



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORASULUI COVASNA

Pr. Munteanu



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

Nr. înreg.: 1621 / 26.01.2026
Ind. Dos.: IV/A/1.

REFERAT DE APROBARE
- privind aprobare **P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ**
- oraș Covasna, jud. Covasna

Beneficiari: Dl. **Munteanu Constantin** și cobeneficiarii
Proiect nr. 55/2024 elaborat de B.I.A. Száraz Ștefania Gabriela, respectiv B.I.A. Șerban Monica

Prezentul referat de aprobare este elaborat în conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) și art. 30 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre cu privire la aprobare **P.U.Z. – Zonă rezidențială**, orașul Covasna, județul Covasna.

Având în vedere inițiativa beneficiarilor de amenajare a imobilelor în vederea construirii unui ansamblu de locuințe unifamiliale și a unor funcțiuni complementare, precum și organizarea urbanistică a terenului din intravilanul localității Covasna, pe imobilelor înscrise în C.F. nr. 27267 Covasna, C.F. nr. 33873 Covasna, C.F. nr. 33162 Covasna, C.F. nr. 33163 Covasna, C.F. nr. 35078 Covasna, C.F. nr. 33915 Covasna, C.F. nr. 29127 Covasna, C.F. nr. 35077 Covasna, C.F. nr. 29267 Covasna, C.F. nr. 26574 Covasna, C.F. nr. 29501 Covasna, C.F. nr. 29997 Covasna, C.F. nr. 29998 Covasna, C.F. nr. 28325 Covasna, C.F. nr. 35037 Covasna, C.F. nr. 35140 Covasna, C.F. nr. 25573 Covasna, aflate în proprietatea beneficiarilor, B.I.A. Szaraz Ștefania Gabriela și B.I.A. Șerban Monica au elaborat **proiectul nr. 55/2024**.

Zona studiată, conform **P.U.Z.** aprobat prin **H.C.L. nr. 5/2002**, se află în intravilanul localității Covasna, județ Covasna.

Prin **P.U.Z.** se propune reglementarea suprafeței de 33616 m² și formarea unei zone funcționale de: **ZL1 - Zonă locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare**.

Funcțiune dominantă: Case de locuit individuale, anexe gospodărești, foișoare, terase acoperite, construcții edilitare.

Funcțiuni complementare admise: Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția că acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidențiale (anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni, zone verzi amenajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate, pergole, foișoare, piscine, rețele tehnico edilitare și construcții aferente acestora).

Funcțiuni admise cu condiții: Se admit funcțiuni complementare cu caracter turistic, pensiune sub 8 camere, casute de vacanță pentru închiriere, cu condiția că suprafața desfășurată a acestora să nu depășească 150 m², 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 funcțiuni complementare sa va solicita acordul vecinilor dacă pe parcelele alăturate sunt construite locuințe. În zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate 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 suprafața desfășurată de 150 m², care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare.

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse.

Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și 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, depozitări de materiale refolosibile, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto.

Valorile indicatorii urbanistici propuși:

- **P.O.T. max.** = 35,00 % ; **C.U.T. max.** = 1,05 ;
- Regimul maxim de înălțime: **S+P+1E** sau **S+P+M**.
- H. max. pentru clădirile principale 6,00 m. la cornișă și 12,00 m. la coamă, respectiv pentru anexe 3,00 m. la cornișă și 6,00 m. la coamă de la cota terenului amenajat.

Retrageri ale edificabilului:

Se impune o aliniere minimă de 10,00 m. din axul drumului cu profil stradal A-A.

Se impune o aliniere minimă de 6,00 m. din axul drumului cu profil stradal B-B.

Retragerile construcțiilor față de una din limitele laterale va respecta Codul Civil, dar nu mai puțin de 2,00 m. dacă există vedere directă sau 1,00 m. dacă nu există vedere, iar față de celălaltă limită laterală va respecta o distanță de H/2 dar nu mai puțin de 3,50 m.

În cazul anexelor gospodărești cu înălțimea maximă la cornișă de 3,00 m se permite micșorarea distanței minime de 2,00 m față de limita laterală, cu respectarea Codului Civil, iar pe celălaltă latură menținându-se retragerea di min. 3,50 m.

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

Retragerile construcțiilor față de limitele posterioare vor respecta Codul Civil.

Circulații și accese:

Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Pădurii, drum public aflat în administrația orașului Covasna.

Parcelele propuse pentru construire vor fi accesibile printr-un drum de servitute existent, propus spre modernizare, înscris în C.F. nr. 25573 Covasna, în C.F. nr. 35037 Covasna, respectiv suprafețele ce vor fi cedate în domeniul public în vederea realizării drumului propus, conform prevederilor planșei de reglementări urbanistice nr. 3.2. Acesta este propus spre reglementare și va avea următorul profil stradal: un carosabil de 7 m. cu două sensuri, zona verde cu rigole 0,5 m. pe ambele părți și trotuare de 1,00 m. pe ambele părți, prevăzut la profilul stradal A-A.

Se propune și un drum perpendicular pe lătura nordică a zonei, care va face legătura cu strada Piliske, care va avea un profil stradal cu sens unic, carosabil de 3,5 m., spațiu verde de 0,60 m. pe lătura dinspre vecini și trotuare de 0,90 m. pe partea cealaltă, prevăzut la profilul stradal B-B.

Se va asigura necesarul de parcaje în cadrul parcelelor, în afara domeniului public.

Echipare tehnico-edilitară:

În zona respectivă există posibilitate de racordare la rețelele edilitare (apă și canalizare, rețelele electrice, iluminat public, precum și rețelele de gaze naturale), prin extinderea rețelelor din zonă.

Racordurile la rețelele edilitare se va realiza conform soluțiilor stabilite de instituțiile avizatoare a proiectului.

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte, iar costurile acestora intră în sarcina investitorilor.

Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole și șanțuri, iar evacuarea se va face la rigola stradală.

Deșeurile menajere vor fi colectate și depozitate temporar în mod corespunzător.

Având în vedere cele expuse, PROPUN spre aprobare **Planul Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială**, orașul Covasna, județul Covasna.

Primar,
Győrő József



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr.de înreg.: 1622 / 26-01-2026
Ind. Dos.: IV/A/1

Inițiat de Primarul orașului Covasna,
Győrő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. _____ /2026
cu privire la aprobare P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ
ORAȘUL COVASNA, JUDEȚUL COVASNA

Beneficiari: Dl. **Munteanu Constantin** și cobeneficiarii

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară/extraordinară din data de _____ 2026 ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (____) din totalul de _____ consilieri aleși,

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

Având în vedere:

- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 104 din 11.12.2024 și obținute de către beneficiar.

În temeiul prevederilor:

- **Ordinului Prefectului Județului Covasna nr. 237/23.10.2020** privind constatarea îndeplinirii condițiilor legale de constituirea a Consiliului Local al Orașului Covasna, Județul Covasna;

- art. 22 alin. 2 lit „c”, art. 25, art. 44, art. 45 lit. „b”, art. 47, art. 47¹ alin.(2), art. 49 alin. (3), art. 56, art.57-art.61 din **Legea nr. 350/2001** pentru amenajarea teritoriului și urbanism publicată în M.Of. al României, partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare,

- art.2 alin (2) din **Legea 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în 2004 cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

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

- prev. **Hotărârii de Consiliu nr. 10/2000** pentru aprobarea Planului Urbanistic General și a regulamentului Local de urbanism și HCL 39/2011, HCL 3/2013, HCL 106/22.12.2015, HCL 165/2018, HCL 191/2023 pentru prelungire valabilitate PUG până la 30.12.2026,

- Îndeplinirea procedurilor prevăzute de **Legea 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Cu votul „pentru” a consilieri, „împotriva” a – consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. _____ din ____ . ____ .2026 pentru documentația P.U.Z. – **ZONĂ REZIDENȚIALĂ**, orașul Covasna, județul Covasna, conform **anexei 1 la prezenta**.

(2) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru „**Zonă rezidențială**” în intravilanul orașului Covasna, județul Covasna, proiect **nr. 55/2024** elaborat de de B.I.A. Száraz Ștefania Gabriela, respectiv B.I.A. Șerban Monica, conform **anexei 2** la prezenta.

Art. 2 – P.U.Z.-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 33646 m², înscris în înscrise în C.F. nr. 27267 Covasna, C.F. nr. 33873 Covasna, C.F. nr. 33162 Covasna, C.F. nr. 33163 Covasna, C.F. nr. 35078 Covasna, C.F. nr. 33915 Covasna, C.F. nr. 29127 Covasna, C.F. nr. 35077 Covasna, C.F. nr. 29267 Covasna, C.F. nr. 26574 Covasna, C.F. nr. 29501 Covasna, C.F. nr. 29997 Covasna, C.F. nr. 29998 Covasna, C.F. nr. 28325 Covasna, C.F. nr. 35037 Covasna, C.F. nr. 35140 Covasna, C.F. nr. 25573 Covasna, pentru care se propune o singură zonă funcțională de: **ZL1 - Zonă locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare**.

Indicatorii urbanistici:

- **P.O.T. max.** = 35,00 % ; **C.U.T. max.** = 1,05 ;
- Regimul maxim de înălțime: **S+P+1E sau S+P+M**.

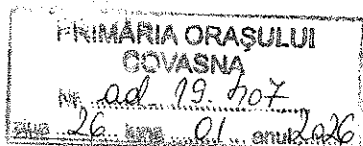
Art. 3 – Perioada de valabilitate a P.U.Z.-ului și a Regulamentului aferent este de 5 ani.

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

Art. 5 – Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Consiliului Județean, Primarului și Arhitectului Șef.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
AL ORAȘULUI COVASNA,
CIUREA MARIA - CRINA



Raportul informării și consultării publicului pentru documentația
- privind aprobare **P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ**
- oraș Covasna, jud. Covasna

Beneficiari: Dl. **Munteanu Constantin** și cobeneficiarii

Proiect nr. 55/2024 elaborat de B.I.A. Száraz Ștefania Gabriela, respectiv B.I.A. Șerban Monica

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în orașul Covasna, aprobat prin H.C.L. nr. 24/10.02.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism **P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ**, orașul Covasna, județul Covasna, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către *Serviciul amenajare a teritoriului, urbanism, cadastru și administrare pășuni*, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului informării și consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

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

- etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supun procedurii de transparență decizională.

Amplasament

Având în vedere inițiativa beneficiarilor de amenajare a imobilelor în vederea construirii unui ansamblu de locuințe unifamiliale și a unor funcțiuni complementare, precum și organizarea urbanistică a terenului din intravilanul localității Covasna, pe imobilelor înscrise în C.F. nr. 27267 Covasna, C.F. nr. 33873 Covasna, C.F. nr. 33162 Covasna, C.F. nr. 33163 Covasna, C.F. nr. 35078 Covasna, C.F. nr. 33915 Covasna, C.F. nr. 29127 Covasna, C.F. nr. 35077 Covasna, C.F. nr. 29267 Covasna, C.F. nr. 26574 Covasna, C.F. nr. 29501 Covasna, C.F. nr. 29997 Covasna, C.F. nr. 29998 Covasna, C.F. nr. 28325 Covasna, C.F. nr. 35037 Covasna, C.F. nr. 35140 Covasna, C.F. nr. 25573 Covasna, aflate în proprietatea beneficiarilor, B.I.A. Szaraz Ștefania Gabriela și B.I.A. Șerban Monica au elaborat **proiectul nr. 55/2024**.

Zona studiată, conform *P.U.Z.* aprobat prin *H.C.L. nr. 5/2002*, se află în intravilanul localității Covasna, județ Covasna.

Prin *P.U.Z.* se propune reglementarea suprafeței de 33616 m² și formarea unei **zone funcționale de:** ZL1 - Zonă locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare.

Funcțiune dominantă: Case de locuit individuale, anexe gospodărești, foișoare, terase acoperite, construcții edilitare.

Funcțiuni complementare admise: Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția că acestea să fie complementare funcțiunilor dominante zonei rezidențiale (anexe, garaje, depozite de

mici dimenisuni, zone verzi amenajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate, pergole, foișoare, piscine, rețele tehnico edilitare și construcții aferente acestora).

Funcțiuni admise cu condiții: Se admit funcțiuni complementare cu caracter turistic, pensiune sub 8 camere, casute de vacanță pentru închiriere, cu condiția că suprafața desfășurată a acestora să nu depășească 150 m², 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 funcțiuni complementare sa va solicita acordul vecinilor dacă pe parcelele alăturate sunt construite locuințe. În zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate 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 suprafața desfășurată de 150 m², care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare.

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse.

Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și 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 re folosibile, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto.

Valorile indicatorii urbanistici propuși:

- **P.O.T. max.** = 35,00 % ; **C.U.T. max.** = 1,05 ;
- Regimul maxim de înălțime: **S+P+1E** sau **S+P+M**.
- H. max. pentru clădirile principale 6,00 m. la cornișă și 12,00 m. la coamă, respectiv pentru anexe 3,00 m. la cornișă și 6,00 m. la coamă de la cota terenului amenajat.

Retrageri ale edificabilului:

Se impune o aliniere minimă de 10,00 m. din axul drumului cu profil stradal A-A.

Se impune o aliniere minimă de 6,00 m. din axul drumului cu profil stradal B-B.

Retragerile construcțiilor față de una din limitele laterale va respecta Codul Civil, dar nu mai puțin de 2,00 m. dacă există vedere directă sau 1,00 m. dacă nu există vedere, iar față de celălaltă limită laterală va respecta o distanță de H/2 dar nu mai puțin de 3,50 m.

În cazul anexelor gospodărești cu înălțimea maximă la cornișă de 3,00 m se permite micșorarea distanței minime de 2,00 m față de limita laterală, cu respectarea Codului Civil, iar pe celălaltă latură menținându-se retragerea di min. 3,50 m.

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

Retragerile construcțiilor față de limitele posterioare vor respecta Codul Civil.

Circulații și accese:

Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Pădurii, drum public aflat în administrația orașului Covasna.

Parcelele propuse pentru construire vor fi accesibile printr-un drum de servitute existent, propus spre modernizare, înscris în C.F. nr. 25573 Covasna, în C.F. nr. 35037 Covasna, respectiv suprafețele ce vor fi cedate în domeniul public în vederea realizării drumului propus, conform prevederilor planșei de reglementări urbanistice nr. 3.2. Acesta este propus spre reglementare și va avea următorul profil stradal: un carosabil de 7 m. cu două sensuri, zona verde cu rigole 0,5 m. pe ambele părți și trotuare de 1,00 m. pe ambele părți, prevăzut la profilul stradal A-A.

Se propune și un drum perpendicular pe lătura nordică a zonei, care va face legătura cu strada Piliske, care va avea un profil stradal cu sens unic, carosabil de 3,5 m., spațiu verde de 0,60 m. pe lătura dinspre vecini și trotuare de 0,90 m. pe partea cealaltă, prevăzut la profilul stradal B-B.

Se va asigura necesarul de parcaje în cadrul parcelelor, în afara domeniului public.

Echipare tehnico-edilitară:

În zona respectivă există posibilitate de racordare la rețelele edilitare (apă și canalizare, rețelele electrice, iluminat public, precum și rețelele de gaze naturale), prin extinderea rețelelor din zonă.

Racordurile la rețelele edilitare se va realiza conform soluțiilor stabilite de instituțiile avizatoare a proiectului.

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte, iar costurile acestora intră în sarcina investitorilor.

Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole și șanțuri, iar evacuarea se va face la rigola stradală.

Deșeurile menajere vor fi colectate și depozitate temporar în mod corespunzător.

Proiectant: B.I.A. Száraz Ștefania Gabriela, respectiv B.I.A. Șerban Monica

Beneficiari: Munteanu Constantin și cobeneficiarii

Obiective propuse: Prin proiect se propune amenajarea imobilelor în vederea construirii unui ansamblu de locuințe unifamiliale și a unor funcțiuni complementare, precum și organizarea urbanistică a terenului din intravilanul localității Covasna.

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

1. Certificatul de urbanism nr. 104 din 11.12.2024 - în scopul elaborării Plan urbanistic zonal – Zonă rezidențială – eliberat de Primăria orașului Covasna;
2. Expunere de motive, Raport de specialitate și Proiect de Hotărâre;
3. Proces - verbal de afișare la avizierul Primăriei nr. ____ din ____ / ____ /20 ____.

Avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 101 din 03.12.2025 și obținute de către beneficiar:

1. Avizul Arhitectului Șef – Consiliul Județean Covasna – Document emis: Aviz favorabil nr. 29 din 27.11.2025;
2. Aviz de oportunitate, nr. 2 din 16.05.2025;
3. Avizul Comisiei pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Realizarea Lucrărilor Publice, Conservarea Monumentelor Istorice și de Arhitectură – aviz favorabil nr. 4 din 2024;
4. Decizia etapei de încadrare nr. 80 din 07.10.2025, emis de Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate;
5. Avizul – M.A.I. – Inspectoratul de Poliție județean Covasna – Serviciul rutier - nr. 489299 din 13.11.2025;
6. Avizul - Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Covasna – adresa nr. 2688 din 24.10.2025;
7. Aviz/acord – S.G.A. – A.B.A. Olt nr. 4643/32 din 03.09.2025;
8. Avizul – M.A.I. – Inspectoratul General al Situației de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna nr. 2430354 din 26.08.2025;
9. Aviz/acord – S.R.I. nr. N553339 din 03.09.2025;
10. Aviz/acord – M.A.I.- Direcția Generală Logistică- nr. 143859 din 13.10.2025;
11. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare – Gospodăria Comunală S.A. (aviz de amplasament favorabil nr. 1943 / 17.03.2025);
12. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică – D.E.E.R. – Sucursala Covasna (aviz de amplasament favorabil nr. 7060250200475 din 06/03/2025);
13. Aviz/acord – gaze naturale – Distrigaz Sud Rețele – aviz favorabil PUZ nr. 67266/ 320855086/ 17.04.2025;
14. Aviz telefonizare – S.C. Orange Romania Communications S.A. – aviz condiționat nr. AFO344677 / 21598 /20702 din 18.03.2025;

15. Aviz/acord – salubritate – Gos-Trans-Com s.r.l. (aviz de amplasament favorabil din 24.03.2025);

16. Studiu Geotehnic din 21.02.2025 elaborat de S.c. Studii Geo Mărgărit S.r.l. din mun. Braşov/ jud. Braşov, cu verificare Af - Doc. nr. 3536/21.02.2025;

17. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis de UniCredit Bank nr. ordin 2510261 din 27.10.2025;

18. Planul de încadrare în zonă eliberat de O.C.P.I. Covasna și ridicare topografică/plan cadastral vizat/recepționat de O.C.P.I. Covasna – Document emis: P.V.R. nr. 493 din 08.04.2025.

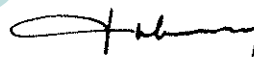
În timpul derulării perioadei de publicitate a actelor și documentelor, nu s-au înregistrat sugestii, propuneri, sau opinii din partea publicului.

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

În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

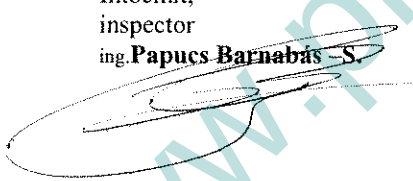
Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei.

Arhitect șef,
urb.ing. Ambrus Attila



Întocmit,
inspector

ing. **Papucs Barnabás - S.**





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI, URBANISM, CADASTRU ȘI ADMINISTRARE PĂȘUNI

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr.1, jud. Covasna; Tel.: +40-267-340001 / interior 113; E-mail: urbanism@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 1623 / 26.01.2026

Ind. dos.: 10/A11.

RAPORT DE SPECIALITATE

- privind aprobare **P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ**
- oraș Covasna, jud. Covasna

Beneficiari: Dl. **Munteanu Constantin** și cobeneficiarii

Proiect nr. 55/2024 elaborat de B.I.A. Száraz Ștefania Gabriela, respectiv B.I.A. Șerban Monica

Având în vedere inițiativa beneficiarilor de amenajare a imobilelor în vederea construirii unui ansamblu de locuințe unifamiliale și a unor funcțiuni complementare, precum și organizarea urbanistică a terenului din intravilanul localității Covasna, pe imobilelor înscrise în C.F. nr. 27267 Covasna, C.F. nr. 33873 Covasna, C.F. nr. 33162 Covasna, C.F. nr. 33163 Covasna, C.F. nr. 35078 Covasna, C.F. nr. 33915 Covasna, C.F. nr. 29127 Covasna, C.F. nr. 35077 Covasna, C.F. nr. 29267 Covasna, C.F. nr. 26574 Covasna, C.F. nr. 29501 Covasna, C.F. nr. 29997 Covasna, C.F. nr. 29998 Covasna, C.F. nr. 28325 Covasna, C.F. nr. 35037 Covasna, C.F. nr. 35140 Covasna, C.F. nr. 25573 Covasna, aflate în proprietatea beneficiarilor, B.I.A. Szaraz Ștefania Gabriela și B.I.A. Șerban Monica au elaborat **proiectul nr. 55/2024**, pentru care s-a întocmit prezentul raport.

Zona studiată, conform *P.U.Z.* aprobat prin *H.C.L. nr. 5/2002*, se află în intravilanul localității Covasna, județ Covasna.

Prin *P.U.Z.* se propune reglementarea suprafeței de 33616 m² și formarea unei **zone funcționale de: ZL1 - Zonă locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare.**

Funcțiune dominantă: Case de locuit individuale, anexe gospodărești, foișoare, terase acoperite, construcții edilitare.

Funcțiuni complementare admise: Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția că acestea să fie complementare funcțiunilor dominante zonei rezidențiale (anexe, garaje, depozite de mici dimenisuni, zone verzi amenajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate, pergole, foișoare, piscine, rețele tehnico edilitare și construcții aferente acestora).

Funcțiuni admise cu condiții: Se admit funcțiuni complementare cu caracter turistic, pensiune sub 8 camere, casute de vacanță pentru închiriere, cu condiția că suprafața desfășurată a acestora să nu depășească 150 m², 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 funcțiuni complementare sa 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 suprafața desfășurată de 150 m², care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare.

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse.

Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și 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 re folosibile, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto.

Valorile indicatorii urbanistici propuși:

- **P.O.T. max.** = 35,00 % ; **C.U.T. max.** = 1,05 ;
- Regimul maxim de înălțime: **S+P+IE** sau **S+P+M**.
- **H. max.** pentru clădirile principale 6,00 m. la cornișă și 12,00 m. la coamă, respectiv pentru anexe 3,00 m. la cornișă și 6,00 m. la coamă de la cota terenului amenajat.

Retrageri ale edificabilului:

Se impune o aliniere minimă de 10,00 m. din axul drumului cu profil stradal A-A.

Se impune o aliniere minimă de 6,00 m. din axul drumului cu profil stradal B-B.

Retragerile construcțiilor față de una din limitele laterale va respecta Codul Civil, dar nu mai puțin de 2,00 m. dacă există vedere directă sau 1,00 m. dacă nu există vedere, iar față de celălaltă limită laterală va respecta o distanță de H/2 dar nu mai puțin de 3,50 m.

În cazul anexelor gospodărești cu înălțimea maximă la cornișă de 3,00 m se permite micșorarea distanței minime de 2,00 m față de limita laterală, cu respectarea Codului Civil, iar pe celălaltă latură menținându-se retragerea di min. 3,50 m.

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

Retragerile construcțiilor față de limitele posterioare vor respecta Codul Civil.

Circulații și accese:

Accesul în zona studiată este posibil de pe strada Pădurii, drum public aflat în administrația orașului Covasna.

Parcellele propuse pentru construire vor fi accesibile printr-un drum de servitute existent, propus spre modernizare, înscris în C.F. nr. 25573 Covasna, în C.F. nr. 35037 Covasna, respectiv suprafețele ce vor fi cedate în domeniul public în vederea realizării drumului propus, conform prevederilor planșei de reglementări urbanistice nr. 3.2. Acesta este propus spre reglementare și va avea următorul profil stradal: un carosabil de 7 m. cu două sensuri, zona verde cu rigole 0,5 m. pe ambele părți și trotuare de 1,00 m. pe ambele părți, prevăzut la profilul stradal A-A.

Se propune și un drum perpendicular pe lătura nordică a zonei, care va face legătura cu strada Piliske, care va avea un profil stradal cu sens unic, carosabil de 3,5 m., spațiu verde de 0,60 m. pe lătura dinspre vecini și trotuare de 0,90 m. pe partea cealaltă, prevăzut la profilul stradal B-B.

Se va asigura necesarul de parcaje în cadrul parcelelor, în afara domeniului public.

Echipare tehnico-edilitară:

În zona respectivă există posibilitate de racordare la rețelele edilitare (apă și canalizare, rețelele electrice, iluminat public, precum și rețelele de gaze naturale), prin extinderea rețelelor din zonă.

Racordurile la rețelele edilitare se va realiza conform soluțiilor stabilite de instituțiile avizatoare a proiectului.

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte, iar costurile acestora intră în sarcina investitorilor.

Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole și șanțuri, iar evacuarea se va face la rigola stradală.

Deșeurile menajere vor fi colectate și depozitate temporar în mod corespunzător.

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

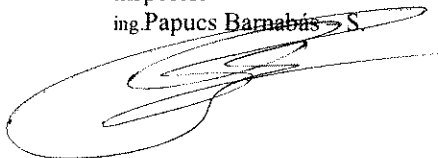
Documentația este depusă atât analogic, cât și în format digital (în formă scanată - *.pdf).

În contextul celor menționate, având în vedere competențele consiliului local prevăzute de art. 139, alin. 3, lit. e), din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Serviciul de Amenajare a Teritoriului și Urbanism consideră ca proiectul de hotărâre privind aprobarea **P.U.Z. – Zonă rezidențială**, orașul Covasna, județul Covasna, poate fi supus spre analiză și aprobare consiliului local.

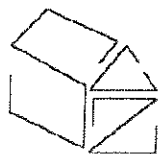
Arhitect Șef,
urb.ing. **Ambrus Attila**



Întocmit,
inspector
ing. **Papucs Barnabás S.**



Proiectant general:



Birou Individual de Arhitectura Szaraz Stefania Gabriela

527167 com.Valea Crisului, sat.Calnic, nr.222, jud. Covasna
tel.: 0740343215 email:szaraz_gabriela@yahoo.com

Proiectant de specialitate:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SEBAN MONICA

520055 SF GHEORGHE str KOS KAROLY nr 14 JUD COVASNA

Denumirea lucrarii:

Elaborare PUZ Zona Rezidentiala

Amplasament:

Covasna, nr FN, judetul Covasna

Initiatori:

Muntean Constantin, si coproprietarii, conform tabel anexat

Proiectant general:

B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela

Proiectant de specialitate:

BIA Serban Monica

Proiect nr.:

55/2024

Volum

PLAN URBANISTIC ZONAL

Echipa de redactare:



Urbanism si sistematizare

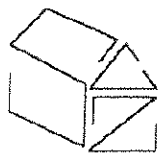
arh. Serban Monica

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela

Rețele edilitare

Ing Marosher Reka

Proiectant general:



Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

527167 com.Valea Crisului, sat.Calnic, nr.222, jud. Covasna
tel.: 0740343215 email:szaraz_gabriela@yahoo.com

Proiectant de specialitate:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SEBAN MONICA

520055 SF GHEORGHE str KOS KAROLY nr 14 JUD COVASNA

BORDEROU

PIESE SCRISE

- ☐ Fisa proiectului
- ☐ Borderou
- ☐ Memoriu general PUZ
- ☐ Regulament aferent P.U.Z.
- ☐ Fişa de reglementari
- ☐ Breviar de calcul apa – canal
- ☐ Carte de identitate beneficiar
- ☐ Extras carte funciara
- ☐ Certificat de urbanism

Avize solicitate prin Certificatul de urbanism:

- Aviz de oportunitate
- Agentia de Protectia a Mediului
- alimentare cu apa si canalizare
- alimentare cu energie electrica
- alimentare cu gaze naturale
- telefonizare
- salubritate
- SRI
- Apele Romane
- MAI
- Directia de Cultura CV.
- I.S.U Covasna
- taxa RUR
- informarea si consultarea populatiei
- Studiu geotehnic cu Af
- Plan de incadrare vizat OCPI si Ridicare topografica
- Anunt in ziar 1
- Anunt in ziar 2
- Anunt in ziar 3
- Anunt in ziar 4

PIESE DESENATE

Ridicare topo

sc. 1 : 1000

1.1 Incadrarea in teritoriul localitatii

1.2 Incadrare in PUG

2.1 Situatie existenta

sc. 1 : 1000

3.1 Reglementari urbanistice – zonificare si cai de comunicatie

sc. 1 : 1000

3.1.1 Reglementari urbanistice – zonificare si cai de comunicatie mobilare

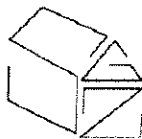
sc. 1 : 1000

3.2 Reglementari urbanistice – proprietate asupra terenurilor

sc. 1 : 1000

4.1 Reglementari urbanistice- retele edilitare

Proiectant general:



Birou Individual de Arhitectura Szaraz Stefania Gabriela

527167 com.Valea Crisului, sat.Calnic, nr.222, jud. Covasna
tel.: 0740343215 email:szaraz_gabriela@yahoo.com

Proiectant de specialitate:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SEBAN MONICA

520055 SF GHEORGHE str KOS KAROLY nr 14 JUD COVASNA

Denumirea lucrarii:

Amplasament:

Initiatori:

Proiectant general:

Proiectant de specialitate:

Proiect nr.:

Volum

Elaborare PUZ Zona Rezidentiala

Covasna, nr FN, judetul Covasna

Muntean Constantin, si coproprietarii, conform tabel anexat

B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela

BIA Serban Monica

55/2024

PLAN URBANISTIC ZONAL

Echipa de redactare:

Urbanism si sistematizare

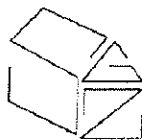
arh. Serban Monica

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela

Rețele edilitare

Ing Marosher Reka

Proiectant general:



Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

527167 com.Valea Crisului, sat.Calnic, nr.222, jud. Covasna
tel.: 0740343215 email:szaraz_gabriela@yahoo.com

Proiectant de specialitate:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SEBAN MONICA

520055 SF GHEORGHE str KOS KAROLY nr 14 JUD COVASNA

BORDEROU

PIESE SCRISE

- ☐ Fisa proiectului
- ☐ Borderou
- ☐ Memoriu general PUZ
- ☐ Regulament aferent P.U.Z.
- ☐ Fişa de reglementari
- ☐ Breviar de calcul apa – canal
- ☐ Carte de identitate beneficiar
- ☐ Extras carte funciara
- ☐ Certificat de urbanism

Avize solicitate prin Certificatul de urbanism:

- Aviz de oportunitate
- Agentia de Protectia a Mediului
- alimentare cu apa si canalizare
- alimentare cu energie electrica
- alimentare cu gaze naturale
- telefonizare
- salubritate
- SRI
- Apele Romane
- MAI
- Directia de Cultura CV.
- I.S.U Covasna
- taxa RUR
- informarea si consultarea populatiei
- Studiu geotehnic cu Af
- Plan de incadrare vizat OCPI si Ridicare topografica
- Anunt in ziar 1
- Anunt in ziar 2
- Anunt in ziar 3
- Anunt in ziar 4

PIESE DESENATE

Ridicare topo

sc. 1 : 1000

1.1 Incadrarea in teritoriul localitatii

1.2 Incadrare in PUG

2.1 Situatia existenta

sc. 1 : 1000

3.1 Reglementari urbanistice – zonificare si cai de comunicatie

sc. 1 : 1000

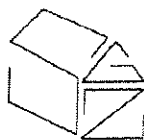
3.1.1 Reglementari urbanistice – zonificare si cai de comunicatie mobilare

sc. 1 : 1000

3.2 Reglementari urbanistice – proprietate asupra terenurilor

sc. 1 : 1000

4.1 Reglementari urbanistice- retele edilitare



Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

527167 com.ValeaCrisului, sat.Calnic, nr.222, jud. Covasna
tel.: 0740343215 email:szaraz_gabriela@yahoo.com

Proiectant de specialitate:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SEBAN MONICA

520055 SF GHEORGHE str KOS KAROLY nr 14 JUD COVASNA

MEMORIU

1. Introducere

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: Elaborare PUZ Zona Rezidentiala
Amplasament: Or.Covasna, str.Padurii, nr FN, judetul Covasna
Initiatori: Muntean Constantin si coproprietarii, conform tabel anexat
Proiectant general: B.I.A. Szaraz Stefania Gabriela
Proiect nr.: 55/2024
Denumirea lucrării: Elaborare PUZ Zona Rezidentiala
Volum: PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Aceasta documentatie a fost elaborata în vederea reglementarii unei zone rezidentiale, al intravilanului nereglementat al localitatii Covasna , strada Padurii, FN, judetul Covasna
Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr 104 din 11 decembrie 2024 eliberata de Primaria Oras Covasna, prin care se solicita elaborarea PUZ-ului. Terenul pentru care s-a solicitat cerificatul de urbanism reprezinta mai multe loturi aflate in proprietatea unor persoane fizice denumite în continuare “ Muntean Constantin si coproprietarii”, conform tabelului de mai jos si are 33616 mp.

nr	nume	prenume	CF nr.
1	Vlasceanu	Andi Gabriel	27267
	Vlasceanu	Geanina Mihaela	
2	Muntean	Constantin	33873
	Muntean	Maria	
3	Biro	Barnabas	33162
4	Biro	Nicoleta	33163
5	Bunghez	Luminița	35078
	Bunghez	Călin Lucian	
6	Costea	Felicia-Cecilia	33915
	Costea	Nicolae	
7	Popica	Gabriela Claudia	29127
	Popica	Marius	
8	Munteanu	Danuț-Puiu	35077

	Munteanu	Adriana	
9	Tozlovanu	Horia-Teodor	29267
	Tozlovanu	Vlad	
10	Văsui	Dorel	26574
	Văsui	Smaranda	
11	Țăranu	Constantin Claudiu	29501
	Țăranu	Ionela Nicoleta	
12	Gruia	Cristian-Laurențiu	29997
13	Gruia	Daniela	29998
14	Vulcan	Iancu	28325
	Vulcan	Annamária	
15	Bunghez	Luminița	35037
	Bunghez	Călin Lucian	
	Munteanu	Adriana	
	Munteanu	Danuț-Puiu	
16	Lescenco	Stelică	35140
	Lescenco	Gabriela-Teodora	
17	Olteanu	Staicu Traian	25573

Terenul aferent întocmirii prezentei documentații este liber de construcții în mare parte, excepție fac două construcții edificate anterior pe baza autorizațiilor de construire eliberate de Primăria Oras Covasna, respectiv Consiliul Județean Covasna.

Proprietarii doresc să delimiteze o zonă edificabilă în scopul construirii unor locuințe individuale și dotări complementare.

În acest scop se propune reglementarea zonei de intravilan cu o suprafață de 33616 mp. Documentația este elaborată pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr. 104 din 11 decembrie 2024 eliberat de Primăria Oras Covasna și în baza Avizului de Oportunitate nr. 2 din 16.05.2025.

La baza analizei reglementării terenului au stat: solicitările beneficiarilor, situația juridică a terenului, caracteristicile terenului, posibilități de echipare tehnico-edilitare, criterii de funcționalitate și oportunitatea investiției propuse.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform PUZ Covasna nr. 1216/2001 aprobat cu HCL nr. 5/2002 este în intravilan, o parte a terenului nu are reglementări urbanistice. Terenul studiat nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice și ale naturii.

• REGIMUL JURIDIC:

Terenul se află în intravilanul orasului Covasna, conform PUZ aprobat. Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zonă de protecție monumente istorice și/sau ale naturii.

• REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: arabil

Terenul are o suprafață totală de 33616 m² și este liber de construcții.

Funcțiunea zonei cf. PUZ aprobat: teren curți construcții, arabil și fâneată.

• REGIMUL TEHNIC:

Terenul se află în intravilanul Orasului Covasna. Pentru realizarea investiției se impune realizarea acestui PUZ.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În vederea elaborării acestui studiu au fost consultate următoarele surse de documentare:

- Regulamentul General de Urbanism
- Planul Urbanistic General aprobat al Orasului Covasna .
- Planul topografic al zonei a fost redactat de ing. Dumut Ioan în baza comenzii emise de initiatorul lucrării.

Documentatia a fost întocmită în conformitate cu prevederile legislative, principalele acte normative avute în vedere sunt:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației
- Legea drumurilor
- Codul Civil
- Reglementări tehnice - ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - Indicativ G.M.010-2000 aprobat cu ORD.nr.176/N/08.16.2000

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Zonele învecinate parcelei studiate au fost reglementate din punct de vedere urbanistic prin PUG aprobat este în intravilanul Orasului Covasna , prin Documentatia de urbanism nr 1216/2001 faza PUG , aprobată prin HCL al Orasului Covasna nr 2/2002

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Planul topografic al zonei a fost redactat de ing.Dumut Ioan- Cadastru-Geodezie_Cartografie, județul Covasna, în baza comenzii emise de initiatorul lucrării.
- Studiul Geotehnic preliminar întocmit de S.C. STUDII GEO MĂRGĂRIT S.R.L, Str. Mihai Viteazul, nr. 82, Brasov, Romania.-inginer Geolog Craciun Ioan Petru

1.3.3. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Conform site-ului Primăriei Covasna, în zona respectivă sunt PUZ-uri aprobate conform :

<https://www.primariacovasna.ro/consiliul-local/hotarari/>

și inițiate sau în derulare conform: <https://www.primariacovasna.ro/informatii-publice/consultare-publica/>

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

În principal după revoluția din 1989, orașul a cunoscut o dezvoltare rezidențială moderată, influențată de statutul său de stațiune balneoclimaterică și de schimbările demografice și economice regionale. Orașul și-a consolidat statutul de stațiune balneoclimaterică, ceea ce a dus la creșterea numărului de pensiuni, vile turistice și hoteluri. Acestea au fost construite atât în zona centrală, cât și în cartierele periferice, în special în apropierea mofetelor și izvoarelor minerale. Datorită scăderii demografice din ultimii ani și reglementărilor de protecție a mediului, zona nu a cunoscut o extindere agresivă. Se păstrează un echilibru între construcții și natură.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism PUZ se află în intravilanul Orasului Covasna, la nord de strada Padurii și la sud de centrul localității, către pădure. Zona în care este situat amplasamentul studiat este preponderent rezidențială, cu case de locuit individuale cu regim de înalte parter, respectiv parter mansardat și prezintă o morfologie urbană de

tip periferic, dispersat, influențată de relieful deluros. Se poate observa o tranziție de la nucleul urban compact către o zonă cu locuințe individuale, pensiuni și vile turistice. Parcelarea este mai largă, cu străzi mai puțin dense și o organizare adaptată reliefului.

Zona sudică este considerată valoroasă din punct de vedere peisagistic și terapeutic, fiind inclusă în planurile de regenerare urbană și turistică.

Morfologia urbană este influențată de dorința de a păstra caracterul de stațiune și de a evita densificarea excesivă. Străzile din această zonă sunt mai înguste, uneori neasfaltate, dar se află în proces de modernizare. Conectivitatea cu centrul orașului se face prin artere secundare, iar accesul pietonal este favorizat de traseele turistice

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul este situat pe teritoriul administrativ al Orașului Covasna. Terenul cu o formă regulată în plan, este situat în intravilanul orașului Covasna. Accesul la amplasament se face din strada Padurii. Documentația se va întocmi pentru 33616 mp, aflată în proprietatea lui Muntean Constantin și a coproprietarilor.

Vecinatati:

- nord teren proprietate privată (P720) și strada Piliske
- sud: strada Padurii
- vest: teren proprietate privată CF 26124, CF 25952, și drum de acces la loturile: cf 29744, 28279, 28589
- est teren proprietate privată CF 25730

Terenul are în centru pe direcția nord-sud un drum de acces (cf 25573) la care au acces terenurile cu fronturile orientate spre est și vest. În cadrul zonei, terenul are așezare și orientare favorabilă, accesul auto și pietonal în incintă realizându-se de pe Padurii.

Pe amplasament există construcții autorizate.

REGIMUL JURIDIC:

Imobile situate în intravilanul orașului Covasna conform PUZ aprobat prin HCL nr 5/2002, o suprafață de 33616 mp, conform tabelului se prezintă dreptul de proprietate, astfel:

nr	nume	prenume	CF nr.
1	Vlasceanu	Andi Gabriel	27267
2	Vlasceanu	Geanina Mihaela	
3	Muntean	Constantin	33873
4	Muntean	Maria	
5	Biro	Barnabas	33162
6	Biro	Nicoleta	33163
7	Bunghez	Luminița	35078
8	Bunghez	Călin Lucian	
9	Costea	Felicia-Cecilia	33915
10	Costea	Nicolae	
11	Popica	Gabriela Claudia	29127
12	Popica	Marius	
13	Munteanu	Danuț-Puiu	35077
14	Munteanu	Adriana	
15	Tozlovanu	Horia-Teodor	29267
16	Tozlovanu	Vlad	
17	Văsui	Dorel	26574

18	Văsui	Smaranda	
19	Țăranu	Constantin Claudiu	29501
20	Țăranu	Ionela Nicoleta	
21	Gruia	Cristian-Laurențiu	29997
22	Gruia	Daniela	29998
23	Vulcan	Iancu	28325
24	Vulcan	Annamária	
25	Bunghez	Luminița	35037
26	Bunghez	Călin Lucian	
27	Munteanu	Adriana	
28	Munteanu	Danuț-Puiu	
29	Lescenco	Stelică	35140
30	Lescenco	Gabriela-Teodora	
31	Olteanu Staicu Traian		25573

Imobilele nu sunt incluse pe lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice au ale naturii.

REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: arabil (7634 mp), curți construcții (500 mp) și fâneată (25482 mp).

Suprafața totală a terenului S= 33616 mp

Terenul studiat este bordat la:

- nord – 133.78 ml- teren intravilan
- sud– 149.03 ml drum intravilan str. Padurii
- est – 261.39 ml-teren intravilan
- vest – 473.81- teren intravilan

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Terenul studiat beneficiază de o poziție conformă cu investiția propusă, fiind aproape de centrul orașului Covasna, în directă legătură cu zonele preponderent ocupate de locuințe individuale. Instituțiile de învățământ (Liceul „Körösi Csoma Sándor”, Școala Gimnazială „Avram Iancu”) sunt situate mai aproape de centrul orașului, dar deservește și zona Străzii Pădurii. Proximitatea față de mofete și izvoare minerale oferă acces la facilități balneare, ceea ce constituie un avantaj major pentru locuitori și turiști. Zona este parțial deservită de instituții publice, dar extinderea acestora este limitată de caracterul natural și turistic al zonei. Accesibilitatea și cooperarea edilitară sunt în dezvoltare, iar servirea cu instituții de interes general este funcțională, dar concentrată în zonele centrale. Din punctul de vedere al poziției față de cadrul localității zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită arealului încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă, fiind o zonă cu potențial ridicat. Există în zonă interes din ce în ce mai crescut pentru dezvoltarea în perspectivă apropiată a unor microzone de locuit.

La nivel edilitar zona este echipată astfel:

- **Alimentarea cu energie electrică**

Unele loturi sunt racordate la rețea publică de alimentare cu energie electrică. Linia electrică traversează terenul studiat, pe drumul de acces.

- **Alimentarea cu apă**

Există rețea de apă pe drumul de acces, unele loturi ale terenului studiat sunt racordate.

- **Canalizarea menajeră**

Există rețea de canalizare pe drumul de acces, unele loturi ale terenului studiat sunt racordate.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ : RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ , CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Nu se pun probleme deosebite în ceea ce privește valorificarea cadrului natural, având în vedere că este deja o zonă pitorească, construcțiile propuse vor fi minime invazive. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să 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.

Realizarea studiului geotehnic s-a efectuat de către S.C. STUDII GEO MĂRGĂRIT S.R.L, Str. Mihai Viteazul, nr. 82, Brașov, România, Ing. Geolog Craciun Ioan Petru

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

2.3.2.1. Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în orașul Covasna identificat prin planul de situație anexat.

2.3.2.2. Terenul în amplasamentul cercetat prezintă o suprafață în pantă descendentă dinspre sud spre nord, de la circa 639.950 la 621.350 m de la nivelul mării, este înierbat, cota fiind mai jos față de nivelul strazii Padurii(639.950)

2.3.2.3 Date privind zonarea seismică

Conform normativului P100-1/2013, privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul în studiu se încadrează în zona seismică D cu caracteristica $a_g=0,20$ și perioada de colț $T_c=0,70$ sec. Conform STAS 6054-77. Adâncimea de îngheț este 1,00 m

2.3.2.4. Date geologice și climatice

Așezat în curbură a Carpaților, având o poziție centrală față de hotarele țării, situat între longitudine estică de $43^{\circ}4'$ și $44^{\circ}5'$ și latitudine $45^{\circ}35'$ și $46^{\circ}18'$ ale emisferei nordice, Județul Covasna se învecinează la est cu Județul Vrancea și Bacău, la sud-est cu Județul Buzău, la sud-vest și vest cu Județul Brașov, iar la nord cu Județul Harghita.

Din punct de vedere altimetric, teritoriul județului Covasna este cuprins între înălțimile absolute de 468 m (baza de eroziune a pârâului Baraolt la Augustin) și 1777 m (Vârful Lăcăuți din Munții Brețcului) și este străbătut de apele Oltului și ale Râului Negru, care scaldă și bazinul Târgu Secuiesc, mărginit de Munții Nemira și Munții Brețcului la est și Munții Întorsurii la sud, iar la vest de șirul Munților Bodoc

Perimetrul Orașului este situat într-o zonă cu climat continental, caracterizat prin următoarele valori (conform Monografiei Geografice a României — zona Sfântu Gheorghe):

Regimul temperaturilor :

- temperatura medie anuală: $+6^{\circ}\text{C}$
- temperatura maximă absolută: $+37,8^{\circ}\text{C}$
- temperatura minimă absolută: -32°C
- temperatura medie în luna ianuarie: -5°C
- temperatura medie în luna iulie: $+17^{\circ}\text{C}$

Adâncimea maximă de îngheț: cca. 1,10 m

Cantitatea de precipitații medii multianuale, măsurate într-o perioadă de 10 ani, este de cca. 584 mm

- luna cea mai ploioasă: iunie
- luna cea mai secetoasă: februarie

Regimul vânturilor:

Vânturile predominante bat din direcțiile V — 17,2% și NV — 21,5%

Încărcări date de vânt:- presiunea de referință a vântului, mediata pe 10 min. la 10 m și 50 ani interval mediu de recurență $3 0,7 \text{ kPa}$

Încărcări date de zapadă :- greutatea de referință a stratului de zapadă, pentru o perioadă de revenire de 10 ani, pentru zona B : $1,2 \text{ kN/mp}$

2.3.2.5. Cadru geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic zonei

Gresiile mai friabile din constituția vârfurilor Șandru Mare (1640m), Nemira Mare (1649m) și Nemira (1627m) din lanțul muntos vestic al Nemirei au favorizat acțiunea agenților externi, determinând eroziunea eoliană și formarea “ciupercilor”, în special în zona Șandru și Nemira Mică. Întreaga catenă muntoasă, cu excepția Munților Buzăului, este constituită din rocile caracteristice flișului extern al Carpaților Orientali, reprezentate prin gresia de Siriu, stratele de Zagon, șisturile negre și gresia de Tarcău, mai la est.

În zona de mijloc a județului se înalță Munții Bodocului a căror parte centrală și nordică se situează la înălțimi de peste 1200 m. Ei sunt constituiți din gresii, microconglomerate și marne de vârstă cretacică aparținând zonei interne a flișului.

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zona au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zacăminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor (mal, turba).

Perimetrul studiat se suprapune pe terasa superioară a râului Olt și se caracterizează ca fiind orizontal, deci nu sunt probleme din acest punct de vedere.

Județul Covasna dispune de o rețea hidrografică relativ bogată în ceea ce privește numărul cursurilor de apă. Din punct de vedere hidrografic, toate cursurile de apă aparțin la două bazine de ordinul I (ai căror colectori sunt afluenți direcți ai Dunării) - Olt și Siret.

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice și apele pluviale nu baltesc, asadar avem de a face cu un teren având calități normale din punctul de vedere la care ne referim.

2.3.2.6. Date geotehnice

Cercetarea s-a efectuat prin observații directe asupra terenului, prin analiza informației geotehnice cunoscută în zona din cercetări anterioare și prin intermediul unor sondaje geotehnice, executate pe amplasament.

Morfologic - terenul are suprafața relativ plană, stabilă (neafectată de fenomene fizico-geologice active). Terenul are suprafața aproape orizontală. În adâncime nu sunt prezente zacăminte de saruri solubile care, în condiții specifice (dizolvare în urma infiltrării apelor pluviale) ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului.

Litologic - succesiunea litostratigrafică traversată de forajul geotehnic executat, este următoarea (începând de la suprafața, fata de cotele actuale ale terenului):

FORAJ F1

0,00m – 0,30 m – sol vegetal;

-0,30m – 2,70 m – praf nisipos argilos, consistent, plasticitate mijlocie ;

-3,70m – 4,00 m – praf nisipos argilos cu elemente de pietris, nisip grosiersi rar bolovani mediu, slab compactat;

FORAJ F2

0,00m – 0,40 m – sol vegetal;

-0,40m – 2,50m – praf nisipos argilos, consistent, plasticitate mijlocie ;

-2,50 – 4,00 m – praf nisipos argilos cu elemente de pietris, nisip grosiersi rar bolovani mediu, slab compactat;

FORAJ F3

0,00m – 0,30 m – sol vegetal;

-0,30m – 2,50 m – praf nisipos argilos, consistent, plasticitate mijlocie ;

-2,50m – 4,00 m – praf nisipos argilos cu elemente de pietris, nisip grosiersi rar bolovani mediu, slab compactat;

FORAJ F4

0,00m – 0,40 m – sol vegetal;

-0,40m – 2,60 m – praf nisipos argilos, consistent, plasticitate mijlocie ;

-2,60m – 4,00 m – praf nisipos argilos cu elemente de pietris, nisip grosiersi rar bolovani mediu, slab compactat;

FORAJ F5

0,00m – 0,30 m – sol vegetal;

-0,30m – 2,70 m – praf nisipos argilos, consistent, plasticitate mijlocie ;

-2,70m – 4,00 m – praf nisipos argilos cu elemente de pietris, nisip grosiersi rar bolovani mediu, slab compactat;

FORAJ F6

0,00m – 0,30 m – sol vegetal;

-0,30m – 2,60 m – praf nisipos argilos, consistent, plasticitate mijlocie ;

-2,60m – 4,00 m – praf nisipos argilos cu elemente de pietris, nisip grosiersi rar bolovani mediu, slab compactat;

Categoria geotehnica in care poate fi incadrat amplasamentul examinat reprezinta riscul geotehnic al acestuia, ce poate fi exprimat functie de o serie de factori legati atat de teren, cat si de vecinatati. Avand in vedere prevederile normativului NP074/2022 categoria geotehnica in care se incadreaza amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic **redus**, punctajele fiind urmatoarele:

Factori avuti in vedere	Categorii	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Lucrari fara epuizmente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Normala	3
Vecinatati	Fara risc	1
Zona seismica de calcul	$a_g = 0,20 \text{ g}$	2
TOTAL	9 puncte	

2.3.2.7. Date hidrologice-hidrogeologice

Județul Covasna dispune de o rețea hidrografică relativ bogată în ceea ce privește numărul cursurilor de apă. Din punct de vedere hidrografic, toate cursurile de apă aparțin la două bazine de ordinul I (ai căror colectori sunt afluenți direcți ai Dunării)- Olt și Siret.

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice si apele pluviale nu baltesc, asadar avem de a face cu un teren avand calitati normale din punctul de vedere la care ne referim.

2.3.2.8. Incadrarea obiectivului in "Zone de risc"

Cutremure de pământ (grade MSK)- VII

Inundații — slabe pe torenți

Alunecări de teren- slab

2.3.2.9. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Terenul in amplasamentul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active, precum alunecari de teren, eroziuni sau prabusiri). In adancime nu sunt prezente zacaminte de saruri solubile care, in conditii specifice (dizolvare in urma infiltrarii apelor pluviale) ar putea da deformatii nedorite la suprafata terenului.

Pamanturile prezente in amplasament (argile) admit calculul definitiv al fundatiilor pe baza presiunilor conventionale (conform STAS 3300/2-85).

La proiectarea fundatiilor se va tine seama de sensibilitatea la umezire a terenului prezent in amplasament.

Se recomanda urmatoarele :

Fundare directa pe stratul de praf nisipos asigurand si incastrarea minima obligatorie 0,30 m a fundatiilor in acest strat

Presiunea conventionala de baza acceptabila pentru stratul de fundare praf nisipos argilos (pentru $D_f = 2,00 \text{ m}$ si $B = 1,00 \text{ m}$ - conform STAS 3300/2-85) va fi de **180-320 kPa** (care se va corecta cu relatia din anexa B, cap. B2 - STAS 3300/2-85 pentru alte adancimi sau alte latimi ale fundatiilor) : $p_{conv} = p_{conv} + C_B + C_D \text{ (kPa)}$,

in care:

p_{conv} - presiune conventionala de baza (kPa)

C_B - corectia de latime (kPa)

C_D - corectia de adancime (kPa)

Dupa natura si modul de comportare la sapatura, nisipurile prafoase/ nisipurile argiloase identificate in amplasament pot fi incadrate, conform normativ TS 1994,

Sapaturile pentru fundatii se vor executa in ritm alert, cu sprijiniri adecvate, in perioade lipsite de precipitatii si nu vor fi lasate deschise timp indelungat (mai ales in timpul iernii), pentru a nu risca prabusiri ale peretilor sapaturii, datorita ciclurilor repetate de umezire-uscarea sau de inghet-dezghet.

Potrivit STAS 6054/77, in zona la care ne referim adancimea de inghet se masoara 1,10 m raportata de la cota terenului amenajat exterior

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA IN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Terenul are o accesibilitate foarte bună, direct din strada Padurii, printr-un drum de acces perpendicular din care au acces loturile existente si nou propuse.

În prezent accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează pe un strada Padurii (care este o stradă de categoria a IV a, cu două benzi de circulație, cu pietris, cu acostamente pe ambele părți.)

Drumul va fi menținut pe traseul existent. Se propune crearea unei legaturi pe un singur sens cu strada Piliske.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI IN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂ ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂ MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI IN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME .

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

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

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

Intersecțiile între străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

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

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
- o buna scurgere a apelor de suprafata;
- sa se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiții de eficienta si estetica.
- Se vor desfiinta stalpii de electricitate care se gasesc pe suprafata drumului propus, urmand ca reseaua electica sa fie realizata subteran.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

In prezent terenul studiat este liber de construcții , exceptand doua loturi care au cate o constructie autorizata (casa de locuit) pe ele

In adancime, teritoriul este neocupat, el avand in prezent caracter de faneata, inierbat. Pe laturi exista imprejmuire specific rurala, din tarusi de lemn batuti in pamant cu sarma ghimpata intre ei si scanduri de lemn.

Bilant teritorial existent

Destinatia terenului	ha	%
Curti constructii in intravilan nereglementat	0.05	1.49
arabil in intravilan nereglementat	0.76	22.71
faneata in intravilan nereglementat	2.55	75.80
TOTAL	3,36	100

POTexistent= 0.61%, CUTexistent= 0.009

2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU CELE VECINE

Majoritatea dotărilor ce asigură servicii în zonă sunt concentrate în centrul civic. Pe drumurile secundare sunt doar funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare acestora.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat precum și arealul limitrof nu deține spații verzi amenajate fiind în prezent teren faneata, parțial înierbat.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui minim de 30% spații verzi din totalul suprafeței.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, IN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Pe strada Padurii și drumul de acces există rețea de alimentare cu apă și canalizare și rețea de curent electric.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea orașului. Pentru consultarea populației cu privire la proiectul de față, s-a dat un anunț într-o publicație locală de mare tiraj și s-a publicat anunțul pe pagina web oficială a primăriei, referitor la intenția de realizare a obiectivelor propuse. De asemenea, la sediul Primăriei Orașului Covasna, proiectul va fi expus pentru a fi consultat. Eventualele observații se vor depune la sediul Primăriei Orașului Covasna, în termen de 30 zile de la expunerea proiectului spre consultarea populației, la sediul APM Covasna, Sf. Gheorghe, strada Gen. Grigore Balan, nr. 10 în termen de 15 zile de la apariția anunțului în presa. Pentru consultarea populației se va aplica procedura prevăzută de lege. Investiția propusă prin prezentul proiect nu va genera locuri de muncă noi, dar este de natură să contribuie la fixarea forței de muncă locale. Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistică și funcțională propusă pentru avizare. Proiectul răspunde cerințelor temei-program a beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul. S-au respectat menținerea regimului de înălțime redus și evitarea aglomerației funcționale și păstrarea identității locale, a patrimoniului construit sau natural.

După opinia elaboratorului, proiectul evidențiază în mod corespunzător viziunea temei-program.

Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Primăria Orașului Covasna.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a efectuat ridicarea topografică a terenului pentru a determina declivitatea existentă precum și pentru a avea un plan de actualitate al loturilor în vederea întocmirii planului urbanistic zonal. Ridicarea topografică cu viză OCPI este anexată prezentei documentații. De asemenea, s-a realizat studiul geologic al terenului.

Concluzii ale studiului geotehnic:

Conditii de fundare

Fundarea se va realiza in stratul de prafnisipos argilos la adancimea minima

$D_f=1,10\text{m}$ raportata de la cota terenului actual, luandu-se in considerare presiunea conventionala stabilita in faza PUZ, respectandu-se urmatoarele relatii:

-la încărcăricentrice

$$P_{ef} \leq P_{conv}$$

$$P'_{ef_{max}} \leq 1,2 P_{conv}$$

-la încărcări cu excentricitate după o singură direcție

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ in gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef_{max}} \leq 1,4 P_{conv} \text{ in gruparea specială;}$$

-la încărcări după ambele direcții

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ in gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef_{max}} \leq 1,6 P_{conv} \text{ in gruparea specială;}$$

Conform STAS 3300/85, valoarea de bază a presiunii conventionale corespunde fundatiilor având lătimea tălpilor $1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00\text{m}$.

Pentru alte adâncimi limitate de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/1/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

Încadrarea terenului conform TS/988

Începând de la suprafața, terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria "teren mijlociu" pentru săpăturile executate manual și în categoria II-a, în cazul efectuării acestora cu mijloace mecanizate.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localității terenul este intravilan, arabil, fâneat și curți construcții, marginit de o zonă cu funcțiunea dominantă de locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri. Pentru a fi constructibil este necesară întocmirea unui PUZ.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Orice intervenție umană în cadrul natural este datorată să aibă în vedere prezervarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. În acest sens titularul va întreprinde toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investiției, prin tehnologiile și materialele de construcții utilizate, prin modul de exploatare a construcțiilor și spațiilor exterioare. Cadrul natural va fi refăcut după terminarea lucrărilor de construcții și adus la starea inițială.

Construcțiile principale vor fi orientate ținând cont de punctele cardinale și de configurația terenului pentru asigurarea unei funcționări corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente față de soare și iluminat natural. De asemenea, s-a avut în vedere ferirea directă de efectul vânturilor dominante care bat din direcția nord-vest spre sud-est, și amplasarea construcțiilor în sistem peisaj, organic, pentru a artificializa cât mai puțin cadrul natural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la zona reglementată se va face de pe strada Padurii printr-un drum de acces de unde se deschid fronturi ale parcelelor existente sau nou propuse de minim 12m lățime.

Acesta a fost propus spre reglementare și va avea următorul profil stradal: un carosabil de 7m , cu două sensuri, zona verde cu rigole de $0,5\text{m}$ pe ambele părți și trotuare de $1,00\text{m}$ 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 $3,5\text{m}$, spațiu verde de $0,60\text{m}$ pe latura dinspre vecin și trotuare de $0,90\text{m}$ pe partea cealaltă, profilul stradal B-B.

Alcătuirea pozelor 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 10.144/6 (Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvernului nr. 43/1997.

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

Intersecțiile între străzi vor fi amenajate și semnalizate corespunzător. Vizitatorii și rezidenții vor avea asigurate posibilitățile de parcare a autoturismelor în incintă. Nu se admite staționarea vehiculelor în spațiul public.

Drumul va fi menținut pe traseul existent.

3.4.1 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI CAROSABILE

Se creează un drum nou ce va face legătura la nord cu strada Piliske. Strada Padurii este un drum de categoria a IV, cu carosabil pietruit și acostament înierbat.

Circulația către obiectivele propuse se va desfășura în exclusivitate cu mijloace de transport individuale. Accesul auto se va realiza până la obiectivele propuse, în incinta acestora vor fi amenajate parcaje.

Se asigură accesul pentru autospeciale de intervenții în caz de incendiu.

3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Fiind vorba despre o locație rezidențială, circulația pietonală va trebui rezolvată local, pe strada Padurii, cât și în incintă, de la locurile de parcare către obiectivele propuse. Aceasta se va desfășura pe aleile cu circulație mixtă amenajate către obiectivele propuse. Piste de bicicliști: nu este cazul. Se va asigura circulația liberă a persoanelor imobilizate în carucior

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Conform temei de proiectare, s-au propus construcții și amenajări specifice unei microzone de locuit.

Construcțiile principale vor fi cele de locuințe unifamiliale, independente, pe lot propriu. Clădirile vor avea regim maxim de înălțime $S(D)+P+1E / S(D)+P+M$ și P pentru anexe. Compoziția este organizată, integrată în configurația cadrului natural existent, pitoresc, compoziție care asigură o accesibilitate economică a tuturor obiectivelor, orientare corectă a spațiilor construite și libere în funcție de punctele cardinale, cadre naturale și imagini de perspectivă bogate.

Prin tema de proiectare stabilită de proprietarul terenului, se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului
- zona alocată construcțiilor
- racordarea la utilități.

3.5.1.1 Prevederi cu caracter general:

- Funcțiune principală:

Zona rezidențială de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare ZL1

Case de locuit individuale, anexe gospodărești, foisoare, terase acoperite, construcții edilitare.

- Funcțiuni complementare:

a) Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidențiale.

- anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni
- zone verzi amenajate.
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- pergole, foisoare
- piscine
- rețele tehnico edilitare și construcții aferente acestora.

b) Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică racord la rețeaua localității, apa racord la rețeaua localității, canalizare racord la rețeaua localității, conform propunerilor și avizelor.

• Funcțiuni admise cu condiții:

- 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 constructibilitate 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 suprafața de 150 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, 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.
- 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;

3.5.1.2 Prevederi privind condițiile de amplasare, înălțimea, echiparea și conformarea a clădirilor:

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplasării locuințelor individuale cu anexele lor, asigurării acceselor carosabile și pietonale și realizării locurilor de parcare aferente funcțiunii propuse.

Lotizarea prezentului PUZ este opțională. Se pot comasa sau dezmembra ulterior aprobării PUZ ului parcelele, cu condiția să fie respectat art. 30 privind parcelarea din Regulamentul General de Urbanism 525/1996 actualizat dar și:

- front minim la strada de 12,00 m;
- 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 est sau vest, pentru a asigura o mai bună iluminare a locuințelor.

Se propune menținerea parcelelor existente dar și crearea de loturi noi cu suprafețe cuprinse între 500 și 2500 mp. Accesul se va face de pe strada Padurii sau de pe drumul de acces .

Dacă se va dori parcelare pe viitor, se va ține cont de Regulamentul general de urbanism ce prevede front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, suprafața minimă a parcelei de 500 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate și adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Aliniamentul

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Aliniamentul este la limita proprietatii, la limita terenului aferent drumului propus.

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, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, 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.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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 față 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 cornisa 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 cornisa 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.

3.5.1.3 Prevederi cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții rezidențiale: autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, potrivit importanței și destinației construcției.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.5.1.4 Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;
- până la realizarea rețelelor, se pot folosi bazine vidanjabile impermeabile și puturi forate.
- se pot utiliza și soluții alternative de energie: panouri fotovoltaice, solare, etc.

Se vor prevedea locuri special amenajate în incinta loturilor pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

3.5.1.5 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimi maxime:

Construcții principale: H maxim la cornisa 6 m

Anexe: H maxim la cornisa 3 m

Construcții principale: H maxim la coama 12 m

Anexe: H maxim la coama 6 m

Regimul maxim de înălțime al clădirilor:

S+P+I sau S+P+M pentru construcțiile principale

P pentru anexe

3.5.1.6 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile vor fi amplasate conform planșei de reglementări, în cadrul unor suprafețe edificabile stabilite de PUZ. Clădirile se vor realiza luând în calcul condițiile climatice locale.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Materialele de finisaj vor fi cele specific zonei – piatra și tencuieli la soclu, tencuieli la fațade, respective elemente din lemn sau metalice la balustradă, lemn la pazii, stalpi, frontoane. Culoarele utilizate la fațade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise sau a culorilor primare.

- clădirile vor fi construite din materiale durabile;

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante. Panta acoperișului va fi între 30° și 60° sau acoperis terasă.

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare cărămidă, gri, negru, maron, țigla metalică mată sau șindrilă. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă.

Se recomandă:

- orientarea optimă din punctul de vedere al radiațiilor solare atât pe timp de vară cât și pe timp de iarnă

- termoizolare sporită.

Instalații și instalații tehnologice

- se vor poziționa cât mai discret

3.5.1.7 Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spații verzi și realizarea de împrejurimi *Parcaje*

Parcarea se asigură în incinta proprie.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Spații verzi

Pe spațiile verzi în afara suprafețelor edificabile se va planta gazon verde sau se vor planta arbuști ornamentali cu respectarea Codului Civil.

Suprafețele vor fi întreținute prin cosire.

Amenajarea spațiilor verzi din cadrul perimetrelor construite se poate face prin plantarea de arbuști ornamentali, fructiferi, flori specifice zonei.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 30% din suprafața totală a lotului.

Împrejurimi și porți de acces

Împrejurimile către spațiile publice (domeniul public) vor avea un aspect similar cu împrejurimile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor; Porțile pot fi realizate din stâlpi de lemn, metalici sau din zidărie tencuită continue cu partea mobilă realizată din foi de scânduri sau șipci din lemn, compozit sau metalice, cu o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice;

Împrejurimile spre stradă pot fi formate dintr-un soclu opac din zidărie tencuită de max. 0,60 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei (lemn, metal, compozit).

Împrejurimile către restul spațiilor pot fi opace. Se permite și împrejurirea cu stalpi metalici și plasa de sarma, dublată sau nu de gard viu.

Înălțimea împrejuririlor nu va depăși 1,80 m la strada și 2,00 m înălțime către vecini.

3.5.2. Bilanțul teritorial

Bilant teritorial comparativ conform extraselor de carte funciara:

27267,33873,33162,33163,35078,33915,29127,35077,29267,26574,29501,2999

7,29998,28325,35037,Covasna

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Curti constructii in intravilan nereglementat	500	1.49	0	0
arabil in intravilan nereglementat	7634	22.71	0	0
faneata in intravilan nereglementat	25482	75.80	0	0
Suprafata intravilan reglementata	0	0,00	33616	100
Total	33616	100	33616	100

Bilant teritorial suprafata reglementată:

	ZONIFICARE FUNCTIONALA	suprafata (mp)	%	suprafata (mp)	%
		teren existent		teren propus	
1	ZONA INTRAVILAN NEREGLEMENTATA	33616	100.00		
	teren arabil	7634	22.71		
	teren faneata	25482	75.80		
	teren curti constructii	500	1.49		
	din care drum de servitute:	1664	-		
	constructii existente:	194.83	-		
2	ZONA REZIDENTIALA REGLEMENTATA IN INTRAVILAN			33616	100
	zona rezidentiala	-	-	30610	91.06
	spațiu verde public	-	-	397	1.18
	circulatii auto și pietonale propuse	-	-	2609	7.76
	TOTAL	33616	100	33616	100

	ZONIFICARE FUNCTIONALA (total PUBLIC si PRIVAT estimat)	suprafata (mp)	%
	ZONA CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA		
	construcții propuse-maxim	11766	35
	spațiu verde -minim	10084	30
	circulatii auto si pietonale propuse-estimativ	11766	35
	TOTAL suprafata reglementata	33616	100

3.5.3 Indicatori urbanistici pentru zona studiată

Zona rezidentiala

Indici urbanistici:

P.O.T. =max.35%

C.U.T.= max.1.05

3.6. Echiparea edilitara

3.6.1 Asigurarea cu apa

În conformitate cu prevederile din PUZ, alimentarea cu apa a celor 20 de loturi prevazute nu este posibila prin conducta existenta din polietilena de Ø63mm, deoarece este dubdimensioata pentru necesarul actual si viitor de apa.

În prezent, conducta privata existenta din polietilena de Ø63mm deservește 5 locuinte care sunt racordate la aceasta (din terenurile din PUZ-ul actual), alaturi de alte proprietati deja conectate. Pentru cele 15 loturi prevazute în documentatie, precum si pentru viitoarele imobile ce urmeaza a fi racordate, este necesara o conducta de polietilena de minim Ø90mm.

Traseul acestei conducte ar trebui stabilit pe baza unui proiect, sau, alternativ se impune redimensionarea conductei existente si a bransamentului corespunzator , pentru a putea asigura debitul si presiunea necesare.

Bransamentele de apa rece pentru loturile vor fi din țevă de PEID ϕ 32mm și se vor monta subteran, sub adâncimea de îngheț, în pat de nisip 10 cm, dedesubt și deasupra, cu cate un apometru montat la o dist. de 1-2 m la limita de proprietate.

Constructiile propuse vor fi racordate la acestea.

3.6.2. Canalizarea menajera

Unele loturi din PUZ-ul actual sunt deja racordate la conducta de canalizare din strada. Evacuarea apelor uzate menajere din restul terenurilor propuse se vor face în sistem gravitational, prin teava PVC-KG SN4 ; ϕ 160mm, în pat de nisip.

La limita de proprietate pentru fiecare teren, se va amplasa un camin de canalizare din PVC cu D400.

Racordul de canalizare menajera pentru fiecare teren va fi din teava PVC-KG SN4 ; ϕ 160mm, montata în pat de nisip si cu panta 1,0 %.

Apele uzate menajere din caminele menajere de racord propuse vor fi evacuate în conducta de canalizare stradala existenta de PVC- KG D= 200.

Debitele de scurgere si pantele conductelor prevazute vor asigura viteza minima de autocurățire de 0,7 m/s , nedepasind viteza maxima admisa de 4 m/s..

3.6.3. Canalizarea pluviala

Unele loturi din PUZ-ul actual sunt deja racordate la conducta de canalizare din strada. Evacuarea apelor uzate menajere din restul terenurilor propuse se vor face în sistem gravitational, prin teava PVC-KG SN4 ; ϕ 160mm, în pat de nisip.

La limita de proprietate pentru fiecare teren, se va amplasa un camin de canalizare din PVC cu D400.

Racordul de canalizare menajera pentru fiecare teren va fi din teava PVC-KG SN4 ; ϕ 160mm, montata în pat de nisip si cu panta 1,0 %.

Apele uzate menajere din caminele menajere de racord propuse vor fi evacuate în conducta de canalizare stradala existenta de PVC- KG D= 200.

Debitele de scurgere si pantele conductelor prevazute vor asigura viteza minima de autocurățire de 0,7 m/s , nedepasind viteza maxima admisa de 4 m/s..

3.6.5. Incalzirea

Spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale electrice/ termice proprie sau alte instalații de încălzire adecvate, eventual se pot utiliza și panouri solare - fotovoltaice.

3.6.6. Alimentarea cu energie electrica

Energia electrică necesară se va asigura prin racordare la rețeaua existentă, aflată pe str. Padurii si pe drumul de acces, cu avizul furnizorului, pe baza unui proiect de specialitate.

3.6.7. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.

3.6.8. Gospodaria comunală

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, precum și deșeurile tehnice. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozitele

agrementate din zonă. Materialele re folosibile, PET-uri, hâtrie și carton, textile, metal, sticlă, se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija administratorului.

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea propusă nu este un factor de poluare. Nu există factori de poluare în zonă.

Spatiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 30% din suprafața totală.

Orice intervenție antropică în mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajări și construcții funcționale al căror specific de activitate este neagresiv față de factorii de mediu: apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte. Nu se pune problema emanațiilor nocive, nu se produc noxe și deșeuri periculoase pentru mediu. În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilităților de așa manieră încât să nu implementeze asupra integrității factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului.

Teritoriul de referință al P.U.Z. -ului, nu se află în zonă inundabilă. Conform Planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, terenul cercetat în suprafața de 33616 mp nu se află în zonă inundabilă, având cotele și curbele de nivel începând de la 624, crescând până la cota de 639m, panta terenului natural fiind de 20%.

Nu este cazul unor măsuri suplimentare de protecție a mediului. Funcțiunile propuse nu sunt poluante. Pentru asigurarea stabilității terenului loturilor studiate va fi parțial plantat cu arbori, pomi și arbuști cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile și vor trage apa din teren. Datorită diferențelor de nivel ale terenului natural din zona studiată, sunt necesare lucrări care să asigure o bună scurgere a apelor de suprafață. La elaborarea soluției de sistematizare verticală se va avea în vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta soluția de amplasare a construcțiilor și va avea la bază soluțiile indicate în studiul geotehnic.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică

- Terenuri ce aparțin domeniului public: strada Padurii
- Teren privat ce va fi cedat domeniului public pentru modernizare drum: drumul de acces, conform planșei de reglementări 3.2

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Incinta este în proprietate privată, Strada Padurii este publică, în administrarea primăriei locale.

3.8.3. Circulația terenurilor

- Incinta va rămâne în proprietate privată.
- Teren privat ce va fi cedat domeniului public pentru modernizare drum, conform planșei de reglementări 3.2.

Suprafața de 33616 mp va fi reglementată.

4. Obiective de utilitate publică

În dezvoltarea utilitatilor publice este prioritar dezvoltarea sistemului tehnico-edilitar și realizarea sistemului de circulații – zona accesului și caile interioare. Pentru eventuale lucrări rutiere, respectiv lărgirea profilului transversal, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru dezvoltarea străzii.

Terenul studiat are o suprafață de 33616 mp, se află în proprietatea privată a unor persoane fizice. Există circulație a terenului, teren privat aferent drumului ce va fi cedat domeniului public pentru modernizare.

Costurile legate de implementarea investiției

Toate costurile referitoare la implementarea investiției, inclusiv extinderile de rețele de utilități și bransamentele la rețele existente vor fi suportate de către beneficiarul investiției.
Extinderea rețelilor 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.

Prezentarea consecințelor economice și sociale :

Fiind o zonă rezidențială ea nu va aduce cu sine crearea în mod direct de noi locuri de muncă doar indirect, pe perioada construcțiilor, implicit va contribui la creșterea nivelului de trai din sat.

5. Concluzii- măsuri în continuare.

Prin lucrarea de față se propune reglementarea zonei, respectiv:

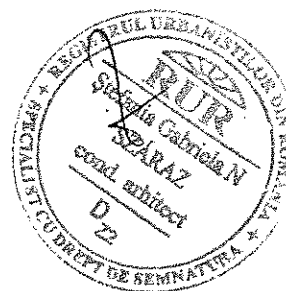
- se prevede accesul auto în incintă
- se stabilesc funcțiunile permise în incinta zonei studiate
- se stabilește regimul de înălțime și tipul materialelor de construcții admise pentru construcții
- se stabilesc valorile maxime admise pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- se indică măsurile de protecție a mediului, siguranța contra incendiilor, sanitară etc. ce trebuie respectate în fazele următoare ale proiectării, autorizării și execuției investițiilor din zonă.
- ansamblul propus va fi realizat din materiale durabile și pe baza unor proiecte care să asigure un aspect unitar și decent al zonei.
- funcțiunea propusă nu va afecta mediul și nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente
- Amplasamentul este potrivit funcțiunii propuse.

Măsuri în continuare:

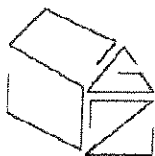
- la emiterea certificatului de urbanism și a autorizației de construire se vor respecta prevederile acestui proiect și reglementările din regulamentul de urbanism aferent.
- se vor realiza proiectul tehnic și documentația pentru obținerea a autorizației de construire pentru obiectivele propuse cu respectarea reglementărilor prevăzute în planul urbanistic zonal și regulamentul aferent al acestuia.
- construcțiile vor fi realizate pe baza autorizației de construcție.

Investiția va contribui la dezvoltarea serviciilor din zonă, va aduce venituri suplimentare la bugetul local și va fi oportună și va răspunde necesităților locuitorilor din zonă.

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela



Proiectant General:



Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

527167 com.Valea Crisului, sat.Calnic, nr.222, jud. Covasna
tel.: 0740343215 email:szaraz_gabriela@yahoo.com

Proiectant de specialitate:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SEBAN MONICA

520055 SF GHEORGHE str KOS KAROLY nr 14 JUD COVASNA

REGULAMENT DE URBANISM aferent PUZ ZONĂ REZIDENTIALA

Acest regulament urbanistic local cuprinde recomandari si prescriptii la nivelul zonelor functionale stabilite prin Planul urbanistic zonal.

În vederea identificării acestor zone se va utiliza plansa "Reglementari, zonificarea teritoriului si cai de comunicatii", existenta în cadrul prezentului P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

În activitatea de construire în zona se va tine cont de urmatoarele:

- respectarea indicatorilor si indicilor valorici si cantitativi prevazuti în P.U.Z.

Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei. Pentru a realiza o organizare spatiala si functionala optima a zonei se impune luarea unor masuri de promovare a urmatoarelor lucrari si operatiuni urbanistice :

- respectarea amplasamentelor prevazute în P.U.Z.;
- organizarea spatiilor construite în asa fel încât sa se armonizeze cu cele din zona si vecinatate si sa îmbunataseasca aspectul mediului natural si construit din zona;
- Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face cu respectarea retragerilor propuse în P.U.Z.

Executia căilor de acces si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectându-se prevederile tehnice în vigoare.

2. Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism afferent Planului Urbanistic Zonal au stat următoarele prevederi legale:

Legea nr. 350 cu modificările și completările ulterioare,

Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27.06.1996,

Planului Urbanistic General al Orasului Covasna

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Orasului Primaria Oras Covasna

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

3. Domeniul de aplicare a regulamentului

După aprobarea P.U.Z, prezentul regulament devine bază legală si actul de autoritate al administrației publice locale.

Bază legală și actul de autoritate privesc atât regimul etnic și recomandările speciale din viitoarele certificate de urbanism cât și eliberarea viitoarelor autorizații de construcție în cadrul zonei, în condițiile precizate la art. 4 din prezentul regulament.

4. Caracterul zonei

Prezentul PUZ include loturile identificate prin :

1	Vlasceanu	Andi Gabriel	27267
	Vlasceanu	Geanina Mihaela	
2	Muntean	Constantin	33873
	Muntean	Maria	
3	Biro	Barnabas	33162
4	Biro	Nicoleta	33163
5	Bunghez	Luminița	35078
	Bunghez	Călin Lucian	
6	Costea	Felicia-Cecilia	33915
	Costea	Nicolae	
7	Popica	Gabriela Claudia	29127
	Popica	Marius	
8	Munteanu	Danuț-Puiu	35077
	Munteanu	Adriana	
9	Tozlovanu	Horia-Teodor	29267
	Tozlovanu	Vlad	
10	Văsui	Dorel	26574
	Văsui	Smaranda	
11	Țăranu	Constantin Claudiu	29501
	Țăranu	Ionela Nicoleta	
12	Gruia	Cristian-Laurențiu	29997
13	Gruia	Daniela	29998
14	Vulcan	Iancu	28325
	Vulcan	Annamăria	
15	Bunghez	Luminița	35037
	Bunghez	Călin Lucian	
	Munteanu	Adriana	
	Munteanu	Danuț-Puiu	
16	Lescenco	Stelică	
	Lescenco	Gabriela-Teodora	
17	Olteanu	Staicu Traian	25573

conform planșelor din PUZ.

Această unitate teritorială de referință are ca funcțiuni principale locuirea, cu funcțiuni complementare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității imediei și protejarea patrimoniului natural și construit

Nu există indicii cu privire la existența unor vestigii arheologice pe amplasamentul studiat.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum și tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale conform prevederilor legale în vigoare.

III. UTILIZAREA TERENURILOR

UTILIZĂRI ADMISE

Zona rezidențială de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare ZL1

Case de locuit individuale, anexe gospodărești, foisoare, terase acoperite, construcții edilitare.

a) Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidențiale.

- anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni
- zone verzi amenajate.
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- pergole, foisoare
- piscine
- rețele tehnico edilitare și construcții aferente acestora..

Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă:

alimentare cu energie electrică racord la rețeaua localității, apă racord la rețeaua localității, canalizare racord la rețeaua localității (fosa septica vidanjabila până la realizarea extinderii rețelei de canalizare) conform propunerilor și avizelor.

-surse alternative de energie,

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

se admit funcțiuni complementare cu caracter turistic, pensiune sub 8 camere sau casute de vacanță pentru închiriere în regim hotelier, cu condiția ca suprafața desfășurată a 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.

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața desfășurată de 150 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse.
- 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;
- depozitări de materiale re folosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;

IV. PREVEDERI PRIVIND CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Forma și dimensiunile terenului studiat corespund amplasării locuințelor individuale cu anexele lor, asigurării acceselor carosabile și pietonale și realizării locurilor de parcare aferente funcțiunii propuse.

Lotizarea prezentului PUZ este opțională. Se pot comasa sau dezmembra ulterior aprobării PUZ ului parcelele, cu condiția să fie respectat art. 30 privind parcelarea din Regulamentul General de Urbanism 525/1996 actualizat dar și:

- front minim la strada de 12,00 m;
- 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 est sau vest, pentru a asigura o mai bună iluminare a locuințelor.

Se propune menținerea parcelelor existente dar și crearea de loturi noi cu suprafețe cuprinse între 500 și 2500 mp. Accesul se va face de pe strada Padurii sau de pe drumul de acces .

Dacă se va dori parcelare pe viitor, se va ține cont de Regulamentul general de urbanism ce prevede front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate, suprafața minimă a parcelei de 500 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate și adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Aliniamentul

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Aliniamentul este la limita proprietății, la limita terenului aferent drumului propus.

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.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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 față 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.

Înălțimi maxime:

Înălțimi maxime:

Construcții principale: H maxim la cornișă 6 m

Anexe: H maxim la cornișă 3 m

Construcții principale: H maxim la coama 12 m

Anexe: H maxim la coama 6 m

Regimul maxim de înălțime al clădirilor:

S+P+1E sau S+P+M

P pentru anexe

Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energieelectrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zona;
- se pot utiliza și soluții alternative de energie: panouri fotovoltaice, solare, etc.

Se vor prevedea locuri special amenajate în incinta loturilor pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare va fi suficientă pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile vor fi amplasate conform planșei de reglementări, în cadrul unor suprafețe edificabile stabilite de PUZ. Clădirile se vor realiza luând în calcul condițiile climatice locale.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – piatra și tencuieli la soclu, tencuieli la fatade, respective elemente din lemn sau metalice la balustradă, lemn la pazii, stalpi, frontoane. Culoarele utilizate la fațade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise sau a culorilor primare.

- clădirile vor fi construite din materiale durabile;

Acoperișurile vor avea șarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante. Panta acoperișului va fi între 30° și 60° sau acoperiș terasă.

Învelitoarea se va realiza din țigle ceramice de culoare cărămidă, gri, negru, maron, țigla metalică mata sau șindrilă. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafață redusă.

Se recomandă:

- orientarea optimă din punctul de vedere al radiațiilor solare atât pe timp de vară cât și pe timp de iarnă
- termoizolare sporită.

Instalații și instalații tehnologice

- se vor poziționa cât mai discret

V. PREVEDERI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții rezidențiale: autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, potrivit importanței și destinației construcției.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

VI Prevederi cu privire la echiparea tehnico-edilitară și gestionarea deșeurilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice aflate în zonă;

- apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole si santuri si evacuate la rigola stradala .Apele meteorice colectate de pe clădirile obiectivului și din incinta amenajată a acestuia, se vor scurge gravitațional, prin rigole pluviale, la rigola stradală a drumului.
- se pot utiliza și soluții alternative de energie.

Se va prevedea un loc special amenajat pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare vor fi suficiente pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor

VII. PREVEDERI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Parcarea se asigură în incinta proprie.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Spații verzi

Pe spațiile verzi în afara suprafețelor edificabile se va planta gazon verde sau se vor planta arbori, pomi și arbuști ornamentali cu respectarea Codului Civil.

Suprafețele vor fi întreținute prin cosire.

Amenajarea spațiilor verzi din cadrul perimetrelor construite se poate face prin plantarea de arbuști ornamentali, fructiferi, flori specifice zonei.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 35% din suprafața totală a lotului.

Împrejmuirile către spațiile publice (domeniul public) vor avea un aspect similar cu împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor; Porțile pot fi realizate din stâlpi de lemn sau din zidărie tencuite continuate cu partea mobilă realizată din foi de scânduri sau șipci din lemn sau metalice, cu o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice; Împrejmuirile spre stradă pot fi formate dintr-un soclu opac din zidărie tencuită de max. 0,60 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei (lemn, metal)

Împrejmuirile către restul spațiilor pot fi opace. Se permite și împrejmuirea cu șpalpi metalici și plasa de sarma, dublata sau nu de gard viu.

Înălțimea împrejmuirilor nu va depăși 1,80 m la strada și 2,00 m înălțime către vecini

VIII. COEFICIENȚI URBANISTICI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT max = 35 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

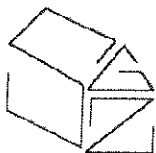
- CUT max = 1.05

Intocmit:

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela



Proiectant General:



Birou Individual de Arhitectura Száraz Stefania Gabriela

527167 com.Valea Crisului, sat.Calnic, nr.222, jud. Covasna
tel.: 0740343215 email:szaraz_gabriela@yahoo.com

Proiectant de specialitate:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SEBAN MONICA

520055 SF GHEORGHE str KOS KAROLY nr 14 JUD COVASNA

FISA DE REGLEMENTARI

Funcțiune principală propusă

Zona rezidențială de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare ZL1

Case de locuit individuale, anexe gospodărești, foisoare, terase acoperite, construcții edilitare.

Funcțiuni complementare admise

Se permit construcții cu rol de depozitare cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiilor dominante zonei rezidențiale.

- anexe, garaje, depozite de mici dimensiuni
- zone verzi amenajate.
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- pergole, foisoare
- piscine
- rețele tehnico edilitare și construcții aferente acestora..

Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă:
alimentare cu energie electrică racord la rețeaua localității, apă racord la rețeaua localității,
canalizare racord la rețeaua localității (fosa septica vidanjabila până la realizarea extinderii rețelei de canalizare) conform propunerilor și avizelor.

- surse alternative de energie,

Funcțiuni admise cu condiții:

se admit funcțiuni complementare cu caracter turistic, pensiune sub 8 camere sau casute de vacanță pentru închiriere în regim hotelier, cu condiția ca suprafața desfasurată a 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 suprafața desfasurată de 150 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse.
- 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;
- depozitări de materiale refolosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;

Aliniamente propuse

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Aliniamentul este la limita proprietății, la limita terenului aferent drumului propus.

ALINIEREA 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, 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.

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.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

se va respecta zona edificabilă marcată pe planșa de reglementări

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 față 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.

Amplasarea în interiorul parcelei

- 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.
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Conform prevederilor art.5.4 din HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, pentru construcții rezidențiale: autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, potrivit importanței și destinației construcției.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;

-se pot utiliza și soluții alternative de energie: panouri fotovoltaice, solare, etc.

Se vor prevedea locuri special amenajate în incinta loturilor pentru depozitarea deșeurilor, cu acces din domeniul public. Dimensiunea spațiilor de depozitare va fi suficientă pentru a asigura colectarea selectivă a deșeurilor.

Asigurarea cu apă

În conformitate cu prevederile din PUZ, alimentarea cu apă a celor 20 de loturi prevăzute nu este posibilă prin conducta existentă din polietilena de Ø63mm, deoarece este dubdimensionată pentru necesarul actual și viitor de apă.

În prezent, conducta privată existentă din polietilena de Ø63mm deservește 5 locuințe care sunt racordate la aceasta (din terenurile din PUZ-ul actual), alături de alte proprietăți deja conectate. Pentru cele 15 loturi prevăzute în documentație, precum și pentru viitoarele imobile ce urmează a fi racordate, este necesară o conducta de polietilena de minim Ø90mm.

Traseul acestei conducte ar trebui stabilit pe baza unui proiect, sau, alternativ se impune redimensionarea conductei existente și a bransamentului corespunzător, pentru a putea asigura debitul și presiunea necesare.

Bransamentele de apă rece pentru loturile vor fi din țevă de PEID Ø 32mm și se vor monta subteran, sub adâncimea de îngheț, în pat de nisip 10 cm, dedesubt și deasupra, cu câte un apometru montat la o dist. de 1-2 m la limita de proprietate.

Construcțiile propuse vor fi racordate la acestea.

Canalizarea menajera

Unele loturi din PUZ-ul actual sunt deja racordate la conducta de canalizare din strada. Evacuarea apelor uzate menajere din restul terenurilor propuse se vor face în sistem gravitațional, prin teava PVC-KG SN4 ; Ø 160mm, în pat de nisip.

La limita de proprietate pentru fiecare teren, se va amplasa un camin de canalizare din PVC cu D400. Racordul de canalizare menajera pentru fiecare teren va fi din teava PVC-KG SN4 ; Ø 160mm, montată în pat de nisip și cu panta 1,0 %.

Apele uzate menajere din caminele menajere de racord propuse vor fi evacuate în conducta de canalizare stradală existentă de PVC- KG D= 200.

Debitele de scurgere și pantele conductelor prevăzute vor asigura viteză minimă de autocurățire de 0,7 m/s, nedepășind viteză maximă admisă de 4 m/s..

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe amplasament vor fi colectate prin rigole și santuri și evacuate la rigola stradală.

Apele meteorice colectate de pe clădirile obiectivului și din incinta amenajată a acestuia, se vor scurge gravitațional, prin rigole pluviale, la rigola stradală a drumului.

Încalzirea

Spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale electrice/ termice proprii sau alte instalații de încălzire adecvate, eventual se pot utiliza și panouri solare - fotovoltaice.

Alimentarea cu energie electrică

Energia electrică necesară se va asigura prin racordare la rețeaua existentă, aflată pe str. Padurii și pe drumul de acces, cu avizul furnizorului, pe baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.

Gospodăria comună

Se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere, precum și deșeurile tehnice. Acestea se vor colecta containerizat și se vor depozita în depozitele agrementate din zonă. Materialele refolosibile, PET-uri, hârtie și carton, textile, metal, sticlă, se vor colecta separat și se vor preda la unități specializate de colectare, prin grija administratorului.

Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza decatre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar daca nu vor face obiectul unor programe finantate de Primarie.

Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime al cladirilor:

S+P+1E sau S+P+M

P pentru anexe

Inaltimi maxime

Constructii principale: H maxim la cornisa 6 m

Anexe: H maxim la cornisa 3 m

Constructii principale: H maxim la coama 12 m

Anexe: H maxim la coama 6 m

Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului: maxim 35%

Coeficientul de utilizare a terenului: maxim 1.05

Dimensiunea constructiilor

Dimensiunea constructiilor se va stabili in functie de necesitati, cu respectarea procentului maxim de ocupare de pentru zona respectiva.

Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravene funcţiunii acestoraşi nu depreciază aspectul general al zonei. Cladirile vor fi amplasate conform planşei de reglementări, în cadrul unor suprafete edificabile stabilite de PUZ. Suprafetele edificabile vor fi amplasate la minim 1 m de limita aliniamentului , în afara acestora nefiind permise constructii si respectand Codul civil fata de limitele parcelor. Cladirile se vor realiza luând în calcul conditiile climatice locale.

- se interzice folosirea azbocimentuluişi a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor
- Materialele de finisajvor fi cele specific zonei – piatra si tencuieli la soclu, tencuieli la fatade, respective elemente din lemn sau metalice la balustradă, lemn la pazii, stalpi, frontoane. Culorile utilizate la faşade vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiţionale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise sau a culorilor primare.
- clădirile vor fi construite din materiale durabile;

Acoperişurile vor avea şarpante în forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante Panta acoperişului va fi între 30⁰ şi 60⁰ sau acoperis terasa.

Învelitoarea se va realiza din ţigle ceramice de culoare cărămie, gri, negru, maron, tigla metalica mata sau şindrilă. Se admite pentru rezolvarea unor detalii mai speciale folosirea tablei de culoare gri închis sau arămie însă pe o suprafaţă redusă.

Se recomanda:

- orientarea optima din punctul de vedere al radiatiilor solare atât pe timp de vara cât si pe timp de iarna
- termoizolare sporita.
- Instalatii si instalatii tehnologice
- se vor poziţiona cât mai discret

Prevederi cu privire la amenajarea de parcaje, spatii verzi şi realizarea de împrejuriri

Parcaje

Parcarea se asigură în incinta proprie.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice

Spații verzi

Pe spațiile verzi în afara suprafețelor edificabile se va planta gazon verde sau se vor planta arbori, pomi și arbuști ornamentali cu respectarea Codului Civil.

Suprafețele vor fi întreținute prin cosire.

Amenajarea spațiilor verzi din cadrul perimetrelor construibile se poate face prin plantarea de arbuști ornamentali, fructiferi, flori specific zonei.

Se va asigura o suprafață de spații verzi de minimum 30% din suprafața totală a lotului.

Împrejmuiri și porți de acces

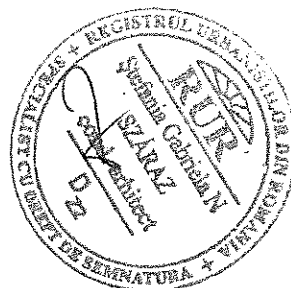
Împrejmuirile către spațiile publice (domeniul public) vor avea un aspect similar cu împrejmuirile tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor; Porțile pot fi realizate din stâlpi de lemn sau din zidărie tencuite continuate cu partea mobilă realizată din foi de scânduri sau șipci din lemn sau metalice, cu o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice; Împrejmuirile spre stradă pot fi formate dintr-un soclu opac din zidărie tencuită de max. 0,60 m. și apoi vor fi continuate cu tipul de gard specific zonei (lemn, metal). Împrejmuirea va fi amplasată pe limita aliniamentului conform planșei de reglementări nr 3.2

Împrejmuirile către restul spațiilor pot fi opace. Se permite și împrejmuirea cu spalpi metalici și plasa de sarma, dublata sau nu de gard viu.

Înălțimea împrejmuirilor nu va depăși 1,80 m la strada și 2,00 m înălțime către vecini

Intocmit:

c.arh. Szaraz Stefania Gabriela



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

N



Legenda

Zona STUDIATA



Verificator/		Nume:		Semnatura:	Cerinta:	Referat/Expertiza nr./data	
Proiectant general: Birou Individual de Arhitectura 527167 com. Valea Ciresului, sat Calnic nr. 222, jud. Covasna tel. 0740343215 email: szaraz_gabriela@yahoo.com Szaraz Steliana Gabriela		PROIECTANT DE SPECIALITATE Birou Individual de Arhitectura Serban Monica 520055 St. Gheorghe, Covasna str. Kos Karoly nr. 14 email: monica.serban@yahoo.com		Beneficiar: Munteanu Constantin si cobeneficiarii		Proiect 55/2024	
Amplasament: Oras Covasna, jud. Covasna		Titlu proiect: PUZ ZONA REZIDENTIALA		Faza: PUZ			
Specificatie:		Nume:		Semnatura:	Scara:	Titlu plansa:	
Sef proiect:		carh. Szaraz Gabriela		1:100		Plansa nr. 1.1	
Proiectat:		arh. Serban Monica		Data 10/26/2025		Plan de incadrare in zona	
Proiectat:		carh. Szaraz Gabriela					

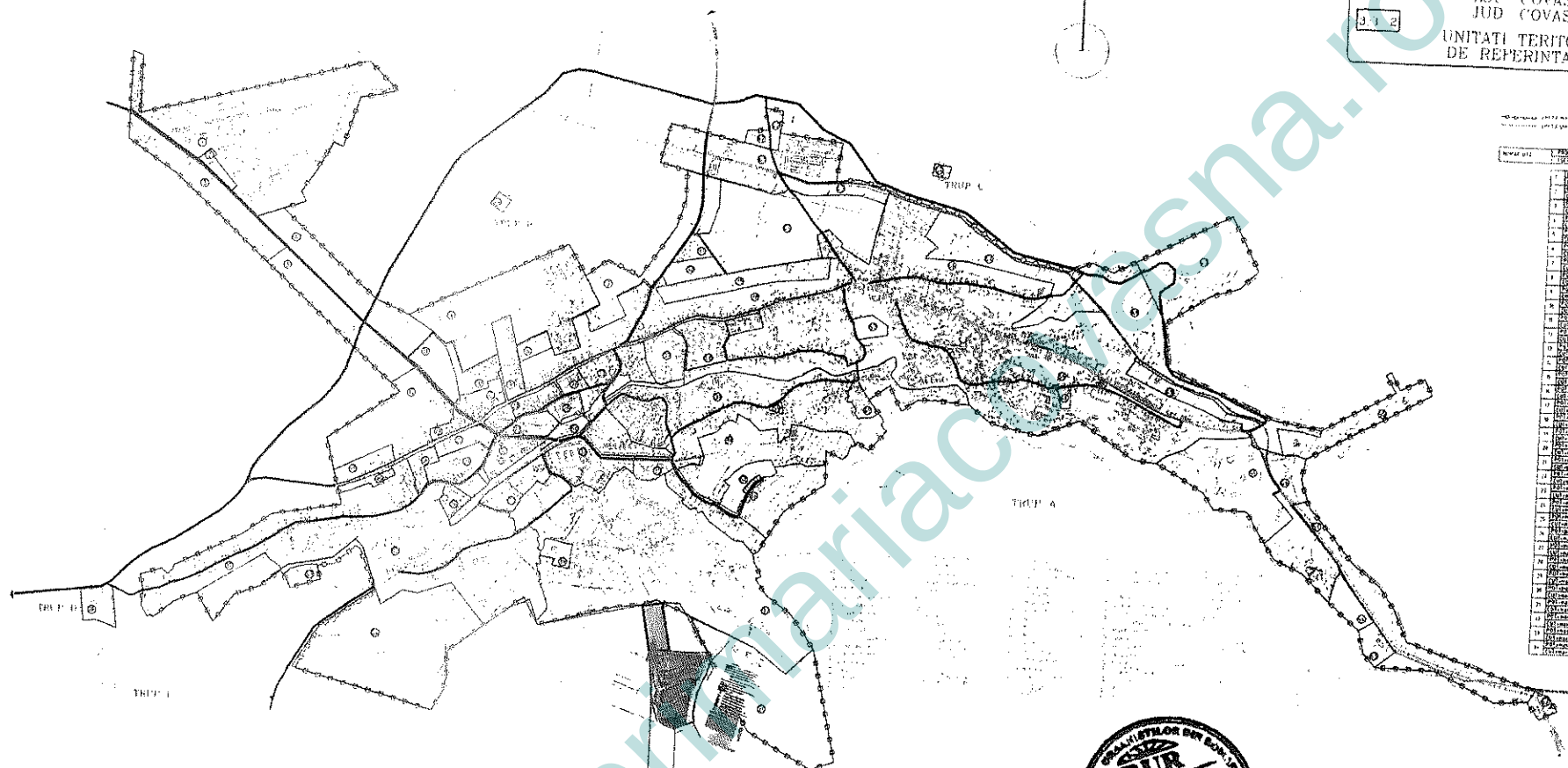
N

PUG PLAN URBANISTIC GENERAL
LOC COVASNA
JUD COVASNA
UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA



PROIECTAREA SI REALIZAREA
DE PROIECTE DE PROIECTARE DE PROIECTARE

PROIECTAREA SI REALIZAREA	PROIECTAREA SI REALIZAREA	PROIECTAREA SI REALIZAREA
1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	18
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
31	32	33
34	35	36
37	38	39
40	41	42
43	44	45
46	47	48
49	50	51
52	53	54
55	56	57
58	59	60
61	62	63
64	65	66
67	68	69
70	71	72
73	74	75
76	77	78
79	80	81
82	83	84
85	86	87
88	89	90
91	92	93
94	95	96
97	98	99
100	101	102



LEGENDA

PUZ propus

PUZ CSIPKES
Hcl 5/2002



Verificator/		Nume:		Semnatura:		Cerinta:		Referat/Expertiza nr./data	
Proiectant general:		Biro Individual de Arhitectură		Biro Individual de SPECIALITATE		Beneficiar:		Proiect	
627487 Corp. Vala Cereu		Serban Monica		SM		Munteanu Constantin si cobeneficiarii		55/2024	
Str. Calcei nr. 232 1st Covasna		520555 Str. Gheorghe		Str. Kossuth nr. 14		Amplasament:		Faza	
email: 627487@proiectant.ro		email: 520555@proiectant.ro		email: 14@proiectant.ro		Oras Covasna, jud. Covasna		PUZ	
Stareș Ștefan Gabriel		Stareș Ștefan Gabriel		Stareș Ștefan Gabriel		Titlu proiect:		Plansa nr.	
Sef proiect:		carh. Szaraz Gabriela		Scara:		PUZ ZONA REZIDENTIALA		1.2	
Proiectat:		arh. Serban Monica		Data:		Titlu plansa:			
Proiectat:		carh. Szaraz Gabriela		10/26/2025		Incastrare in PUG			

PLAN DE SITUATIE

scara 1:1000

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- LIMITA FATA DE STRADA
- LIMITA EDIFICABIL
- ALINIAMENT
- LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA
- LIMITA DE LOTURI PROPUSE

ZONIFICARE

- ZONA REZIDENTIALA
- ZONA SPATIU VERDE

ZONIFICARE VECINATATI

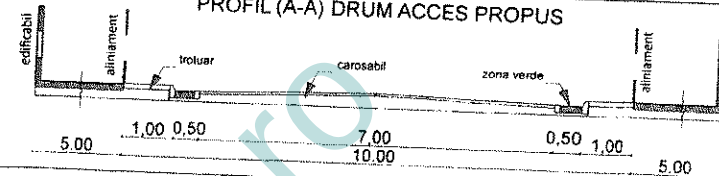
- ZONA REZIDENTIALA CF PUZ "Csipkes" GRADINA Hcl5/2002
- ZONA REZIDENTIALA IN INTRAVILAN NEREGLEMENTAT
- CIRCULATIE EXISTENTA-CAI DE ACCES

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

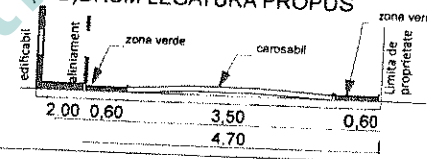
- CIRCULATIE EXISTENTA
- CIRCULATIE PROPUSE

CAI DE ACCES PROPUSE

PROFIL (A-A) DRUM ACCES PROPUSE



PROFIL (B-B) DRUM LEGATURA PROPUSE



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

REGIM MAXIM DE INALTIME= S(D)+P+1 sau S(D)+P+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 posterioara cu respectarea Codului Civil

BILANT TERITORIAL SITUATIA PROPUSE cf. 27267, 29127, 35078, 35077, 33162, 33163, 28325, 29267, 26574, 29997, 29998, 29501, 35140, 35037, 25573

ZONIFICARE FUNCTIONALA		suprafata (mp)	%	suprafata %
teren existent				teren propus
1	ZONA INTRAVILAN NEREGLEMENTATA	33615		
	teren arabil	7634	100,00	
	teren faneste	25482	22,71	
	teren curti constructii	500	75,80	
	din care drum de servitute:		1,49	
	constructii existente:	1664		
2	ZONA REZIDENTIALA IN INTRAVILAN	194,83		
	zona rezidentiala			33616 100
	spatiu verde public			30630 91,06
	circulatii auto si pietonale propuse			357 1,18
	TOTAL	33616	100	33616 100

BILANT TERITORIAL Zone functionale

ZONIFICARE FUNCTIONALA	suprafata (mp)	%
ZONA CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA		
constructii propuse-maxim	11766	35
spatiu verde-minim	10084	30
circulatii auto si pietonale propuse-estimativ	11766	35
TOTAL suprafata reglementata	33616	100

Reglementari urbanistice zonificare si cai de comunicatie.

1:1000

Verificator:	Nume:	Semnatura:	Cerinta:	Referat/Expertiza nr./data:
Proiectant general:	Beneficiar:			
Birou Individual de Arhitectura	Munteanu Constantin si cobeneficiarii			
521187 com. Valea Crului	Amplasament:			
441 Calea nr. 227, 601 Covasna	Oras Covasna, jud. Covasna			
tel. 0745301215	Proiect			
email: munteanu_monica@yahoo.com	55/2024			
Szabo Steliana Gabriela	Faza:			
	PUZ			
Specificatie:	Nume:	Semnatura:	Scara:	Titlu proiect:
Self proiect:	carh. Szaraz Gabriela		1:1000	PUZ ZONA REZIDENTIALA
Proiectat:	arh. Serban Monica		Date:	Faza:
Proiectat:	carh. Szaraz Gabriela		1/16/2026	PUZ
Titlu plansa Reglementari urbanistice zonificare si cai de comunicatie				Planşa nr.

stern de proiectie: STEREO 70
scara 1:1000

Strada Padurii

Catre Partia de sotii

PLAN DE SITUATIE scara 1:1000

LEGENDA

LIMITE

-----	LIMITA ZONA STUDIATA
-----	LIMITA ZONA REGLEMENTATA
-----	LIMITA FATA DE STRADA
-----	LIMITA EDIFICABIL
-----	ALINIAMENT
-----	LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA
-----	LIMITA DE LOTURI PROPUSE

ZONIFICARE

-----	ZONA REZIDENTIALA
-----	ZONA SPATIU VERDE

ZONIFICARE VICINATATI

-----	ZONA REZIDENTIALA CF PUZ "Csipkes" GRADINA Hd5/2002
-----	ZONA REZIDENTIALA IN INTRAVILAN NEREGLEMENTAT
-----	CIRCULATIE EXISTENTA-CAI DE ACCES

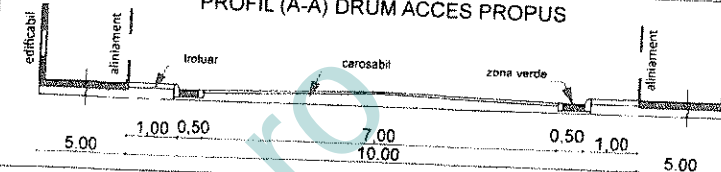
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

-----	CIRCULATIE EXISTENTA
-----	CIRCULATIE PROPUASA
-----	CAI DE ACCES PROPUSE

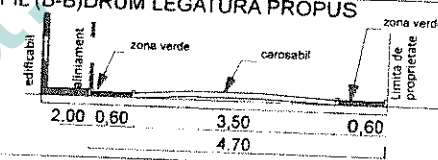
MOBILARE

-----	CONSTRUCTII ILUSTRATE SUGESTIV
-----	Constructii existente autorizate

PROFIL (A-A) DRUM ACCES PROPU



PROFIL (B-B) DRUM LEGATURA PROPU



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

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

BILANT TERITORIAL SITUATIA PROPUA cf. 27267, 29127,35078,35077
33162,33163,28325,29267, 26574,29997,29998,29501,35140,35037,25573

		Suprafata (mp)	%	Suprafata %	
1	ZONIFICARE FUNCTIONALA	teren existent		teren propus	
	ZONA INTRAVILAN NEREGLEMENTATA	33616	100.00		
		teren arabil	7634	22.71	
		teren fanecata	25482	75.89	
		teren curti constructii	500	1.49	
		din care drum de servitute:			
		constructii existente:	1664		
2	ZONA REZIDENTIALA IN INTRAVILAN	194.83	-		
	zona rezidentiala			33616 100	
	spatiu verde public	-	-	30610 91.06	
	circulatii auto si pietonale propuse	-	-	397 1.18	
	TOTAL			2609 7.76	
		33616	100	33616 100	

BILANT TERITORIAL Zone functionale

ZONIFICARE FUNCTIONALA	suprafata (mp)	%
ZONA CU FUNCTIUNE REZIDENTIALA		
constructii propuse maxime	11766	35
spatiu verde minim	10084	30
circulatii auto si pietonale propuse estimativ	11766	35
TOTAL suprafata reglementata	33616	100



Reglementari urbanistice zonificare si cai de comunicatie cu mobilara 1:1000

Verificator	Nume	Semnatura	Cerinta	Refera/Expertiza nr./data
Proiectant general:	Birou Individual de Arhitectura	Proiectant de SPECIALITATE	Birou Individual de Arhitectura	Beneficiar:
501907 com. Valea Crisului,	501907 com. Valea Crisului,	502055 si 502056, Covasna	502055 si 502056, Covasna	Munteanu Constantin si cobeneficiarii
tel 0743843215	tel 0743843215	tel 0743843215	tel 0743843215	Amplasament
email: serban_monica@yahoo.com	email: serban_monica@yahoo.com	email: serban_monica@yahoo.com	email: serban_monica@yahoo.com	Ores Covasna, jud Covasna
Szazsz Stefania Gabriela	Szazsz Stefania Gabriela	Szazsz Stefania Gabriela	Szazsz Stefania Gabriela	Proiect
Specificatie:	Nume	Semnatura	Scara:	55/2024
Sef proiect:	carh. Szazsz Gabriela	Szazsz Gabriela	1:1000	
Proiectat:	arh. Serban Monica	Szazsz Monica		
Proiectat:	carh. Szazsz Gabriela	Szazsz Gabriela		
Titlu proiect:				Faza:
PUZ ZONA REZIDENTIALA				PUZ
Titlu planse: Reglementari urbanistice zonificare si				Planse nr.
cai de comunicatie cu mobilara				3.1.1



scara 1:1000

strada Padurii

Catre Partia de sol

PLAN DE SITUATIE

scara 1:1000

LEGENDA

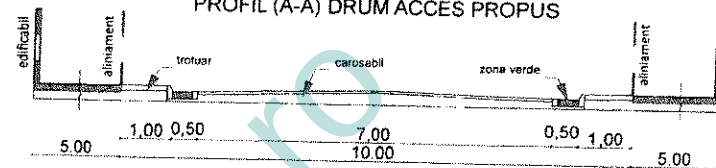
LIMITE

	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITA ZONA REGLEMENTATA
	LIMITA FAȚA DE STRADA
	LIMITA EDIFICABIL
	ALINIAMENT
	LIMITA DE PROPRIETATE EXISTENTA
	LIMITA DE LOTURI PROPUSE

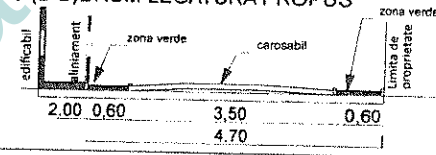
REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

	TEREN PROPRIETATE PRIVATA
	TEREN PROPRIETATE PUBLICA
	TERENURI PRIVATE CARE TREC IN PROPRIETATE PUBLICA

PROFIL (A-A) DRUM ACCES PROPU



PROFIL (B-B) DRUM LEGATURA PROPU



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

REGIM MAXIM DE INALTIME = S(D)+P+1 sau S(D)+P+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 posterioara cu respectarea Codului Civil

BILANT TERITORIAL SITUATIA PROPUA cf. 27267 , 29127,35078,35077,33162,33163,28325,29267 , 26574 ,29997,29998,29501,35140,35037,25573

	ZONIFICARE FUNCTIONALA	suprafata (mp)	%	suprafata	%
1	ZONA INTRAVILAN NEREGLEMENTATA	33616	100.00		
	teren arabil	7634	22.71		
	teren faneata	25482	75.80		
	teren curti constructii	500	1.49		
	din care drum de servitute:	1564			
	constructii existente:	194.83			
2	ZONA REZIDENTIALA IN INTRAVILAN			33616	100
	zona rezidentiala			30610	91.06
	spatiu verde public			397	1.18
	circulatii auto si pietonale propuse			2609	7.75
	TOTAL	33616	100	33616	100

BILANT TERITORIAL Zone functionale

ZONIFICARE FUNCTIONALA	suprafata (mp)	%
ZONA CU FUNCTIONE REZIDENTIALA		
constructii propuse-maxim	11766	35
spatiu verde -minim	10084	30
circulatii auto si pietonale propuse	11766	35
TOTAL suprafata reglementata	33616	100



REGLEMENTARI URBANISTICE proprietatea asupra terenurilor 1:1000

Verificator/	Nume:	Semnatura:	Cerinta:	Referat/Expertiza nr./data
Proiectant general:	Beneficiar:			
Birou Individual de Arhitectura	Munteanu Constantin si cobeneficiarii			
327187 cont. Vases Craciun	Amplasament:			
adresa: nr. 227 pd Covasna	Oras Covasna, jud. Covasna			
tel. 0740342115	55/2024			
e-mail: arh. _general@biarh.ro	Proiect			
Birou: Stefan Gabriel	Faza:			
	PUZ ZONA REZIDENTIALA			
Specificatie:	Nume:	Semnatura:	Scara:	Titlu proiect:
Sei proiect:	carh. Szaraz Gabriela		1:1000	REGLEMENTARI URBANISTICE
Proiectat:	arh. Serban Monica		Data:	Planşa nr.

tem de proiectie: STEREO '70
scara 1:1000