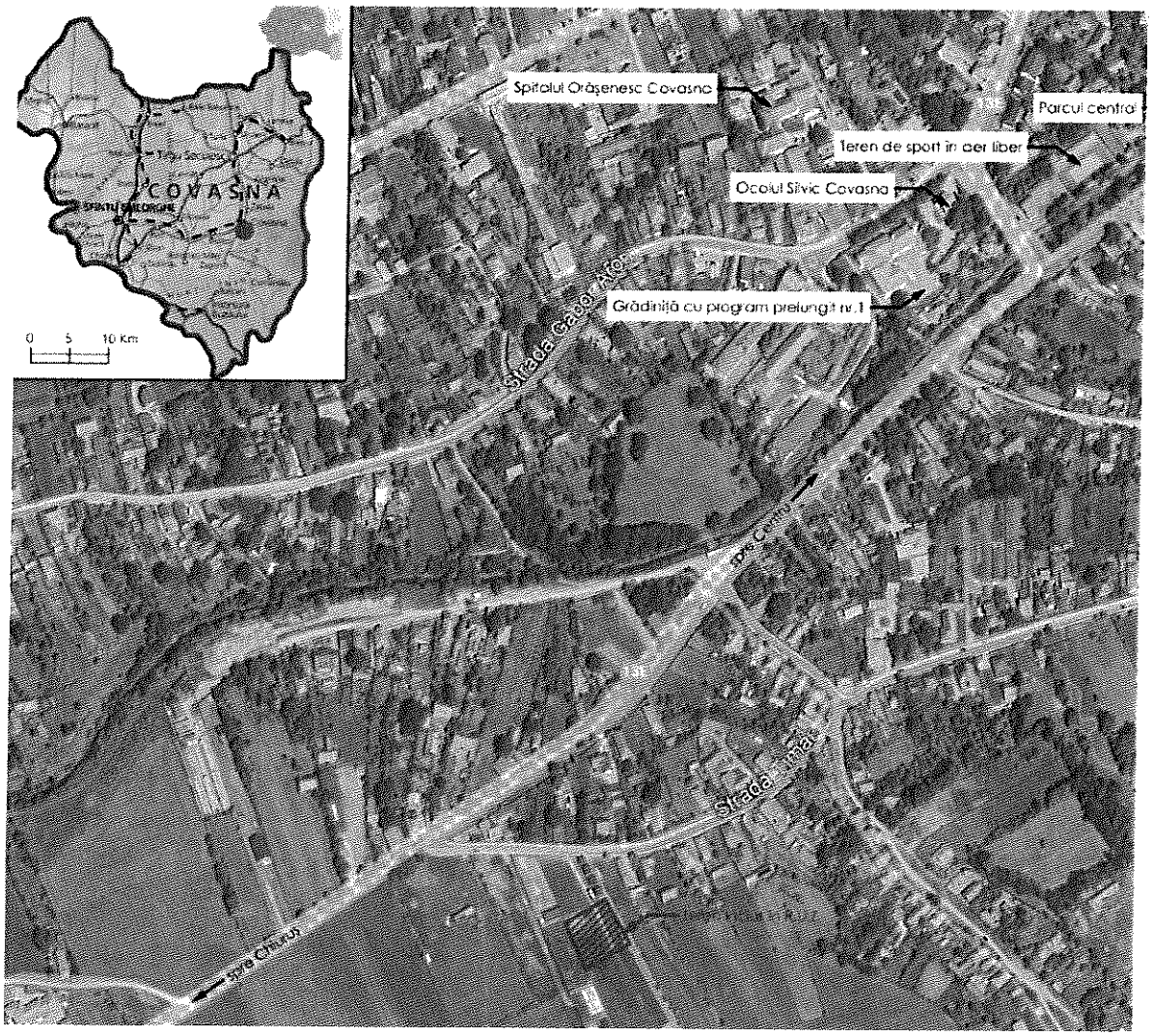
ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM
mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita
nr. de înregistrare: J19/11/2007, cod fiscal: 20442708
IBAN: RO08RNCB0152068419120001 [RON], SWIFT: RNCBROBU
IBAN: RO33TREZ3535069XXX002461 [RON], SWIFT: TREZROBU
☎/fax +40266363510 ✆ +40729040040 ✉ portagheorghensis@gmail.com

porta gheorghensis

PROIECT NR. P 191, Faza P.U.Z.



PLAN URBANISTIC ZONAL
ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT
ORAȘ COVASNA, STR. TIMÁR F.N.

intravilan

BENEFICIAR SIMON RÓBERT, SIMON ANNA-RITA
(SAT. ZĂBALA, NR. 425, COM. ZĂBALA, JUD. COVASNA),

LISTĂ DE SEMNĂTURI

PROIECT NR. P 191

Denumirea proiectului:	**ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT** ORAŞ COVASNA, STR. TIMÁR F.N., JUD. COVASNA
Faza:	**P.U.Z.**
Iniţiator:	**SIMON RÓBERT, SIMON ANNA-RITA** SAT. ZĂBALA, NR. 425, COM. ZĂBALA, JUD. COVASNA
Proiectant general:	**s.c. PORTA GHEORGHENSIS s.r.l.** GHEORGHENI, PIAŢA LIBERTĂŢII, NR.8/A, COD 535500, JUD. HARGHITA

şef proiect: arh. KÖLLŐ MIKLÓS

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Miklós M.
KÖLLŐ
arhitect
DEG6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

proiectat, desenat: arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS

porta gheorgheni, romania

B O R D E R O U

P R O I E C T N R . P 1 9 1

Piese scrise

- Pagina de titlu
- Listă semnături
- Borderou
- Certificat de urbanism nr. 101 din 03.12.2024
- Avize şi acorduri obţinute
- Extrase de cărţi funciare
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Studiu de inundabilitate
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent P.U.Z.

Piese desenate

- 00 Plan de încadrare
- 01 Situaţia existentă
- 02 Situaţia propusă - Reglementări urbanistice
- 03 Profile stradale
- 04 Situaţia propusă - Reglementări tehnico – edilitare
- 05 Situaţia propusă - Proprietatea terenurilor

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1 Date generale
1.2 Obiectul lucrării
1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei
2.2 Încadrarea în localitate
2.3 Elemente ale cadrului natural
2.4 Circulația
2.5 Ocuparea terenurilor
2.6 Echipare edilitară
2.7 Probleme de mediu
2.8 Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii
3.2 Prevederi ale PUG
3.3 Valorificarea cadrului natural
3.4 Modernizarea circulației
3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
3.7 Protecția mediului
3.8 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii- măsuri în continuare

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1. Dispoziții şi recomandări generale
2. Regului de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificare funcțională
4. Prevederi la nivelul subunităților funcționale

MEMORIU GENERAL

PROIECT NR. P 191

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Scopul P.U.Z:

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice şi estetice a unei zone rezidențiale, în care se îmbină funcțiunile propuse de locuire (case de locuit cu anexe) cu celelalte activități specifice zonei studiate – locuire, agricultură, în aşa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General şi să nu influențeze negativ contextul. P.U.Z.-ul prezent dă răspunsuri la următoarele probleme:

- rezolvarea parcelării;
- stabilirea condițiilor de amplasare a locuințelor/anexelor propuse;
- rezolvarea circulației / asigurarea accesului auto şi pietonal la fiecare parcelă;
- rezolvarea alimentării cu apă;
- rezolvarea canalizării apelor uzate;
- rezolvarea alimentării cu energie electrică.

Caracterul general al zonei

Zona studiată cuprinde terenuri în intravilan, este poziționată în partea sud-vestică a oraşului Covasna, învecinându-se cu terenuri construite şi neconstruite (agricole, arabile), iar destinația propusă este cea de zonă rezidențială, în conformitate cu P.U.G. Covasna.

Spre nord, în imediata vecinătate a terenului studiat se află o parcelă construită (nr. cad. 35098). Pe această parcelă se află 4 case din lemn, care, în trecut, aveau funcția de case de vacanță, însă în prezent nu sunt utilizate şi se află într-o stare degradată. Vizavi de acest teren, pe partea cealaltă a străzii Timar toate parcelele sunt construite şi au funcțiune rezidențială.

În vecinătatea sudică a terenului studiat se află, de asemenea, o parcelă construită (nr. cad. 30084, 30085). Pe acest teren, clădirile au funcționat inițial ca anexe gospodăreşti, construcții agricole şi sediu de firmă, ulterior fiind transformate în săli pentru evenimente. În prezent, însă, niciuna dintre clădiri nu este utilizată şi se află într-o stare degradată, fiind neîngrijite.

În vecinătatea estică imediată a terenului studiat se află un teren neconstruit, având funcțiunea de teren arabil. Totuşi, mai spre est de acest teren se găsesc doar parcele construite, cu funcțiune de locuire.

În vecinătatea vestică imediată a terenului studiat se află parcele neconstruite, care prezintă potențial pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale.

Zona - la scară largă – este o zonă în plină dezvoltare, datorită poziției favorabile periferice, în apropierea drumului național DN13E, orientării optime care îi conferă un potențial de dezvoltare ridicat şi o atractivitate în cadrul celor care vor să-şi construiască o casă nouă cu o curte aferentă.

Situl format dintr-un singur lot, proprietatea persoanelor fizice Simon Róbert şi Simon Anna-Rita, este amplasat adiacent unui drum de exploatare pietruit, într-o zonă parțial construită, cu caracter arhitectural de tranziție, fără reglementare unitară şi o valoare deosebită.

Caracteristicile zonei studiate

Zona studiată cuprinde un teren în intravilanul oraşului Covasna.

Parcela studiată, fără arbuşti şi arbori, propusă spre dezvoltare şi extinderea zonei rezidenţiale este neconstruită. Lotul este poziţionat pe un teren aproape orizontal, teren stabil fără accidente şi denivelări semnificative.

Cadrul legal

Conform Certificatului de Urbanism cu nr. 101 din 03.12.2024, eliberat de Primăria Oraşului Covasna, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al oraşului, în intravilan, în U.T.R. 17 – zonă de locuinţe joase şi dotări aferente, conform Regulament Local de Urbanism şi P.U.G. aprobat. Pentru zonă este în vigoare o interdicţie de eliberare autorizaţie de construire până elaborare P.U.Z.

Conform prevederilor Legii 350/2001 şi Legii 50/1991 autorizarea investiţiilor este condiţionată de elaborarea şi aprobarea unui plan urbanistic zonal PUZ, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Este o zonă cu rectricţie aflată în vecinătatea zonei de locuit, cu posibilităţi de extindere a acesteia, conform PUG, iar prin realizarea unui PUZ se vor preciza măsurile necesare pentru restructurarea/structurarea sau reglementarea acestei zone, pentru care se va obţine un aviz de oportunitate în conformitate cu Legea nr. 350/2001).

Construcţiile propuse vor fi amplasate conform Regulamentului PUZ şi a parcelării reprezentate pe planşa de Reglementări urbanistice.

Vecinătăţi

la Nord	– teren construit în proprietate privată
la Est	– drum în proprietate publică
la Sud	– teren construit în proprietate privată
la Vest	– teren neconstruit în proprietate privată

Propunerea pe scurt

Pe terenul studiat din intravilanul oraşului Covasna, zona străzii Timár., jud. Covasna - se propune amplasarea de construcţii cu funcţiune rezidenţială (locuire) cu anexe. Lotul aflat în proprietatea beneficiarilor se vor reparcela conform prezentului Planului Urbanistic Zonal, cu rezervarea fâşiilor a zonelor aferente circulaţiilor.

1.2. Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal stabileşte amplasamentele construcţiilor prevăzute a se realiza în perioada imediată şi viitoare, şi încadrarea lor într-o soluţie de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu cerinţele actuale economice, cu modelarea architectural - urbanistică şi funcţională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigenţelor programului architectural, tradiţiilor şi condiţiilor naturale pe care le oferă aceasta.

În funcţie de opţiunea proprietarului terenurilor, şi cu acordul administraţiei locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- zonificări/ organizare funcţională pentru funcţiunea de locuire rezidenţială;
- asigurarea reglementării construcţiilor şi amenajărilor necesare funcţiunilor propuse;
- organizarea circulaţiei în cadrul zonei şi a legăturilor cu căile de comunicaţii existente;
- organizarea infrastructurii tehnico/edilitare;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităţilor, a permisivităţilor şi a restricţiilor care se impun.

Pentru zona studiată nu există prevederi speciale în cadrul programului de dezvoltare a localității; terenul este amplasat în intravilanul orașului Covasna, având destinația de fâneață – prin PUZ se propune schimbarea categoriei de folosință în zonă destinată pentru locuire rezidențială – Lr, cu detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor și rezolvarea utilităților.

1.3. Surse documentare

- certificat de urbanism nr. 101 din 03.12.2024, eliberat de Primăria Orașului Covasna
- extras CF nr. 35099, nr. cad. 35099, S= 1300 mp, Simon Róbert, Simon Anna-Rita
- ridicare topo (Plan de situație) realizat de ing. Molnár Botond
- studiu geotehnic executat de s.c. Geotechnika Zkb s.r.l.
- plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I. Covasna;
- P.U.G. Oraș Covasna;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În cadrul Planului Urbanistic General aprobat al orașului Covasna se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Conform acestuia terenul este situat în intravilan, U.T.R. 17 – zonă de locuințe joase și dotări aferente. Pentru zonă este în vigoare o interdicție temporară de construire până elaborare P.U.Z. Conform PUG pentru această zonă este nevoie de elaborarea unei strategii de dezvoltare și realizarea unui PUZ unitar, tratând convieţuirea funcțiunilor și reglementarea urbanistică, stabilind indicile de control **P.O.T. max. = 40%** și **C.U.T. max. = 1.2**

Planul Urbanistic Zonal și noile propuneri corelează potențialul economic și disponibil cu aspirațiile de ordin social și economic al proprietarilor de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările P.U.G. și cu normele în vigoare, asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico edilitare.

Lotul este amplasat în zona periferică sud-vestică a localității, la o distanță de cca. 150 m de DN13E, şi la o distanță de cca. 40 m de strada Timár, într-o zonă parțial construită, cu caracter arhitectural de tranziție, la marginea zonei rezidențiale a localității. Zona este în plină transformare, activitățile agricole diminuându-se în favoarea activităților de locuire. Situl este accesibil printr-un drum de exploatare pietruit, ramificat din strada Timár. Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile studiate şi drumul de acces. Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către proprietarii lotului, se are în vedere organizarea suprafeței existente.
În aceste condiții prezenta documentație studiază şi detaliază 0,13 ha teren intravilan amplasat în zona perimetrală a Oraşului Covasna, învecinat cu terenuri construite, terenuri agricole - arabile neconstruite, aflate în proprietatea unor persoane fizice.

Analiza situației existente:

Regimul juridic:

- amplasament: intravilanul oraşului Covasna, str. Timár, f.n.;
- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de situație, extras C.F.;
- natura proprietății: proprietate privată – Simon Róbert, Simon Anna-Rita;

Regimul economic:

- folosința actuală: fâneață;
- destinația: se schimbă conform P.U.Z. în teren clădit/ curți construcții;
- în vederea soluționării reglementărilor urbanistice este necesar elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care să fie avizat şi aprobat conform legii 350/2001, actualizată;
- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare.

Regimul tehnic:

- destinația conform PUG aprobat – U.T.R. 17 – zonă de locuințe joase şi dotări aferente

Astfel, în vederea soluționării reglementărilor urbanistice este necesar elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care să fie avizat şi aprobat conform Legii 350/2001, actualizată;

- PUZ-ul se va elabora în corelare şi cu prevederile PUZ-urilor adiacente existente;
- se vor include servitățiile stabilite prin PUG, precum şi cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ;
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate şi detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică şi dotările de interes public vor fi în mod obligatoriu preluate în PUZ, detaliate şi reglementate;
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză U.T.R. 17 spre a fi preluate şi detaliate de PUZ, spații verzi, parcări, drum, rețele, canalizare, pluviale, electric, platformă gunoi, limite PUZ etc.;
- documentația PUZ va respecta metodologia de elaborare şi conținutul cadru al planului urbanistic zonal, se va respecta legislația în vigoare, Legea 50/1991 actualizat, Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului şi Urbanism, RGU nr.525/1996, normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 inclusiv Ghid de aplicare, Regulament Local de Urbanism pentru zona în cauză U.T.R. 17 - anexat.

Zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în listele monumentelor istorice şi nici nu intră în zona de protecție a acestora.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, format dintr-un singur lot, are o aşezare favorabilă, uşor accesibilă, în zona periferică sud-vestică a localităţii, în intravilanului Oraşului Covasna, în apropierea străzii Timár, adiacent drumului de exploatare, la marginea zonei rezidenţiale, pe teren de calitate bună pentru construire.

Aspectul arhitectural al zonelor rezidenţiale vecine este variat, dar nu neapărat reprezentativ: construcţii moderne, case de locuit, regim de înălţime general P şi P+1(M), cu diverse anexe gospodăreşti (garaje, şoproane). Totuşi, zona are o valoare ambientală.

Distanţe faţă de:

- DN13E (Feldioara –Covasna – Întorsura Buzăului): 150 m.
- strada Timár: 40 m
- lacul privat: 180 m

2.3. Elemente ale cadrului natural şi altele

Zona studiată este un teren cu relief submontan/ piemontan, fără înclinare, cu teren stabil, fără accidente naturale sau artificiale. Vegetaţia este joasă (fâneaţă), fără arbori. Nu sunt elemente specifice, ce ar trebui luate în considerare.

Date geotehnice:

În zona terenului s-a realizat un foraj geotehnic de către s.c. Geotechnika Zkb s.r.l. Suseni, din care rezultă că terenul este bun pentru construire.

Circulaţia

Accesul carosabil este asigurat de pe drumul de exploatare pietruit, ramificat din str. Timár, o stradă asfaltată.

Ocuparea terenurilor

În prezent în contextul studiat există o tendinţă de dezvoltare a construcţiilor rezidenţiale, însă fără o reglementare generală urbanistică severă. Astfel au apărut în zonă construcţii cu un caracter arhitectural variat, fără reglementare unitară şi o valoare deosebită. Totuşi, respectarea regimului de înălţime, a indicilor şi indicatorilor urbanistici fac ca zona să aibă o valoare ambientală

Terenul propus spre dezvoltare prin PUZ în prezent este de folosinţă agricolă (fâneaţă), însă datorită poziţiei în cadrul localităţii au un potenţial ridicat de valorificare.

Disfuncţionalităţi

- căi de acces neamenajate
- lipsa reţelei tehnico- edilitare unitare
- lipsa unei strategii de amenajare unitare

Avantaje

- posibilităţi de racordare la reţelele tehnico-edilitare
- poziţie favorabilă în localitate
- posibilitate de dezvoltare spaţială

2.4. Echipare edilitară

În zona studiată nu există utilităţi, însă există posibilitate de racordare la sistemul comunal de apă, canalizare, reţeaua electrică şi de gaze.

2.5. Probleme de mediu

Terenul nu se află în arii de protecţii naturale.

Relaţia dintre cadrul natural şi cadrul construit este una de echilibru, construcţiile propuse neinfluenţând în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră şi acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate (pe terenul studiat nu sunt monumente sau rezervaţii naturale). În zonă nu se semnalează fenomene fizico- geologice active (alunecări sau prabuşiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcţii. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosinţă de teren arabil.

Apele pluviale provenite de pe suprafaţa căilor de circulaţii se vor colecta prin rigole amlasate la marginea carosabilului şi se vor prelua în canalizare pluvială în momentul realizării acesteia.

2.6. Opţiuni ale populaţiei

Ţinând cont de dorinţa proprietarilor terenului, precum şi de punctul de vedere al factorilor interesaţi cu privire la organizarea zonei – informaţii culese de către proiectant – în zona studiată **se propune schimbarea categoriei de folosinţă în zonă destinată pentru locuire, detalierea condiţiilor de amplasare pentru construcţiile noi, amenajarea loturilor şi rezolvarea utilităţilor, organizarea urbanistică a terenului aferent.**

Consultarea populaţiei este în curs de derulare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu solicitantul prevede următoarele:

1. parcelări, zonificare, reglementare urbanistică şi organizare funcţională pentru amenajarea zonei destinată funcţiunilor de locuire rezidenţială;
2. prevederea unui regulament PUZ care să asigure un cadru arhitectural unitar, contextual, de calitate din care să rezulte o identitate aparte a zonei amenajate;
3. organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
4. organizarea infrastructurii tehnico/ edilitare.

Construcţiile şi amenajările definitive se vor amplasa cu respectarea Regulementului PUZ, conform zonificării şi organizării funcţionale, marcate ca perimetre construibile în planşele desenate, cu respectarea zonelor de protecţie şi a celor cu interdicţie de construire, aliniamentelor faţă de limite şi stradă. Se va urmări amenajarea terenului într- un mod natural şi contextual, se va crea o zonă cu o expresie unitară, care prin poziţionare şi organizare să ofere identitate, funcţionalitate şi accesibilitate uşoară pentru desfăşurarea activităţilor propuse într- un cadru de calitate, organizat, curat şi liniştit.

3.2. Prevederi ale PUG

Categoria de folosinţă actuală a terenului este fâneaţă, iar destinaţia zonei conform P.U.G. aprobat este zonă de locuinţe joase şi dotări aferente – U.T.R. 17. Conform P.U.G. aprobat prin hotărârea Consiliului Local Covasna nr. 10/2000, în această zonă trebuie respectate următoarele reglementări:

Permisiuni:

- se vor elibera certificate de urbanism în principal pentru construcţii de locuinţe, garaje, etc.

Restricții:
- nu se vor elibera autorizații pentru construcții anexe care produc zgomote (ex. ateliere de reparații auto), mirosuri (cotețe, afumătorii, etc.) fără acordul scris al vecinilor adiacenți lotului pe care se execută această lucrare
- se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțe și vecinătăți
- pentru zonele cu restricție prevăzută prin planșele desenate ale prezentei lucrări nu se vor elibera autorizații până la întocmirea documentațiilor de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.)
- aliniamentele construcțiilor noi vor respecta aliniamentele existente numai în cazul în care acestea respectă distanța minimă față de axul străzii corespunzător categoriei de stradă propuse
- pentru toate dotările propuse se vor prevea locuri de parcare (inclusiv pentru clienți) prin grija și pe cheltuiala proprietarului respectiv

- **regimul de înălțime maxim admis este P+2**
Indici de control:
P.O.T. max. = 40%
C.U.T. max. = 1.2

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și creșterea calității peisagere, preluând obiectivele și recomadările din PUG, prin prezentul PUZ se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantări de vegetație înaltă și păstrare a caracterul zonei. Prin Regulament și planșele P.U.Z. se prevăd plantații de pomi fructiferi și arbori locali cu creștere medie în funcție de poziționare pe sit (conform planșă Situație propusă - Reglementări Urbanistice), și realizarea unor fâșii verzi în lungul căii de acces.
Datorită poziției geografice zona este vizibilă de la distanță, din această cauză se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural.

3.4. Modernizarea circulației

În urma dezvoltărilor, în viitor va fi nevoie de modernizarea drumului de acces pietruit, ramificată din strada Timár, lucrări de lărgire, amenajare etc. În acest sens în lungul străzii o fâșie de 60 cm din parcela studiată se va rezerva pentru dezvoltarea străzii (se va institui interdicție de construire).

Noul profil stradal va avea lățimea de 7 m, cu două benzi de circulație în două sensuri (cu lățime de 3 m fiecare), trotuar de 1 m pe o latură, și supralărgiri pentru manevre de întoarcere și depășire de dimensiuni de 12.7 x 4 m. Suprafețele de rulaj sunt prevăzute cu îmbrăcăminte asfaltică, borduri de piatră sau beton, trotuarele cu pavaje (naturale sau beton).

În interiorul terenurilor se propun căi de acces pavate pentru asigurarea accesului pietonal și auto la construcții. Pentru accesul pietonal se propun alei naturale, pavate cu dale înierbate/piatră naturală pentru legătura între clădirile propuse și circulația principală.

3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indicatori și indici urbanistici

În cadrul PUZ se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în – **zonă rezidențială cu locuințe individuale** - zonă destinată pentru locuire rezidențială, cu eventuale activități conexe, cum ar fi: servicii (comerț, ateliere, mici manufacturi nepoluante ce nu depășesc scara unei gospodării din zonă și nu produc poluare fonică și vizuală în contextul urbanistic al zonei), circulații și spații verzi.

Prin proiect se realizează o zonificare funcțională pentru activitatea principală (locuire). Amplasarea construcțiilor și amenajările definitive se va realiza cu respectarea Regulementului PUZ, conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, cu respectarea zonelor de protecție și a aliniamentelor față de limite și stradă.

Bilanț teritorial comparativ

Zonificare funcțională	**suprafață existentă**		**suprafață propusă**	
Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:				
Fâneață aflată în intravilan	1300 mp	(100,0%)	0 mp	(0,0%)
Lr - Locuire rezidențială, Teren construibil, din care:				
Suprafață construibilă	0 mp	(0,0%)	846 mp	(65,0%)
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0 mp	(0,0%)	389 mp	(30,0%)
Suprafață pavată – Supralărgiri pt. manevre de întoarcere	0 mp	(0,0%)	65 mp	(5,0%)
TOTAL	**1300 mp**	**(100.0%)**	**1300 mp**	**(100.0%)**

Indicatori și indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat, și **nu va depăși 40%.** Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi **maxim 1,2.**

P.O.T. max = 40%; C.U.T. max = 1,2; Regim max. de înălțime = P+2;

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de obiectivele PUZ, reglementările de urbanism specifice (destinația clădirilor, regimul de înălțime etc.) care sunt menționate în Regulament aferent P.U.Z.

În condițiile date de sit, în vecinătățile zonei există posibilitatea de extindere în viitor spre nord, vest și sud, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, pe care se pot amplasa în viitor construcții pentru locuire sau servicii care se vor învecina cu zona reglementată în cadrul prezentei lucrări.

Criterii de proiectare pentru situl prezent și alte amenajări viitoare în zonă:

- se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât dpdv. ubanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate;
- se vor respecta aliniamentele definite;
- clădirile se vor amplasa izolate, într-o dispunere pavilionară;
- regimul de înălțime nu va depăși media înălțimii construcțiilor din vecinătăți (P+2);
- se prevăd spații plantate contextuale, vegetație joasă și arbori specii locale

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată nu există utilități, dar există posibilitate de racordare la sistemele edilitare de apă potabilă, canalizare, rețeaua electrică și de gaze. Proiectul prevede extinderea rețelelor susmenționate până la zona studiată. Încălzirea construcțiilor se va realiza cu sisteme individuale, centrale termice proprii în rețea închisă. Gestionarea apelor pluviale se va realiza prin rezervarea de suprafețe de teren cu vegetație, păstrând prin regulament suprafețe cu capacitate ridicată de absorbție, respectiv prin rezervoare de apă pluvială. Până la realizarea rețelei de canalizare de apă pluvială, apele pluviale

provenite de pe suprafața căilor de circulații se vor colecta prin rigole și se vor scurge conform pantei naturale actuale, fără schimbarea acesteia.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în recipiente destinate numai acestui scop și fiind transportate la un depozit de deșeuri menajere autorizat, prin unități specializate pentru care se va plăti regie.

3.7. Protecția mediului

În cadrul prezentului PUZ se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

Amenajările și construcțiile propuse se vor amplasa urmărind afectarea minimă a terenului. Pentru a păstra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizate, conform zonificare PUZ.

3.8. Obiective de utilitate publică

În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico edilitar și realizarea sistemului de circulații / căile interioare de acces. Terenul studiat are în total o suprafață de 1300 mp, aflat în proprietatea privată a beneficiarilor.

În funcție de propunerile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația terenurilor între deținători, terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice vor rămâne în același tip de proprietate, cu posibilitate de vânzare/cumpărare sau schimbare de teren între persoane fizice sau juridice.

Soluția de studiu propune reglementarea și amenajarea interioară a loturilor în funcție de principiile urmărite, dar menținând liniile de delimitare, vecinătățile existente și propune realizarea delimitării terenurilor cu împrejmuiri ușoare din materiale naturale sau gard viu.

3.9. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin cele specificate în C.U. emis de Primăria Orașului Covasna – ca un acord de principiu – se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze zona pentru funcțiunile de locuire și anexe.

Elaborarea PUZ s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al orașului, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia.

porta gheorgheni, romania

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Miklós M. KÖLLŐ arhitect DEG6 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Gheorgheni, şef proiect: dr. arh. Köllő Miklós

aprilie 2025

Specialist RUR pentru domeniile D, E, G_6
Expert atestat MC pentru domeniile restaurare arhitectură, urbanism istoric,
Specialist atestat pentru inventariere, cercetări și studii istorice.

REGULAMENTUL AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Dispoziții şi recomandări generale

Regulamentul explică şi detaliază sub forma unor prescripții şi recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism şi autorizații de construire.

Prin prezentul PUZ se urmăreşte reglementarea urbanistică a zonei dar şi crearea cadrului de dezvoltare pentru un complex construit unitar, organizat, cu caracter şi identitate. Se urmăreşte respectarea scării şi a contextului vecinătăților, care să contribuie la aspectul general special dorit.

Regulamentul PUZ este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare şi utilizare a construcțiilor la nivelul zonei studiate. În activitatea de construire şi de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile stabilite şi relațiile dintre diferitele zone funcționale.

Bază legală:

- Legislația valabilă în data prezentă
- Planul Urbanistic General al Oraşului Covasna
- Documentație de obținere Certificat de Urbanism
- Certificat de Urbanism nr. 101 din 03. 12. 2024

Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă numai pentru funcțiunile, tipurile de construcții şi amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii şi ale prezentului regulament.

Funcțiunile predominante vor fi cele de locuire rezidențială, respectiv amenajările specifice propuse (zona pietonală şi de circulație).

Activitatea de construire pe loturile studiate urmează să se desfăşoare respectând următoarele principii:

- se va construi pe teren liber de construcții, proprietate privată a beneficiarilor;
- construcțiile se vor amplasa în baza zonificării funcționale şi a planşelor de amenajare, cu respectarea zonificării de construibilitate, a aliniamentelor/retragerilor față de stradă şi de limitele terenului;
- se vor respecta indicatorii urbanistici, orientarea, regimul şi cotele de înălțime, recomandările cu privire la folosirea de materiale, volumetrie, cromatică, expresie arhitecturală;

- vor fi amenajate spații verzi, în mod similar cu cele naturale existente, cu tip de vegetație specifică zonei, care să se îmbine armonios cu aspectul peisagistic natural;
- se vor amenaja căi de circulații interioare de deservire a loturilor propuse şi echiparea edilitară aferentă construcțiilor ce se vor realiza.

Compatibilitatea funcțiunilor

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt cele care completează activitatea principală de locuire, cu condiția unei deosebite atenții în privința protecției naturii, a imaginii arhitecturale şi a încadrării în context.

Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depăşesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depăşesc scara gospodăriilor rurale.

Autorizarea construcțiilor şi amenajărilor care se încadrează în funcțiunile permise urmează să se supună procedurilor P.U.Z. şi regulamentului aferent P.U.Z.

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal şi regulamentul aferent nu oferă date suficiente sau se optează pentru obiective noi, neprevăzute în prezenta lucrare cu schimbarea unor date în cadrul loturilor formate, pentru eliberarea autorizației de construire şi a Certificatului de Urbanism, Consiliul Local are obligația de a solicita elaborarea unei noi documentații privind reguli/măsuri suplimentare pentru aprobarea modificării Planului Urbanistic Zonal şi al regulamentului aferent - aprobat.

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului/protejarea patrimoniului natural/ construit.

În zona studiată nu sunt arii naturale protejate, sau zone cu valoare peisagistică, nici monumente istorice / ansambluri sau zone construiter protejate. Este obligatorie păstrarea unui procent de min. 30% din terenul neconstruit pentru vegetație (gazon, plante, etc) în cazul fiecărei parcele.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor

Accesul la parcele se va realiza prin drumul de acces pietruit, ramificată din strada Timár. Strada va fi modernizată şi acoperită cu materiale de calitate (asfalt, pavaje din piatră naturală în zona acceselor. Noul profil stradal va avea lățimea de 7 m, cu două benzi de circulație în două sensuri (cu lățime de 3 m fiecare), trotuar de 1 m pe o latură, şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere şi depăşire de dimensiuni de 12.7 x 4 m.

În interiorul parcelelor se prevăd căi de acces amenajate contextual, cu parcări pietruite sau pavate cu pavaje ecologice, gazon. Se păstrează un procent de min. 30% din terenul neconstruit pentru vegetație (gazon, plante, etc).

Pentru căile de acces din interiorul parcelelor se propun alei naturale, pavate cu dale înierbate/piatră naturală pentru legătura între clădirile propuse şi circulația principală.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Echiparea tehnico-edilitară condiționează construibilitatea parcelelor. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate de asigurare a utilităților, prin racord la rețea sau prin soluții individuale.

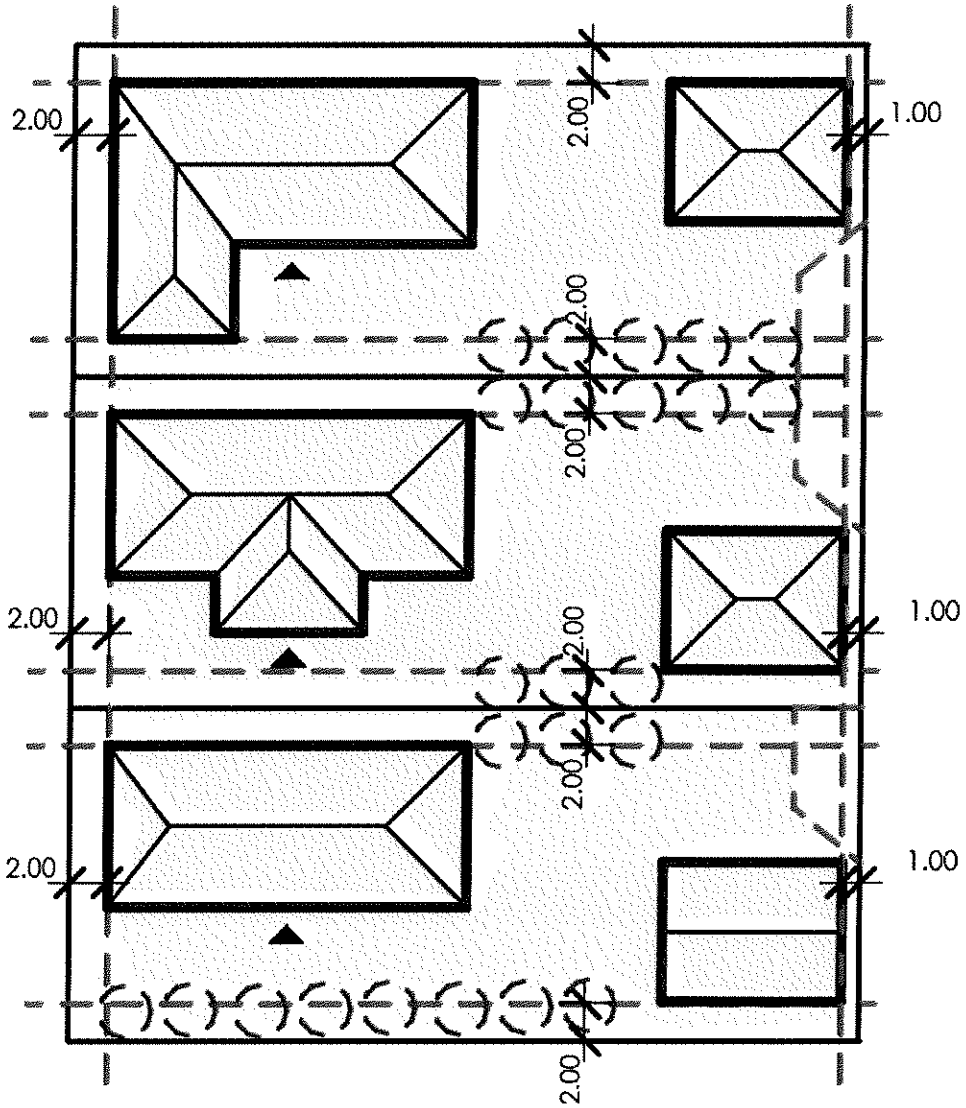
Construibilitatea parcelelor, modul de ocupare a terenurilor, reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

- zonele construibile ale parcelelor sunt identificate prin haşurare pe planşa de Situația propusă - Reglementări Urbanistice,

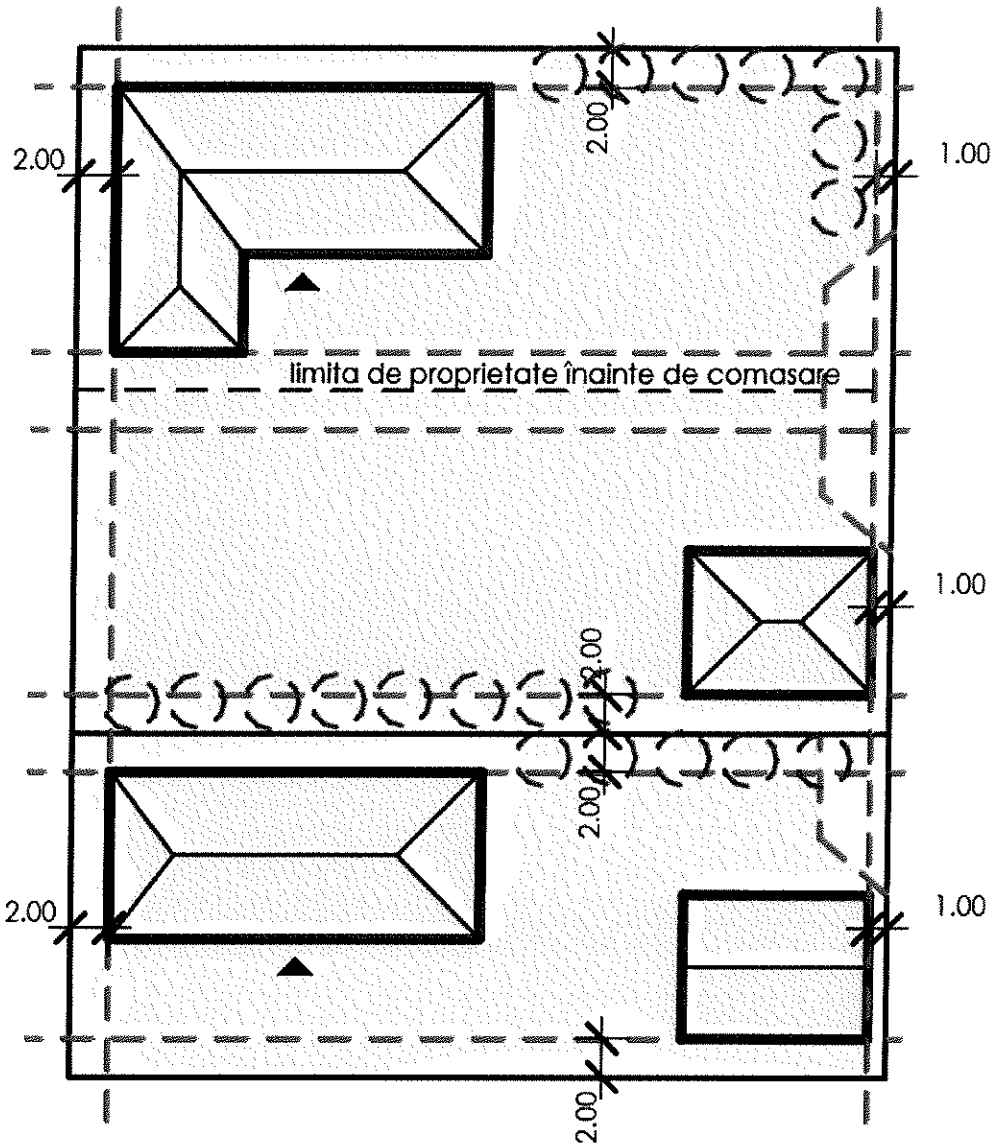
- principiile de construibilitate sunt ilustrate pe paginile următoare.

- porțiunea din teren, neocupată cu construcții sau accese amenajate, va rămâne în mare parte ca teren înierbat natural (gazon) şi vegetație plantată, amenajându-se pentru parcări, circulații pietonale - pavate cu piatră naturală sau grassbeton

- construcțiile vor fi direcționate de preferință aproximativ est- vest / adaptat la parcelar, cu fațadele de acces pe latura sudică şi funcțiunile principale spre sud, est şi vest, asigurând o însorire cât mai optimă funcțiunilor principale, în amplasarea lor luându- se în considerare caracteristicile terenului şi legăturile funcționale.



Varianta 1:
Aliniere obligatorie retrasă de 1 m față de aliniament, aliniere la 2 m în cazul limitei laterale a parcelei, respectiv amplasarea construcțiilor în mod pavilionar, conform schemei de mai sus.



Varianta 2, în cazul comasării a două parcele

Aliniere obligatorie retrasă de 1 m față de aliniament, aliniere la 2 m în cazul limitei laterale a parcelei, respectiv amplasarea construcțiilor în mod pavilionar, conform schemei de mai sus. Se respectă aliniametul lateral de 2 m față de limita de proprietate dispărută odată cu comasarea.

Reguli referitoare la construcții

- amplasare față de aliniamente:

prin PUZ s-au stabilit liniile de aliniamente față de limite, căile de circulație și proprietățile învecinate, valabile pentru construcții. Față de limita de proprietate dinspre stradă, construcțiile vor fi retrase cu 1 m. Acest alinament este obligatoriu, nu se admite abateri, retrageri mai mari. În cazul alipirii unor parcele aliniamentul se va marca prin plantarea de arbuşti în linia acestuia sau prin amplasarea unei anexe în această linie, preluând reglementările referitoare la construcții.

- indicatori urbanistici, regim de înălțime:

POT max. 40 %
CUT max. 1,2
regim de înălțime max. (S)+P+2

- înălțimea construcțiilor:

Se va respecta regimul de înălțime prescris prin PUZ. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.
Nu este permisă realizarea de demisoluri în zonele vizibile din spațiul public, dacă acestea perturbă ritmul fațadelor, mai ales a orizontalelor.
Înălțimea minimă a soclurilor va fi de 0,5 m, înălțimea maximă 1 m.
Nu este permisă realizarea de rampe de acces dinspre stradă la spații de la subsol/demisol (garaje), vizibile din stradă.

- H max. este înălțimea maximă recomandată, care nu poate fi depăşită de clădirile propuse, cu excepția coşurilor de fum), stabilită pentru fiecare zonă aparte. Astfel pentru această zonă propunem H max. = 12 m. Valoarea se măsoară de la CTA.
- H streaşină / cornişă este o înălțime recomandată (+/- 20 cm), stabilită pentru această zonă la Hstreaşină. = 4 m. Această valoare este valabilă pentru zona dinspre stradă, în interiorul loturilor se acceptă modificarea. Valoarea în acest caz se măsoară de la cota +/- 0.00 şi se recomandă ca soclul să nu fie mai înalt de 80 cm.

- volumetria:

Se propun volume tradiționale, cu acoperiş şarpantă. Se recomandă iluminarea mansardei prin timpanele de la capătul construcțiilor (dinspre stradă, respectiv de pe fațada opusă dinspre curte) sau prin ferestre tip mansardă, care nu modifică volumetria si aspectul general al acoperişului.
Dacă prin nevoi funcționale este necesar utilizarea unei lucarne sau „ridicarea parțială a acoperişului" pentru a câştiga înălțime liberă sub aceasta, se aplică următoarea măsură:

- suprafețele însumate ale lucarnelor/acoperişurilor cu o pantă mai redusă, decât panta acoperişului nu pot depăşi 10% din suprafața planului de acoperiş in care sunt montate;

Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici construcții metalice aparente;

- fațadele:

Se va asigura coerența stradală in funcție de situația vecinătăților şi a caracterului general al străzii. Astfel se va respecta regimul de înălțime (înălțimea maximă şi înălțimea

la streaşină). Se va respecta regimului de aliniere al constructiilor. Aliniamentul spre stradă nu poate fi depăşit cu balcoane sau bowindouri. Sunt permise balcoane franţuzeşti, în planul faţadei. Se vor folosi finisaje tradiţionale – tencuieli vopsite, lemn, culori tradiţionale / pastelate. Sunt interzise culorile stridente.

- acoperişurile:

Sunt obligatorii acoperişuri cu şarpantă. Pentru volumele mari se recomandă pante simetrice, in două ape, formă geometrică simplă; nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame cu o apă prelungită peste cealaltă sau coame suprapuse. Sunt permise doar acoperişurile drepte, coama acoperişurilor principale va fi perpendiculară pe linia străzii; panta minimă va fi de 25 grade. Nu sunt permise coşurile de fum metalice. Sunt permise teşirile tradiţionale la părţile laterale ale coamei. Acoperişurile vor fi integrate în situl existent şi prin învelitoare (vezi capitolul învelitori). În acest sens este obligatorie panta minimă de 25°. Pe o zonă de max. 10 % din suprafaţa acoperişului pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă fălţuită, care se îmbătrâneşte frumos (devine patinat - de recomandat din cupru, tablă de titan-zinc sau cu aspect asemănător).
Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeţei aparente ale acestora.

- -aspectul exterior al clădirilor:

Se va urmări o expresie îngrijită, de calitate, cu respectarea contextului. Autorizarea executării construcţiilor este premisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează cu aspectul general al zonei. Se va armoniza aspectul construcţiilor noi cu cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălţime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii şi al învelitorii etc.). Aspectul compoziţional şi arhitectural al clădirilor se va realiza cu mare grijă prin:
- folosirea critică a materialor noi şi moderne,
- ridicarea nivelului calitativ al imaginii,
- corelarea funcţională între clădiri sau între clădiri şi amenajările exterioare cu caracter public.

- -materiale şi finisaje:

Se vor utiliza, de preferinţă, materiale de construcţie clasice, naturale, finisaje din lemn natur aparent, îngrijit prelucrat, tencuială, piatră naturală, acoperiş şarpantă lemn, învelitori tip ţiglă ceramică (fără efect negativ asupra mediului).

Nu sunt acceptate:
- lăcuirea soclurilor de piatră;
- finisaje lazurate în culori stridente;
- balustrade sau alte elemente din inox, fier forjat.

- Sunt permise pergole, platforme acoperite pentru autovehicule, filegorii doar în partea posterioară a loturilor, cu respectarea condiţiilor de amplasament, finisare, culori, învelitori.
- Învelitorile din policarbonat sunt acceptate doar pe porţiunile nevizibile din domeniul public / pe partea posterioară a construcţiilor, văzute din stradă.

- învelitori:

Învelitoarea va fi adaptată tradiției locale, se permite țiglă ceramică, culori pastelate, naturale. Pe porțiuni mici ale acoperișurilor se acceptă învelitori din tablă care se îmbătrânește frumos (de recomandat din cupru sau tablă de titan-zinc).
Nu se acceptă învelitori din tablă care lucesc (reflectă lumina soarelui), învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase – indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală (albastru, verde, galben, roșu lucios etc.);

- garduri și împrejmuiri:

Împrejmuirile vor urma linia limitelor de proprietate; cu retrageri în zona intrării pentru supralărgiri pentru manevre de întoarcere. Ca finisaje se vor folosi materiale naturale: lemn (scânduri, șipci), piatră (doar la soclu, stâlpi), elemente metalice simple; înălțimea maximă va fi de 1.80 m. Sunt interzise elementele din fier forjat, elementele metalice simple se vor combina cu lemn. Sunt interzise elementele decorative pe garduri care ies din tiparul tradițional (de ex. policarbonat, tablă, panouri din plastic etc.). Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Gardurile și porțile vor fi de preferință din lemn și vor fi executate conform tradiției locale. Se recomandă o geometrie plană și garduri transparente. Dacă se dorește un gard care iese din tiparele gardurilor tradiționale, este nevoie de autorizație de construire. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ" în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

- parcaje:

Privind parcările propuse: se va asigura necesarul de parcaje prin pavaj– minim 2 locuri de parcare, pe teren propriu. În interiorul parcelelor se impune păstrarea unui procent de teren cu vegatație (gazon, plantații), pentru păstrarea echilibrului dintre mediul artificial și cel natural.
Prezentul regulament descurajează realizarea parcărilor private pe domeniul public. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane P 132/1993 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.
Numărul minim al locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

- - spații verzi:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat : construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC.

Prin prezentul regulament și planșele PUZ, se prevăd plantații de arbori locali, cu rol contextual și de protecție fonică: pomi fructiferi și specii locale cu creștere medie.

- Imagine generală, aspect, vizibilitate, dezvoltare sustenabilă

S-a urmărit încurajarea dezvoltării care se încadrează în context și respectă scara tradițională a localității. Intervențiile care depășesc cadrul și mărimea amenajărilor schițate, sau care crează o problematică specială din punct de vedere urbanistic vor

necesita autorizare prin Plan Urbanistice de Detaliu cu acordul Consiliului Local, prin hotărâre a Consiliului Local.

Sunt permise doar panourile solare plane, amplasate în planul acoperişurilor, tuburile solare sunt permise doar la nivelul solului.

La coşurile de fum sunt permise doar cele cu formă tradiţională, tencuite sau cu ţiglă aparentă/finisaj ţiglă, sunt interzise coşurile de fum metalice

Zonificarea funcţională

Prin proiect se realizează o zonificare funcţională pentru activitatea principală (locuire) caracterizată de poziţie şi reglementări specifice detaliate în Regulamentul P.U.Z.. Amplasarea construcţiilor şi amenajările definitive se va realiza cu respectarea Regulamentului P.U.Z., conform zonificării şi organizării funcţionale, marcate ca perimetre construibile în planşele desenate, cu respectarea zonelor de protecţie, aliniamentelor faţă de limite şi stradă. Funcţiunile complementare admise în zonă sunt: comerţ, ateliere, mici manufacturi nepoluante.

Important: pentru alte funcţiuni, decât locuirea, este nevoie de acordul scris al vecinătăţilor imediate (în stânga şi în dreapta parcelei), cât şi a celor situate peste drum, vizavi.

Restricţii funcţionale

Se interzice orice activitate de producţie, industrie, exploatare poluantă sau activităţi incompatibile cu cea a funcţiunilor propuse.

Sunt interzise unităţile industriale, cele de producţie care depăşesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activităţile poluante, cele de agricultură care depăşesc scara gospodăriilor rurale.

Sunt interzise construcţiile anexe care produc zgomote (ex. ateliere de reparaţii auto), mirosuri (cotete, afumatorii, etc.) fără acordul scris al vecinilor adiacenţi lotului pe care se execută această lucrare.

Prevederi la nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale

La nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale nu există alte prevederi speciale, în afară de cele menţionate mai sus.

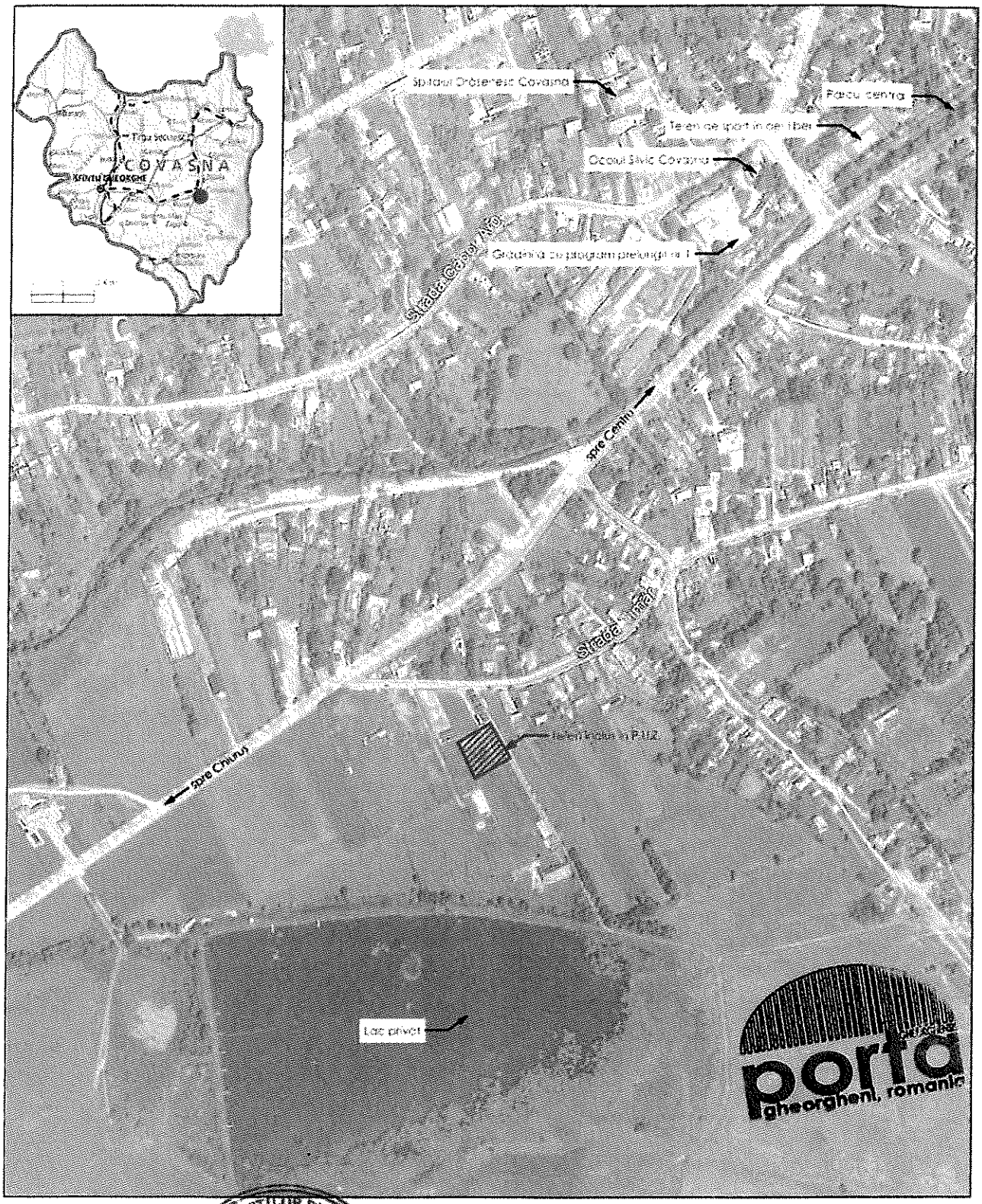
porta gheorgheni, romania

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Miklós M. KÖLLŐ
arhitect
DEG6
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Gheorgheni,
aprilie 2025

şef proiect: dr. arh. Köllő Miklós

Specialist RUR pentru domeniile D, E, G_6
Expert atestat MC pentru domeniile restaurare arhitectură, urbanism istoric,
Specialist atestat pentru inventariere, cercetări şi studii istorice.



PORTA GHEORGHENSIS

sediul: Societate integrată de registrul comerțului J19 / 1 / 2007
birourile: Sfântu Gheorghe, mun. Gheorghieni, Piața Libertății, 5/A
tel./fax: (+40)267 36 35 10, tel./fax: +40)729 080 240, e-mail: portagheorghensis@gmail.com
arhitectură | restaurare | urbanism

PORTA GHEORGHENSIS

Clasa de importanță: III, conform HCL nr. 87/2019
Gradul de importanță: normal, conform HG 766/ 1997
Specificul construcției: C1 - Clădiri cu destinație publică

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Miklós M. KŐLLŐ
arhitect
DEG6
SPECIALIST ACU DREPT DE SEMNĂTURA

Șef proiect:	arh. Kőllő Miklós	**SIMON RÓBERT, SIMON ANNA-RITA** sat. Zăbala, com. Zăbala, nr. 425, jud. Covasna	nr. proiect: **P 191** data: **febr. 2025**
Proiectat:	arh. Kőllő Miklós		
Verificat:	arh. Györfy László - Miklós	**Elaborare P.U.Z. pentru construire casă de locuit** str. Tămâi fn., oraș Covasna, jud. Covasna	fază: **P.U.Z.** revizia: **00**
Desenat:	arh. Györfy László - Miklós		
		PLAN DE ÎNCADRARE	nr. planșă: **00** **1:5000**

Este interzisă copierea sau folosirea în orice scop a prezentei documentații fără acordul scris al proiectantului. Toate drepturile asupra prezentei documentații sunt proprietatea societății PORTA GHEORGHENSIS SRL conform legii 8/1996 cu privire la dreptul de autor și drepturile conexe.