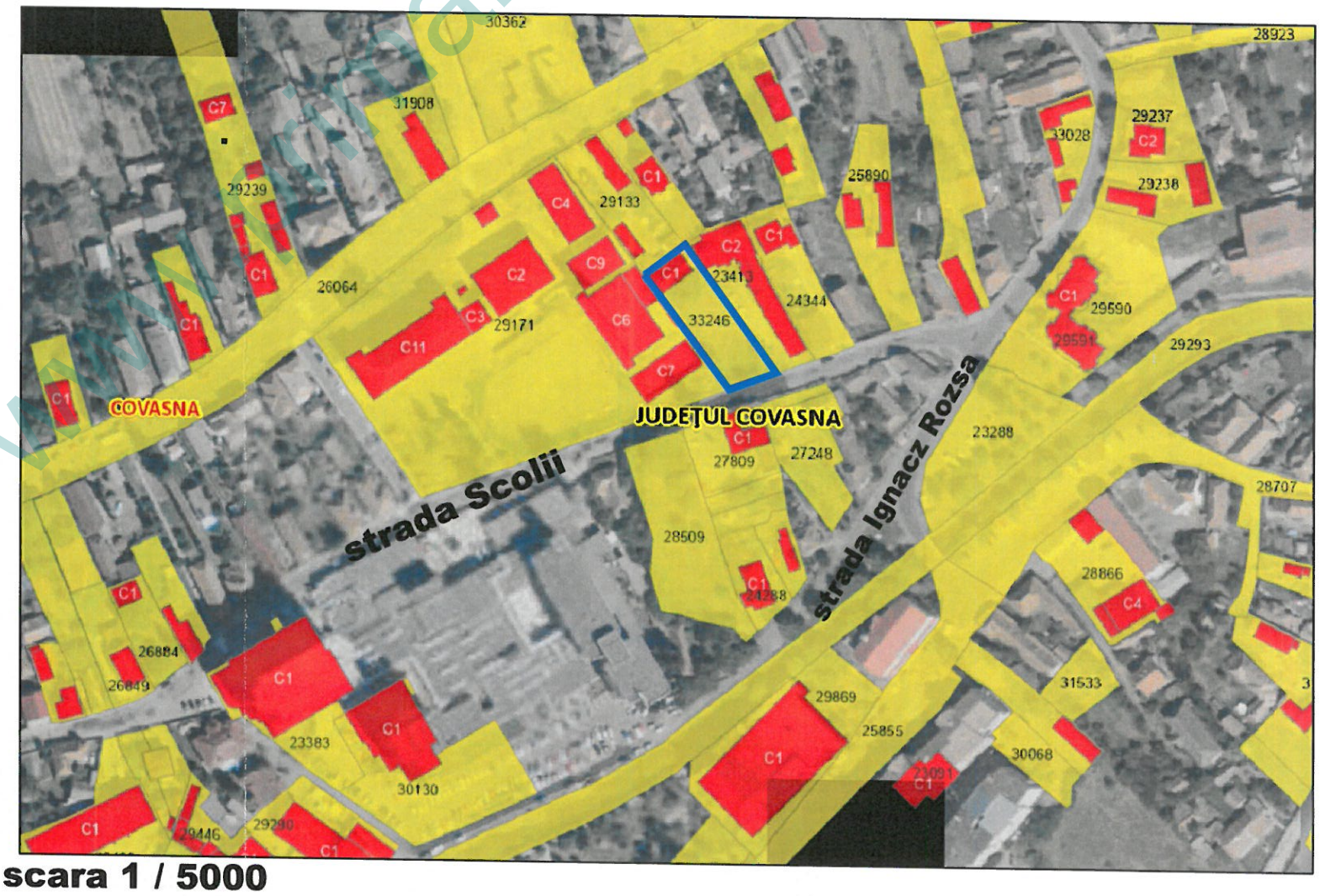
ORASUL COVASNA, STRADA SCOLII NR. 47 A

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
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA 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**
				LOCALITATEA : ORASUL COVASNA
				INITIATORI : SMADU MARIUS - TUDOREL, SMADU REKA-MELINDA
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

PROIECT NR. 270 / 2023	
FAZA P.U.Z.	
APRILIE 2023	
SCARA 1 / 2000;5	
A - 01	

STELA FLOREA
birou individual de arhitectura

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA
RUR
Stela P. I. E FLOREA
arhitect
BCDE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

www.primariacovasna.ro

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

LEGENDA

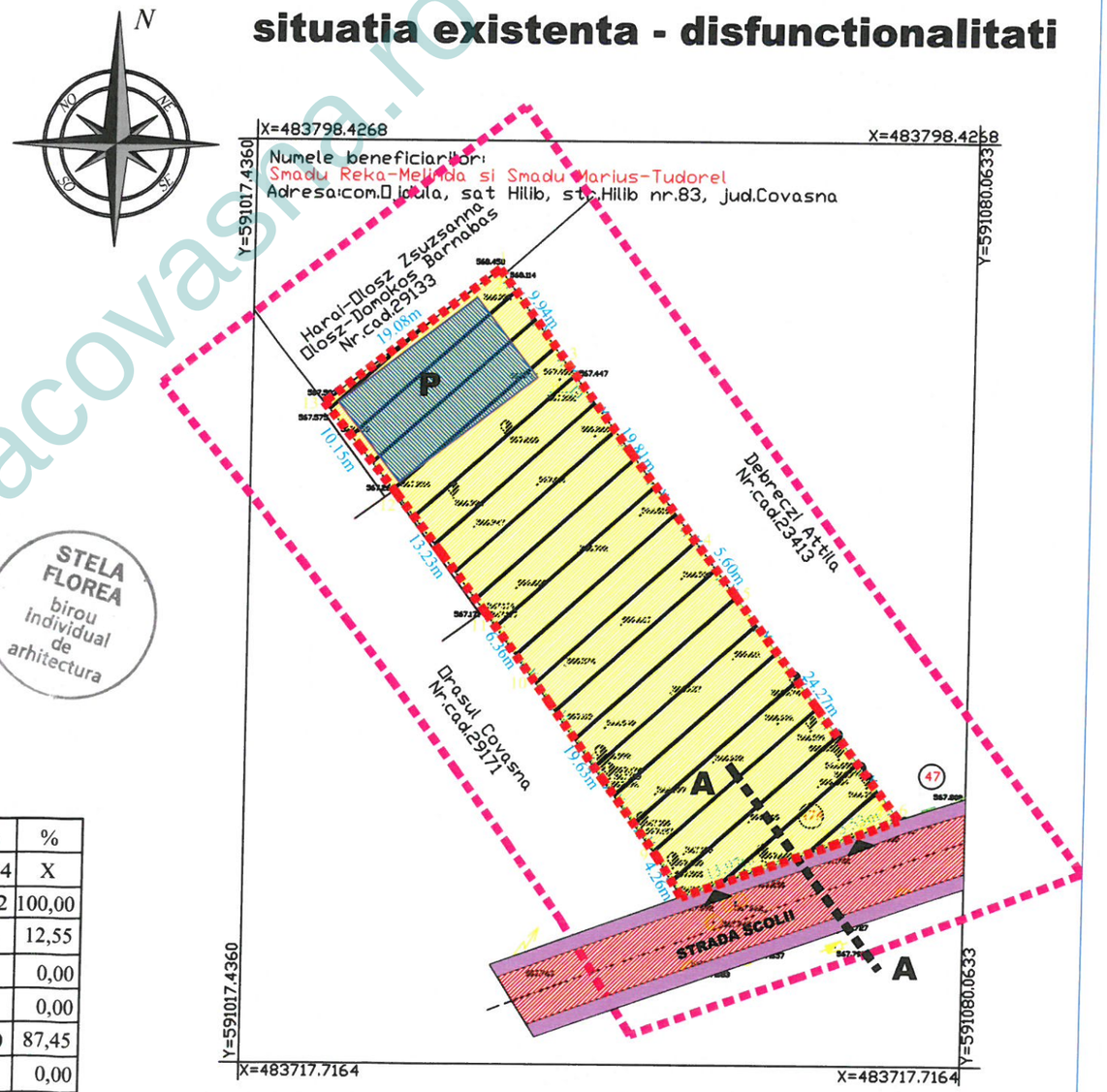
- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRAZI EXISTENTE IN INTRAVILAN
- TROTUAR PUBLIC EXISTENT
- TEREN INTRAVILAN, U.T.R. 27 ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI AFERENTE , CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORAREA P.U.Z., REGIM MAXIM DE INALTIME IN P.U.G. - P + 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

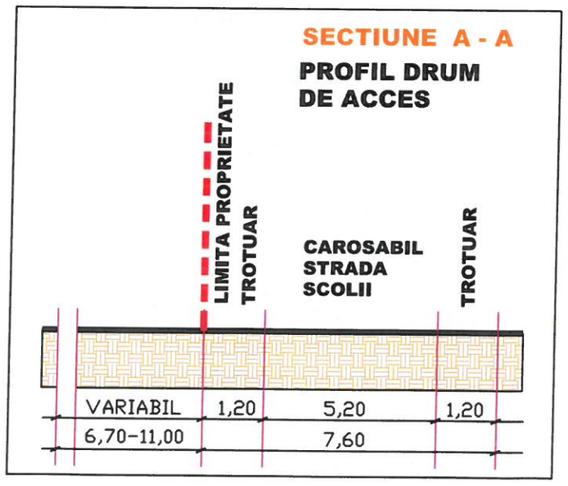
RUR Stela P.I.E. FLOREA arhitect BCDE — REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

STELA FLOREA birou individual de arhitectura

situatia existenta - disfunctionalitati



SUPORT TOPOGRAFIC IN SISTEM STEREO 70



BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA

specificatie	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	2.994	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	1.052	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	132	12,55
SUPRAFATA OCUPATA DE CURTI SI GRADINI, CIRCULATII	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE DOTARI EDILITARE	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN NEAMENAJAT	920	87,45
SUPRAFATA OCUPATA DE DESTINATII SPECIALE	0	0,00

SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	1.052	100,00
DIN CARE SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	NEDEL	NEDEL
P.O.T. APROBAT IN P.U.G. (UTR 27)	40 %	
C.U.T. APROBAT IN P.U.G. (U.T.R. 27)	1,70	
P.O.T. existent	12,55 %	
C.U.T. existent	0,13	

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF.GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741. 128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P CU GARAJ SI DEMOLARE ANEXA 33246 - C1	PROIECT NR. 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			SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI	A - 02
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA				

www.primariacovasna.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

P.U.Z.

STELA FLOREA birou individual de arhitectura

ORASUL COVASNA, STRADA SCOLII NR. 47 A

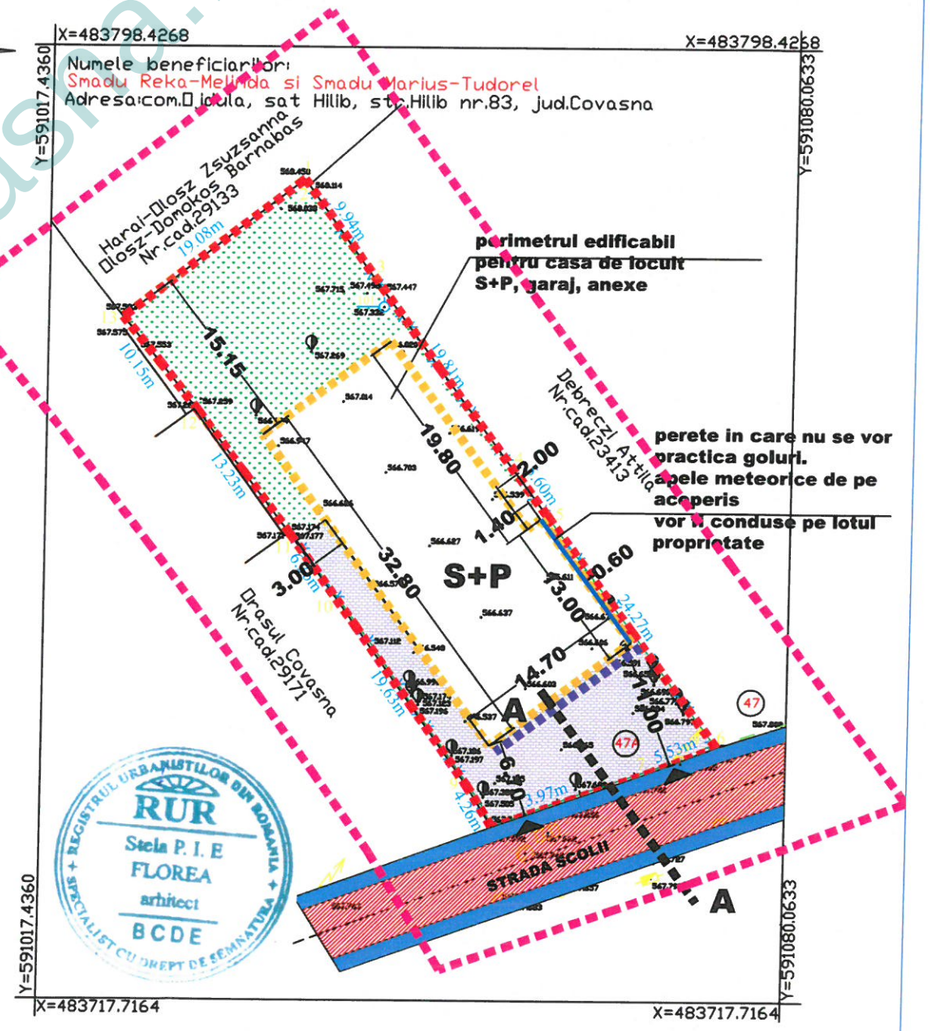
INITIATORI : SMADU MARIUS-TUDOREL SI SMADU REKA - MELINDA

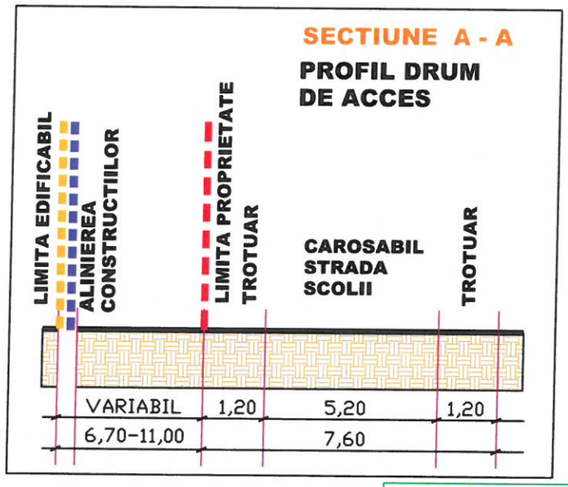
LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRAZI EXISTENTE IN INTRAVILAN
- TROTUAR PUBLIC EXISTENT
- CURTE
- GRADINA
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUS
- ACCESE
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- ALINIEREA CONSTRUCTIILOR

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

reglementari urbanistice - zonificare





BILANT TERITORIAL COMPARATIV

specificatie	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
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. (U.T.R. 27)	1,70			
P.O.T. PROPUS			35 %	
C.U.T. PROPUS			0,50	

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	
FUNCTIUNI PERMISE FARA CONDITII : ANEXE GOSPODARESTI	
FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITII : NICI O ALTA FUNCTIUNE	PARCARE : numai pe lot
FUNCTIUNI INTERZISE : ALTE FUNCTIUNI DECAT CEA DOMINANTA, CELE PERMISE	CULORI : CULORI NATURALE, VEGETALE, PAMANTURI, ALB, OCRU, BRUN, CARAMIZIU
P.O.T. MAXIM = 35,00 %	DESIGN EXTERIOR IN ARMONIE CU VECINATATILE
C.U.T. MAXIM = 0,50	IMPREJMUIRI TRANSPARENTE SPRE STRADA H MAXIM 2 M, H MAXIM SOCLU 0,60 M.
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 : stelaflorea.bia@gmail.com

SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA	
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA	
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA	

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

LOCALITATEA : ORASUL COVASNA

INITIATORI : SMADU MARIUS - TUDOREL, SMADU REKA-MELINDA

TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

PROIECT NR.	270 / 2023
FAZA	P.U.Z.
	APRILIE 2023
SCARA	1 / 500
	A - 03

www.primariacovasna.ro

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

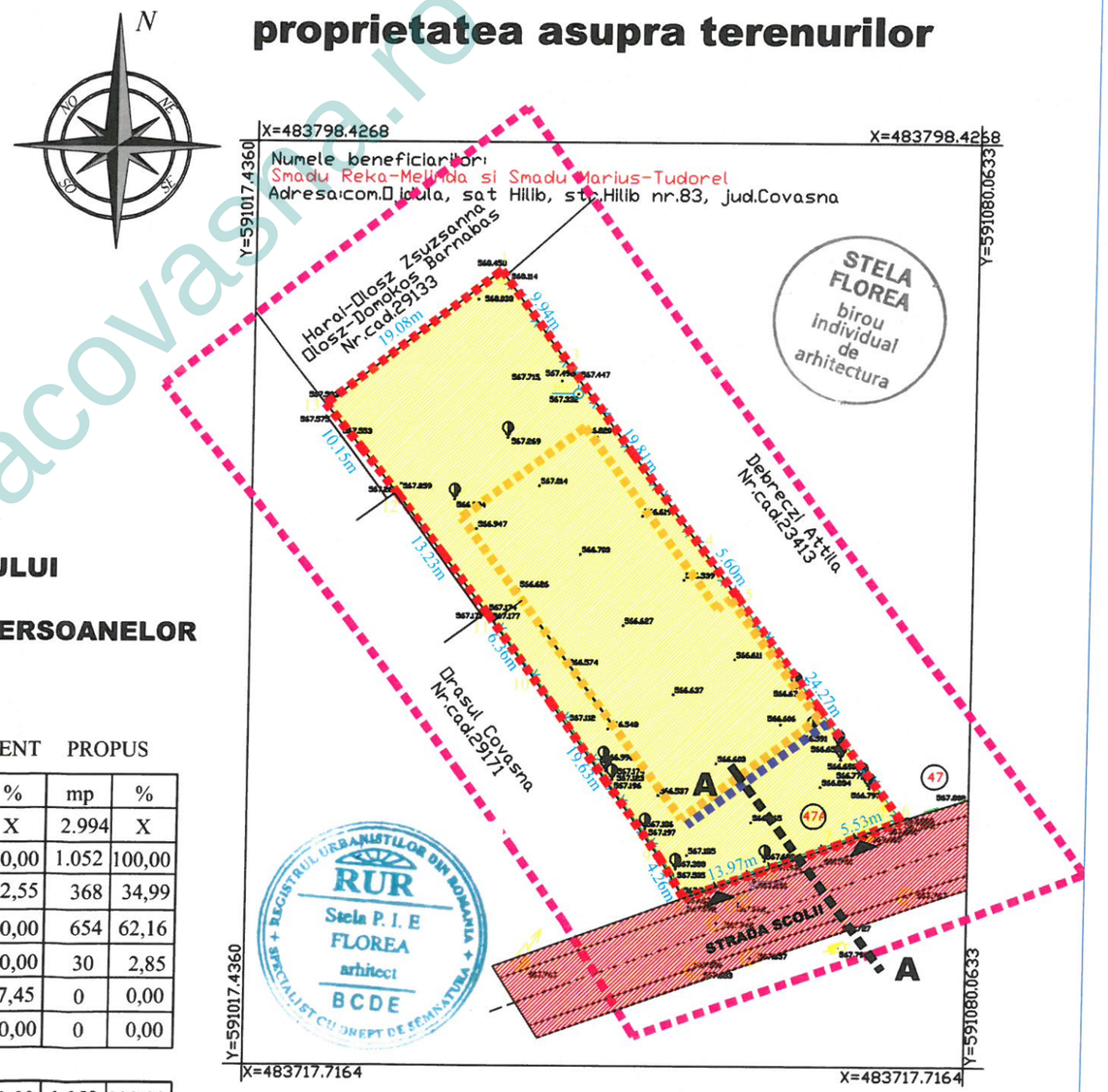
INITIATORI : SMADU MARIUS-TUDOREL SI SMADU REKA - MELINDA

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRAZI EXISTENTE IN INTRAVILAN
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUS
- ACCESE
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- ALINIEREA CONSTRUCTIILOR

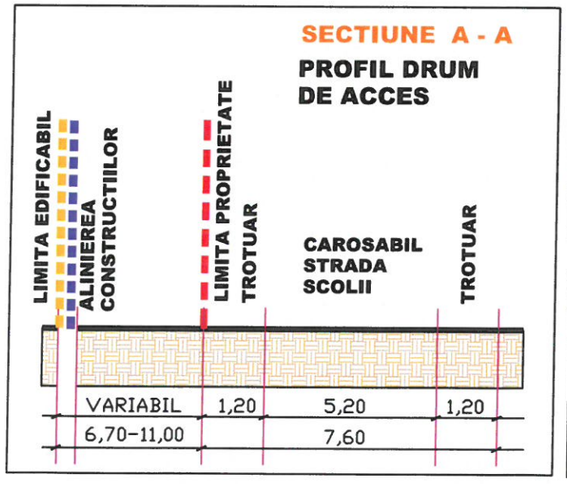
ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CF. nr. 33246 - 1.052 mp - (curti - constructii) din care SE SOLICITA REGLEMENTAREA SUPRAFETEI DE 1.052 mp PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE

proprietatea asupra terenurilor



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



BILANT TERITORIAL COMPARATIV

specificatie	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
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. (U.T.R. 27)	1,70			
P.O.T. PROPUS			35 %	
C.U.T. PROPUS			0,50	

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 : stelaflorea.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

PROIECT NR. 270 / 2023

FAZA P.U.Z.

APRILIE 2023

SCARA 1 / 500

SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA	
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA	
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA	

TITLUL PLANSEI: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

A - 04

www.primariacovasna.ro

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

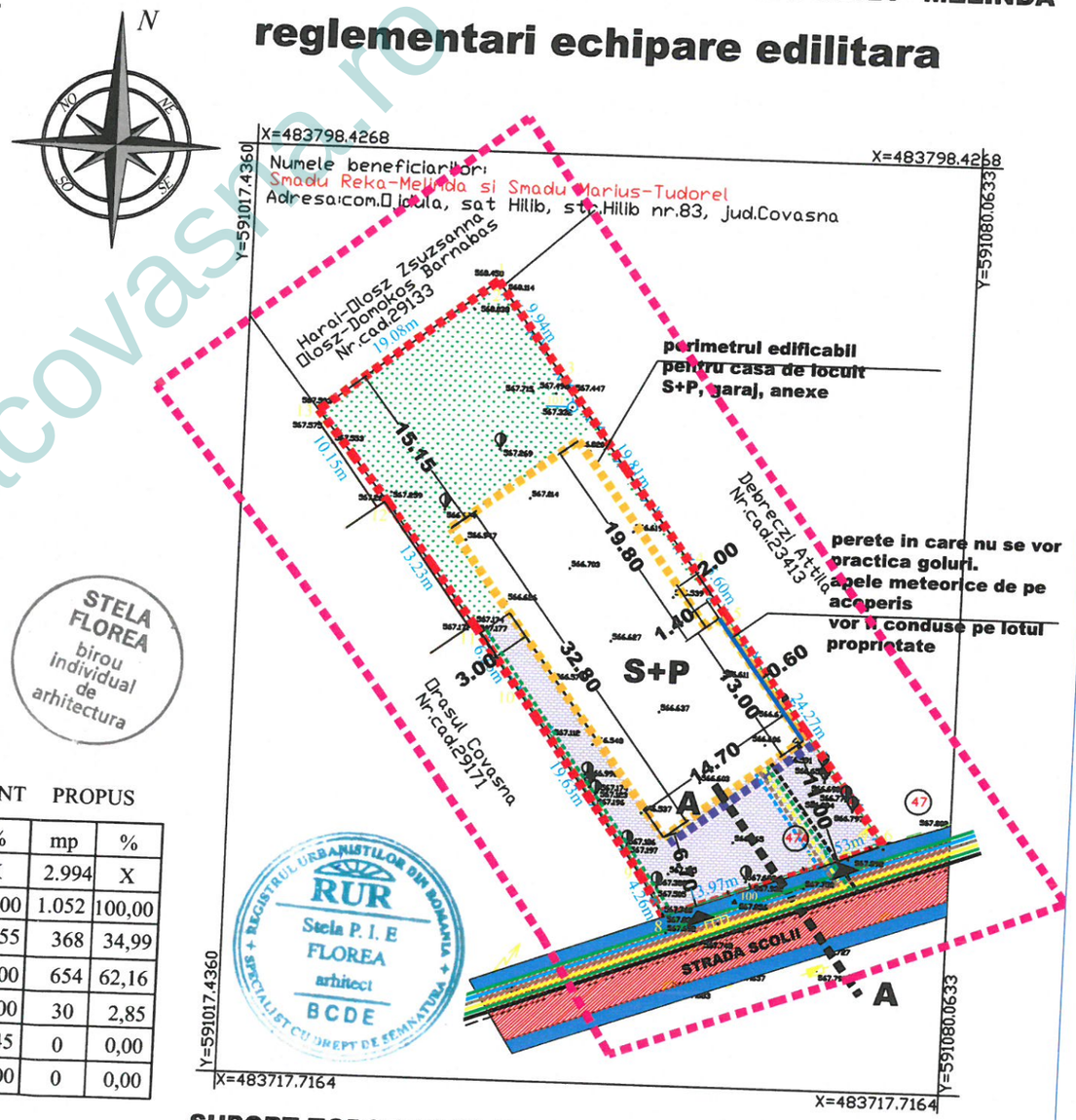
INITIATORI : SMADU MARIUS-TUDOREL SI SMADU REKA - MELINDA

reglementari echipare edilitara

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z.
- STRAZI EXISTENTE IN INTRAVILAN
- TROTUAR PUBLIC EXISTENT
- CURTE
- GRADINA
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUS
- ACCESE
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- ALINIEREA 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

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

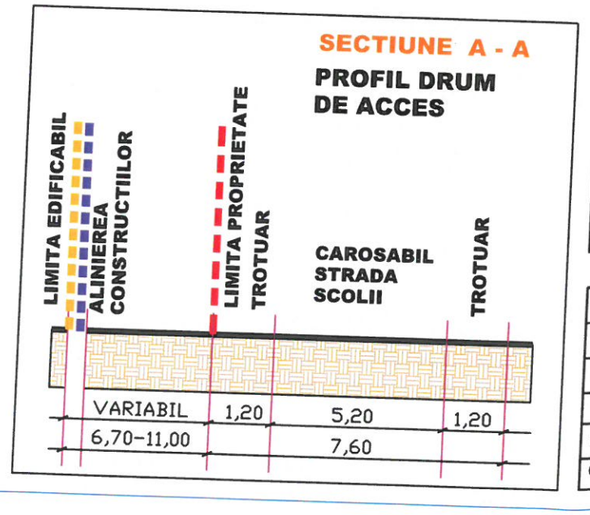


STELA FLOREA birou individual de arhitectura

RUR Stela P. I. E FLOREA arhitect BCDE
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

www.primariacovasna.ro

SECTIUNE A - A
PROFIL DRUM DE ACCES



BILANT TERITORIAL COMPARATIV

specificatie	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
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. (U.T.R. 27)	1,70			
P.O.T. PROPUS			35 %	
C.U.T. PROPUS			0,50	

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 : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE : CONSTRUIRE CASA DE LOCUIT S+P CU GARAJ SI DEMOLARE ANEXA 33246 - C1 — PROIECT NR. 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			REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA — A - 05
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			