

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA

TEL/FAX: 0267.315.371

EMAIL: stela florea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 87 / 2017

**ZONA REZIDENTIALA
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE,
JUDETUL COVASNA**

BENEFICIARI : KARDA BODALI ZOLTAN SI COPROPRIETARIII

**PLAN URBANISTIC ZONAL si REGULAMENT DE
URBANISM AFERENT P.U.Z.**

SEPTEMBRIE 2017/ februarie 2019

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA
SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA
TEL/FAX: 0267.315.371 EMAIL: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 87 / 2017

DENUMIREA LUCRARIИ : ZONA REZIDENTIALA

LOCALITATEA : MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

JUDETUL COVASNA

BENEFICIAR : KARDA BODALI ZOLTAN SI COPROPRIETARIИ

PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE

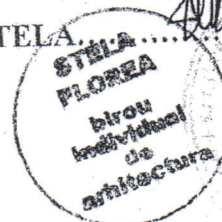
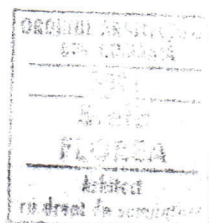
FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT si PROIECTAT

ARH. FLOREA STELA



BORDEROU GENERAL PUZ

A – PIESE SCRISE

VOLUMUL I. MEMORIUL DE PREZENTARE

- foaia de garda
- borderoul general PUZ
- memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1. date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. obiectul lucrarii
- 1.3. surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. evolutia zonei
- 2.2. incadrarea in localitate
- 2.3. elemente ale cadrului natural
- 2.4. circulatia
- 2.5. ocuparea terenurilor
- 2.6. echipare edilitara
- 2.7. probleme de mediu
- 2.8. optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural

- 3.4. modernizarea circulatiei
- 3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului
- 3.8. obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

VOLUMUL II – REGULAMNT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZITII GENERALE

- rolul RLU
- baza legala a elaborarii
- domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- reguli cu privire la echiparea edilitara.
- regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii
- reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- unitati si subunitati functionale

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

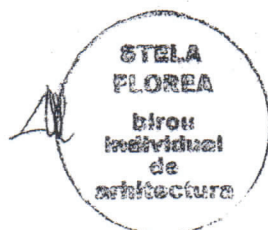
5. ZONE FUNCTIONALE

B – PIESE DESENATE

- A – 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI
Scara 1/500
- A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/500
- A – 03.1. MOBILARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA scara 1 / 500
- A – 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/500
- A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/500

sef proiect

arh. FLOREA Stela



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA
SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA
TEL/FAX: 0267.315.371, EMAIL: stelaflorea.bia@gmail.com

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

ZONA REZIDENTIALA

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, judetul COVASNA

Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a investitiei :

- denumirea obiectivului : ZONA REZIDENTIALA
- localitatea : municipiul SF.GHEORGHE, judetul Covasna
- beneficiar : KARDA BODALI ZOLTAN SI COPROPRIETARII

Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune realizarea unei microzone rezidentiale in municipiul Sf.Gheorghe, pe un amplasament situat in partea de vest a municipiului, la limita perimetrului intravilan aprobat. Terenul se afla in extravilanul municipiului, este liber de sarcini si se afla in proprietatea persoanelor fizice. Terenul studiat este accesibil de pe un drum local existent care deserveste loturile de teren de pe latura de est, ocupate de constructii de locuit si anexe gospodaresti, ultimele constructii din zona de vest a intravilanului. Se intentioneaza amenajarea unei zone de locuit cuprinzand cladiri de locuit unifamiliale, independente, anexe ale acestora, amenajarea de terase pe malul lacului existent pe teren, amenajarea de curti si gradini. Suprafata totala a terenului studiat este de 7.900 mp. Obiectivele vor fi servite de cai de circulatie semicarosabila in interiorul incintelor amenajate, trotuare si alei pietonale, spatii de parcare, amenajari de teren, spatii verzi, utilitati. Ansamblul se contureaza ca o zona

amenajata, cu constructii si cladiri cu regim maxim de inaltime P+2, inscriindu-se armonios in volumetria zonelor construite apropiate.

Solicitari ale temei program :

Tema program definita de titularul de proiect se refera la urmatoarele elemente :

Se vor amplasa cladiri specifice programului de habitat in asa fel incat sa raspunda cat mai multor posibile optiuni in cadrul acestei functiuni. Se va asigura acces semicarosabil in incinta, acces pietonal, se vor propune spatii verzi, amenajari de teren, utilitatile necesare.

Obiectivele vor beneficia de amenajari de teren pentru protectie si pentru agrementarea cadrului amenajat, acces carosabil corespunzator, trotuare de acces pietonal, expunere optima spre cadrele inconjuratoare. Toate cladirile principale se vor amplasa astfel incat sa beneficieze de insorire eficienta, de circulatii si accese confortabile. Incinta va fi astfel organizata incat sa utilizeze cu maxima eficienta suprafata reglementata.

Spatiile libere de constructii si amenajari vor fi configurate ca spatii verzi. Intreaga compozitie se va organiza in jurul oglinzii de apa existente pe amplasament.

Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa rece potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, in sistem local sau centralizat, racord la sistem de telecomunicatii. Incalzirea spatiilor interioare se va realiza in sistem local, cu centrale termice pe combustibil solid sau electric.

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

Planul Urbanistic General al municipiului Sf.Gheorghe nu prevede pentru aceasta zona functiuni, terenul fiind in extravilanul localitatii. In zonele invecinate sunt prevazute functiuni de locuinte si anexe gospodaresti, servicii.

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna pe termen scurt si mediu, aprobata de Consiliul Judetean Covasna in anul 2006, prevede dezvoltarea economica accelerata a judetului pentru reducerea ramanerii in urma fata de alte judete din tara. Aceasta dezvoltare are in vedere cresterea economica, cresterea nivelului de trai si reducerea somajului. Dezvoltarea durabila a judetului este prioritatea administratiei publice locale judetene si locale.

Municipiul Sf.Gheorghe este principalul pol in dezvoltarea echilibrata a teritoriului judetului. In acest sens, investitiile publice sau private care vizeaza dezvoltarea municipiului, a zonelor rezidentiale, de productie si depozitare, a zonelor de servicii,

a celor turistice si de agrement, sunt deosebit de importante si de mare actualitate pentru dezvoltarea orasului si a intregului judet. Primaria municipiului Sf.Gheorghe sustine si sprijina constant dezvoltarea calitatii vietii locuitorilor, a afacerilor, publice sau private, menite sa creeze locuri noi de munca, valoare adaugata si eficienta in activitatile prioritare pentru progresul economic general.

Surse documentare :

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

Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Covasna (PATJ).

Planul Urbanistic General al municipiului Sf.Gheorghe aprobat, HCL nr. 93/1999

Date statistice

Site-uri oficiale

Legislatia in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat in afara perimetrului intravilan al municipiului Sf.Gheorghe, in partea de vest a acestuia, cu acces de pe un drum local derivat din DN 13 E care duce spre Valcele. Terenul este plan, cu denivelari usoare. Nu este mobilat in mometul de fata cu nici un fel de constructii sau amenajari importante. Pe amplasament exista o oglinda de apa, rezultata natural din ascensiunea apelor freatice in sapatura, in jurul careia se propun incintele de locuit.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea favorabila in cadrul teritoriului administrativ al municipiului, in imediata vecinatate a intravilanului existent, de accesibilitatea din directiile importante de interes. Amplasamentul are acces de pe un drum local existent, derivat din DN 13 E catre nord, drum care deserveste, cu rol de strada, loturile ultime aflate in perimetrul intravilan. Astfel, amplasamentul este unul potrivit pentru realizarea unei zone de locuit, aceeasi functiune cu cea de pe latura opusa a drumului de acces. Suprafata terenului permite realizarea de cladiri si constructii specifice functiunii.

Potential de dezvoltare :

Potentialul de dezvoltare al municipiului Sf. Gheorghe este unul evident, fiind cel mai important centru urban al judetului, resedinta acestuia. In oras functioneaza numeroase institutii publice, societati comerciale, polarizand cea mai mare parte a fortei de munca angajate. Dezvoltarea municipiului este marcata de existenta a multe firme private mici si mijlocii care asigura fondul sanatos al unei dezvoltari durabile, utilizand resurse locale si angajand forta de munca locala calificata.

Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiata este situata in extravilanul mun. Sf.Gheorghe, in imediata vecinatate a intravilanului, in zona vest a acestuia. In apropiere se gasesc zone de locuinte si anexe gospodaresti, zone de servicii, spatii comerciale diverse. Zona este definita ca un spatiu cu potential de dezvoltare ridicat, interesul investitorilor pentru zona orasului este in crestere, astfel, reglementarea unei zone noi de locuit in acest areal este deplin justificata. Terenul este liber de constructii in momentul de fata.

Suprafata totala de teren studiata este de 7.900 mp, aflata in proprietate privata.

Clima zonei este temperat-continentala cu veri umede si calde si cu ierni geroase.

Date privind geologia zonei

Pentru amplasamentul studiat s-a realizat un studiu geotehnic aprofundat, in vederea stabilirii caracteristicilor terenului si a conditiilor hidrogeologice existente.

Studiul geotehnic este atasat prezentei documentatii.

Ciclatia :

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene

Accesul in zona studiata este posibil de pe un drum local, derivat din DN 13 E existent. Acesta este practicabil, sar prin PUZ se propune modernizarea lui ca si geometrie. infra si suprastructura, in perspectiva.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de

modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

In momentul de fata , circulatia spre amplasament se desfasoara pe un drum local derivat din drumul national, strada utilizata de riverani. Pe traseul drumului national se desfasoara un trafic important, este culuarul de descarcare spre vest. Drumul se afla in stare buna si nu se remarca incompatibilitati in circulatie, intersectiile apropiate sunt modernizate si semnalizate corespunzator.

Nu am identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau intre acestea si alte functiuni pe traseul drumului national in zona studiata.

De pe DN 13 E se poate accede la amplasament prin intermediul unui drum local existent (cu regim functional de strada) care deserveste loturile aflate pe partea de est a drumului. Acest drum este foarte putin circulat si numai sporadic, astfel nu am identificat incompatibilitati in circulatie

Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren liber, in suprafata totala de 7.900 mp, rotund calcule de bilant teritorial 0,79 ha. Terenul este neproductiv, in momentul de fata exista pe el un mic lac, constituit prin acumularea apelor freatice, in partea de nord a amplasamentului, nu imediat adiacent, se afla un parau.

Relationari intre functiuni .

Nu exista functiuni antropice pe amplasament, nu se pune problema relationarii intre acestea. In vecinatatea dinspre est exista loturi de locuinte individuale. Spre sud, dincolo de drumul national functioneaza restaurantul Liba Csarda, recent reconstruit. Spre vest se intind terenuri libere ale Composesoratului Simeria, spre nord se afla cursul paraului Simeria.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe teren nu exista constructii supraterrane civile sau industriale, POT = 0,00 %, CUT = 0,00.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Constructiile din zonele apropiate sunt constructii descrise mai sus, aflate in stare buna fiind relativ noi. Specificul constructiilor existente in vecinatate este de tip urban.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

Pe traseul drumului national exista retea de alimentare cu energie electrica de medie tensiune, in apropiere in intravilan exista retea centralizata de alimentare cu apa, retea centralizata de canalizare menajera, retele de telecomunicatii.

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de vegetatie spontana. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :

Amplasamentul vizat se afla in apropierea cursului paraului Simeria, protejat de dig pe toata latura de nord a amplasamentului, regularizat in intravilanul municipiului, fara a pune in pericol de inundare zona studiata. Riscul seismic al zonei nu este mai mare decat media judetului.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	ha	%
suprafata totala studiata	1,82	x
suprafata totala reglementata	0,79	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii pietonale, platforme, terase	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata de oglinzi de apa	0,09	11,39
suprafata ocupata de zone verzi neamenajate	0,70	88,61
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate - neproductiv	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	0,79	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	

Principalele disfunctionalitati :

Nu am constatat disfunctionalitati majore care sa necesite interventii ample in sit.

Echipare edilitara :

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport

energie electrica, retele de telecomunicatie, surse de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice, in imediata vecinatate, la gard. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa, existent in zona drumului national, in apropiere. Canalizarea menajera este posibila prin racord la sistemul centralizat existent in zonele apropiate de intravilan. Nu exista in zona un furnizor de energie termica in sistem centralizat. Este posibil racordul la retele de telecomunicatii. Nu exista in zona retea de alimentare cu gaze naturale.

Principalele disfunctionalitati :

Accesul carosabil derivat din DN 13 E existent, se propune a fi modernizat in perioada de perspectiva pentru asigurarea unei accesibilitati si mai confortabile la obiectivele propuse. In momentul de fata drumul local deserveste obiective situate pe partea de est a acestuia, odata cu realizarea investitiilor propuse in PUZ drumul va deservi si obiectivele noi propuse.

Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in imediata vecinatate a intravilanului, el are implicatii directe asupra cadrului urbanistic si functional al intravilanului in momentul de fata. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compozitie armonioasa, organica legata de configuratia si structura cadrului natural, adoptand o dispozitie a volumelor supraterane organizata si functionala, dispusa pe teren intr-o armonie cu cadrul natural si configuratia geografica a acestuia, dar si in armonie cu vecinatatile construite.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

In zonele invecinate functioneaza mai multe tipuri de functiuni dar acestea nu sunt de natura sa pericliteze intergritatea mediului, nu utilizeaza, nu prelucreaza si nu produc materiale toxice, periculoase. Pe amplasamentul studiat se vor realiza constructii de locuit, functiuni care nu vor genera noxe si nocivitati pentru vecinatati si mediu, drumuri de acces, taluzuri, plantatii decorative si de protectie. Aceste functiuni nu sunt de natura sa afecteze factorii de mediu in sensul degradarii calitatii acestora in conditii de exploatare corecta.

Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului.

Riscul la inundatii este diminuat prin existenta digului paraului Simeria care protejeaza toata zona, spre nord.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:

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

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Pe amplasament nu am constatat elemente naturale sau construite supraterane cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare sau turistice.

Optiuni ale populatiei:

Optiunile generale ale populatiei sunt cele care sustin dezvoltarea orasului, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va da un anunt intr-o publicatie locala de mare tiraj referitor la intentia de realizare a obiectivelor propuse. De asemenea, la sediul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe, proiectul va fi expus pentru a fi consultat. Eventualele observatii se vor depune la sediul Primariei Municipiului Sf.Gheorghe, in termen de 30 zile de la expunerea proiectului spre consultarea populatiei. la sediul APM Covasna, Sf.Gheorghe, strada Gen.Grigore Balan, nr. 10 in termen de 15 zile de la aparitia anuntului de intentie si initiere in presa. Pentru consultarea populatiei se va aplica procedura prevazuta de lege. Investitia propusa prin prezentul proiect nu va genera locuri de munca noi, dar este de natura sa contribuie la fixarea fortei de munca locale. Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarului si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elaboratorului, proiectul evidentiaza in mod corespunzator viziunea temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este ridicarea topografica in sistem STEREO 70.

La baza elaborarii proiectului sta si studiul geotehnic realizat pe amplasament.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al municipiului Sf.Gheorghe nu prevede pentru aceasta locatie functiuni pentru ca se afla in extravilan, la limita acestuia. Avand in vedere functiunea dominanta a zonelor invecinate din intravilan, propunerea reglementarii unei zone de locuit este perfect compatibila cu functiunile existente in vecinatate.

Valorificarea cadrului natural:

Orice interventie umana in cadrul natural este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens titularii vor intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala.

Constructiile principale au fost orientate tinand cont de punctele cardinale si de configuratia terenului si a lacului, pentru asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente fata de soare si iluminat natural. De asemenea, s-a avut in vedere ferirea directa de efectul vanturilor dominante care bat din directia nord-vest spre sud-est, si amplasarea constructiilor in sistem peisaj, pentru a utiliza cat mai eficient suprafata de teren.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe un drum local existent. Fiecare lot va avea acces direct din drumul local. Se va asigura posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, autoutilitare, altele.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei microzone de locuit.

Constructiile principale sunt cele de locuinte individuale. Se vor realiza de asemenea constructii de pavilioane de gradina, se va amenaja taluzul lacului, o pasarela peste oglinda de apa, se va amenaja un izvor de apa minerala existent pe amplasament, o pivnita de vinuri in coasta taluzului drumului public, se vor amenaja spatii verzi.

Cladirile vor avea regim maxim de inaltime P+2. Constructiile si cladirile nu vor avea subsol util.

Compozitia este organizata in concordanta cu forma si dimensiunile terenului, cu posibilitatea accesului direct, compozitia este integrata in configuratia cadrului natural existent, asigura o accesibilitate economica a tuturor obiectivelor, orientare corecta a spatiilor construite si libere in functie de punctele cardinale, de curentii si vanturile dominante. Catre zona de est, spre drumul local existent, catre sud spre tarseul drumului national, se vor realiza plantatii de arbusti si tufe cu vegetatie bogata pentru a proteja

zona de pulberi si vant, precum si pentru fixarea solului si sustinerea spatiala a imprejmuirii. In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatorii indici maximi de ocupare si utilizare a terenului :

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	ha	%
suprafata totala studiata	1,82	x
Suprafata reglementata	0,79	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,24	30,38
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,02	2,53
suprafata ocupata circulatii pietonale	0,10	12,66
suprafata ocupata de echipamente edilitare	0,04	5,06
suprafata ocupata de oglinda de apa	0,09	11,39
Suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,30	37,98
Suprafata ocupata de amenajari speciale	0,00	0,00
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	0,79	100,00

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT maxim, coeficientul de utilizare C.U.T. maxim :

P.O.T. maxim = 40,00 %.

C.U.T. maxim = 1,20

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la sistemul de alimentare existent in apropierea amplasamentului, in intravilan. Apa va fi condusa la punctele de consum prin bransament la conducta de alimentare si retea de distribuite interioara, tevi din material plastic pozate pe pat de nisip. Pe traseul conductelor de distributie se vor amplasa doi hidranti de stins incendiul exterior. Conductele de distributie urmaresc traseele cailor de circulatie carosabile si pietonale interioare propuse.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana catre o microstatie de epurare prevazuta cu sistem de pompare retea centralizata de colectare aflata in intravilan, pe strada Jozsef Attila.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce prin rigole acoperite pozate sub traseele carosabile si pietonale si prin rigole deschise spre oglinda de apa, spre spatiile verzi amenajate si spre partea de nord si vest a amplasamentului, gravitacional, unde se pot varsa in rigolele existente sau pot fi absorbite de spatiile verzi perene, ori pot fi conduse spre paraul Simeria si spre afluentul sau aflat la limita de est a amplasamentului studiat. Lacul artificial se intinde pe o suprafata de cca. 900 mp. Apa este colectata prin intermediul unui sistem de drenuri pozate la baza versantului drumului national. Pe amplasament exista un izvor de apa minerala.

Incalzire

Spatiile interioare vor fi incalzite de la centrale termice proprii functionand cu energie electrica sau cu combustibil solid, lemn si peleti.

Apa calda menajera va fi furnizata de aceleasi centrale, in completare se va putea incerca utilizarea de panouri solare sau a energiei geotermale, tehnologii noi in judetul Covasna, a caror eficienta nu este inca verificata si testata la scara ampla in conditiile climatice locale.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize precum si iluminatului exterior, se va realiza racordul la retea existenta la limita amplasamentului, in partea de est, pe baza unui proiect de specialitate.

Telecomunicatii :

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona intravilanului municipiului Sfantu Gheorghe, pe baza avizelor solicitate de beneficiari de la detinatorii retelelor Te existente.

Gospodarie comunală :

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-uri, hartie si carton, textile, sticla

si metal se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija rezidentilor.

Protectia mediului :

Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. Nu se permite realizarea de investitii care genereaza emanatii nocive, noxe si deseuri periculoase pentru mediu. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la implementarea de obiective neagresive pentru mediu, la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

In interiorul incintlor se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol de protectie si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor fi plantate cu plante perene pe partere de gazon si cu arbori si arbusti specifici zonei. Spre drumul local si spre drumul national se vor planta arbori si arbusti cu vegetatie bogata cu rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curentilor de aer, rol de paravan intre drumul public si zona de locuit si, evident, cu rol decorativ.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul municipiului Sfantu Gheorghe vor fi protejate prin corecta exploatare si utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor si dotarilor si prin respectarea prevederilor PUZ.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Nu se pune problema reabilitarii urbane. In ce priveste peisajele, se va avea in vedere refacerea cadrului dupa terminarea lucrarilor de constructii in mod cat mai apropiat de starea initiala a sitului.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament, in sine, nu exista asemenea oportunitati in momentul de fata.

Obiective propuse : se propun constructii de locuit, anexe ale acestora, constructii complementare, amenajari de teren, echipare edilitara.

Terenul se afla in proprietate privata, in intregime.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

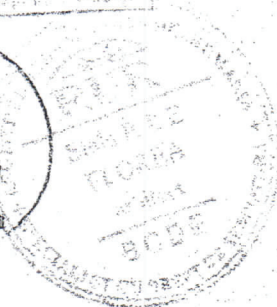
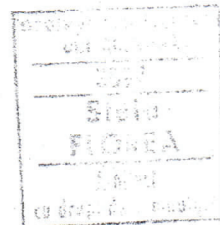
Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 382/ 07.08.2017, care sta la baza elaborarii lui.

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

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Mun. Sfantu Gheorghe, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, titularii de proiect va face demersurile necesare in continuare, potrivit legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



VOLUMUL II

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispozitii generale :

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

2. Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii PUZ si a RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările

ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect - republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.

- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

Odata aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

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

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

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul)
- constructiile supraterrane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor si la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.
- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatiei perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile din planșa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare. Zona de edificabil definește conturul in cadrul caruia constructiile pot ocupa loc. S-au definit doua categorii de edificabil, materializate pe planurile desenate :

Edificabil pentru cladiri

Edificabil pentru constructii speciale lacustre

Se vor respecta retragerile fata de limita amplasamentului, fata de reperele materializate in planșa de reglementari urbanistice - zonificare.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile minime fata de vecinatati, intimitate si toate celelalte prevederi legale de amplasare.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunală, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare de incinte.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.
- Se vor realiza minim 4 parcaje publice.

Reguli cu privire la echiparea edilitara :

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

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

Spatiile verzi sunt amplasate selectiv pe teritoriul studiat, ele vor ocupa minim 30 % din suprafata terenului amenajat, sub forma de ronduri florale, gazon, plantatii de protectie, vegetatie spontana, arbusti si arbori, rolul acestora este si functional si estetic. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Intre spatiile functionale se pot realiza imprejmuiri din gard viu din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. Spre drumurile publice se vor planta arbusti cu vegetatie deasa cu rol de protectie impotriva curentilor de aer, a vantului dominant si a propagarii zgomotului si suspensiilor de pe carosabil. Imprejmuirile spre domeniul public vor fi transparente sau semitransparente, nu mai inalte de 1,80 m, cu soclu plin nu mai inalt de 60 cm. Imprejmuirile spre domeniul public pot fi dublate de gard viu. Materialele de constructii folosite la imprejmuri vor fi beton, caramida, lemn. Nu se vor folosi materiale plastice si imprejmuiri industriale.

III Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat se constituie intr-o singura zona functionala.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatile functionale cuprind urmatoarele functiuni importante :

L – locuinte

SP – spatii plantate

CR – cai de comunicatie rutiera

TE – echipare edilitara

V. Subzone functionale :

ZONA DE LOCUINTE :

Suprafata : 7.900 mp

Vecinatati :

- spre nord : zona parau Simeria
- spre sud : zona drum public national
- spre vest : teren liber al Composesoratului Simeria
- spre est : drum local de acces

subzone functionale : L, SP, CR, TE.

Suprafata reglementata : 7.900 mp

Unitate functionala : habitat

Funciunea dominanta : locuire

Funciuni permise fara conditii : functiuni complementare

Funciuni permise cu conditii : functiune de birou, comert sub 150 mp Ad, cu asigurare de spatii de parcare dedicate

Funciuni interzise : alte functiuni decat cea dominanta, cele permise.

Retrageri ale edificabilului fata de limitele laterale ale proprietatii : variabil, cf. plansa A - 03

H maxim la cornisa = 9,00 m de la cota 0 a constructiilor

H maxim coama = 14,00 m de la cota 0 a constructiilor

P.O.T. MAXIM = 40 %

C.U.T. MAXIM = 1,20

Parcare : pe loturi

Culori : culori naturale, vegetale, pamanturi naturale si arse, alb, ocru, brun.

Regim maxim de inaltime : P + 2

Suprafata spatii verzi : minim 30 % din suprafata terenului studiat in PUZ.

Arborii din interiorul insintelor se vor planta la distanta fata de limitele laterale si posterioare ale lotului la distanta minima de 1 / 2 din diametrul coroanei la maturitate. Aceeasi reglementare se refera si la arbusti mai inalti de 1,50 m.

Suprafata spatii verzi publice rezultate din reglementare 380 mp, respectiv 17,50 mp / resident (> minim 2 mp / rezident).

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie. acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla, sau invelitori usoare, panta minima a invelitorii 30 grade. acoperisuri tip terasa, tamplarie lemn, PVC alb sau colorat, metal, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit, betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate. imprejmuiri conform descrierilor de mai sus.

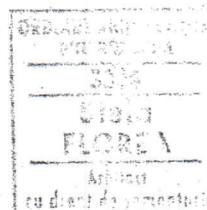
Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud. est sau vest a incaperilor de locuit si a teraselor, orientarea vest a spatiilor anexe, orientare nord a spatiilor de depozitare.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare a incintei interioare si cu rol de protectie, absorbant pentru praf, zgomote, miros, pulberi, fum si emanatii de esapare, fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer.

Sef proiect arh. Florea Stela



Stela



Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe

HOTĂRÂREA NR. 240/2017

privind aprobarea Avizului de oportunitate nr. 4/13.07.2017 pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal "Zonă rezidențială", Municipiul Sfântu Gheorghe

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară:

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 39748/17.07.2017, întocmit de către Arhitectul șef al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Procesul verbal nr. 5/04.07.2017 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism prin care se propune Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe, aprobarea Avizul de oportunitate nr. 4/13.07.2017;

Având în vedere avizele favorabile ale Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism și Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină ale Consiliului local al municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art. 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. c și alin. (5) lit. c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 45 alin. (2) lit. e și art. 115 alin. (1) lit. b din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

ART. 1. - Se aprobă Avizul de oportunitate nr. 4/13.07.2017 emis de Arhitectul șef al municipiului Sfântu Gheorghe la propunerea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Sfântu Gheorghe, pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială” Municipiul Sfântu Gheorghe, anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

ART. 2. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Avizări și Emitere a Certificatelor de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism a Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 27 iulie 2017.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Miklós Zoltán

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Kulcsár Tünde-Ildikó



ROMÂNIA
Județul Covasna
Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe
Arhitect - șef

Aprobat
Primar, Antal Árpád-András

Ca urmare a cererii adresate de dl./d-na **Karda Bodali Zoltán și coproprietarii** cu domiciliul în județul Covasna, satul Ozun (com. Ozun), cod poștal 527130, s. [redacted] nr. 3 -, telefon [redacted] -mail , înregistrată sub nr. 37047 din 03.07.2017,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ DE OPOPRTUNITATE
Nr. 4 .din 13.07.2017

pentru elaborare Plan urbanistic zonal pentru „Zonă rezidențială” Municipiul Sfântu Gheorghe ;

generat de imobilul: terenurile cu categoria de folosință „neproductiv”, înscris în CF nr. 38986 Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. cad. 38986; CF nr. 29595 Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. cad. 29595; CF nr. 38987 Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. cad. 38987; CF nr. 26701 Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. cad. 26701; CF nr. 26694 Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. cad. 26694; CF nr. 29594 Municipiul Sfântu Gheorghe, nr. cad. 29594. în suprafață totală de 7.900 mp;
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de **pârâul Simeria**, la est drum (limită intravilan existent), la sud-vest –DN 13E (taluz).
2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți
-zonă de locuințe și anexe ale acestora; oglindă de apă
-zonă de circulații: -drumuri, platforme pietonale și parcări;
-zonă spații verzi: -min. 20% din suprafața reglementată;
-zonă construcții și lucrări tehnico-edilitare;
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)
- reglementarea se va trata într-un singur UTR;
- $POT_{max} = 40\%$; $CUT_{max} = 1,2$;
- regim de înălțime: =P+2;
- edificabilul: se va stabili prin PUZ (orientarea construcțiilor vor respecta Normativele în vigoare);
4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
- accese: se vor prevedea accese carosabile atât pentru public, cât și pentru intervenții;
- parcaje: numărul parcărilor se va stabili conform Normativelor în vigoare;

- echipare tehnico-edilitară: se va executa prin racordarea la rețeaua stradală existentă pe str. József Attila (DJ 121C)
- alimentare cu apă;
- canalizare menajeră – se va executa prin proiectarea unei microstații de epurare și o stație de pompare a apelor uzate, a căror realizare și întreținere vor fi suportate de către investitor
- canalizare pluvială;
- alimentare cu gaz metan;
- alimentare cu energie electrică;
- se va avea în vedere necesitatea instalării de rețele de comunicații electronice pentru zona reglementată, potrivit art. 24 din Legea nr. 154 din 28 septembrie 2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.
- racordarea drumului proiectat va trata și porțiunea de stradă care face legătura cu DJ 121C, prin redimensionarea acestuia;

5. Capacitățile de transport admise:

- pentru transportul auto, capacitatea de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin PUZ, în funcție de încărcările (tonajul) estimate pentru auto de categorie medie sau grea, după caz.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- potrivit legislației în vigoare;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

- informarea publicului prin anunțarea în ziarele locale a intenției de elaborare a documentației de urbanism;
- identificarea proprietarilor direct afectați cu implementarea investiției - nume/prenume, adresă, nr. telefon/fax, e-mail (toate vecinătățile parcelelor pentru care se solicită reglementarea).

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 138 din 27.03.2017, emis de **Primăria municipiului Sfântu Gheorghe**

Achitat taxa de 0 lei, conform Chitanței nr. din
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect-șef,
Birtalan Erzsébet-Csilla

Birtalan



ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 42772 din 16.08.2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 382 din 07.08.2017

În scopul: **ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM "ZONA REZIDENTIALA" SFÂNTU GHEORGHE**

Ca urmare a Cererii adresate de **KARDA BODALI ZOLTÁN SI COPROPRIETARI**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **OZUN**

satul _____, sectorul _____, cod poștal **527130**, _____

n _____ telefon/fa _____, email _____

înregistrată la nr. **42772** din **02.08.2017**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**

municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____

cod poștal **520046**, str. **JÓZSEF ATTILA**

nr. **FN**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____

sau identificat prin **Plan de incadrare în zona vizat de O.C.P.I**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **6** / **1995**

faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe

nr. **27** / **01.02.2016**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: **38987,29595, 38986, 26694, 26701, 29594**

Nr. Top **38987, 29595, 38986, 26694, 26701, 29594**

TEREN PROPRIETATE PRIVATA, SITUAT ÎN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

2. REGIMUL ECONOMIC:

**FOLOSINTA ACTUALA TEREN NEPRODUCTIV
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "B"**

3. REGIMUL TEHNIC:

- **ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUZ - "ZONA REZIDENTIALA" SFÂNTU GHEORGHE**
 - **DOCUMENTAȚIA SE VA ÎNTOCMII CONFORM PREVEDERILOR LEGII NR. 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE ȘI CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 4/13.07.2017 APROBAT CU H.C.L. 240/2017**

4. REGIMUL DE ACTULIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM "ZONA REZIDENTIALA" SFÂNTU GHEORGHE

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T. , după caz:

P.A.C.

P.O.E.

P.O.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

securitate la incendiu

alimentare cu energie electrică

salubritate

protecția civilă

alimentare cu energie termică

transport urban

sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

Verificare la toate cerințele funcționale de calitate

aviz proiectant inițial

acordul proprietarilor

Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI
- INSPECTORATUL JUDETEAN DE POLITIE
- ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA S.G.A. COVASNA
- AVIZ MINISTERUL APARARII NATIONALE
- AVIZ SERVICIUL ROMÂN DE INFORMATII
- CONSILIUL JUDETEAN

d.4) studii de specialitate

- STUDIU GEOTEHNIC
- STUDIU DE CIRCULATIE

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar
KULCSÁR TÜNDE-ILDJKÓ

Arhitect-sef
BIRTALAN-ERZSÉBET CSILLA

Întocmit
Rákosi Ildikó

Achitat taxa de: 85,80 lei, conform Chitanței nr. 43729 din 02.08.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de

Inventar de coordonate

Puncte vechi

NR PCT	COORDONATA			DENUMIRE PUNCT
	X	Y	Z	
1	482068.870	560341.460	520.856	Subfăneată Sâncrai

Puncte de statie

NR PCT	COORDONATA		
	X	Y	Z
100	484381.802	559458.476	548.567
101	484381.261	559419.516	550.531
102	484501.266	559340.683	540.137
103	484497.151	559434.759	537.095
102	484497.719	559431.820	537.105
104	484448.818	559476.826	535.939

Coordonatele stațiilor 102 și 103 au fost determinate cu GPS.

Puncte radiate

NR PCT	COORDONATA		
	X	Y	Z
1	484514.417	559316.058	540.222
2	484510.339	559343.974	536.867
3	484505.419	559363.745	536.021
4	484501.949	559386.174	535.338
5	484497.457	559408.393	534.742
6	484495.676	559417.769	0.000
7	484490.875	559443.679	534.041
8	484485.726	559466.248	534.442
9	484472.644	559459.542	533.556
10	484466.113	559456.959	0.000
11	484465.960	559456.935	535.233
12	484459.736	559455.960	534.149
13	484454.167	559457.668	0.000
14	484448.315	559459.462	534.314
15	484436.944	559461.948	534.627
16	484432.056	559463.017	534.761
17	484428.754	559462.825	466.508
18	484406.184	559461.511	538.542
19	484407.491	559449.377	537.507
20	484403.562	559448.630	0.000
21	484412.457	559427.413	537.309
22	484416.726	559416.221	538.722
23	484445.041	559388.502	0.000
24	484446.426	559386.983	0.000
25	484451.860	559381.025	0.000
26	484467.828	559362.954	0.000
27	484507.070	559313.259	0.000

CALCULUL SUPRAFETEI

CF nr. 26694, 26701, 26696, 29594, 29595 Sf. Gheorghe

**Parcela
PROPRIETAR
SUPRAFATA
PERIMETRUL**

Nr.Cad. 26694, 26701, 26696, 29594, 29595
Karda Zoltan si coproprietari
7900.1702 mp
431.91 m

Nr. punct 1	Nr. punct 2	Orientare	Distanta	X	Y	Z
1	2	109.235	28.210	484514.417	559316.058	540.222
2	3	115.527	20.370	484510.339	559343.974	536.867
3	4	109.772	22.700	484505.419	559363.745	536.021
4	5	112.699	22.670	484501.949	559386.174	535.338
5	6	111.948	9.540	484497.457	559408.393	534.742
6	7	111.664	26.350	484495.676	559417.769	0.000
7	8	114.281	23.150	484490.875	559443.679	534.041
8	9	230.156	14.700	484485.726	559466.248	534.442
9	10	223.976	7.020	484472.644	559459.542	533.556
10	11	209.902	0.150	484466.113	559456.959	0.000
11	12	209.892	6.300	484465.960	559456.935	535.233
12	13	181.059	5.830	484459.736	559455.960	534.149
13	14	181.059	6.120	484454.167	559457.668	0.000
14	15	186.296	11.640	484448.315	559459.462	534.314
15	16	186.296	5.000	484436.944	559461.948	534.627
16	17	203.696	3.310	484432.056	559463.017	534.761
17	18	203.702	22.610	484428.754	559462.825	466.508
18	19	306.831	12.200	484406.184	559461.511	538.542
19	20	211.955	4.000	484407.491	559449.377	537.507
20	21	325.273	23.010	484403.562	559448.630	0.000
21	22	323.198	11.980	484412.457	559427.413	537.309
22	23	350.677	39.620	484416.726	559416.221	538.722
23	24	347.074	2.060	484445.041	559388.502	0.000
24	25	347.074	8.060	484446.426	559386.983	0.000
25	26	346.073	24.120	484451.860	559381.025	0.000
26	27	342.551	63.320	484467.828	559362.954	0.000
27	1	23.175	7.860	484507.070	559313.259	0.000

CF nr. 26694 Sf. Gheorghe

**Parcela
PROPRIETAR
SUPRAFATA
PERIMETRUL**

Nr.cad. 26694
Szekely Anna
999.8867 mp
136.63 m

Nr. punct 1	Nr. punct 2	Orientare	Distanta	X	Y	Z
6	7	111.664	26.350	484495.676	559417.769	0.000
7	8	114.281	23.150	484490.875	559443.679	534.041
8	9	230.156	14.700	484485.726	559466.248	534.442
9	10	223.976	7.020	484472.644	559459.542	533.556
10	11	209.902	0.150	484466.113	559456.959	0.000
11	29	312.880	44.010	484465.960	559456.935	535.233
29	6	11.891	21.240	484474.803	559413.824	0.000

CF nr. 26701 Sf. Gheorghe

Parcela
PROPRIETAR
SUPRAFATA
PERIMETRUL

Nr.cad. 26701
Karda Zoltan
482.0768 mp
165.27 m

Nr. punct 1	Nr. punct 2	Orientare	Distanta	X	Y	Z
11	12	209.8924	6.3	484465.96	559456.935	535.233
12	13	181.0589	5.83	484459.736	559455.96	534.149
13	28	314.5746	46.95	484454.167	559457.668	0
28	29	11.8905	10.16	484464.823	559411.938	0
29	11	112.8798	44.01	484474.803	559413.824	0

CF nr. 26696 Sf. Gheorghe

Parcela
PROPRIETAR
SUPRAFATA
PERIMETRUL

Nr.cad. 26696
Karda Gabriella
4937.0134 mp
389.16 m

Nr. punct 1	Nr. punct 2	Orientare	Distanta	X	Y	Z
1	2	109.235	28.210	484514.417	559316.058	540.222
2	3	115.527	20.370	484510.339	559343.974	536.867
3	4	109.772	22.700	484505.419	559363.745	536.021
4	5	112.699	22.670	484501.949	559386.174	535.338
5	6	111.948	9.540	484497.457	559408.393	534.742
6	29	211.891	21.240	484495.676	559417.769	0.000
13	14	181.059	6.120	484454.167	559457.668	0.000
14	15	186.296	11.640	484448.315	559459.462	534.314
15	16	186.296	5.000	484436.944	559461.948	534.627
16	17	203.696	3.310	484432.056	559463.017	534.761
17	31	314.574	46.890	484428.754	559462.825	466.508
24	25	347.074	8.060	484446.426	559386.983	0.000
25	26	346.073	24.120	484451.860	559381.025	0.000
26	27	342.551	63.320	484467.828	559362.954	0.000
27	1	23.175	7.860	484507.070	559313.259	0.000
28	13	114.575	46.950	484464.823	559411.938	0.000
29	28	211.891	10.160	484474.803	559413.824	0.000
31	24	314.574	30.980	484439.395	559417.158	155.768

CF nr. 29594 Sf. Gheorghe

Parcela
PROPRIETAR
SUPRAFATA
PERIMETRUL

Nr.cad. 29594
Toth Ladislau și sotia Toth Viorica
1000.0166 mp
135.32 m

Nr. punct 1	Nr. punct 2	Orientare	Distanta	X	Y	Z
17	18	203.702	22.610	484428.754	559462.825	466.508
18	19	306.831	12.200	484406.184	559461.511	538.542

19	34	325.523	22.240	484407.491	559449.377	537.507
31	17	114.574	46.890	484439.395	559417.158	155.768
32	31	3.702	16.950	484422.476	559416.173	0.000
33	32	350.497	3.260	484420.153	559418.460	0.000
34	33	323.200	11.170	484416.171	559428.899	0.000

CF nr. 29595 Sf. Gheorghe

Parcela
PROPRIETAR
SUPRAFATA
PERIMETRUL

Nr.cad. 29595
Karda Zoltan
482.0768 mp
165.27 m

Nr. punct 1	Nr. punct 2	Orientare	Distanta	X	Y	Z
19	20	211.955	4.000	484407.491	559449.377	537.507
20	21	325.273	23.010	484403.562	559448.630	0.000
21	22	323.198	11.980	484412.457	559427.413	537.309
22	23	350.677	39.620	484416.726	559416.221	538.722
23	24	347.074	2.060	484445.041	559388.502	0.000
24	31	114.574	30.980	484446.426	559386.983	0.000
31	32	203.702	16.950	484439.395	559417.158	155.768
32	33	150.497	3.260	484422.476	559416.173	0.000
33	34	123.200	11.170	484420.153	559418.460	0.000
34	19	125.523	22.240	484416.171	559428.899	0.000



5573165

Carte Funciară Nr. 29595 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	4456
Ziua	28
Luna	02
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29595	482	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26707 / 24/12/2010		
Act Notarial nr. Contract de donație nr. 4923, din 23/12/2010 emis de NP GRAMADA CLAUDIU GABRIEL;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donație, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 2) KARDA BODALI ZOLTAN	A1
27329 / 28/08/2014		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1

C. Partea III. SARCINI .

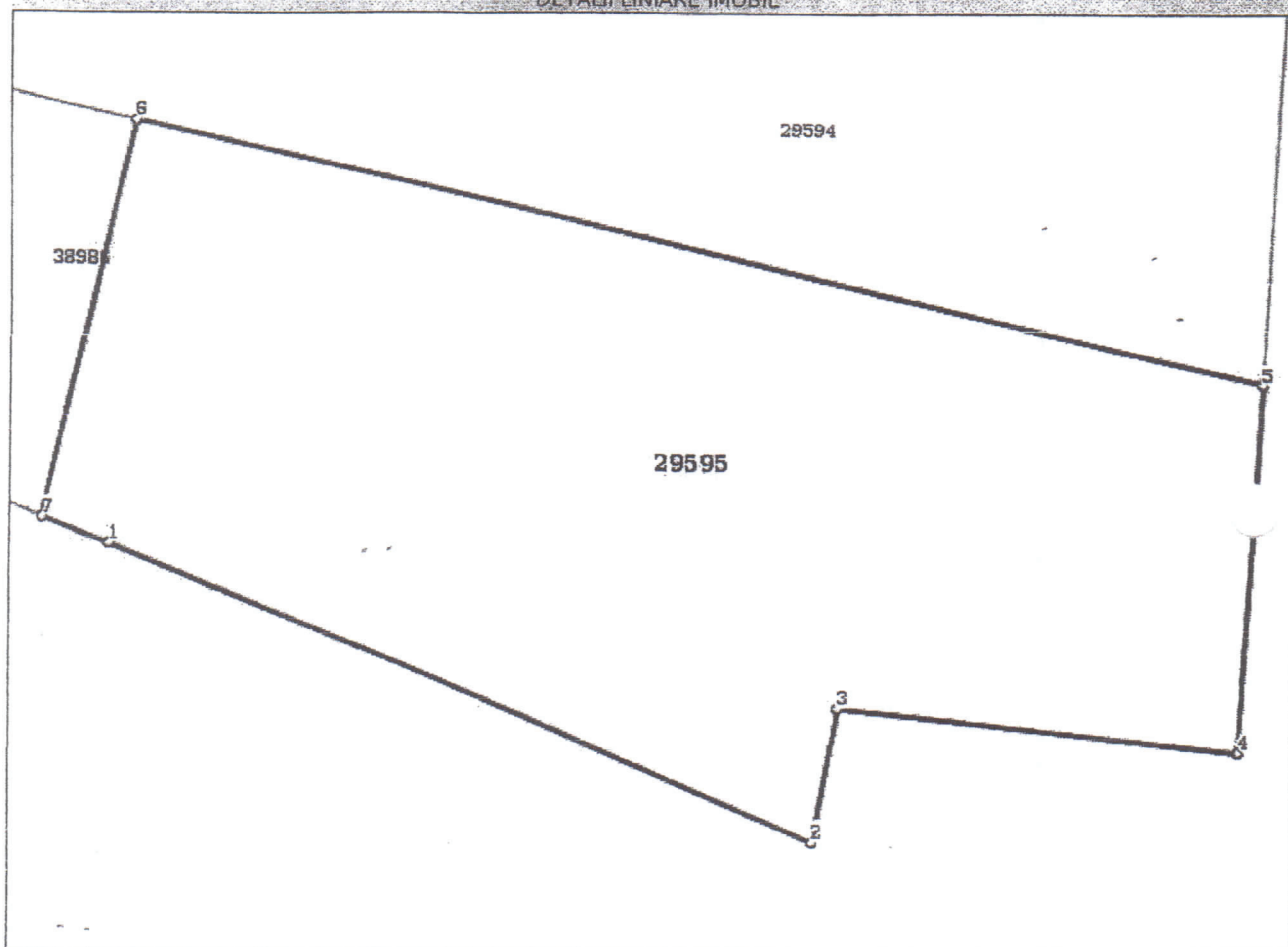
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29595	482	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	482	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	23.006
2	3	3.999
3	4	12.204
4	5	11.056
5	6	34.911
6	7	12.192
7	1	2.164

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	6472	22-03-2017	24-03-2017	Furnizare date de cadastru, geodezie si cartografie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.71312/28-02-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,
22-03-2017

Data eliberării,
/ /

23 -03- 2017

Asistent Registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC
Paic Mariana-Cornelia
Asistent Registrator
 (parafa și semnătura)

Referent,

Paic Mariana-Cornelia
 (parafa și semnătura)



24733632

Carte Funciară Nr. 38986 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	4447
Ziua	28
Luna	02
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe
A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38986	4.528	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14542 / 23/05/2016		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26696/Sfantu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 27205 din 28/08/2014;</i>	A1
Act Notarial nr. Contract de donatie nr. 2196, din 15/05/2015 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 2) KARDA BODALI ZOLTAN <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26696/Sfantu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 12796 din 18/05/2015;</i>	A1

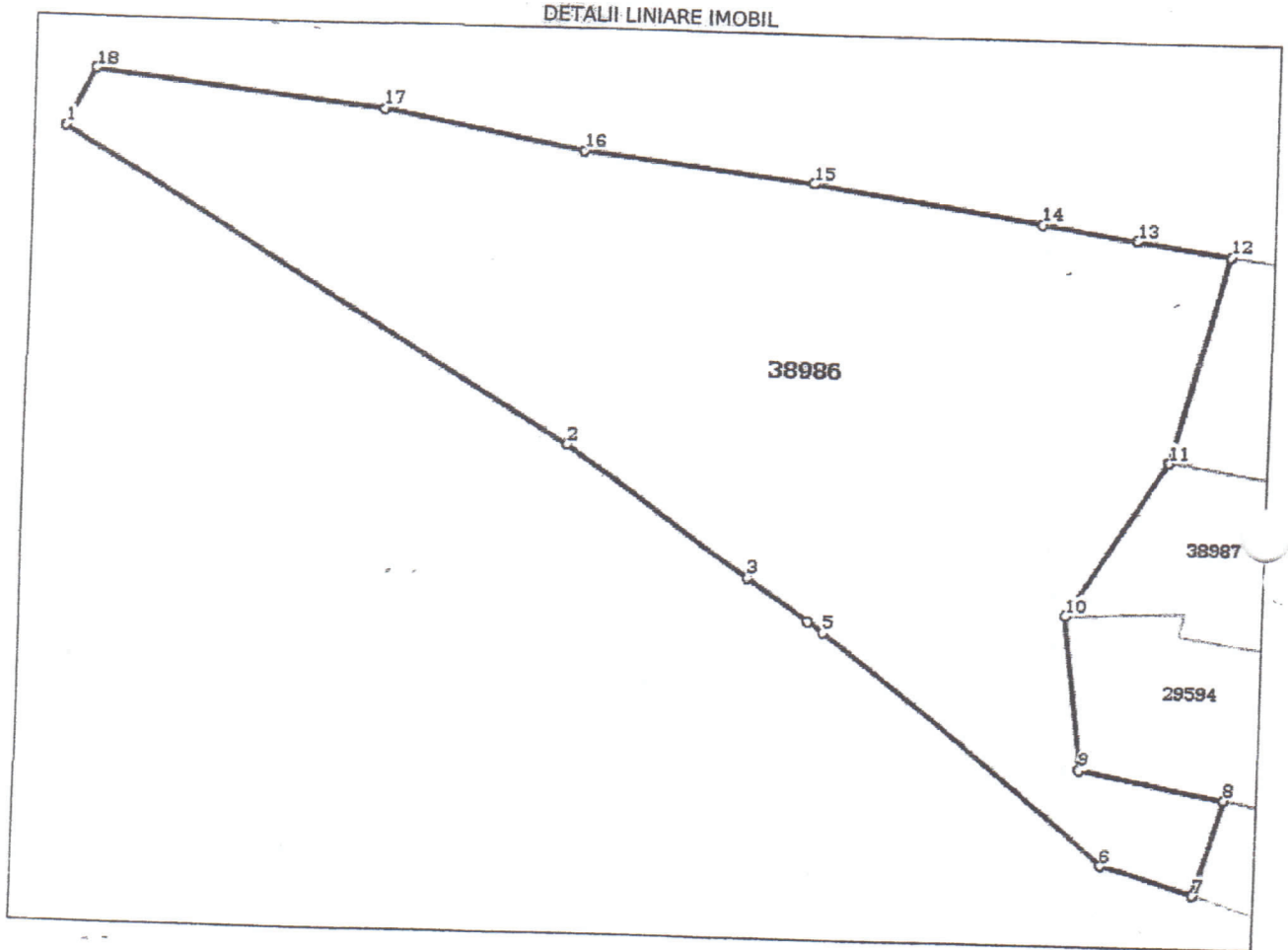
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38986	4.528	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	4,528	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	63.321
2	3	24.115
3	4	8.064
4	5	2.056
5	6	39.624
6	7	9.815
7	8	12.192
8	9	14.789

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
9	10	19.678
10	11	21.822
11	12	27.016
12	13	9.375
13	14	9.544
14	15	22.669
15	16	22.696
16	17	20.374
17	18	28.212
18	1	7.862

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.71309/28-02-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,
21-03-2017

Data eliberării,

22-03-2017

Asistent Registrator,

IOLANDA GASPAR

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



24733634

Carte Funciară Nr. 38987 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	4452
Ziua	28
Luna	02
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe****A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38987	409	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14542 / 23/05/2016	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;	
B2	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege A1 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26696/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 27205 din 28/08/2014;</i>
Act Notarial nr. Contract de donatie nr. 2196, din 15/05/2015 emis de BNP Gramada Claudiu Gabriel;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 A1 / B.6 2) KARDA BODALI ZOLTAN <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26696/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 12796 din 18/05/2015;</i>
14543 / 23/05/2016	
Act Notarial nr. Promisiune bilaterala de vanzare cumparare de vanzare cumparare nr. 695, din 20/05/2016 emis de BNP Savu ALIN - GABRIEL;	
B5	se notează antecontractul de vânzare cumpărare asupra imobilului înscris în cartea funciară nr. 38987 Sf.Gheorghe cu obligația încheierii contractului de vânzare cumpărare autentic până la data de 31.12.2016 A1 1) AMBRUS JOZSEF , casatorit cu 2) AMBRUS EMESE

C. Partea III. SARCINI .

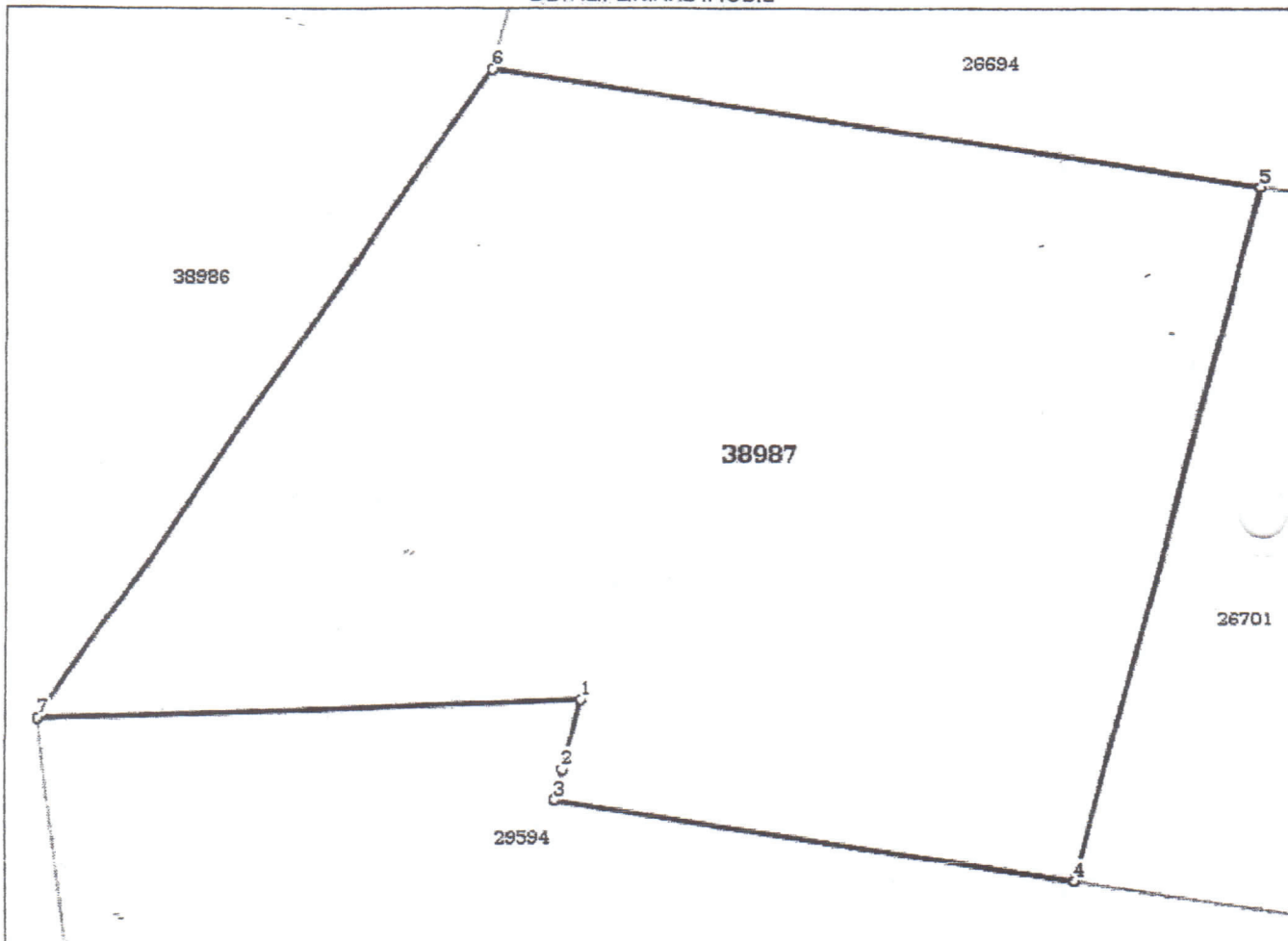
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38987	409	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	409	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.093
2	3	0.907
3	4	11.686
4	5	21.026
5	6	17.3
6	7	21.822
7	1	11.937

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60-RON, -Chitanța internă nr.71310/28-02-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,

21-03-2017

Data eliberării,

~~21-03-2017~~

Asistent Registrator,

VIOLETA MIRON

asistent-registrator

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



1538526

Carte Funciară Nr. 26694 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	3908
Ziua	22
Luna	02
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:20518/Sf.Gheorghe

Nr. cadastral vechi:441

Nr. topografic:863/1/1

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26694	1.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4447 / 28/04/2006	
Contract De Donatie nr. 1108/2006;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) SZEKELY ANA, născ.Tuzson
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 20518/Sf.Gheorghe)
27204 / 28/08/2014	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;	
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege

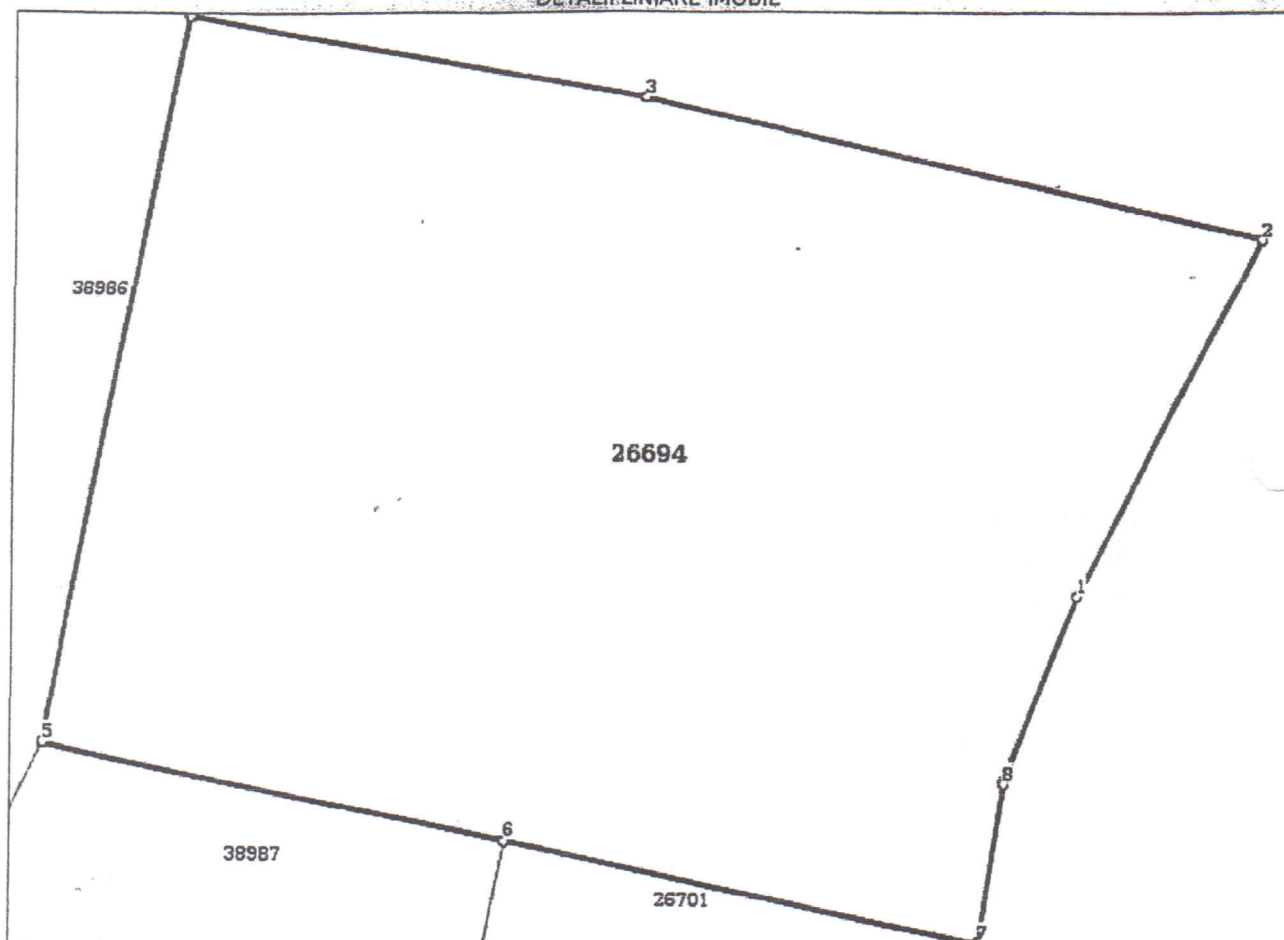
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26694	1.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	1.000	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.701
2	3	23.149
3	4	16.976
4	5	27.016
5	6	17.3
6	7	17.736
7	8	5.764
8	9	0.155

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
9	1	7.023

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.71086/22-02-2017 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,
14-03-2017

Data eliberării,
14-03-2017

Asistent Registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC

Pat. Mariana-Cornelia
Asistent - Registrator
(parafa și semnătura)

Referent,
Pop Ecaterina
Referent

(parafa și semnătura)





1542381

Carte Funciară Nr. 26701 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	3192
Ziua	14
Luna	02
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:20497

Nr. cadastral vechi:442

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26701	481	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18420 / 21/08/2012 Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr.987, din 21/08/2012 emis de NP PROFIROIU MARILENA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) AMBRUS JOZSEF , casatorit cu 2) AMBRUS EMESE	A1
27206 / 28/08/2014 Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;	
B4 Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



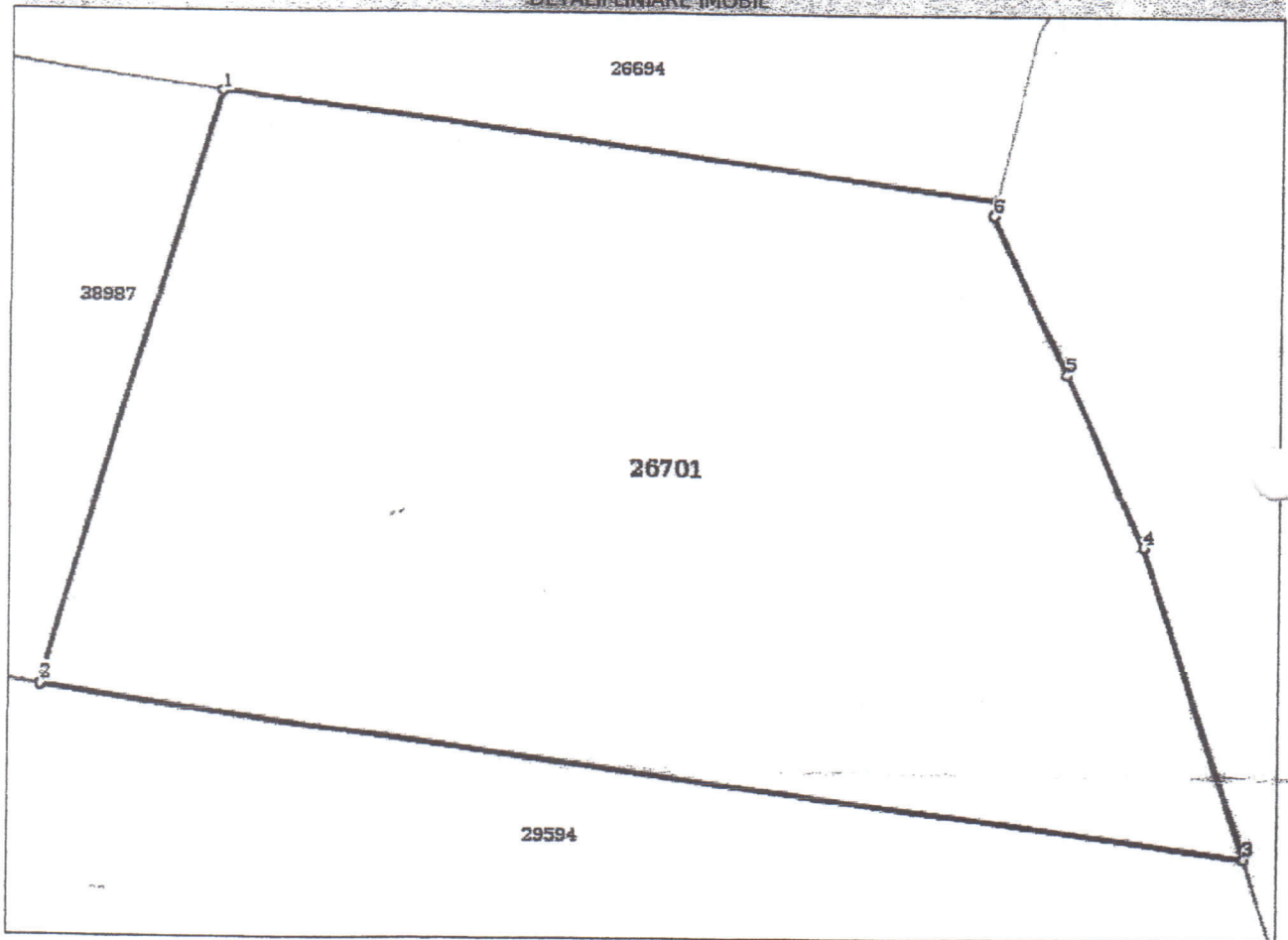
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26701	481	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	481	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.026
2	3	27.774
3	4	10.954
4	5	6.121
5	6	5.825
6	7	0.535
7	1	17.736

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.70807/14-02-2017 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 262.

Data soluționării,
08-03-2017
Data eliberării,
15-03-2017

Asistent Registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC
[Signature]
(parafa și semnătura)

Referent,
~~Pop Ecaterina~~
[Signature]
(parafa și semnătura)





5573163

Carte Funciară Nr. 29594 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	3188
Ziua	14
Luna	02
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe****A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29594	1.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4562 / 03/03/2011	
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. 903, din 02/03/2011 emis de NP GRAMADA CLAUDIU GABRIEL;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) TOTH LADISLAU , casatorit cu
	2) TOTH VIORICA , nascuta Laszlo
27328 / 28/08/2014	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;	
B6	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014, dobandit prin Lege

C. Partea III. SARCINI .

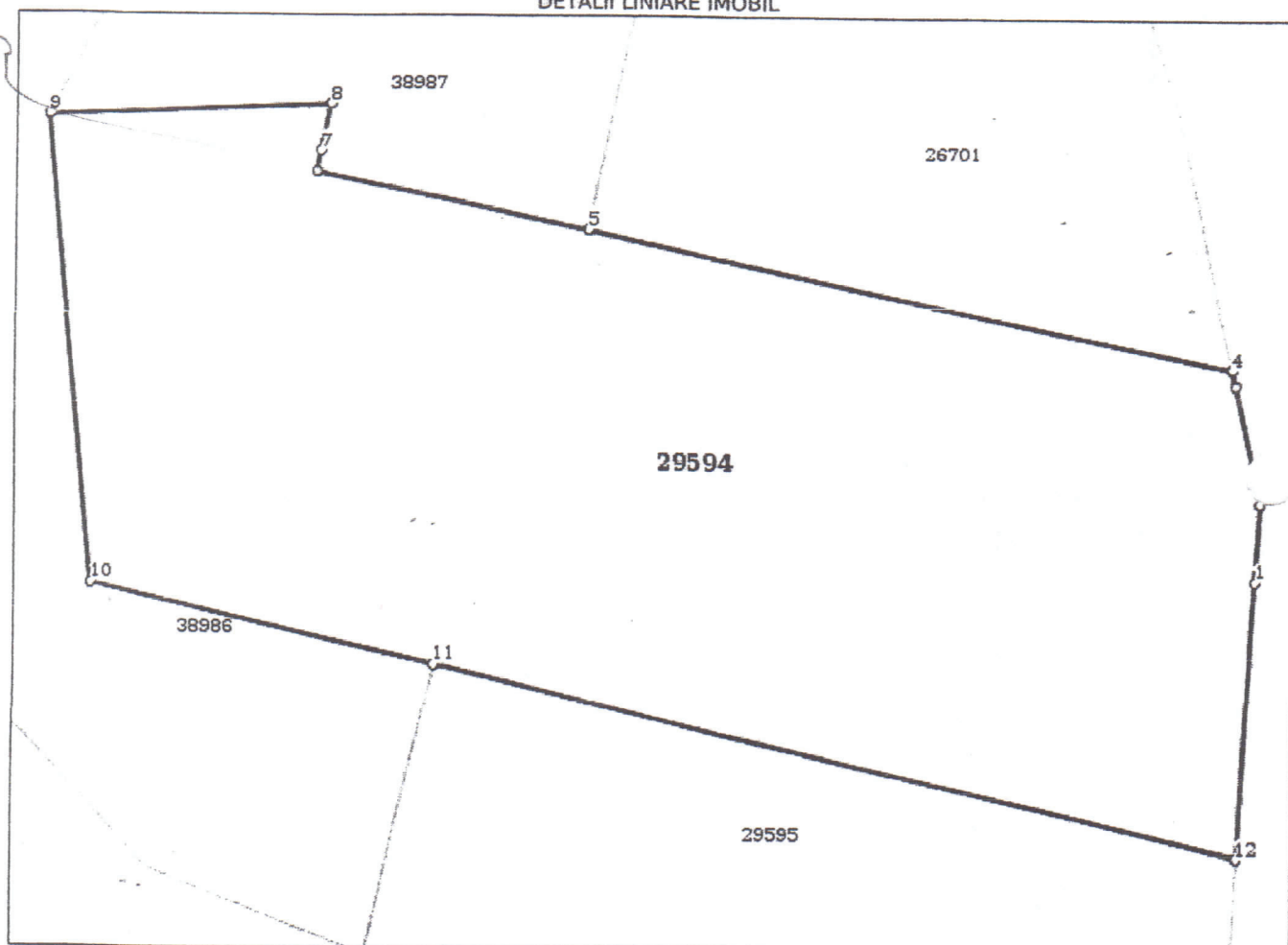
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29594	1.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	1.000	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.308
2	3	5.004
3	4	0.686
4	5	27.774
5	6	11.686
6	7	0.907
7	8	2.093
8	9	11.937

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
9	10	19.678
10	11	14.789
11	12	34.911
12	1	11.553

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 300 RON, -Chitanța internă nr.70804/14-02-2017 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,
14-02-2017

Data eliberării,

/ /

15-02-2017

Asistent Registrator,

VIOLETA MIRON

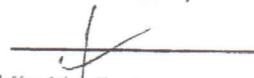
Miron Violeta

asistent-registrator

(parafa și semnătura)



Referent,



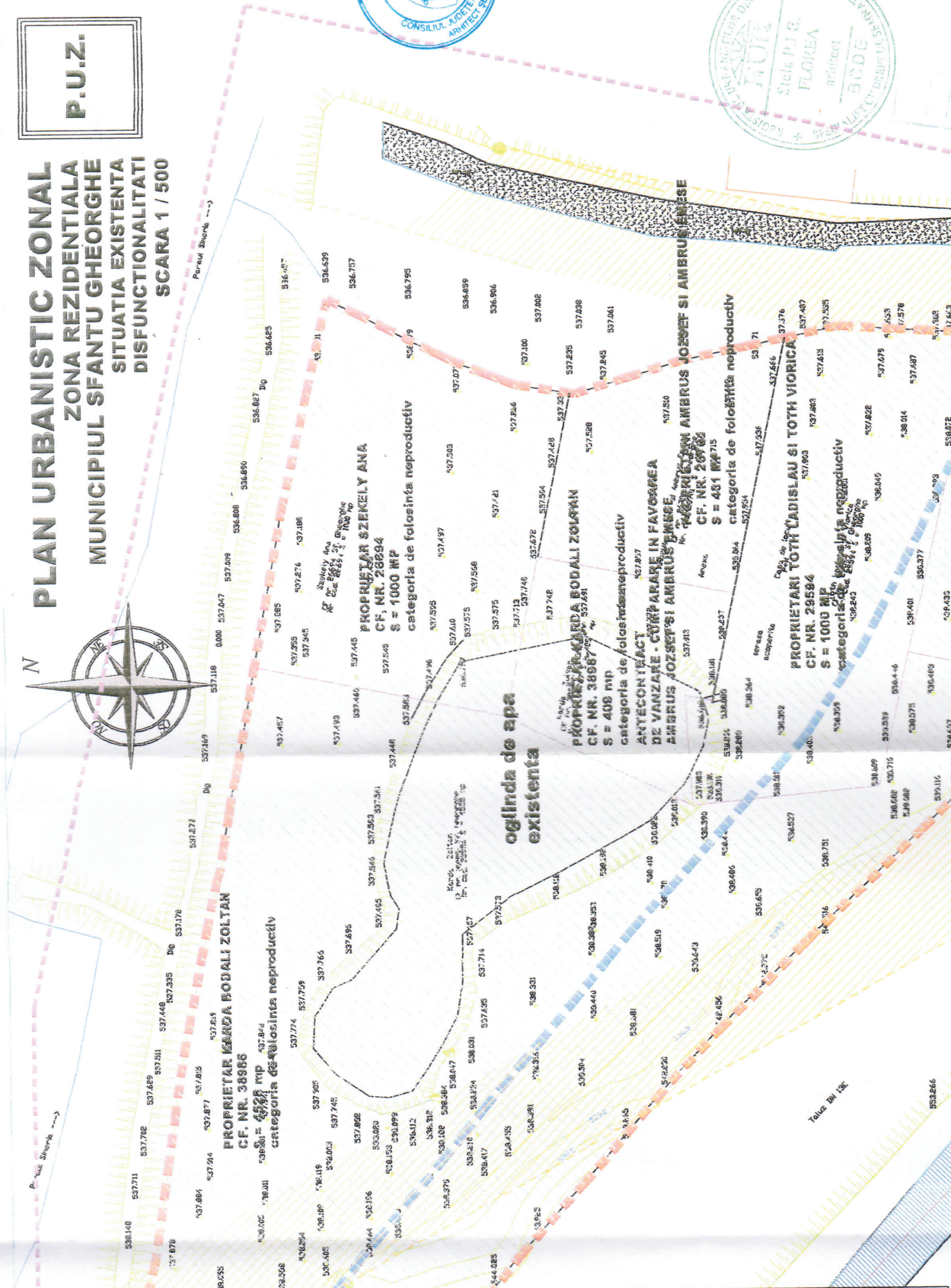
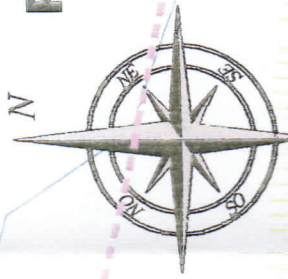
TARU MIRON Violeta

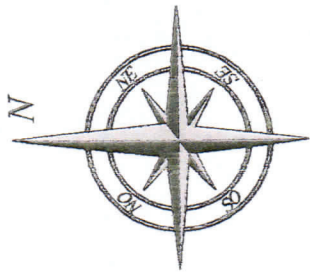
(parafa și semnătura)



P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE
SITUATIA EXISTENTA
DISFUNCTIONALITATI
SCARA 1 / 500



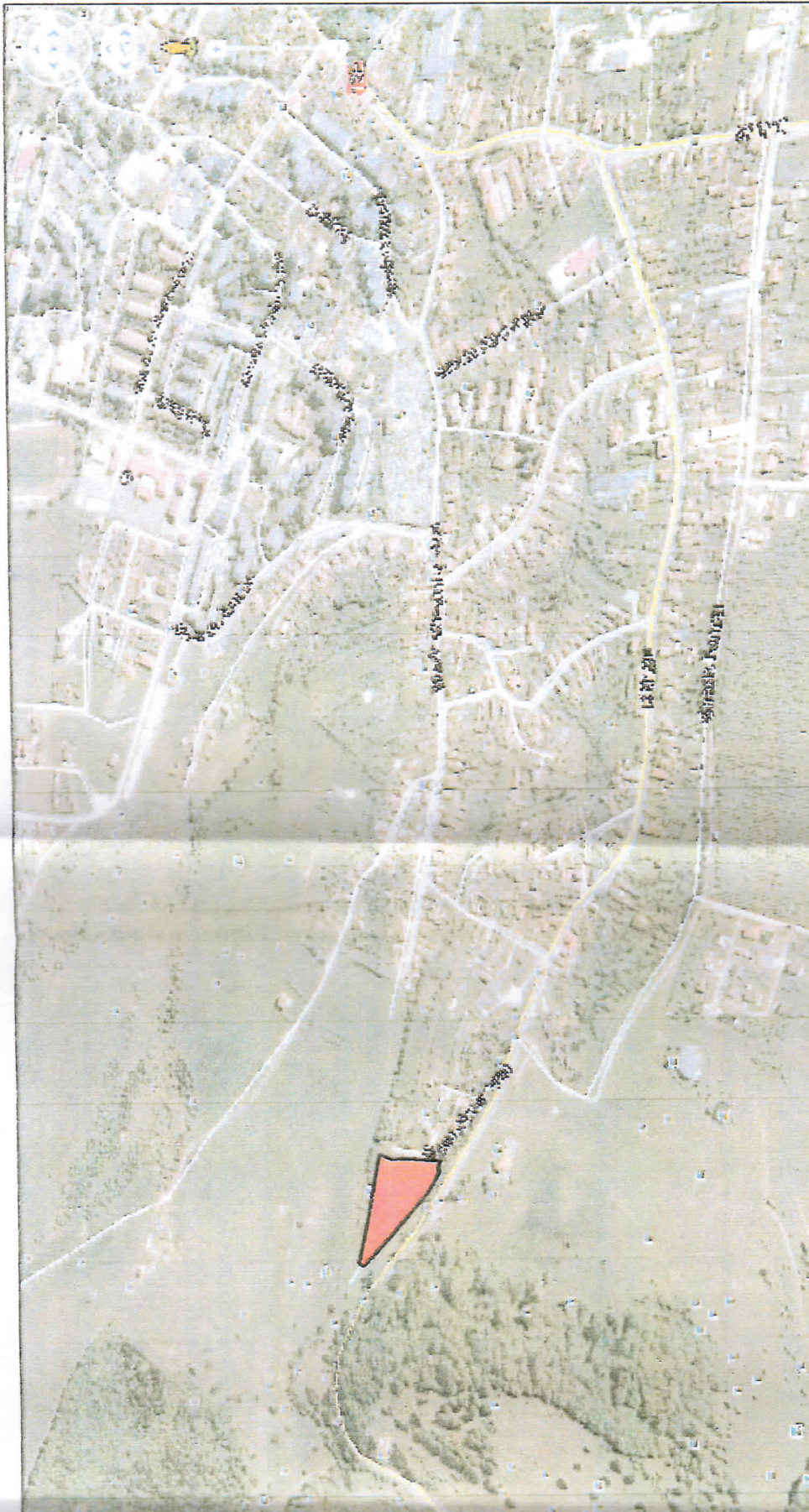


PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

P.U.Z.

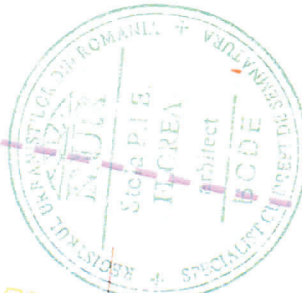


PLAN DE INCADRARE IN ZONA

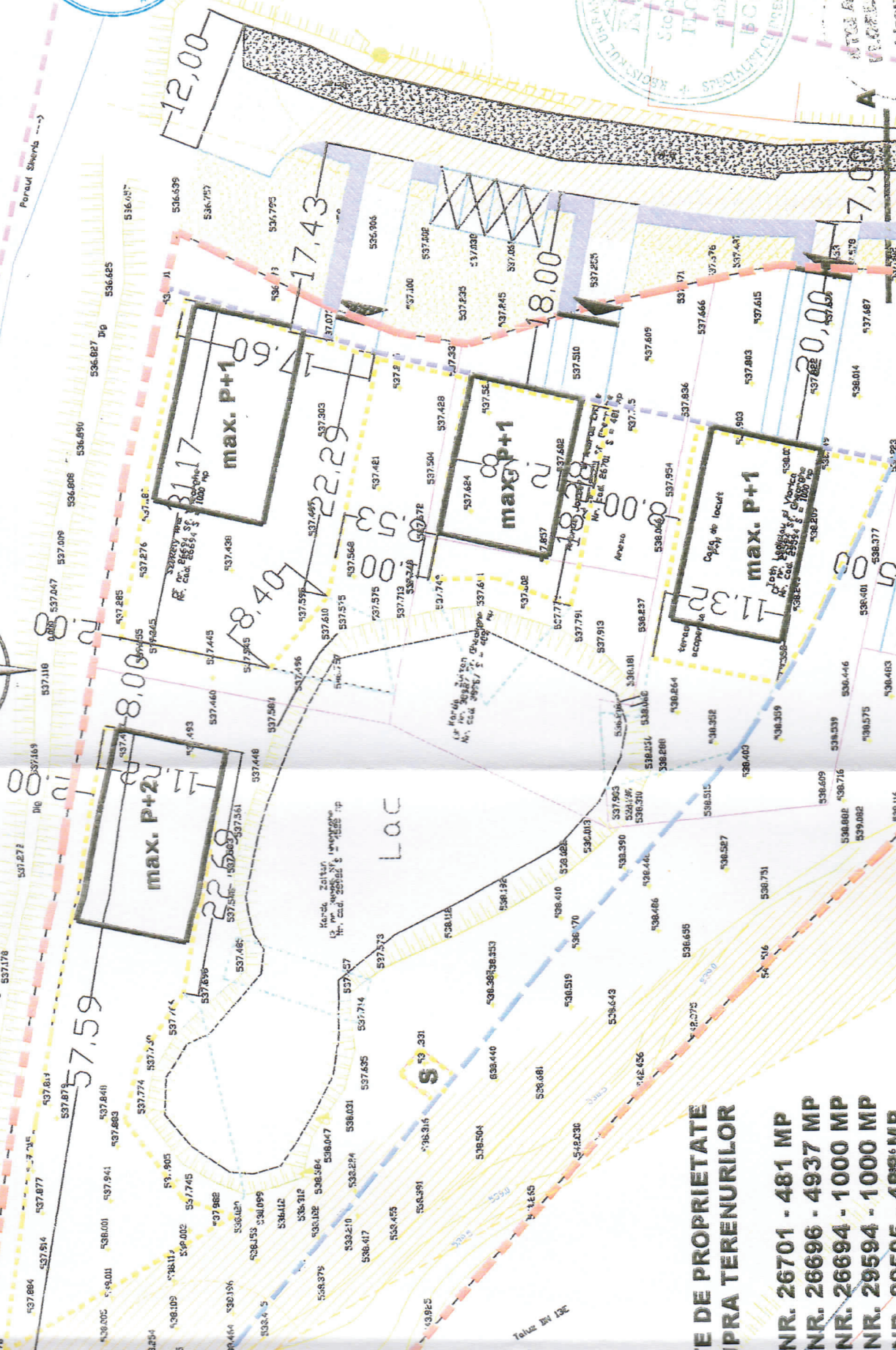


P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA REZIDENTIALA MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE MOBILARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA SCARA 1 / 500



NOTA: ACEASTA PLANSA PREZINTA O MOBILARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA. CLADRILE POT FI ALTA FORMA IN PLAN, ALTE DIMENSIUNI IN PLAN, ALTA POZITIE, CU RESPECTAREA INSCRIERII IN PERIMETRUL EDIFICABIL, SI A C.E.T. MAXIM SI A CELORLALTE REGLEMENTARI DIN P.U.Z., PRECUM SI PREVEDERILOR CODULUI CIVIL.



- TE DE PROPRIETATE SUPRA TERENURILOR
- NR. 26701 - 481 MP
- NR. 26696 - 4937 MP
- NR. 26694 - 1000 MP
- NR. 29594 - 1000 MP
- NR. 29595 - 482 MP

