

ETAPA ELABORARII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării PLAN URBANISTIC ZONAL Elaborare PUZ Zona Rezidentiala

Amplasament com. Covasna, Padurii, FN, județul Covasna

ARGUMENTARE Beneficiarul(ii) Muntean Constantin, si coproprietarii, conform tabel anexat intentioneaza să construiască unui ansamblu de locuinte unifamiliale si dotari complementare, care să cuprindă conform temei de proiectare case de locuit, anexe, imprejmuire teren drum pentru acces pe teren, echipate cu toate dotarile aferente: accesuri și utilități pe terenuri proprietate personală situate in intravilanul localității Covasna, Padurii, FN, motiv pentru care se intocmeste prezenta documentație de urbanism.

INIȚIATOR : Muntean Constantin, si coproprietarii, conform tabel anexat

ELABORATORI: BIA SZARAZ STEFANIA GABRIELA com Valea Crisului, sat Calnic, nr 222 ,
Judetul Covasna si

BIA SERBAN MONICA -Sf Gheorghe

PUBLICUL ESTE INVITAT SA CONSULTE DOCUMENTATIA DISPONIBILA LA SEDIUL PRIMARIEI SAU PE SITE-UL ACESTEIA SI SA TRANSMITA OBSERVATI SI PROPUNERI PRIVIND ETAPA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA

La persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului responsabil Serviciul Urbanism Primaria Oras Covasna, Adresa , , tel

Email si website :

Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de aprobare PUZ

Raspunsul la observatiile transmise va fi comunicat prin posta.

Etapele pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului :

- Etapa pregatitoare
- Etapa elaborarii propunerilor
- Etapa aprobarii PUZ
- Monitorizarea implementarii PUZ

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : „Elaborare PUZ Zona Rezidentiala”

Amplasament : orasul Covasna, . Padurii.FNJud.Covasna

Beneficiar : Muntean Constantin si si coproprietarii, conform tabel anexat

Proiectant : BIA Szaraz Stefania Gabriela

Proiectant de specialitate: BIA Serban Monica

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 orasul Covasna, str. Padurii, 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 intravilanul nereglementat existent ;
- _ stabilirea cailor de acces la loturile proprii si realizarea conexiunii cu strada Piliske.
- _ 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 orașului;

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 orașului Covasna in condițiile dreptului de proprietate si al interesului public.

2.2. Relatii in teritoriu

Incadrarea în rețeaua de localitati

Terenul cu o forma regulata in plan, este situat in intravilanul orașului Covasna. Accesul la amplasament se face din strada Padurii. Terenul studiat este in proprietatea mai multor persoane fizice,

denumit in continuare " Muntean Constantin si coproprietarii", conform tabelului de mai jos si are 33616 mp.

nr	nume	prenume	CF nr.
1	Muntean	Constantin	27267
2	Muntean	Maria	33873
3	Biro	Barnabas	33162
4	Biro	Nicoleta	33163
5	Bunghez	Luminița	35078
6	Bunghez	Călin Lucian	
7	Costea	Felicia-Cecilia	33915
8	Costea	Nicolae	
9	Popica	Gabriela Claudia	29127
10	Popica	Marius	
11	Munteanu	Danuț-Puiu	35077
12	Munteanu	Adriana	
13	Tozlovanu	Horia-Teodor	29267
14	Tozlovanu	Vlad	
15	Văsui	Dorel	26574
16	Văsui	Smaranda	
17	Țăranu	Constantin Claudiu	29501
18	Țăranu	Ionela Nicoleta	
19	Gruia	Cristian-Laurențiu	29997
20	Gruia	Daniela	29998
21	Vulcan	Iancu	28325
22	Vulcan	Annamăria	
23	Bunghez	Luminița	35037
24	Bunghez	Călin Lucian	
25	Munteanu	Adriana	
26	Munteanu	Danuț-Puiu	
27	Lescenco	Stelică	35140
28	Lescenco	Gabriela-Teodora	
29	Olteanu Staicu Traian		25573

Pentru o identificare mai buna a terenului si a vecinătăților care sunt proprietăți private s-a realizat o documentație topografică, întocmită de ing. Dumut Ioan, aflată în curs de avizare la 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 topografică, iar fisa perimetrului este anexata.

2.3. Circulație

Strada Padurii este principala cale de circulație din zona amplasamentului. Accesul la amplasamentul studiat se poate realiza de aici.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat are o suprafață de 33616 mp, conform extraselor CF, in care se propune :

- Zona de locuinte unifamiliale si functiuni complementare ZLI

- Zona verde de folosinta publica. Zvp.
- Circulatii C

2.5. Echipare edilitara

Se va realiza conform solutiilor stabilite de Instituțiile avizatoare.

În zona există rețele de apă și canalizare, rețele electrice și stâlpi de iluminat, Unele loturi fiind racordate la ele.

2.6. Probleme de mediu

Lucrarea propusa, datorită respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie într-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate prin intermediul societăților de salubritate prin contracte individuale.

2.7. Disfunctionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Zona este libera de construcții în proporție de 95%, terenul având categoria de folosinta teren arabil (7634 mp), curți construcții(500 mp) și fâneță (25482 mp).
- Nu exista o rețea stradala moderna.
- Nu exista spatii verzi amenajate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Studii de fundamentare

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

- Conform PUZ Covasna nr. 1216/2001 aprobat cu HCL nr. 5/2002, terenul nu are reglementari urbanistice.
- Au fost prevăzute accese specifice destinației propuse.
- Au fost prevăzute solutii tehnice pentru utilitățile necesare constructiilor propuse.

3.2. Prevederi ale PUG-ului

Propunerile PUG privind evolutia posibila a orașului Covasna au avut în vedere urmatoarele:

- dezvoltarea demografica a orașului;
- dezvoltarea economica a orașului;
- ridicarea nivelului urban al orașului;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor masuri care sa reducă în limite admise efectele surselor de poluare.

3.3. Cadrul natural

Nu se pun probleme deosebite în ceea ce privește valorificarea cadrului natural, având în vedere că este deja o zonă pitorească, construcțiile propuse vor fii minim invazive. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie sa se înscrie în zonă, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la amplasament se face din strada Padurii, prin lăgirea drumului de servitute existent (cf. nr 25573 Covsna). Acesta a fost propus spre reglementare și va avea următorul profil stradal: un carosabil de 7 m, cu două sensuri, zona verde cu rigole de 0,5 m pe ambele părți și trotuare de 1.00 m pe ambele părți, profilul stradal A-A. Se va propune și un drum perpendicular cu acesta, pe latura nordică a zonei, care va face legătura cu strada Piliske, va avea un profil stradal cu sens unic, carosabil de 3,5 m, spațiu verde de 0,60 m pe latura dinspre vecin și trotuare de 0,90 m pe partea cealaltă, profilul stradal B-B.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacității de circulație al străzilor), STAS 10.144/16 (Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvernului nr. 43/1997.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Toate străzile și trotuarele vor avea îmbracaminte asfaltică.

Intersecțiile între străzi vor fi amenajate și semnalizate corespunzător.

Clădirile vor fi amplasate retras față de limita aliniamentului cu 5 m

Nu se impun lucrări de sistematizare verticală, însă sunt necesare lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- să se asigure un ansamblu coerent de străzi, carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică.
- Se vor desființa stâlpii de electricitate care se găsesc pe suprafața drumului propus, urmând ca rețeaua electrică să fie realizată subteran.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Se vor respecta condițiile impuse de Instituțiile avizatoare.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea utilitatilor, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare necesare funcționării ansamblului, a lucrărilor de infrastructură necesară dezvoltării urbanistice intra integral în sarcina investitorului în cazul în care administrația publică locală nu dispune de fonduri pentru realizarea lor.

3.6. Protecția mediului

În zona nu există surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale.

Se vor respecta normele de sănătate publică.

Deșeurile rezultate din materialele de construcții se vor depozita în locuri special amenajate rampă ecologică, cheltuielile privind transportul și depozitarea fiind suportate de către beneficiar.

Imobilele propuse, datorită respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie într-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate și 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 apara asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și alinamente 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 publica. Circulația terenurilor

Suprafața totală a zonei reglementate este de 33616 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 ce va fi cedat domeniului public pentru modernizare drum.

3.8. Reglementări urbanistice. Bilant teritorial

Conform Certificatului de Urbanism nr 104 /11 decembrie 2024, beneficiarii propun „**Elaborare PUZ Zona Rezidențială**”.

Beneficiarii doresc ca pe terenul studiat să se construiască un ansamblu de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare. Prin urmare construcțiile ce urmează să se construiască nu desfasoare activități poluante, să nu producă zgomote, să nu afecteze solul, aerul, sănătatea populației. Deșeurile menajere vor fi colectate de firma de salubritate. Nu se impun măsuri speciale de protecție a mediului

ZL1 – Zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

Funcțiuni admise

- locuințe unifamiliale cu maxim $S(D)+P+1E / S(D)+P+M$
- echipamente publice specifice zonei

Funcțiuni admise cu condiționari – cu respectarea prevederilor RGU

- se admit funcțiuni complementare cu caracter turistic, pensiune sub 8 camere sau casute de vacanță pentru închiriere în regim hotelier, 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;
- 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 sau nu numai;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; Turbine eoliene sau antene GPS sau asemenea.
- 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 va fi retrasă față de aliniament, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, spațiul 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.

Construcțiile vor fi retrase astfel:

Se impune o aliniere minimă de 10 m din axul drumului cu profil stradal A-A.

Se impune o aliniere minimă de 6 m din axul drumului cu profil stradal B-B

Este permisă amplasarea garajelor la aliniamentul stradal.

Retragerile construcțiilor față de una din limitele laterale va respecta Codul Civil (nu mai puțin de 2.0 m, dacă există vedere directă sau 1 m dacă nu există) iar fața de celalaltă limită laterală va respecta o distanță de $H/2$ dar nu mai puțin de 3.5 m. În cazul anexelor gospodărești cu înălțimea maximă la cornișă de 3 m se permite micșorarea distanței minime de 2 m față de limită laterală, cu respectarea Codului Civil, pe cealaltă latură menținându-se retragerea de minim 3,50m.

Distanța între construcții pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dacă fațada are ferestre pentru încăperi principale (dormitoare, living) și $H/2$ în restul cazurilor.

Retragerile construcțiilor față de limitele posterioare vor respecta Codul Civil.

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 cornișă sau limită superioară a parapetului terasei.

Regimul de înălțime maxim S+ P+1E / S+P+M

Înălțimi maxime

Hmax la cornișă 6,00 de la cota +/-0,00

H max la coama 12,00 de la cota +/-0,00

anexe

Hmax la cornisa 3,00 de la cota +/-0,00

H max la coama 6,00 de la cota +/-0,00

Caracteristici ale parcelelor

-Lotizarea prezentului PUZ este optionala. Se pot comasa sau dezmembra ulterior aprobarii PUZ ului parcelele, cu conditia sa fie respectat art 30 privind parcelarea din Regulamentul General de Urbanism 525/1996 actualizat dar si:

- front minim la strada de 12,00 m;

- suprafata minima a parcelei : 500 mp ;.

- luand in considerare geometria si configuratia terenului si analizand expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principala catre est sau vest, pentru a asigura o mai buna iluminare a locuintelor.

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 nici 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 35 % iar coeficientul de utilizare a terenului 1,05.

POT = 35 %

CUT = 1,05

Parcaje

Pentru locuintele unifamiliale se va asigura minim un 1 loc de parcare.

Pentru funcțiunile complementare locurile de parcare se vor reglementa la faza DTAC in functie de destinatia constructiei si activitatea ce se va desfasura conform recomandărilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996.

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

Împrejmuirea

Este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

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

Împrejuririle 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 20% din suprafața terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon.

Se propune realizarea de spații verzi de folosință publică din suprafața terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

4. MASURI ÎN CONTINUARE

Tipul de proprietate a terenurilor

Încinta este în proprietate privată. Terenul aferent pentru modernizarea drumului va fi cedat în domeniul public. Aleile și drumurile de acces la imobile vor rămâne în domeniul privat.

Circulația terenurilor

Parcelele de teren vor rămâne în proprietatea privată a beneficiarului. Terenul aferent pentru modernizarea drumului va fi cedat în domeniul public.

Oportunitatea investiției

Amplasamentul propus este adecvat realizării unei zone rezidențiale.

Costurile legate de implementarea investiției

Toate costurile legate de implementarea proiectului, inclusiv cele pentru dezafectarea rețelelor existente pe terenul propus circulației vor fi suportate de beneficiar.

Extinderea rețelelor edilitare și bransamentele la acestea inclusiv vor fi suportate de beneficiar, dacă nu vor face obiectul unor programe finanțate de Primărie.

Drumul public (strada Padurii) va fi modernizat printr-un proiect unitar, când va fi cazul, realizat și finanțat de Primărie.

întocmit,

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



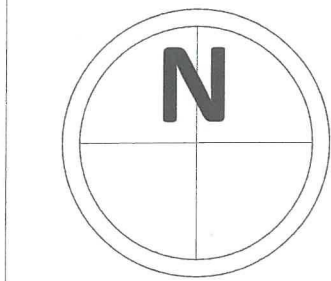
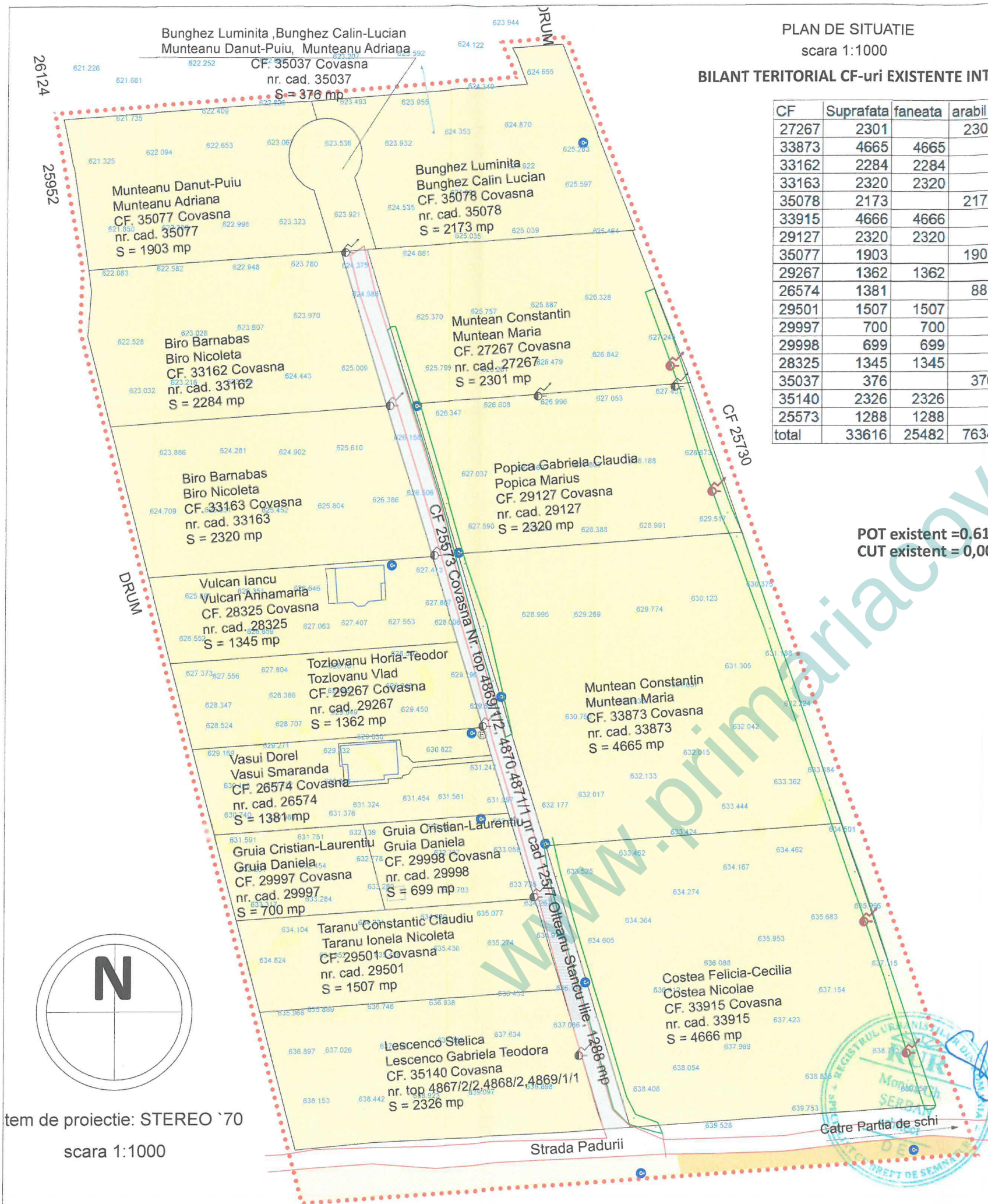
Legenda



Zona STUDIATA



Verificator/	Nume:	Semnatura:	Cerinta:	Referat/Expertiza nr./data
Proiectant general: Birou Individual de Arhitectura 527167 com. Valea Crisului, sat Calnic, nr. 222, jud. Covasna tel. 0740343215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com Szaraz Stefania Gabriela		PROIECTANT DE SPECIALITATE Birou Individual de Arhitectura Serban Monica SM 520055 Sf. Gheorghe, Covasna str. Koe Karoly nr. 14 email: monicaserban@yahoo.com		Beneficiar: Munteanu Constantin si cobeneficiarii Amplasament: Oras Covasna, jud. Covasna
Proiect 55/2024				
Specificatie:	Nume:	Semnatura:	Scara:	Titlu proiect:
Sef proiect:	carh. Szaraz Gabriela		1:100	PUZ ZONA REZIDENTIALA
Proiectat:	arh. Serban Monica		Data	Titlu plansa:
Proiectat:	carh. Szaraz Gabriela		9/5/2025	Plan de incadrare in zona
				Faza: OPO
				Plansa nr. 1.1

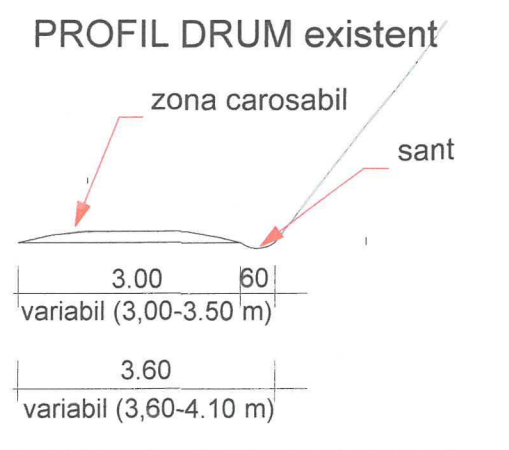


tem de proiectie: STEREO '70
scara 1:1000

PLAN DE SITUATIE
scara 1:1000
BILANT TERITORIAL CF-uri EXISTENTE INTRAVILAN din care:

CF	Suprafata	faneata	arabil	curti constr.
27267	2301		2301	
33873	4665	4665		
33162	2284	2284		
33163	2320	2320		
35078	2173		2173	
33915	4666	4666		
29127	2320	2320		
35077	1903		1903	
29267	1362	1362		
26574	1381		881	500
29501	1507	1507		
29997	700	700		
29998	699	699		
28325	1345	1345		
35037	376		376	
35140	2326	2326		
25573	1288	1288		
total	33616	25482	7634	500

POT existent = 0,61 %
CUT existent = 0,009



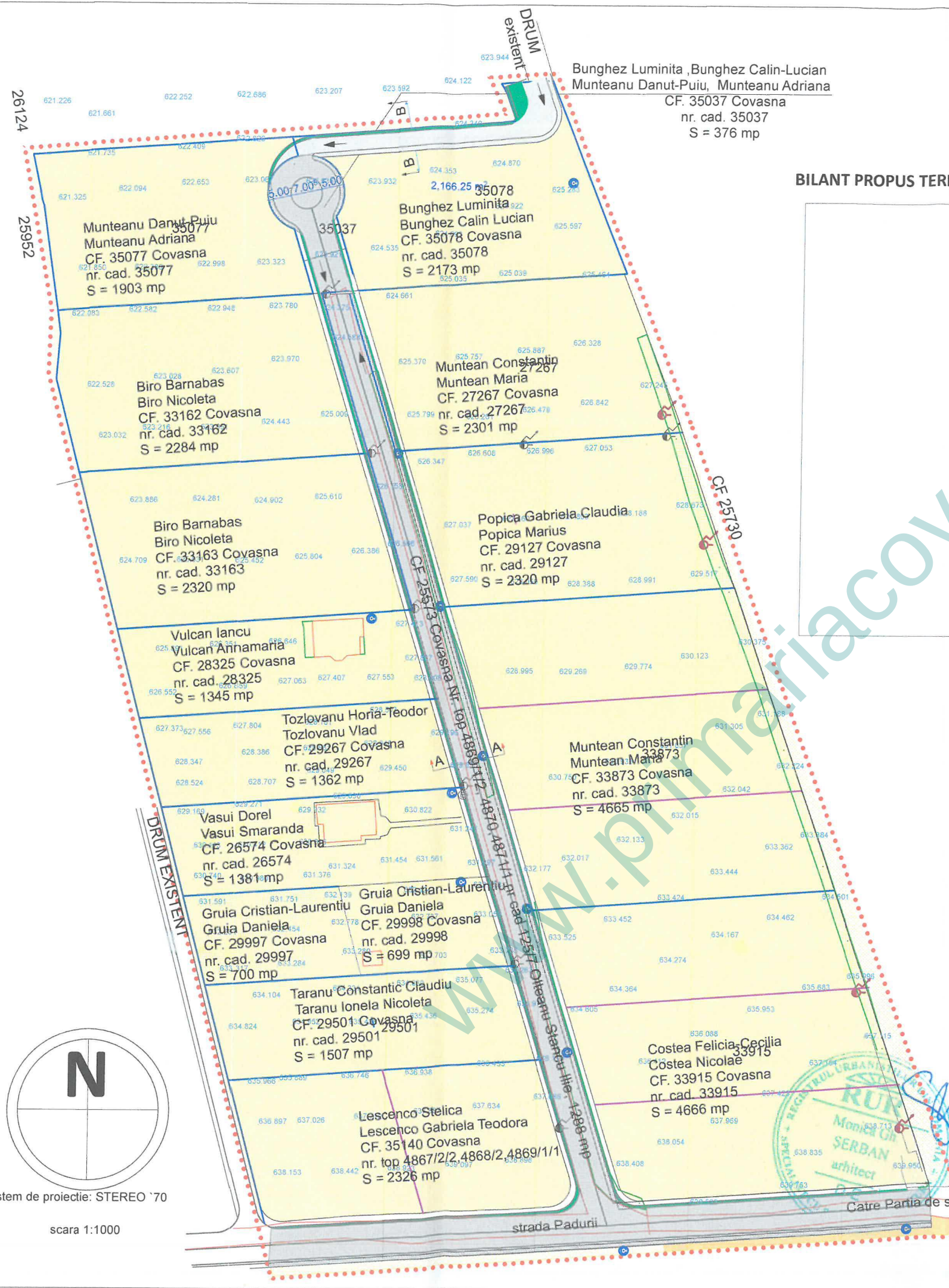
LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA DE PROPRIETATE

- ZONIFICARE
- ZONA REZIDENTIALA IN INTRAVILAN NEREGLEMENTAT CIRCULATIE EXISTENTA-CAI DE ACCES
 - ZONIFICARE VECINATATI
 - ZONA REZIDENTIALA CF PUZ "Csipkes" GRADINA Hc15/2002
 - ZONA REZIDENTIALA IN INTRAVILAN NEREGLEMENTAT CIRCULATIE EXISTENTA-CAI DE ACCES

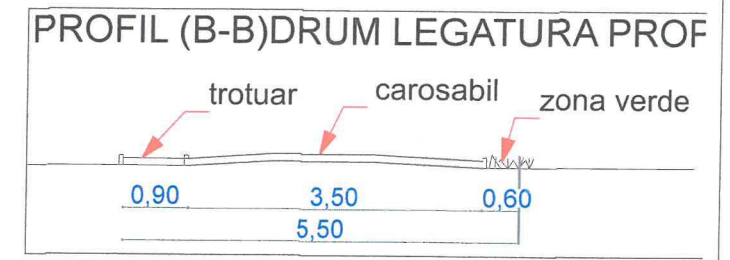
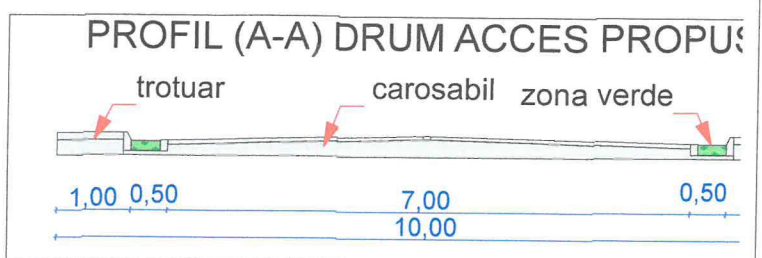
- UTILITATI
- Constructii existente autorizate
 - COTE DE NIVEL
 - Sant
 - CAMIN APA
 - STALP RETEA ELECTRICA
 - CAMIN RETEA CANALIZARE MENAJERA

Verificator/	Nume:	Semnatura:	Cerinta:	Referat/Expertiza nr./data
Proiectant general:	Birou Individual de Arhitectura 527167 com. Valea Crisului, sat. Calnic, nr. 222, jud. Covasna tel.: 0740343215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com Szaraz Stefania Gabriela	PROIECTANT DE SPECIALITATE Birou Individual de Arhitectura Serban Monica SM 520055 St. Gheorghe, Covasna str. Kos Karoly nr. 14 email: monicaserban@yahoo.com	Beneficiar: Munteanu Constantin si cobeneficiarii Amplasament: Oras Covasna, jud. Covasna	Proiect 55/2024
Specificatie:	Nume:	Semnatura:	Scara:	Titlu proiect: PUZ ZONA REZIDENTIALA
Sef proiect:	carh. Szaraz Gabriela		1:1000	Faza: OPO
Proiectat:	arh. Serban Monica		Data 9/5/2025	Titlu plansa: Situatia existenta zonificare si retele edilitare
Proiectat:	carh. Szaraz Gabriela			Plansa nr. 2.1.



PLAN DE SITUATIE
scara 1:1000

BILANT PROPOS TERITORIAL CF-uri INTRAVILAN din care:
+sp.verde public



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA
- LIMITA DE LOTURI PROPUSE

ZONIFICARE

- ZONA REZIDENTIALA
- ZONA SPATIU VERDE

ZONIFICARE VECINATATI

- ZONA REZIDENTIALA CF PUZ "Csipkes" GRADINA HcI5/2002
- ZONA REZIDENTIALA IN INTRAVILAN NEREGLEMENTAT
- CIRCULATIE EXISTENTA-CAI DE ACCES

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- CIRCULATIE EXISTENTA
- CIRCULATIE PROPUSE

POT propus maxim =35 %
CUT propus maxim = 1,05

REGIM MAXIM DE INALTIME= S(D)+P+1+M
-retragere fata de aliniament : 5,00 m (10 m axul strazii)
-retragere fata de limitele laterale: h/2 dar nu mai putin de 2 m cu vedere sau 1m fara vedere
-retragere fata de limita posteriora cu respectarea Codului Civil

Verificator/		Nume:	Semnatura:	Cerinta:	Referat/Expertiza nr./data	
Proiectant general:		PROIECTANT DE SPECIALITATE		Beneficiar:		Proiect
Biru Individual de Arhitectura		Biru Individual de Arhitectura		Munteanu Constantin si cobeneficiarii		55/2024
527167 com. Valea Crisului,		Serban Monica		Amplasament:		Faza:
sat. Calnic, nr. 222, jud. Covasna		520055 St.Gheorghe, Covasna		Oras Covasna, jud. Covasna		OPO
tel. 0740343215		str. Kos Karoly nr.14		Titlu proiect:		Plansa nr.
email: szaraz_gabriela@yahoo.com		email: monicaserban@yahoo.com		PUZ ZONA REZIDENTIALA		3.1
Szaraz Stefania Gabriela		SM		Titlu plansa:Reglementari urbanistice zonificare si		
Specificatie:		Nume:	Semnatura:	Scara:		
Sef proiect:		carh. Szaraz Gabriela		1:1000		
Proiectat:		arh. Serban Monica		Data		
Proiectat:		carh. Szaraz Gabriela		9/5/2025		