

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : Elaborare PUZ zona de locuinte"

Amplasament : oras Covasna, FN, Jud.Covasna

Beneficiar : Kelemen Istvan si Kelemen Timea

Proiectant : BIA Szaraz Stefania Gabriela

Data intocmirii documentatiei 2025

1.2. Obiectul lucrarii

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constituie definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de construire a unui ansamblu de locuințe unifamiliale si dotari complementare pe care beneficiarii intenționează sa le construiască în or. Covasna, zona strazii Timar, nr.FN, jud.Covasna.

Lucrarea se elaboreaza pentru a raspunde prevederilor Legii 350/2001 modificata si completata, privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Obiectivele lucrarii constau in:

- _ stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan existent ;
- _ precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite si amenajate; dimensionarea, funcționalitatea si aspectul arhitectural al construcțiilor;
- _ integrarea si armonizarea noilor construcții cu cadrul natural, construit existent si amenajarea celor menținute;
- _ echiparea cu utilitati edilitare;
- _ evidentierea posibilitatilor de dezvoltare a localitatii;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent întocmirii documentației P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice si studiul geotehnic pentru zona studiata.

Baza topografica avizata de Oficiul Județean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Covasna.

•2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutie

S-au stabilit direcțiile de dezvoltare ale orasului Covasna in condițiile dreptului de proprietate si al interesului public.

2.2. Relatii in teritoriu

Incadrarea in rețeaua de localitati

Terenul cu o forma regulata in plan, este situat in intravilanul orasului Covasna. Accesul la amplasament se face din stada Timar si drum cad 30079 . Terenul este in proprietatea Kelemen Istvan, Kelemen Timea si are 1542 mp. (CF 380082, CF 33209) si SOCIETATEA COMERCIALA FOLAGRO CHIM S.R.L. si Bartok Laszlo drum (CF 30079)

Pentru o identificare mai buna a terenului si a vecinătăților care sunt proprietăți private s-a realizat o documentație topografica, intocmita de ing Nadejde Otto, avizata de Oficiul Județean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Covasna.

Incadrarea in teritoriul administrativ

Coordonatele perimetrului de exploatare, in sistem STEREO 70, sunt prezentate in tabelul din ridicarea topografica, iar fisa perimetrului este anexata.

2.3. Circulatie

Strada Timar si drumul cad 30079 este principala cale de circulatie din zona amplasamentului.

Accesul la amplasamentul studiat se poate realiza si din drumul cad nr 30079 aflat in proprietatea SOCIETATEA COMERCIALA FOLAGRO CHIM S.R.L. pentru care proprietarul a dat acord in scris pentru folosinta.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat are o suprafata de 3222 mp, conform extraselor de carte funciara CF, care se propune :

- Zona de locuinte unifamiliale si functiuni complementare ZL1

2.5. Echipare edilitara

Se va realiza conform solutiilor stabilite de Institutiile avizatoare.

Studiu geotehnic.

2.6. Probleme de mediu

Lucrarea propusa, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăților de salubritate.

2.7. Disfuncționalități. Necesități și opțiuni ale populației

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Zona este libera de construcții in proporție de 100%, terenul avand categoria de folosinta teren arabil
- Nu exista o rețea stradala moderna.
- Nu exista spatii verzi amenajate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Studii de fundamentare

Având in vedere studiile efectuate pana acum pentru zona studiata (studiu geotehnic, ridicare topografica), menționam:

- Conform PUG Covasna nr 106/1998 ,prelungit cu aprobat cu HCL 191/2023 , terenul se afla in UTR nr 64 Zona de agrement
- Au fost prevăzute accese specifice destinației propuse.
- Au fost prevăzute solutii tehnice pentru utilitățile necesare construcțiilor propuse.

3.2. Prevederi ale PUG-ului

Propunerile PUG privind evolutia posibila a orasului Covasna au avut in vedere urmatoarele:

- dezvoltarea demografica a orasului;
- dezvoltarea economica a orasului;
- ridicarea nivelului urban al orasului;

- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor masuri care sa reduca in limite admise efectele surselor de poluare.

3.3. Cadrul natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie sa se înscrie in zona, atât prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafețele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili in funcție de categoria construcțiilor.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la amplasament se face din strada Timar prin drum privat cad 30079 Acesta a fost propus spre modernizare

In interiorul terenului se vor crea drumuri de acces la imobile :

se propune un drum de acces pentru parcele in interiorul lotului care va avea un carosabil de 7 m, rigole de 0.5 m pe ambele parti si trotuare de 1.0 m pe ambele parti.

Alcătuirea pofilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacității de circulație al străzilor), STAS 10.14416 (Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvernului nr. 43/1997.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Intersecțiile intre străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de acesta.

Nu se impun lucrări de sistematizare verticala, insa sunt necesare lucrări care sa asigure :

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
- o buna scurgere a apelor de suprafața;
- sa se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiții de eficienta si estetica.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se vor respecta conditiile impuse de Institutiile avizatoare.

Toate constructiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea utilitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile aferente realizarii rețelilor edilitare necesare functionarii ansamblului, a lucrarilor de infrastructura necesara dezvoltarii urbanistice intra integral in sarcina investitorului in cazul in care administratia publica locala nu dispune de fonduri pentru realizarea lor.

3.6. Protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale.

Se vor respecta normele de sanatate publica.

Deseurile rezultate din materialele de constructii se vor depozita in locuri special amenajate rampa ecologica , cheltuielile privind transportul si depozitarea fiind suportate de catre beneficiar.

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul

societăților de salubritate. Viitorii investitori au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură. În caz contrar vor fi obligați să-și înceteze activitatea. Pentru ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare din zonă;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și aliniamente plantate de protecție.

Pentru spațiile verzi amenajate în jurul construcțiilor se propun plantații joase – gazon decorativ, plantații florale și arbuști decorativi.

3.7. Obiective de utilitate publică. Circulația terenurilor

Suprafața totală a zonei reglementate este de 3222 mp, din care prin propunerile făcute în prezenta documentație, situația juridică a terenurilor se va prezenta astfel:

- Terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice și juridice;
- Terenuri ce aparțin domeniului public.
- Teren privat nu va fi cedat domeniului public pentru modernizare drum.

3.8. Reglementări urbanistice. Bilanț teritorial

Conform Certificatului de Urbanism nr 80 /23 septembrie 2024, beneficiarul propune „**Elaborare PUZ zonă de locuințe**”. S-au prevăzut spații pentru parcare și spații verzi pentru realizarea zonelor de protecție.

Beneficiarul dorește ca pe terenul studiat să construiască un ansamblu de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare. Prin urmare construcțiile ce urmează să se construiască nu desfășoare activități poluante, nu produc zgomot, nu afectează solul, aerul, sănătatea populației. Deșeurile menajere vor fi colectate de firma de salubritate. Nu se impun măsuri speciale de protecție a mediului.

ZL1 – Zonă locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

Funcțiuni admise

- locuințe unifamiliale cu maxim S+P+2E
- echipamente publice specifice zonei

Funcțiuni admise cu condiționări – cu respectarea prevederilor RGU

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: activități educaționale, culte, sport-intreținere, cabinete de avocatură, birouri proiectare, farmacie, magazine alimentare și alte activități compatibile cu funcțiunea de locuire (din categoriile alimentație publică, comerț și servicii de proximitate, educație, sport, cultură și culte, sănătate, sedii firmă sau cabinet/birouri profesii liberale).
- pentru funcțiunile complementare se va solicita acordul vecinilor dacă pe parcelele alăturate sunt construite locuințe.

- în zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția subsolurilor, împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

- Se impune o aliniere minimă de 2 m de la aliniamentul drumului privat cad 30079
- Se impune o aliniere minimă de 7 m din axul drumului interior.
- Retragerile construcțiilor față de una din limitele laterale va respecta o distanță de H/2 la cornisa dar nu mai puțin de 2.0 m, iar fata de celalalta limita laterala va respecta o distanță de H/2 dar nu mai puțin de 2.00 m.
- Distanța între construcții pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte dacă fațada are ferestre ptr încăperi principale (dormitoare, living) și H/2 în restul cazurilor.
- Retragerile construcțiilor față de limitele posterioare vor respecta o distanță de H/2 dar nu mai puțin de 5.0 m.

Regimul de înălțime

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de înălțime maxim S+ P+2 E

Caracteristici ale parcelelor

- suprafața minimă a parcelei : 500 mp ;

- luând în considerare geometria și configurația terenului și analizând expunerea acestuia față de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principală către **sud și nord** , pentru a asigura o mai bună iluminare a locuințelor.

- front minim la strada de 12,00 m;

P.O.T. – C.U.T

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 30 % iar coeficientul de utilizare a terenului 0.9.

POT = 30 %

CUT = 0.9

Parcaje

Pentru locuințele unifamiliale se va asigura 1 loc de parcare.

Pentru funcțiunile complementare locurile de parcare se vor reglementa la faza DTAC în funcție de destinația construcției și activitatea ce se va desfășura conform recomandărilor normativului P132/93 și H.G. 525/1996.

Parcajele necesare se vor amplasa în cadrul parcelei. Nu se permite amplasarea lor pe domeniul public.

Împrejmuirea

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui:

- 1 împrejmuiți opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- 2 împrejmuiți transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.00 m

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.00 metri.

Spații libere și spații plantate

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor dar mărimea lor nu trebuie să fie mai mică de 30% din suprafața terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

4. MASURI IN CONTINUARE

Tipul de proprietate a terenurilor

Incinta este in proprietate privata. Drumul este in domeniul privat cu servitute de trecere.

Circulatia terenurilor

Parcelele de teren vor rămâne în proprietatea privata a beneficiarului. Drumurile de acces nou propuse vor ramane in domeniul privat.

Oportunitatea investitiei

Amplasamentul propus este adecvat realizarii unei zone rezidentiale .

Costurile legate de implementarea investitiei

Toate costurile legate de implementarea proiectului, inclusiv extinderea rețelilor edilitare și bransamentele la acestea vor fi suportate de beneficiar.

Drumul public (strada Timar) va fi modernizat printr-un proiect unitar, cand va fi cazul, realizat și finantat de Primărie.

intocmit,

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela

SZARAZ
STEFANIA
-
GABRIELA

Semnat digital
de SZARAZ
STEFANIA-
GABRIELA
Data: 2025.08.11
14:08:35 +03'00'



PLAN DE ÎNCADRARE



Amplasamentul proiectat



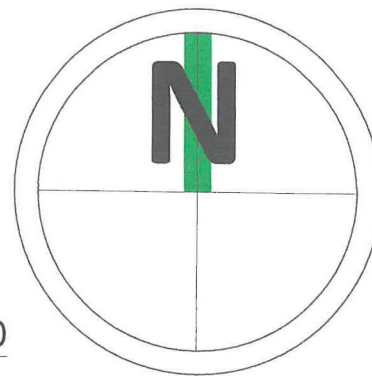
**SZARAZ
STEFANIA-
GABRIELA**

Semnăt digital de
SZARAZ
STEFANIA-
GABRIELA
Data: 2025.05.26
10:02:55 +03'00'

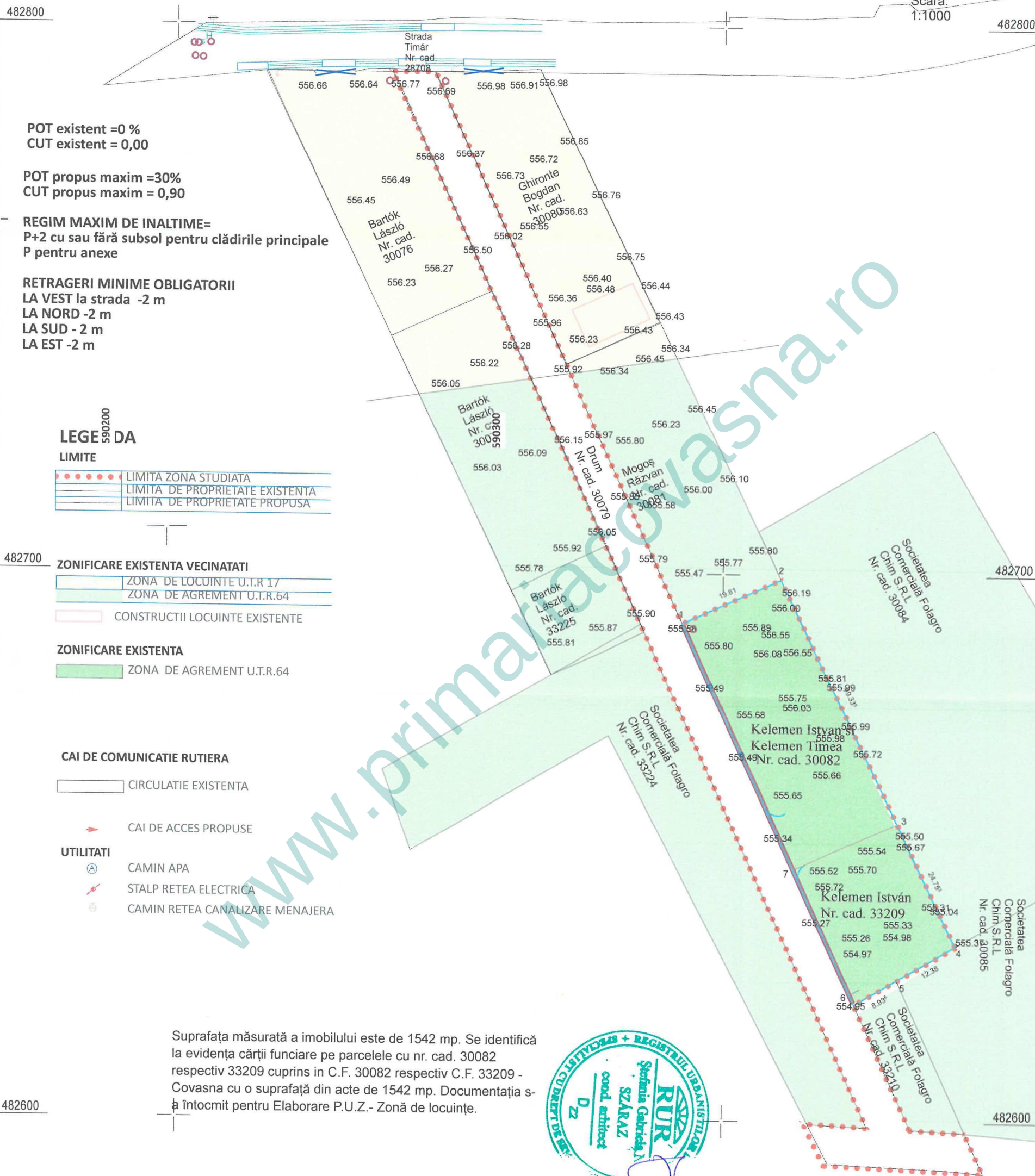
Verificator/Expert	Nume:	Semnatura:	Cerinta:	Referat/Expertiza nr./Data	
Birou Individual de Arhitectura  Szaraz Stefania Gabriela 527167 corn. Valea Crisului, sat Calnic, nr. 222, jud. Covasna tel.: 0740343215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com				Beneficiar: Kelemen Istvan si Kelemen Timea	Proiect nr.: 40/2024
				Amplasament: oras Covasna, str. Timar , jud.Covasna	
Specificatie	Nume:	Semnatura:	Scara:	Titlu proiect: Plan Urbanistic Zonal - ZONĂ DE LOCUIRE	Faza: PUZ
Sef proiect:	c.arh.Szaraz Stefania Gabriela:				
Proiectat:	c.arh.Szaraz Stefania Gabriela:		Data: #####	Titlu plansa: Plan de incadrare in zona	Plansa nr.: 1.1
Desenat:	c.arh.Szaraz Stefania Gabriela:				

Adresa bunului imobil: Oras Covasna str.
Timár nr. 75/B
Județul Covasna
Nr. C.F. 30082, 33209
Nr. top. 30082, 33209

SISTEM DE PROECȚIE STEREOGRAFIC
1970
SISTEM DE REFERINȚĂ MAREA NEAGRĂ
1975



2.1. Situatia existenta zonificare si retele edilitare 1:750

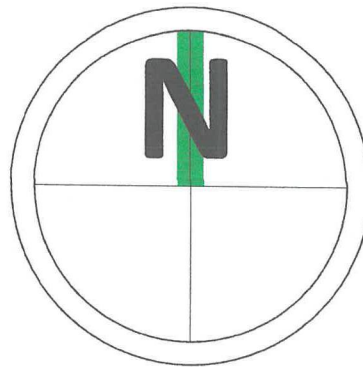


Întocmit de ing.col. Nădejde Ottó
RO-CV-F 0065
Data: 26.08.2024

Verificator/Expert	Nume:	Semnatura:	Cerinta:	Referat/Expertiza nr./Data
Birou Individual de Arhitectura	527167 com. Valea Crisului, sat Calnic, nr. 222, jud. Covasna tel.: 0740343215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com			Beneficiar: Kelemen Istvan si Kelemen Timea Amplasament: oras Covasna, str. Timar , jud.Covasna
Szaraz Stefania Gabriela				Proiect nr.: 40/2024
Specificatie	Nume:	Semnatura:	Scara: 1:750	Titlu proiect: Plan Urbanistic Zonal - ZONĂ DE LOCUIRE
Sef proiect:	c.arh.Szaraz Stefania Gabriela			Faza: PUZ
Proiectat:	c.arh.Szaraz Stefania Gabriela			Titlu planșă: Situatia existenta zonificare si retele edilitare
Desenat:	c.arh.Szaraz Stefania Gabriela			Planșă nr.: 2.1

Adresa bunului imobil: Oras Covasna str.
Timar nr. 75/B
Județul Covasna
Nr. C.F. 30082, 33209
Nr. top. 30082, 33209

SISTEM DE PROIECȚIE STEREOGRAFIC
1970
SISTEM DE REFERINȚĂ MAREA NEAGRĂ
1975



482800

Scara:
1:1000

482800

POT existent = 0 %
CUT existent = 0,00

POT propus maxim = 30%
CUT propus maxim = 0,90

REGIM MAXIM DE INALTIME=
P+2 cu sau fără subsol pentru clădirile principale
P pentru anexe

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
LA VEST la strada -2 m
LA NORD -2 m
LA SUD -2 m
LA EST -2 m

LEGENDA

LIMITE

	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA
	LIMITA DE PROPRIETATE PROPUA
	ALINIAMENT
	LIMITA EDIFICABIL

482700

ZONIFICARE PROPUA

	ZONA REZIDENTIALA
--	-------------------

ZONIFICARE EXISTENTA VICINATATI

	ZONA DE LOCUINTE U.I.R.17
	ZONA DE AGREMENT U.I.R.64
	CONSTRUCTII LOCUINTE EXISTENTE

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

	CIRCULATIE EXISTENTA
	CIRCULATIE PROPUA
	CAI DE ACCES PROPUSE

UTILITATI

	CAMIN APA
	STALP REȚEA ELECTRICA
	CAMIN REȚEA CANALIZARE MENAJERA

SZARAZ
STEFANIA-
GABRIELA

Semnat digital
de SZARAZ
STEFANIA-
GABRIELA
Data: 2025.08.11
14:07:09 +03'00'

Suprafața măsurată a imobilului este de 1542 mp. Se identifică
la evidența cărții funciare pe parcelele cu nr. cad. 30082
respectiv 33209 cuprins în C.F. 30082 respectiv C.F. 33209 -
Covasna cu o suprafață din acte de 1542 mp. Documentația s-
a întocmit pentru Elaborare P.U.Z.- Zonă de locuințe.

482600

Întocmit de ing.col. Nădejde Ottó
RO-CV-F 0065
Data: 26.08.2024



Verificator/Expert	Nume:	Semnatura:	Cerinta:	Referat/Expertiza nr./Data	Proiect nr.: 40/2024
Birou Individual de Arhitectura	527167 com. Valea Crisului, sat Calnic, nr. 222, jud. Covasna tel.: 0740343215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com			Beneficiar: Kelemen Istvan si Kelemen Timea Amplasament: oras Covasna, str. Timar, jud. Covasna	
Szaraz Stefania Gabriela	Nume:	Semnatura:	Scara: 1:750	Titlu proiect: Plan Urbanistic Zonal - ZONĂ DE LOCUIRE	Faza: PUZ
Sef proiect:	c.arh.Szaraz Stefania Gabriela		Data: ###	Titlu plansa: Reglementari urbanistice zonificare si cai de comunicatie	Plansa nr.: 3.1
Proiectat:	c.arh.Szaraz Stefania Gabriela				
Desenat:	c.arh.Szaraz Stefania Gabriela				