



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: v&k@honoris.ro

Nr. 6584 din 25.06.2015

PRIMĂRIA
Municipiul Sf. Gheorghe
Nr. 36275
Ziua 25 luna 06 anul 2016

Catre,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Referitor la :

- PLAN URBANISTIC DE DETALIU "MODIFCARE PUZ LOTIZARE LOCUINTE" municipiul Sfantu Gheorghe, str. Fermei – judetul Covasna
- Beneficiar: Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Initiatori P.U.D.: Joos Ilona-Timea Si Joos Attila-Mihaly

Stimate domnule Primar,

Societatea Comerciala "V&K" S.R.L.-Romania, in calitate de proiectant general intocmeste documentatia tehnica aferenta realizarii PLAN URBANISTIC DE DETALIU "MODIFCARE PUZ LOTIZARE LOCUINTE" municipiul Sfantu Gheorghe, str. Fermei – judetul Covasna, initiatori P.U.D.: Joos Ilona-Timea Si Joos Attila-Mihaly.

In sensul celor prezentate mai sus si in conformitate cu cele stipulate in certificatul de urbanism nr. 172 din 07.04.2015 emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, va rugam a supune analizei Consiliului Local documentatia intocmita in conditiile prevazute de legislatia in vigoare.

Pentru orice detalii suplimentare va stam la dispozitie.

Cu stima,

S.C."V&K®" S.R.L.

Arh. Vivianne Gheorghiu

Anexam:

- documentatie tehnica



ORDIN DE PLATA

Nr.

189

PLATITI

224,04

LEI , adică

douasutedouazecisipatrulei,04bani

PLATITOR

SC.V K SRL

Cod de identificare fiscală

2566724

Adresa

SF.GHEORGHE STR.KOROSI CSOMA SANDOR NR.24

Cod IBAN
plătitor

RO21BRDE150SV01416391500

Codul BIC

BRDEROBU

De la

BANCA ROMANA DE DEZVOLTARE

Cod angajament

Indicator angajament

BENEFICIAR

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROM

Cod de identificare fiscală

17244352

Codul BIC

Cod IBAN
beneficiar

RO12TREZ70020F305000XXXX

TREZROBU

La

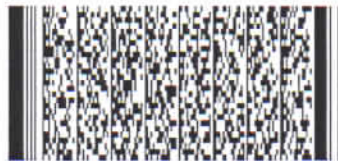
Trezorerie operativa Municipiul Bucuresti

Nr.de evidentă a plății
pt. Decizie de impunere/ PV

Reprezentând :

Tarif pt.exercit.PUD.NR.1464/2015-GH.VIVIANNA

(10)



BRD-GROUPE SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

Primirea/ Acceptarea

Semnătura

24 JUN 2015

L. S.

SUCURSALA
SF. GHEORGHE URGENT

Tipul transferului

Data emiterii

24/06/2015

Semnătura plătitorului și Stampila

EXP.

Data debitării

v. 2014





| | |
|--------------------|---|
| Denumirea lucrării | PLAN URBANISTIC DE DETALIU "MODIFICARE PUZ LOTIZARE LOCUINTE" |
| Amplasament | municipiul Sfântu Gheorghe, str. Fermei – judetul Covasna |
| Beneficiar | Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe |
| Initiatori PUD | JOOS ILONA-TIMEA SI JOOS ATTILA-MIHALY |
| Proiectant general | S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA |
| Numar contract | 1464 / 2015 |
| Faza | PLAN URBANISTIC DE DETALIU |
| Volumul | PREVEDERI GENERALE |

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Director S.C. " V&K®" S.R.L.-Romania | arh. Vivianne Gheorghiu |
|--------------------------------------|-------------------------|

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA, Sfântu Gheorghe. Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus sau folosit la alte scopuri fara acordul scris de la S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA, Sfântu Gheorghe, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului, care este protejat in conformanta cu legislatia romana si internationala prin

® "marca rezervata".



mai 2015



BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

1. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare a proiectului si lista de proiectanti
- Borderou piese scrise si desenate

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 37862, nr. cad. 37862, S=1395 m², Joos Ilona-Timea si Joos Attila-Mihaly
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 37444, nr. cad. 37444, S=719m², Barabas Zsofia
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 27947, nr. cad. 27947, S=1056 m², Rosu Marian si Rosu Nicoleta-Mariana

- Certificat de urbanism nr. 172 din 07.04.2015 emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Aviz nr. 27722 din 05.06.2015 emis de catre Directia urbanism – Compartimentul de Emitere a Autorizatiilor de Constructii si Desfiintare din cadrul Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe
- Decizia etapei de incadrare nr. 16 din 17.06.2015 emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Covasna

- Documentatie cadastrala intocmita de P.F.A. Illyes Hunor, vizata de Oficiul de cadastru si Publicitate Imobiliara

- **MEMORIU DE PREZENTARE PREVEDERI GENERALE**

- Breviar de calcul instalatii



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

| | |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 16374 |
| Ziua | 23 |
| Luna | 06 |
| Anul | 2015 |

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Fermei

| Nr crt | Nr.cadastral Nr.topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinte |
|--------|-------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 37862 | 1.395 | - |

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale | | Observatii / Referinte |
|--|---|--|
| 1696 / 27.01.2015 | | |
| Act notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr.534, din 10.02.2014, emis de NP Gramada Claudiu Gabriel | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 1.057 / 1.395 1) JOOS ILONA-TIMEA , si sotul 2) JOOS ATTILA-MIHALY | A1 pozitie transcrisa din CF 26346/ Sfântu Gheorghe, incheierea nr. 4642din 11-02-2014 |
| Act notarial nr. contract de donatie autentificat sub nr. 2807, din 17.07.2014, emis de NP Grămadă Claudiu Gabriel | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donatie în regimul comunității legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 338 / 1.395 1) JOOS ATTILA-MIHALY , și soția 2) JOOS ILONA-TIMEA , născ. Kosza | A1 pozitie transcrisa din CF 37443/ Sfântu Gheorghe, incheierea nr. 23254din 18-07-2014 |

C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini | Observatii / Referinte |
|--|------------------------|
| NU SUNT | |

Polic Marians-Cornelia
asistent registretor



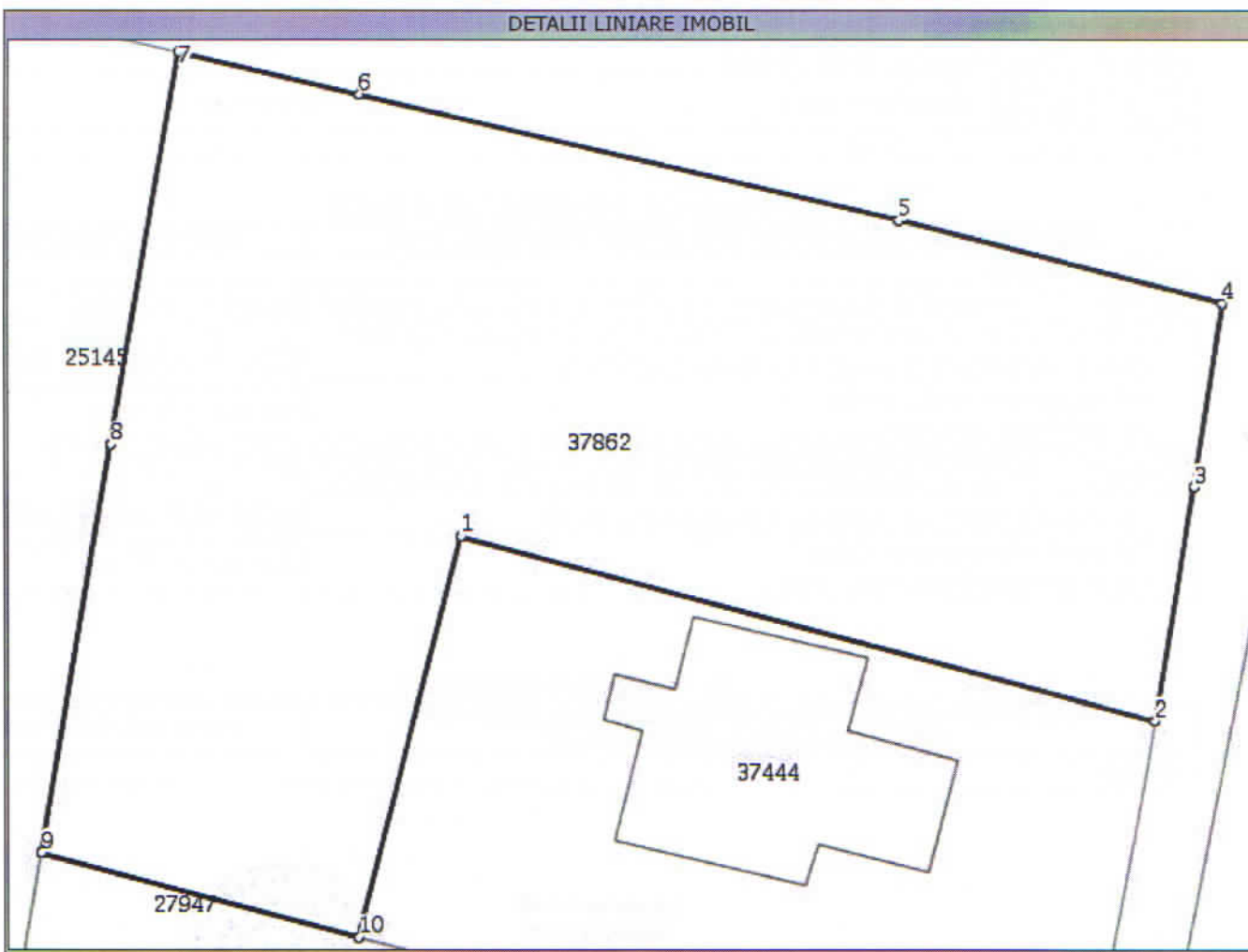
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Fermei

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp)* | Observatii / Referinte |
|---------------|--------------------------|------------------------|
| 37862 | 1.395 | - |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr. crt | Categorie folosinta | Intravilan | Suprafata (mp) | Nr. tarla | Nr. parcela | Nr. Topografic | Observatii / Referinte |
|---------|---------------------|------------|----------------|-----------|-------------|----------------|------------------------|
| 1 | curti constructii | DA | 1.395 | - | - | - | - |



Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 34,4 |
| 2 | 3 | 11,8 |
| 3 | 4 | 9,3 |
| 4 | 5 | 16,0 |
| 5 | 6 | 26,5 |
| 6 | 7 | 8,9 |
| 7 | 8 | 19,9 |
| 8 | 9 | 20,6 |
| 9 | 10 | 15,7 |
| 10 | 1 | 20,5 |

Mariana-Cornelia
asistent - registru

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. C47983/23-06-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
25/06/2015


**Asistent-registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC**

Referent,

Data eliberării,
//____

Paic Mariana-Cornelia
asistent - registrator

(parafa și semnătura)


Laura Costel
(parafa și semnătura)

25-06-2015





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

| | |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 16373 |
| Ziua | 23 |
| Luna | 06 |
| Anul | 2015 |

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. CF vechi: 21357-Sf.Gheorghe

Nr. cadastral vechi: 9296

| Nr crt | Nr.cadastral Nr.topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinte |
|--------|----------------------------|--------------------------------|------------------------|
| A1 | 27947 | Din acte: -; Masurata:1.056 | - |

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale | | Observatii / Referinte |
|---|---|--|
| 14812 / 26.06.2008 | | |
| Contract de vanzare-cumparare nr. 1158/2008, emis de NP Szen Maria | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) ROSU MARIAN , si sotia 2) ROSU NICOLETA-MARIANA , nascuta Dinica | A1 (provenita din conversia CF 21357-Sf.Gheorghe) |
| 14813 / 26.06.2008 | | |
| Contract de ipoteca nr. 1159/2008, emis de NP Szen Maria | | |
| B2 | interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) CEC BANK S.A. BUCURESTI-SUCURSALA CEC SF.GHEORGHE | A1 (provenita din conversia CF 21357-Sf.Gheorghe) |

C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini | | Observatii / Referinte |
|--|---|--|
| 14813 / 26.06.2008 | | |
| Contract de ipoteca nr. 1159/2008, emis de NP Szen Maria | | |
| C1 | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 78.835,00 / RON, si celelalte obligatii der plata aferente creditului 1) CEC BANK S.A. BUCURESTI-SUCURSALA CEC SF.GHEORGHE | A1 (provenita din conversia CF 21357-Sf.Gheorghe) |

Polc Mariana-Cornelia
asistent - registrator
901c



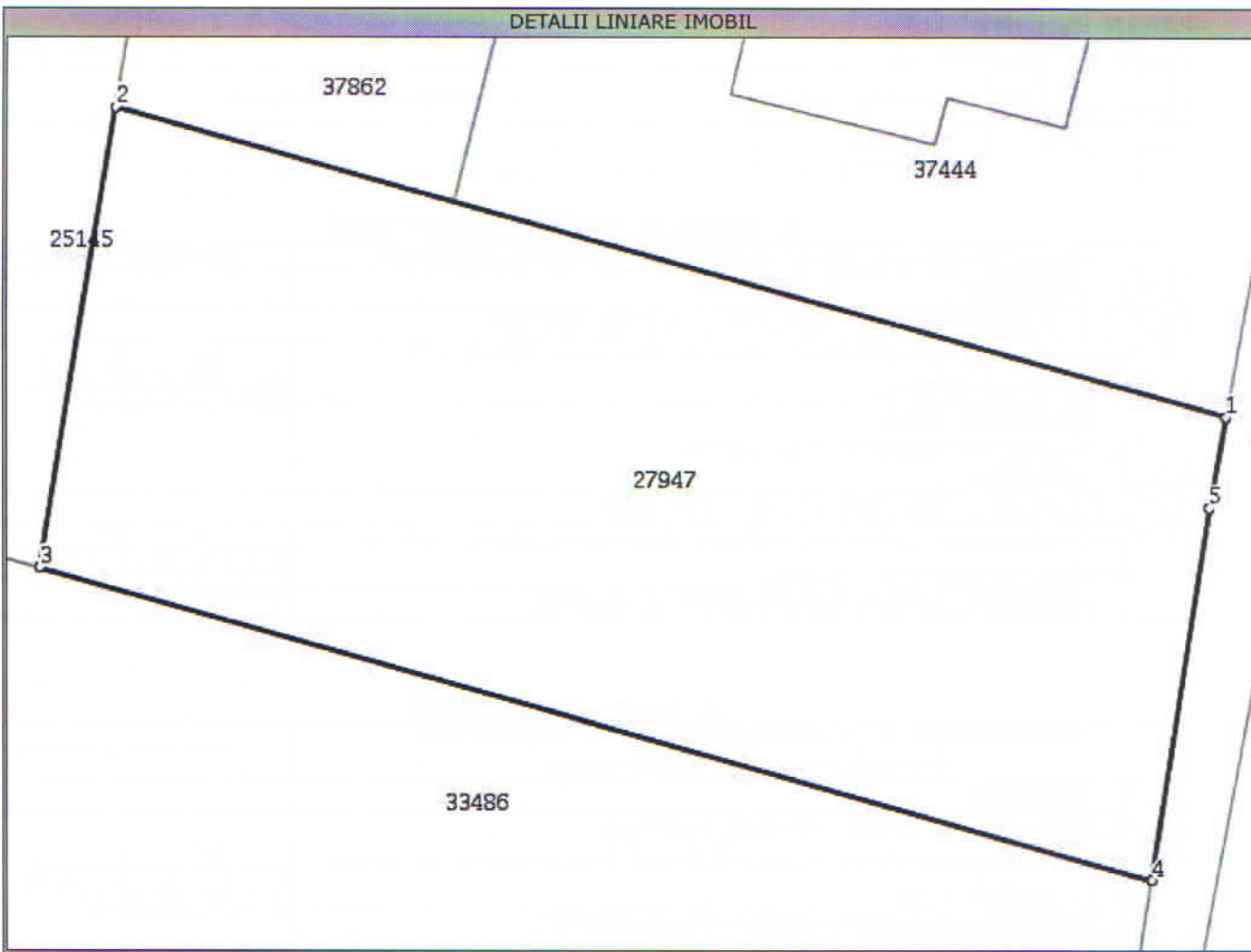
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp)* | Observatii / Referinte |
|---------------|--------------------------|------------------------|
| 27947 | 1.056 | - |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr. crt. | Categorie folosinta | Intravilan | Suprafata (mp) | Nr. tarla | Nr. parcela | Nr. Topografic | Observatii / Referinte |
|----------|---------------------|------------|---------------------------------|-----------|-------------|----------------|------------------------|
| 1 | livada | DA | Din acte: -; Masurata: 1.056 | - | - | - | - |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 51,4 |
| 2 | 3 | 20,7 |
| 3 | 4 | 51,4 |
| 4 | 5 | 16,6 |
| 5 | 1 | 4,1 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Paic Marius-Cornelia
asistent - registrator

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

Prezentul extras de carte funciara 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 20 RON, chitanța nr. C47982/23-06-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
25/06/2015

Data eliberării, 25-06-2015
/ /

**Asistent-registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC**

Paic Mariana-Cornelia
asistent - registrator

(parafa și semnătura)

Referent,


Paduro Laura
Consilier
(parafa și semnătura)





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

| | |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 16375 |
| Ziua | 23 |
| Luna | 06 |
| Anul | 2015 |

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Fermei, nr. 38

| Nr crt | Nr.cadastral Nr.topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinte |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| A1 | 37444 | Din acte: 719; Masurata:719 | - |

CONSTRUCTII

| Nr. Crt. | Nr.cadastral Nr.topografic | Adresa | Observatii / Referinte |
|----------|-------------------------------|---|---|
| A1.1 | 37444-C1 | Sfântu Gheorghe, Strada Fermei, nr. 38 | Casa de locuit construita in anul 2012, cu pereti din lemn, in regim S+P+M compusa din: -subsol: o pivnita; - parter: 2 camere, o baie, 2 holuri, o bucatarie, o camara, un garaj, CT; - mansarda: 3 camere, 2 debarale, 2 bai, un hol, o garderoba, o logie. |

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale | | Observatii / Referinte |
|---|---|--|
| 23253 / 18.07.2014 | | |
| Contract de vanzare-cumparare nr. 1838/2007, emis de NP SZEN MARIA | | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1 1) BARABAS ZSOFIA , divorțată | A1 pozitie transcrisa din CF 29516/ Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19254 din 28/09/2007; |
| Act administrativ nr. certificat de urbanism 420, din 09.12.2013, emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE, autorizatie de construire nr.142/09-04-2008, proces-verbal de receptie la terminarea lucrării nr.8703/19-02-2013, documentație cadastrală | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1 1) BARABAS ZSOFIA | A1.1 pozitie transcrisa din CF 29516/ Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 9308 din 17/03/2014; |

C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini | Observatii / Referinte |
|--|------------------------|
| NU SUNT | |

Polic Marius-Cornel
registrator

Mariu



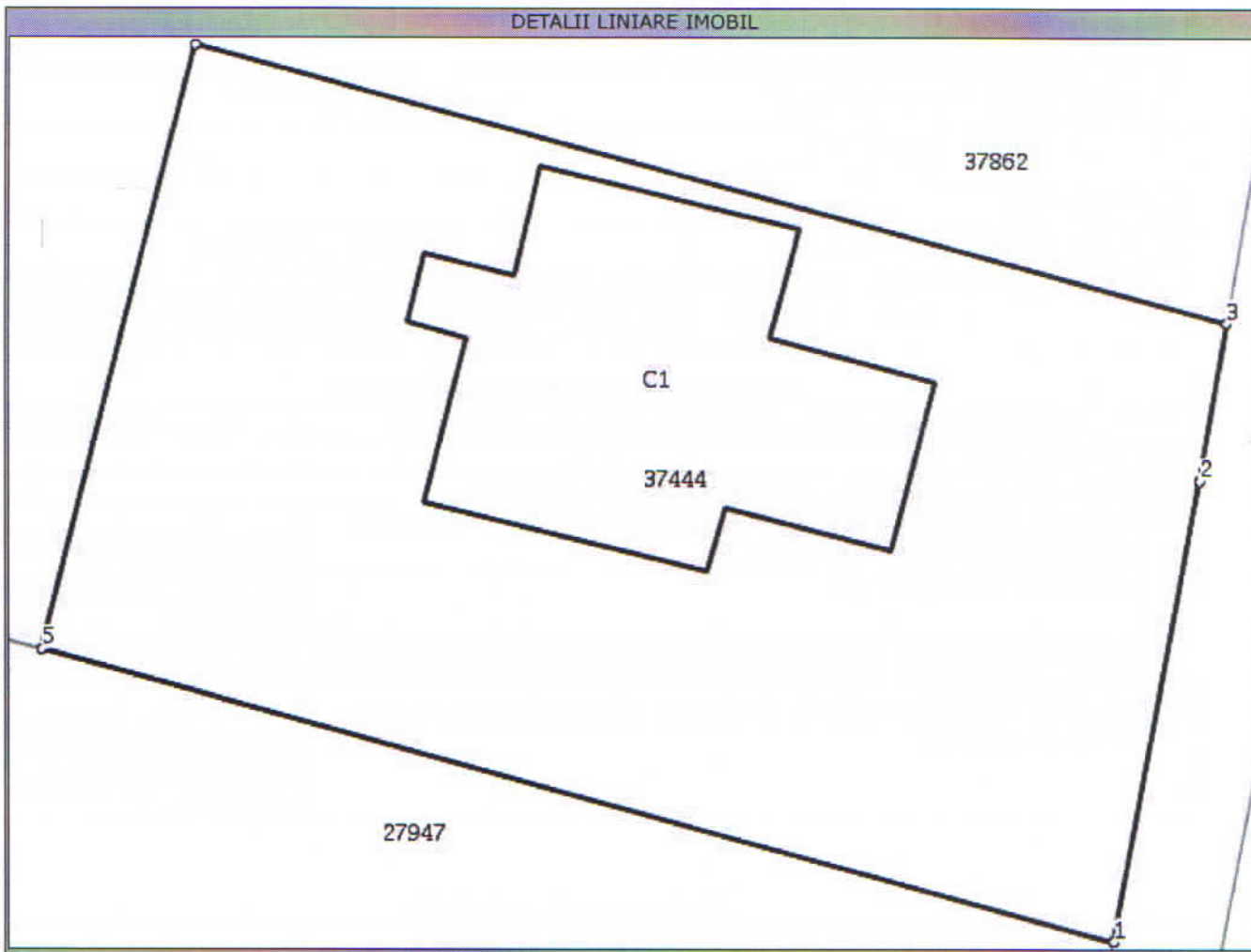
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Fermei, nr. 38

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp)* | Observatii / Referinte |
|---------------|--------------------------|------------------------|
| 37444 | 719 | - |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr. crt | Categorie folosinta | Intravilan | Suprafata (mp) | Nr. tarla | Nr. parcela | Nr. Topografic | Observatii / Referinte |
|---------|---------------------|------------|------------------------------|-----------|-------------|----------------|------------------------|
| 1 | curti constructii | DA | Din acte: -; Masurata:719 | - | - | - | - |

Date referitoare la constructii

| Nr. Crt. | Numar | Destinatia constructie | Supraf. (mp) | Situatie juridica | Observatii / Referinte |
|----------|----------|-------------------------|--------------------------------|-------------------|---|
| A1.1 | 37444-C1 | constructii de locuinte | Din acte: 143; Masurata:143 | Cu acte | Casa de locuit construita in anul 2012, cu pereti din lemn, in regim S+P+M compusa din: -subsol: o pivnita; - parter: 2 camere, o baie, 2 holuri, o bucatarie, o camara, un garaj, CT; - mansarda: 3 camere, 2 debarale, 2 bai, un hol, o garderoba, o logie. |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (" (m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 1 | 2 | 15,3 |
| 2 | 3 | 5,3 |
| 3 | 4 | 34,4 |
| 4 | 5 | 20,5 |
| 5 | 1 | 35,7 |

Prak Mariene-Corneșu
insolent - registrator -
Gau

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

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

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. C47984/23-06-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
25/06/2015

Asistent-registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC

Referent,

Data eliberării,

25-06-2015

Paic Mariana Cornelia
asistent registrator

(parafa și semnătura)

Păduș Laura
Consilier

(parafa și semnătura)



ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 19257 din 02.04.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 172 din 07.04.2015

În scopul: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU " MODIFICARE
EDIFICABIL. PUZ LOTIZARE LOCUINȚE STR. FERMEI"**

Ca urmare a Cererii adresate de **JOOS ATTILA-MIHÁLY, JOOS ILONA TIMEA**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**
satul _____, sectorul _____, cod poștal **520085**, str. **1 DECEMBRIE 1918**
nr. _____ bl. **12**, sc. **D**, et. _____, ap. **20**, telefon/fax **0267-352303/** _____, email _____
înregistrată la nr. **19257** din **02.04.2015**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **520046**, str. **FERMEI**

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

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

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **406** / **2007**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **123** / **05.07.2008**

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: 37862, ,37444, 27947

Nr. Top 37862, ,37444, 27947

**TERENURILE SUNT PROPRIETATE PERSONALĂ ȘI SE AFLĂ ÎN INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE**

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONĂ LOCUINȚE

FOLOSINȚA ACTUALĂ TEREN CURȚI CONSTRUCȚII

3. REGIMUL TEHNIC:

- ELABORAREA UNUI PUD, ÎN VEDEREA MODIFICĂRII PUZ APROBAT CU H.C.L. 123/05.07.2013

- se va respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L. Nr.157/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului precum și cu respectarea Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborare sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/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:

**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU " MODIFICARE EDIFICABIL PUZ
LOTIZARE LOCUINȚE STR. FERMEI"**

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 emitere 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 emitere 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:

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

| | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri: |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> securitate la incendiu |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> protecția civilă |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |

d.2) avize și acorduri privind:

| | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> verificador A | <input type="checkbox"/> verificador C | <input type="checkbox"/> aviz proiectant inițial |
| <input type="checkbox"/> verificador B | <input type="checkbox"/> verificador I | <input type="checkbox"/> 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:

d.4) studii de specialitate

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-ILDIKÓ

Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit
Sándor Judith

Achitat taxa de: 38,50 lei, conform Chitanței nr. 18405 din 02.04.2015

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 15.04.2015



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

DIRECȚIA URBANISM
COMPARTIMENTUL DE EMITERE A AUTORIZAȚIILOR DE CONSTRUCȚII ȘI
DESFIINȚARE
NR. 27722/05.06.2015

C Ă T R E,

S.C. V&K S.R.L.
STR. KÖRÖSI CSOMA SÁNDOR NR. 24
SFÂNTU GHEORGHE

Urmare cererii înregistrată la noi sub nr. de mai sus pentru emiterea avizului de specialitate, referitor la PUD “Modificare PUZ- Lotizare locuințe Str. Fermei ”.

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism al Municipiului Sfântu Gheorghe în ședința din data de 18.05.2015, analizând proiectul nr. 1464/2015 elaborat de S.C. V&K S.R.L., propune avizarea documentației.

În urma analizării proiectului, propunerii CTATU și a verificării datelor existente, se emite :

A V I Z F A V O R A B I L

cu condiția :

- obținerii tuturor avizelor prevăzute de legislația în vigoare

PRIMAR
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS



ARHITECT ȘEF
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

BCS/SJ
2 EXPL.



Decizie etapei de încadrare nr. 16 din 17.06.2015

Ca urmare a notificării adresate de **JOÓS ATTILA MIHÁLY, JOÓS ILONA TIMEA**, cu domiciliul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, bl. 12, sc. D, ap. 20, județul Covasna, privind **Intocmire Plan Urbanistic de Detaliu „Modificare edificabil PUZ lotizare locuințe str. Fermei”**, propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Fermei FN (coord. Stereo'70 N: 483990.152, E: 5601176.789), jud. Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 2766/15.05.2015, în baza:

- HG nr. **38/2015** privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor,
- HG **1000/2012**, privind reorganizarea și funcționarea ANPM și a instituțiilor aflate în subordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. **195/2005** privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. **265/2006**, cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. **1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (*actualizată*);
- Ord. nr. **995/2006** pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (*actualizată*);

Agenția pentru Protecția Mediului Covasna

- Ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 21.05.2015 la sediul APM Covasna și a completărilor depuse la documentație:
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 123 din 05.07.2007 privind aprobarea PUZ "Lotizare Locuințe S+P+M - Sfântu Gheorghe, județul Covasna, pentru introducerea în intravilan a unui teren cu suprafața de 3173 mp, titular Jakabos Francisc
 - Certificat de urbanism nr. 654/19.10.2007, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe pentru "Construirea unei locuințe conform PUZ și Regulament aprobat", titular Barabás Zsófia
 - Studiu de Impact pentru construcția unei case de locuit în municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, efectuat de Ministerul Sănătății, Centrul de Sănătate Publică Târgu Mureș (înregistrat la aceasta instituție cu nr. 357 din 13.03.2008, titular Barabás Zsófia;
 - Certificat de urbanism nr. 366/25.08.2014, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe pentru "Alipire terenuri", titulari Joós Attila Mihály și Joós Ilona Timea
 - Încheiere nr. 1696/27.01.2015 emisă de ANCPI – OCPI Covasna BCPI Sf. Gheorghe pentru alipire imobile, CF nr. 26346, nr. cad. 26346, respectiv nr. CF 37443, nr. cad. 37443, prin înființarea nr. cadastral 37862 pentru terenurile alipite
- Având în vedere că planul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, fiind situat în afara perimetrelor siturilor Natura 2000 din județ;
- În conformitate cu prevederile art. 5 alin (3) pct. a). corelat cu pct. c) și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

II/A/6

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI Covasna

Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr.10, Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181



- În lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

Decide:

Planul Urbanistic de Detaliu „Modificare edificabil PUZ lotizare locuințe str. Fermei”, municipiul Sfântu Gheorghe, str. Fermei, FN, județul Covasna, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Decizia APM Covasna de emitere a avizului de mediu se bazează pe respectarea cerințelor legislative privind integrarea în plan a considerațiilor de mediu, identificarea problemelor de mediu rezultate ca efect a implementării planului, consultarea autorităților și cetățenilor posibil a fi afectați de implementarea acestuia.

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

- Suprafața totală a terenurilor cuprinse în PUD „Modificare edificabil PUZ lotizare locuințe str. Fermei” este de 1395 mp, CF nr. 37872, cod cad. 37872, titulari Joós Attila Mihály și Joós Ilona Timea.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

- Anterior prezentului PUD a fost emisa de către APM Covasna Decizia PUZ cu nr. 27/18.05.2007 – “Lotizare locuințe”, titular Jakabos Francisc, suprafața terenului fiind de 3173 mp, din care face parte terenul de 1395 mp,

- Terenul se afla actualmente în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, teren categoria de folosință “curți construcții” și se învecinează cu :

- la nord – strada Fermei
- la sud – terenuri proprietate ale unor persoane fizice sau juridice
- la vest – terenuri proprietate ale unor persoane fizice sau juridice
- la est – strada Fermei

Conform datelor furnizate de Studiul de Impact, efectuat de Ministerul Sănătății, Centrul de Sănătate Publică Târgu Mureș în anul 2008, limita perimetrului „Fermei” este la o distanță de cca. 350 m de zona studiată, halele de producție se afla la cca. 400 m, iar vantul dominant are direcția spre ferma de pasări

c) relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare)

- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului din domeniul public sau privat

- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent

- Rezolvarea unor soluții de accesare a zonei prin propunerea de noi profile ale strazilor ce deservește amplasamentul studiat, realizând o legătură lesnicioasă spre investițiile propuse în zonă.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

- În zona studiată există o linie electrică aeriană de medie tensiune de 20kV și o linie electrică subterană de joasă tensiune de 0,4kV.

- În zona studiată **nu există** rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

- Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este parțial construită, pe terenul central fiind o casă de locuit.



HA/6

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI Covasna

pag. 2 / 4

Adresa: B-dul Grigore Bălan, nr.10, Sfântu Gheorghe, Cod 520013, județul Covasna

E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel 0267/323701; Fax. 0267/324181

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

- Nu vor fi efecte semnificative;

b) natura cumulativă a efectelor:

- În zonă nu sunt alte planuri sau proiecte în curs de implementare,

c) natura transfrontieră a efectelor:

- Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

- Nu este cazul;

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):

- Planul propus se va implementa într-o zonă deja antropizată, în intravilanul municipiului Sf. Gheorghe. Impactul este local, nesemnificativ pe amplasament și în imediata vecinătate a acestuia.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

- Nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

- În faza de implementare se vor respecta standardele și normativele în vigoare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv:

- Nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

- nu este cazul.

Obligațiile titularului:

- solicitarea și obținerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 172/07.04.2015, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale precizate în documentație;

- să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform art. 100 din Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 (*actualizată*) Legea fondului funciar;

- în perioada de execuție a lucrărilor se va pune accent pe: limitarea la minim a suprafețelor ocupate de organizările de șantier, utilizarea unor tehnologii noi performante din punct de vedere a mediului (instalații de reținere a poluanților la sursă), diminuarea emisiilor de praf, zgomot și vibrații;

- respectarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

- respectarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (*actualizată*);

- respectarea prevederilor Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- respectarea prevederilor HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

- respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- respectarea prevederilor HG nr. 188/2002, modificată și completată prin HG nr. 352/2005 și HG nr. 210/2007 pentru aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;

- respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor cu modificările și completările ulterioare; Se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice fel în afara amplasamentului;

- respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările și completările ulterioare;

- scoaterea din circuitul agricol se realizează conform Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.



Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- Anunțurile privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicat în ziarul Mesagerul de Covasna, în datele de **18.05.2015** și **21.05.2015**;
- Anunțul privind decizia etapei de încadrare, publicate în ziarul Mesagerul de Covasna în data de 09.05.2015;
- Proiectul Deciziei etapei de încadrare a fost publicat pe pagina proprie de internet a APM Covasna <http://apmcv.anpm.ro> în data de **09.06.2015**;

Autoritatea competentă pentru protecția mediului a asigurat și garantat accesul liber la informație a publicului și participarea acestuia la luarea deciziei în activitatea de definitivare și avizare din punct de vedere al protecției mediului a planului. Documentația care a stat la baza emiterii avizului de mediu a fost accesibilă publicului la sediul APM Covasna pe durata derulării procedurii.

Avizul de mediu nu ține loc de autorizație de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Titularul are obligația de a supune acest plan procedurii de adoptare numai în forma avizată de autoritatea competentă de mediu – APM Covasna.

Înainte de demararea investiției privind lucrările propuse în prezentul PUZ se va depune la APM Covasna documentația tehnică necesară în vederea obținerii acordului de mediu.

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția APM Covasna și a publicului revine titularului planului, iar răspunderea pentru corectitudinea studiilor și evaluărilor revine autorilor acestora, conform art. 21 din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care planul suferă modificări, titularul este obligat să notifice în scris Agenția pentru Protecția Mediului Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia. Nerespectarea condițiilor prezentului aviz constituie contravenție și se pedepsește conform prevederilor legale în vigoare.

*Conform prevederilor HG 1076/2004 aveți obligația de a informa publicul în mass media asupra deciziei privind etapa de încadrare a planului în termen de 3 zile de la primirea acesteia. Dovada publicării în mass – media va fi înaintată la APM Covasna. Prezentei decizii i se aplică prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ (*actualizată*).*

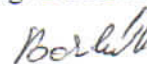
DIRECTOR EXECUTIV
Ing. NEAGU Gheorghe

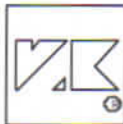


Șef Serviciu Avize,
Acorduri, Autorizații
Ing. BĂLĂLĂU Ileana Luminița



Întocmit,
Ing. BORBÁTH József





MEMORIU DE PREZENTARE PREVEDERI GENERALE

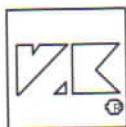
1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

| | |
|---------------------|--|
| Denumirea lucrării | PLAN URBANISTIC DE DETALIU "MODIFCARE PUZ LOTIZARE LOCUINTE" |
| Amplasament | municipiul Sfantu Gheorghe, str. Fermei – judetul Covasna |
| Beneficiar | Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe |
| Initiatori proiect: | JOOS ILONA-TIMEA SI JOOS ATTILA-MIHALY |
| Proiectant general | S.C. " V & K® " S.R.L. SFANTU GHEORGHE |
| Data elaborării | aprilie 2015 – iunie 2015 |

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării PLAN URBANISTIC DE DETALIU "MODIFCARE PUZ LOTIZARE LOCUINTE" – strada Fermei, municipiul Sfantu Gheorghe, consta in modificarea partiala a reglementarilor urbanistice a documentatiei P.U.Z. "Lotizare Locuinte", proiect nr.



406/2007 elaborat de catre S.C."Ambient" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 123 din 2007.

Zona studiata, in conformitate cu prevederile P.U.Z. "Lotizare Locuinte", proiect nr. 406/2007 elaborat de catre S.C."Ambient" S.R.L, se afla in intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, functiunea zonei fiind de "locuinte si functiuni complementare"

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile temei de proiectare intocmite cu initiatorii lucrarii si planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Planul Urbanistic de Detaliu propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- Aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent
- Rezolvarea unor solutii de accesare a zonei prin propunerea de noi profile ale strazilor ce deservesc amplsamentul studiat, realizand o legatura lesnicioasa spre investitiile propuse in zona.

1.3. Surse documentare - baza topografica

La elaborarea prezentei documentatii de urbanism au fost consultate urmatoarele lucrari:

- "Planul de amenajare al teritoriului judetului Covasna", elaborat de S.C."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, in anul 1995
- "Planul Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe" intocmit de S.C."URBANPROIECT" S.A - Bucuresti, proiect nr.6/1995
- "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe " intocmit de S.C."V&K" S.A - Bucuresti, proiect nr.1333/2008 in curs de aprobare



- Ridicarea topografica a zonei, pusa la dispozitia proiectantului general de catre beneficiarul prezentei lucrari
- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului , intocmite de proiectantul general (PUZ "Zona Stadionului " Targu Secuiesc, PUZ " Zona TELEK"- Turia, PUZ Baraolt - Zona Lokodi - cuprinzand si o statie de benzina , PUZ Catusa etc.)
- Anuarul statistic a judetului Covasna
- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda si Germania
- Neufert- Bauentwurstlehre, 1992

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Incadrarea in localitate

Zona studiata este situata in municipiul Sfantu Gheorghe, pe strada Fermei. Terenul se afla actualmente in intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, teren categoria de folosinta "curti constructii".

Terenul se invecineaza cu :

- la nord – strada Fermei
- la sud – terenuri proprietate ale unor persoane fizice sau juridice
- la vest – terenuri proprietate ale unor persoane fizice sau juridice
- la est – strada Fermei

2.2. Analiza situatiei existente

2.2.1. Aspecte generale

Zona studiata se afla pe zona terasei din partea stanga a raului Olt , fiind o zona plata, de tip "campie".

Zona se afla la altitudinea medie de 531m, deasupra nivelului Marii Negre.

Terenul studiat in prezentul Plan Urbansitic Zonal se afla in Bazinul Hidrografic al Raului Olt, la circa 200m de paraul Sambrezii.

2.2.2. Analiza geotehnica

Zona se prezinta ca o suprafata cu o panta domoala orientata in directia est-vest. Teritoriul analizat face parte din Depresiunea Trei Scaune. Din punct de vedere geologic,



depresiunea este umpluta cu depozite levantin-cuaternare, formate din pietrisuri cu nisipuri argiloase fine si strat-uri de carbune peste care se dispun nisipuri si pietrisuri de natura fluvio-torentiala.

Terenul se prezinta ca o suprafata plana apartinand terasei Oltului.

Forajele executate in zona au pus in evidenta o stratificatie uniforma. Sub solul vegetal si umpluturi de 0,50-1,50m se gasesc prafuri argiloase-nisipoase. Formatiunile dominante de compunere a terasei sunt cele nisipoase cu continut prafos.

In aceasta zona panza de apa subterana este la adancime mare de 11-15m.

Zona propriu-zisa nu a fost cercetata din punct de vedere geotehnic.

Pentru determinarea conditiilor de construire concreta a obiectivelor de investitii ce se preconizeaza pe aceste amplasamente, este necesara efectuarea unor investigatii geotehnice si elaborarea unor studii de specialitate (studii geotehnice), care sa puna in evidenta stratificatia terenului de constructie .

Zona se afla din punct de vedere seismic, in zona $T_c(\text{sec}) = 0,7$, ag pentru IMR = 100 ani = 0,20 g, conform Codului de proiectare seismica P 100-1/2006.

Adancimea de inghet se afla la -1,10 m.

2.2.3. Caile de comunicatie

Zona studiata este delimitata si deservita de strada Fermei.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este partial construita, pe terenul central fiind o casa de locuit.

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentare cu apa rece

In zona studiata nu exista retea publica de alimentare cu apa rece.

2.2.5.2. Canalizare menajera

In zona studiata nu exista retele de canalizare menajera.

2.2.5.3. Canalizare pluviala

In zona studiata nu exista retele de canalizare pluviala

2.2.5.4. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista o linie electrica aeriana de medie tensiune de 20kV si o linie



electrica subterana de joasa tensiune de 0,4kV.

2.2.5.5. Alimentarea cu gaz metan.

In zona studiata exsita retele de gaz metan PE Dn=125mm si Dn=90mm.

2.2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente rezulta urmatoarele:

- Zona studiata a facut obiectul unei documentatii de urbanism P.U.Z. "Lotizare Locuinte", proiect nr. 406/2007 elaborat de catre S.C."Ambient" S.R.L., prin care s-au stabilit reglementari urbanistice ce se propun a fi modificate pentru o mai buna utilizare a terenurilor proprietate a initiatorilor prezentului demers
- Nu exista zone verzi amenajate.

2.2.7. Necesitati si optiuni

Conform "Temei de proiectare" intocmite de proiectant impreuna cu initiatorii lucrarii, rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui Plan Urbansitic de Detaliu, datorita faptului ca suprafata de teren analizata nu este construbila eficient conform reglementarilor urbanistice aprobate.

In baza "Temei de proiectare" au rezultat urmatoarele determinante "reper" de dezvoltare a zonei:

- Se va mofica "limita edificabilului, limita zonei de construire" pentru o utilizare optima a parcelelor existente
- Se va mentine zona functionala "locuinte si functiuni complementare".
- Se vor crea zone verzi de tip urban, respectiv perdele de protectie dupa caz.
- Se vor asigura locuri de parcare in interiorul parcelelor
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei
- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitara unitara, conditie sine qua non pentru a se putea construi fara a se polua mediul si pentru a se asigura un confort de tip urban zonei



3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTII, REGLEMENTARI

3.1. Elemente de tema de proiectare

Elementele de "Tema de proiectare" care stau la baza întocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Precizarile de la pct. 2.2.7 din prezenta documentatie.
- Avizele autoritatilor implicate in procesul de avizare
- Tema de proiectare insusita de initiatorii prezentei documentatii urbanistice, proprietarii terenurilor in cauza.

3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- Zonificarea functionala adecvata a terenului aferent Planului Urbanistic de Detaliu
- Sistematizarea incintelor propuse, accesarea parcelelor cu drum de acces
- Stabilirea regulilor de construire pe acest teren in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate
- zona functionala de locuinte si functiuni complementare

ZONA FUNCTIONALA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE cuprinzand :

- loturi construibile de la cca. 700mp – 1400mp, pentru realizarea de locuinte individuale si functiuni complementare



Zona in totalitatea ei cuprinde minim 3 de parcele cadastrale

- **Strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea loturilor
- **Perdele verzi si spatii verzi amenajate urban**
- **Spatii verzi** de agrementare / protectie in cadrul parcelelor
- **Rețele tehnico-edilitare aferente**

3.3. Organizarea circulatiei

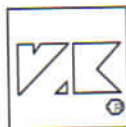
3.3.1. Caile de circulatie

Accesarea zonei care face obiectul prezentei documentatii urbanistice s-a proiectat tanand cont de:

- Determinantele rezultate datorita drumurilor existente in vecinatate,
- Prevederile Planului Urbanistic General privind rețeaua majora de circulatie in localitatea Sfantu Gheorghe, inclusiv a propunerilor din proiectul "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe", proiect nr. 1333/20008, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L., in curs de aprobare
- Modul de lotizare a terenurilor prin aplicarea Legii Fondului Funciar
- Situatia topografica a terenului

Proiectarea drumurilor s-a facut cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordinul nr. 827/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Norma din 1999 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 79/2001 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 413/2002 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 47/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Hotararea nr. 540/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 21/2005 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 10/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, precum si a normativelor:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 45/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice



privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor

- Ordinul nr. 46/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 49/1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- Decizia nr. 898/2010 Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ oentru amneajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010

Profilul stradal propus pentru strada Fermei ce deserveste zona este urmatoarul:

- **Profilul stradal "P1"** propus pentru modernizarea strazii Fermei ca strada de categoria a III cu doua benzi de cuirculatie avand 7,00m latime totala, zona verde de 1,00m latime pe o parte si pe cealalta a strazii si trotuar de 1,50 m latime pe o parte si de alta a strazii

3.3.2. Sistematizare verticala

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan.
La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare propus al zonei.
La stabilirea cotei +/-0.00 a constructiilor proiectate se va avea in vedere amplasarea acestuia deasupra cotei axului strazii adiacente parcelei cu cel putin 0,50m.

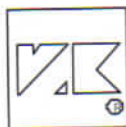
3.4. Zonificarea teritoriului

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu se zonifica in urmatoarea zona functionala

- zona de locuinte si functiuni complementare

3.5. Regim juridic, circulatia terenurilor

Teritoriul aferent zonei reglementate in Planul Urbanistic de Detaliu are o suprafata totala de 3.170,00 mp. Suprafata studiata este proprietatea unor persoane fizice.
Pentru realizarea modernizarii straziilor care sunt propuse prin prezenta documentatie,



urmeaza ca portiuni de suprafete aflate in proprietatea privata a unor persoane fizice sa treaca in domeniul public, realizand astfel profilele stradale propuse.

3.6. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim este P+1+M.

3.7. Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere ale constructiilor au fost urmatoarele:

- Profilele transversale ale strazilor la care se aliniaza parcelele propuse
- Regimul de inaltime al constructiilor
- Efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)
- Prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin "**limita zonei de construire**"(**limita edificabilului**) **indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.**

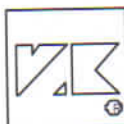
3.8. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial inscris pe plansa "Reglementari propuse, zonificare, circulatii" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului $CUT = 1,00$ si procentul de ocupare al terenului $POT = 45\%$, indici globali la nivel de P.U.D.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.), exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului construit.

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.



Bilantul teritorial al zonei se prezinta astfel:

| | | |
|--|-------------|------|
| Suprafata de teren aferenta zonei studiate | 6.325,00 mp | |
| Suprafata de teren aferenta PUD | 3.170,00 mp | |
| Suprafata drumuri de deservire publica | 149,00 mp | |
| Suprafata zona locuinte si functiuni complementare | 3.021,00 mp | 100% |
| Suprafata alei interioare, platforme | 906,30 mp | 30% |
| Suprafata spatii verzi | 755,25 mp | 25% |
| Suprafata construita maxima | 1.359,45 mp | 45% |
| Suprafata desfasurata maxima | 3.021,00 mp | |
| Procent de ocupare al terenului POT | 45 % | |
| Coeficient de utilizare al terenului CUT | 1,00 | |

Indicii urbanistici caracteristici unitatii teritoriale de referinta se prezinta astfel:

| | POT | CUT |
|---|------|------|
| Zona functionala de locuinte si functiuni complementare | 45 % | 1,00 |

3.9. Echiparea tehnico-edilitara

3.9.1. Alimentarea cu apa a noilor obiective ce urmeaza a se realiza se va realiza dupa cum urmeaza:

- in Etapa I - executarea de foraje de adancime
- in Etapa a II-a , investitiile se vor racorda la reseaua publica de alimentare cu apa rece care se va realiza in zona, avand in vedere oportunitatea asigurarii unui confort de tip urban.

Debitele necesare de apa sunt precizate in breviarul de calcul apa-canal.

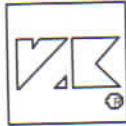
Necesar de apa estimativ - teoretic:

Debit mediu zilnic:

$$Q_{\text{med zi}} = 2,04 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Debit mediu zilnic:

$$Q_{\text{max zi}} = K_{zi} \times Q_{\text{med zi}} = 1,2 \times 2,04 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,46 \text{ m}^3/\text{zi}$$



Debit maxim orar:

$$Q_{\max \text{ orar}} = K_{\text{ora}} \times Q_{\text{med zi}} / 16 \text{ ore/zi} = 0,30 \text{ m}^3/\text{ora}$$

3.9.2. Canalizarea menajera

Canalizarea menajera a noilor obiective ce urmeaza a se realiza se va realiza dupa cum urmeaza:

- in Etapa I - executarea de fose septice vidanjabile
- in Etapa a II-a , investitiile se vor racorda la reseaua publica de canalizare menajera care se va realiza in zona, avand in vedere oportunitatea asigurarii unui confort de tip urban.

Debitul de ape menajere sunt precizate in breviarul de calcul apa-canal.

$$Q_{\text{med zi}} = 2,04 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{\text{maz zi}} = 2,46 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{\text{max orar}} = 0,30 \text{ m}^3/\text{ora}$$

3.9.3. Canalizarea apelor pluviale

Canalizarea apelor pluviale urmeaza fi realizata in toate cazurile prin doua retele distincte, in functie de suprafetele de colectare.

Apele de pe suprafetele neacoperite (drumuri, parcaje neacoperite) vor fi preluate prin guri de scurgere, trecute prin separatoare de produse petroliere si dirijate la bazin de retentie ape meteorice. Apele epurate vor indeplini conditiile de calitate prevazute in Normativului NTPA – 001/2002.

Apele conventional curate de pe acoperisuri vor fi preluate intr-o retea distincta si conduse direct la bazinul de retentie.

Apele colectate in bazin/bazine de retentie vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor verzi. In etapa de perspectiva, cand si aceasta zona va dispune de retele publice de canalizare pluviala, noile constructii realizate in baza prezentului Plan Urbanistic de Detaliu se vor racorda la reseaua publica de canalizare pluviala.

Breviarul de calcul pentru apele pluviale, estimativ, are in vedere prevederile din standardele in vigoare pentru zona Sfantu Gheorghe:

$$\text{Debit de calcul } Q_{\text{pl}} = 0,0001 \times m \times i \times (\sum s \times \varnothing) \text{ [l/s]}$$

- zona teritoriala 18
- frecventa de calcul a ploii 1/2
- durata ploii, 15 minute
- intensitatea ploii $i=170\text{l/s Ha}$
- $m=0,80$ ($t \leq 40$ minute)
- suprafata acoperisului cladirii $S1=1.359,45\text{m}^2$;
- suprafata platformei cu dale $S2=906,30 \text{ m}^2$;
- suprafata zona verde $S3 =755,25 \text{ m}^2$



$$Q_{pl} = 0,0001 \times 0,80 \times 120 \text{ l/s} (1359,45\text{m}^2 \times 0,90 + 906,30\text{m}^2 \times 0,70 + 755,25\text{m}^2 \times 0,05) = 18,20\text{l/s}$$

3.9.4. Alimentare cu caldura

Incalzirea cladirilor, respectiv prepararea apei calde se va face cu centrale termice proprii, functionand pe combustibil solid, gaz metan sau alte solutii posibile.

3.9.5. Alimentarea cu energie electrica

Pentru a exista posibilitatea construirii fara restrictii pe toate parcelele studiate este necesara devierea liniei electrice aeriene existenta pe amplasament, in baza unui Studiu de solutie intocmit de Electrica Transilvania. Prin solutia adoptata, linia electrica va fi deviata in zona de teren public aferent strazilor publice propuse si se va reamplasa subteran. Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui Studiu de solutie de specialitate realizat de Electrica Transilvania, in functie de tipul investitiilor care se vor realiza, necesarul de putere al fiecareia.

Acest studiu va stabili si modul de amplasare a eventualelor posturi de transformare ale zonei, in conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, fara a deranja solutiile urbanistice propuse.

3.9.6. Alimentare cu gaze

In zona exista retele de alimentare cu gaz metan.

3.9.7. Telecomunicatii

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la TELEKOM – SA sau alti operatori de telefonie.

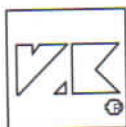
3.10. Obiective de utilitate publica

3.10.1. Obiectivele de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica in cazul prezentei documentatii urbanistice sunt strazile propuse pentru modernizare (profil existent modernizat) care deservesc zona functionala.

3.10.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului aferent Planului Urbanistic Zonal este de 53.602,00 mp, se defalca pe tipuri de proprietate dupa cum urmeaza:



- terenuri proprietate publica: 149 mp

- terenuri in domeniul privat al unor persoane fizice sau juridice - 3.021 mp

3.10.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri in domeniul public, avand in vedere necesitatea realizarii modernizarii strazii Fermei existente.

Totodata se impune:

- Bornarea efectiva a proprietatilor si a intravilanului constructibil, avand in vedere prezentul Plan Urbanistic de Dealciu

- Folosirea serviciilor unor specialisti topografi

- Serviciile unor specialisti in operarea in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, reprezentanti ale autoritatilor locale si ai proprietarilor persoane fizice si juridice.

4. CONCLUZII

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUD specificate se utilizeaza corelat cu piesele desenate.

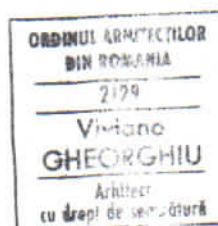
Intocmit,

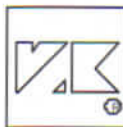
Proiectant general

S.C."V&K®" S.R.L.

arh. Gheorghiu Vivianne

mai 2015





TEMA DE PROIECTARE

| | |
|--------------------|--|
| Denumirea lucrării | PLAN URBANISTIC DE DETALIU "MODIFICARE PUZ LOTIZARE LOCUINTE" |
| Amplasament | municipiul Sfantu Gheorghe, str. Fermei – judetul Covasna |
| Beneficiar | Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe |
| Initiatori | JOOS ILONA-TIMEA SI JOOS ATTILA-MIHALY |
| Proiectant general | S.C."V&K®"S.R.L.-ROMANIA |

- Zona studiata cuprinde o suprafata de cca. 6.300 mp inclusiv zona de influenta ;
- Zona studiata este accesibila din strada Fermei
- Terenul este proprietatea privata a unor persoane fizice .
- Pentru terenul ce urmeaza a se cuprinde si studia prin Planul Urbanistic de Detaliu , beneficiarii lucrarii vor pune la dispozitia proiectantului o ridicare topografica la scara 1:1000, Stereo 70 avizata de OCPI.
- Functiunea pentru care se vor face reglementarile urbanistice este zona functionala "locuinte si functiuni complementare".
- Accesarea parcelelor care se regelementeaza urbanistic se va face din strada Fermei
- Zona studiata se va completa cu solutii de principiu privind dotarile tehnico-edilitare aferente

Beneficiar ,

Proiectant,

mai 2015





BREVIAR DE CALCUL
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
“MODIFICARE PUZ LOTIZARE LOCUINTE”
Strada Fermei, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

1. APA POTABILA

1.1. Necesar de apa (STAS 1478)

1.1.1. Debit mediu zilnic:

$$Q = N \times q_s : 1000 \text{ [m}^3/\text{zi]}$$

Pentru N=4 persoane

$$q_s = 170 \text{ l/pers.zi}$$

$$Q_{\text{med zi}} = 3 \times 4 \times 170 : 1000 = 2,04 \text{ m}^3/\text{zi};$$

1.1.2. Debit maxim zi

Pentru K zi = 1,2

$$Q_{\text{max zi}} = 3 \times 1,2 \times 0,68 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,46 \text{ m}^3/\text{zi};$$

1.1.3. Debit maxim orar

Pentru K orar = 2

$$Q_{\text{max h}} = 3 \times 2 \times 0,82 / 16 \text{ h} = 0,30 \text{ m}^3/\text{h}$$

2. CANALIZARE

2.1. Canalizare menajera:

$$Q_{\text{med zi}} = 2,04 \text{ m}^3/\text{zi};$$

$$Q_{\text{max zi}} = 2,46 \text{ m}^3/\text{zi};$$

$$Q_{\text{max h}} = 0,30 \text{ m}^3/\text{h}$$

2.2. Canalizare pluviala

Debit de calcul $Q_{pl} = 0,0001 \times m \times i \times (\sum s \times \emptyset) \text{ [l/s]}$

- zona teritoriala 18
- frecventa de calcul a ploii 1/2
- durata ploii, 15 minute
- intensitatea ploii $i=170 \text{ l/s Ha}$
- $m=0,80$ ($t \leq 40$ minute)
- suprafata acoperisului cladirii $S_1=1.359,45 \text{ m}^2$;
- suprafata platformei cu dale $S_2=906,30 \text{ m}^2$;
- suprafata zona verde $S_3=755,25 \text{ m}^2$;



$$Q_{pl} = 0,0001 \times 0,80 \times 120 \text{ l/s} (1359,45\text{m}^2 \times 0,90 + 906,30\text{m}^2 \times 0,70 + 755,25\text{m}^2 \times 0,05) = 18,20\text{l/s}$$

3. ELECTRICE

3.1. Puterea instalata

$$P_i = 3 \times 20,0 \text{ kW} = 60\text{kW}$$

3.2. Puterea ceruta $k_c = 0,30$

$$P_c = 3 \times 6 \text{ kW} = 18\text{kW}$$

3.3. Tensiunea de alimentare

$$U = 0,4 \text{ kV}$$

4. INCALZIRE SI PREPARARE APA CALDA DE CONSUM

4.1. Volumul cladirii incalzite

$$Q = 3 \times 232\text{m}^3 \times 45\text{W/m}^3 = 31320\text{W}$$

4.2. Preparare apa calda

$$Q_{acc} = 3 \times 240 \text{ l} (\Delta T = 40^\circ\text{C}) = 28800\text{W}$$

$$Q_i = 21\text{-}24\text{kW} \times 3$$

5. GAZ METAN

5.1. Debit orar pentru incalzire si preparare apa calda de consum

$$Q_h = 3 \times 21600 \text{ W} / (9850 \text{ W/m}^3 \times 0,93)$$

$$Q_h = 7,08 \text{ m}^3/\text{h}$$

5.2. Preparare hrana

$$1 \text{ m}^3/\text{h} \times \text{apartament } 3,36 \text{ m}^3/\text{h/casa}$$

$$k_s = 0,45$$

$$10,08 \text{ m}^3/\text{h}$$

Intocmit,

Ing. Kopacz Peter

Sfantu Gheorghe, mai 2015

