



Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37
SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA
TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144

PROIECT NR.27/2020

- **Denumirea lucrării:** Plan Urbanistic de Detaliu pentru
modificare PUZ aprobat cu HCL 39/1997
- **Amplasament:** Sf. Gheorghe, str. Salcamilor nr.91
- **Beneficiar:** Bokor Attila Laszlo
- **Proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A.nr.37
- **Faza:** PUD



Sf. Gheorghe
august 2020

CUPRINS

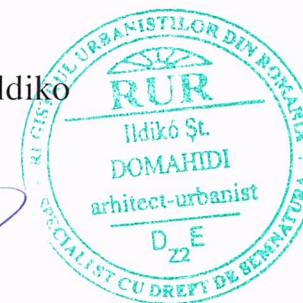
- **Piese scrise:**

- Foaie de capăt
- Cuprins
- Certificat de urbanism
- Extras carte funciara
- Memoriu justificativ
- Studiu geotehnic
- Documentatie topografica

- **Piese desenate:**

- Plan de încadrare in zona 00
- Plan de încadrare in PUZ aprobat
- Plan topografic
- Situație existentă 02
- Reglementari urbanistice 03
- Reglementari edilitare 04
- Proprietate asupra terenurilor 05
- Vederi 3D

Întocmit
arh. Domahidi Ildiko



ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 9989 din 20.02.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 76 din 20.02.2020

În scopul: ELABORARE PUD PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL
39/1997

Ca urmare a Cererii adresate de BOKOR ATTILA LÁSZLÓ

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna ILIENI
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. P
nr. _____ bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax (_____ / _____, email _____
înregistrată la nr. 9989 din 17.02.2020

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul _____, sectorul _____
cod poștal 520052, str. SALCĂMILOR

nr. 91, 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. 7 / 1995
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. 39 / 25.07.1997

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 24036

Nr. Top CAD: 24036

Imobil în proprietate privată, situat în intravilan. Notat interdicție de instrainare și grevare,
repectiv drept de uzufruct viager în favoarea Bokor Hajnal Carmen și Bokor Ferenc Attila.

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA DE LOCUINTE
FOLOSINTA ACTUALA CURTI CONSTRUCTII
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "D "

3. REGIMUL TEHNIC:

- DOCUMENTATIA SE VA ÎNTOCMI CONFORM PREVEDERILOR LEGII NR.350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE SI CONFORM CONTINUT -CADRU AL P.U.Z. - REGLEMENTARE TEHNICA INDICATIV: GM-010-2000

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:

ELABORARE PUD PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 39/1997

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 emiterie 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 emiterie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării optiunilor 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:

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 (copie) :

- AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

d.4) studii de specialitate (1 exemplar in original)

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

Prin
ANTAL ÁRPÁD

Secretar
KULCSÁR

Arhitect-ser
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Achitat taxa de: 22,00 lei , conform Chitanței nr. 15798 din 20.02.2020

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

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

***se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism***

Nr.: 76 An: 2020

de la data de 20.02.2021 pana la data de 19.02.2022

Cu Conditia:

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS



Secretar General

Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSEBET CSILLA

Data prelungirii valabilității: 09.02.2021

Achitat taxa de 6,60 lei, conform Chitanței nr. 10429 din 08.02.2021

Transmis solicitantului la data de direct/prin poșta.



Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

**DIRECȚIA URBANISM
ARHITECT - ȘEF**

Ca urmare a cererii adresate de Bokor Attila László cu domiciliul/sediul în județul Covasna, șirb, com. Șirb, nr. 1, telefon/fax -, înregistrată la nr. 49606 din 15.09.2020,

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

**AVIZ
Nr. 8 din 03.11.2020**

pentru Plan Urbanistic de Detaliu pentru „Modificare PUZ aprobat cu HCL 39/1997”, str. Salcânilor, nr. 91, Municipiul Sfântu Gheorghe
generat de imobilele:

- CF nr. 24036 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 24036;

Inițiator: **Bokor Attila László**

Proiectant general: **BIA Domahidi Ildikó**

Subproiectant: -

Specialist cu drept de semnătură RUR: **-arh. Domahidi Ildikó;**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

- limita nordică – **str. Salcânilor**
- limita vestică – **teren de construcție –proprietar Botos Denes**
- limita estică – **curte, construcție nr. Cad. 23514**
- limita sudică – **curte, construcție nr. Cad. 37360**
- suprafață PUD: **S= 1500 mp;**

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior:

- intravilan, reglementat conform PUZ aprobat cu HCL 39/1997
- regim de construire: P, P+1, P+2;
- funcțiuni predominante: construcții de locuințe individuale
- H max = 7 m pt P+1, și 10 m pt P+2;
- POT max = 50%
- CUT max = 0,74
- retragerea minimă față de aliniament: **construcțiile vor fi amplasate în mod obligatoriu la min. 5-10 m;**
- retrageri față de limitele laterale: **implantarea noilor construcții se va face la o distanță mai mică de 2/3 din înălțimea la cornișăa clădirii celei mai înalte;**
- retrageri față de limitele posterioare: **se recomandă o distanță minimă de 5 m;**





Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe • Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

Prevederi P.U.D. - R.L.U. propuse:

- aliniere conform Planșei de reglementări – **A03**;
- modificarea pantei acoperișului de la 37-60° la 10°
- circulații și accese: **acces în incintă direct din drumul public: str. Salcânilor**;
- echipare tehnico-edilitară: **extindere de la rețelele stradale existente din strada Salcânilor**;

Toate lucrările de infrastructură cad în sarcina investitorului.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.09.2020 se avizează favorabil/~~eu condiții nefavorabil~~ Planul urbanistic de Detaliu și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

FĂRĂ CONDIȚII

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și inițiatorul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

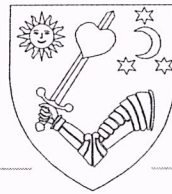
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 76 din 20.02.2020, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Arhitect-șef,
Birtalan Erzsébet-Csilla





AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF pentru PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 335 din 27.01.2021.
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de **BOKOR ATTILA-LÁSZLÓ**, cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna **Sf. Gheorghe**, satul **Sf. Gheorghe**, sectorul -, cod poștal -, str. -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax e-mail -, înregistrată cu nr. 335 din 13.01.2021,

în baza concluziilor consemnate în procesul verbal din 27.01.2021 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism și a avizelor emise de instituțiile competente, respectiv:

- Certificatul de urbanism nr. 76 din 20.02.2020, eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Sf. Gheorghe nr. 8 din 03.11.2020 ;
- Decizia etapei de încadrare nr. 41 din 22.10.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Acord Gospodărie Comunală SA Sf. Gheorghe nr. 2362 din 25.09.2020;
- Aviz amplasament SDEE Transilvania Sud nr. 70602009462 din 01.10.2020;
- Aviz Telecom Romania Communications SA nr. 65 CV din 28.09.2020;
- Aviz Distrigaz Sud nr. 315537250 din 29.09.2020;

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

AVIZ FAVORABIL

Nr. 2 din 27.01.2021

pentru Planul urbanistic de detaliu pentru modificare PUZ aprobat cu HCL Sf. Gheorghe nr. 39/1997 – Simeria Vest – (nr. proiect 27/2020)

generat de imobilul situat în județul Covasna, municipiul Sf. Gheorghe, str. Salcânilor, nr. 91, extras CF nr. 24036 Sf. Gheorghe;

Inițiatori: **BOKOR ATTILA-LÁSZLÓ**

Proiectant general: B.I.A. Domahidi Ildikó;

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Domahidi Ildikó;

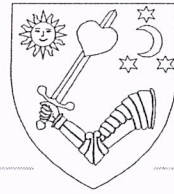
Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.D.: zona studiată se află intravilanul municipiului Sf. Gheorghe, cu următoarele vecinătăți: la vest - teren de construcție, aflat în proprietate privată, la est și sud - curți și construcții, iar la nord: strada Salcânilor;

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:

- funcțiune dominantă: locuire; funcțiuni admise: funcțiuni complementare
- înălțimea maximă a construcțiilor măsurată de la cota terenului amenajat până la cornișă: 7,0 m pentru clădirile P+1 nivele și 10,0 m pentru P+2 nivele. Regim de construire: maxim P+2
- indici urbanistici: POT max. 50%, CUT max. 0,74

Prevederi P.U.D. propuse conform certificat de urbanism, asumate de proiectant:

- regim de construire: maxim P+2;
- modificarea tipului acoperișului, se propune acoperiș terasă și șarpantă de 10° cu învelitoare din tablă, în loc de acoperiș șarpantă de lemn la 37-60°, cu învelitoare din țigle;
- aliniere: conform planșei Reglementări – A 03;
- circulații, accese, parcaje: acces în incintă direct din drumul public (str. Salcânilor), prin două porți mari, una la casă, una la garaj și parcare. Se vor asigura 2 locuri de parcare în curte și 2 locuri în garajul la nivel;
- echipare tehnico-edilitara: utilitățile se vor asigura din rețelele stradale existente pe str. Salcânilor.



Conform prevederilor art. 13. din H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare privind asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Conform art. 32 alin. (3) litera a) din Legea nr. 350/2017 privind amenajarea teritoriului și urbanismul în proiect vor fi stabilite categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

În urma analizării documentației de către Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu documentația anexată și vizată.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Se poate promova de către primar spre aprobare în Consiliul Local doar în condițiile existenței dovezii de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R., care au elaborat/coordonat elaborarea documentațiilor de urbanism.

Un exemplar din prezentul aviz se va transmite la O.C.P.I. Covasna, împreună cu documentația aferentă.

Dacă investiția se încadrează în prevederile H.G. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, în faza următoare (D.T.A.C.) se va obține aviz I.S.U. Covasna.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 76 din 20.02.2020, eliberat de Primăria municipiului Sf. Gheorghe și numai împreună cu avizele/acordurile solicitate în certificatul de urbanism/avizul de oportunitate/ședința de avizare a C.T.A.T.U.

În conformitate cu procesul verbal al ședinței CTATU din data de 27.01.2021 în faza următoare (D.T.A.C.) se va obține acordul sub formă autentică a beneficiarilor dreptului de uzufruct viager înscris în CF 24036 Sf. Gheorghe.

ARHITECT-ȘEF,
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT
BARTA Júlia

FACTURA

Seria RUR Nr. 1025505

Furnizor : REGISTRUL URBANISTILOR
 Nr. Reg. Com.:
 Cod fiscal: 17244352
 Sediul : BUCURESTI
 Judetul : Bd.N.Balcescu nr.17A
 Contul : RO12TRIEZ70020F305000XXXX
 Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Cumparator : BIA DOMAHIDI ILDIKÓ
 Nr.ord.reg.com./an:
 Codul fiscal : 21071675
 Sediul : SFANTU GHEORGHE
 STR.PESCARILOR NR.1
 Judetul : COVASNA
 Contul :
 Banca :

Nr. facturii : 1025505
 Data(ziua,luna ,anul): 07.01.2021
 Nr. aviz insotire a marfii

Cota T.V.A. :

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6
1	TARIF EXERCITARE PT.PUD ARHITECT URB.DOMAHIDI ILDIKO	LEI		292.0000	292.00	
Mod de plata Ord.Pl: 292.00 Document: 1025505/07.01.2021						
Intocmit de: CUCIUREANU SORINA Serie/Nr.act: / CNP:		Eliberat:				
Semnatura si stampila furnizorului	Date privind expeditia			Total	292.00	
	Numele delegatului			din care :		
C.N.P.			accize			
Buletinul/cartea de identitate						
seria nr. eliberat						
Mijlocul de transport						
Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la						
data de 07.01.2021 ora 14:32:46						
Semnaturile						
				Semnatura de primire	Total de plata: 292.00 (col.5+col.6)	

Ordin de plata buget

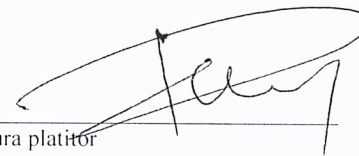
Detalii client

Numar ordin: 2
Nume platitor: DOMAHIDI ILDIKO- BIROU INDIVID
Cod fiscal/CNP: 21071675

Detalii transfer

Cont platitor: RO06BTRL01501202453567XX
Nume beneficiar: Registrul Urbanistilor Din Romania
Trezorerie: TREZORERIA
Cont beneficiar: RO12TREZ70020F305000XXXX
Cod fiscal beneficiar: 17244352
Suma: 292
Detalii plata: Taxa RUR PUD Sf. Gherorghe, Bokor Attila
Data crearii: 06.01.2021
Referinta tranzactiei: 015ETRZ210060051
Data tranzactiei: 06.01.2021
Tip transfer: Normal
Semnatari: DOMAHIDI ILDIKO

Semnatura platitor



In urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mentiunile:

- 1. Avizul nu este valabil și pentru bransamente (racord la utilitati).**
- Amplasarea de obiective noi, constructii noi și lucrări de orice natură in zona de protectie si siguranta a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE- 2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr.89/2018, **pentru regimul de medie presiune**, a prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 -cu completarile si modificarile ulterioare si Ordinului nr.47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.
- Conform prevederilor NTPEE-2018 -aprobate prin Ordinul ANRE nr.89/2018, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse care se realizeaza ulterior rețelelor de distributie sau instalatiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersecteaza traseul acestora se vor monta/amplasa la cel puțin distanta minima admisa, **pentru regimul de medie presiune**, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranta între conductele (rețelele de distributie/ instalatiile de utilizare) subterane de gaze naturale si diferite constructii sau instalatii". Distanța de siguranta, exprimata în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
- In cazul in care lucrarile se desfasoara in zona statiilor de reglare sau de reglare masurare, se vor respecta distantele minime admise, **pentru regimul de medie presiune**, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranta între statii sau posturi de reglare sau de reglare-masurare si diferite constructii sau instalatii".
- Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii.**
- Avizul este emis conform prevederilor Ordinului nr.47/2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planurilor cadastrale anexate si Certificatului de Urbanism nr. 76 din 20.02.2020- eliberat de **Primaria municipiului Sfantu Gheorghe, Jud. Covasna** (faza P.U.D.)

DISTRIGAZSUD REȚELE SRL
Adrian DOBREA
Direcția Operațională
Departament Mentenanță
Specializată
(1)
SEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

Viorel-Aurelian MIHAILESCU
Operator Cerere Informatii,

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: planurile cadastrale respective- sc.1:500/1000/5000. Tabelul nr.1 si nr.2- NTPEE-2008.

Achitat cu chitanta de plata nr. 449521 din 22.09.2020; Factura nr. ATP.1904583184.

Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: ing. Mihailescu Viorel-Aurelian.

Nr.315.537.250 /29.09.2020.bG

DL. BOKOR ATTILA-LASZLO.

Str. Principala, nr. _____
Comuna IZMANT - Satul _____
Jud. Covasna. - Cod postal: _____

-Prin proiectant:
Birou Individual de Arhitectura
Arh. DOMAHIDI ILDIKO.
(Tel.: 0740.020.144 ; 0267/316.107).

Referitor la documentatia dvs. inregistrata cu nr. **315.537.250** din **22.09.2020**, prin care solicitati emiterea avizului de amplasament in scopul: **„Intocmirea si promovarea documentatiei P.U.D.(Plan Urbanistic de Detaliu) pe circuitul de aprobare conform legislatiei in vigoare, pentru modificare P.U.Z. aprobat cu HCL nr.39/1997”** –pentru terenul/imobilul situat in **Jud. Covasna, municipiul SFANTU GHEORGHE, str. SALCAMILOR, nr. 91, cod postal 520052, teren identificat prin nr.cad. 24036, C.F.nr. 24036; (Supraf.teren=1500.mp.), cu respectarea reglementarilor doc. de urbanism –faza P.U.Z.- aprobata, conform prevederilor stipulate in regimul tehnic, economic si juridic al C.U. nr. 76 din 20.02.2020 (anexat), va restituim planurile cadastrale de situatie/amplasament –sc.1:500/1000/5000, vizate de societatea noastra, conform memoriului tehnic/proiect nr.27/2020 - elaborat de Birou Individual Arhitectura –arh. DOMAHIDI Ildiko, planuri completate cu datele solicitate si va transmitem urmatoarele:**

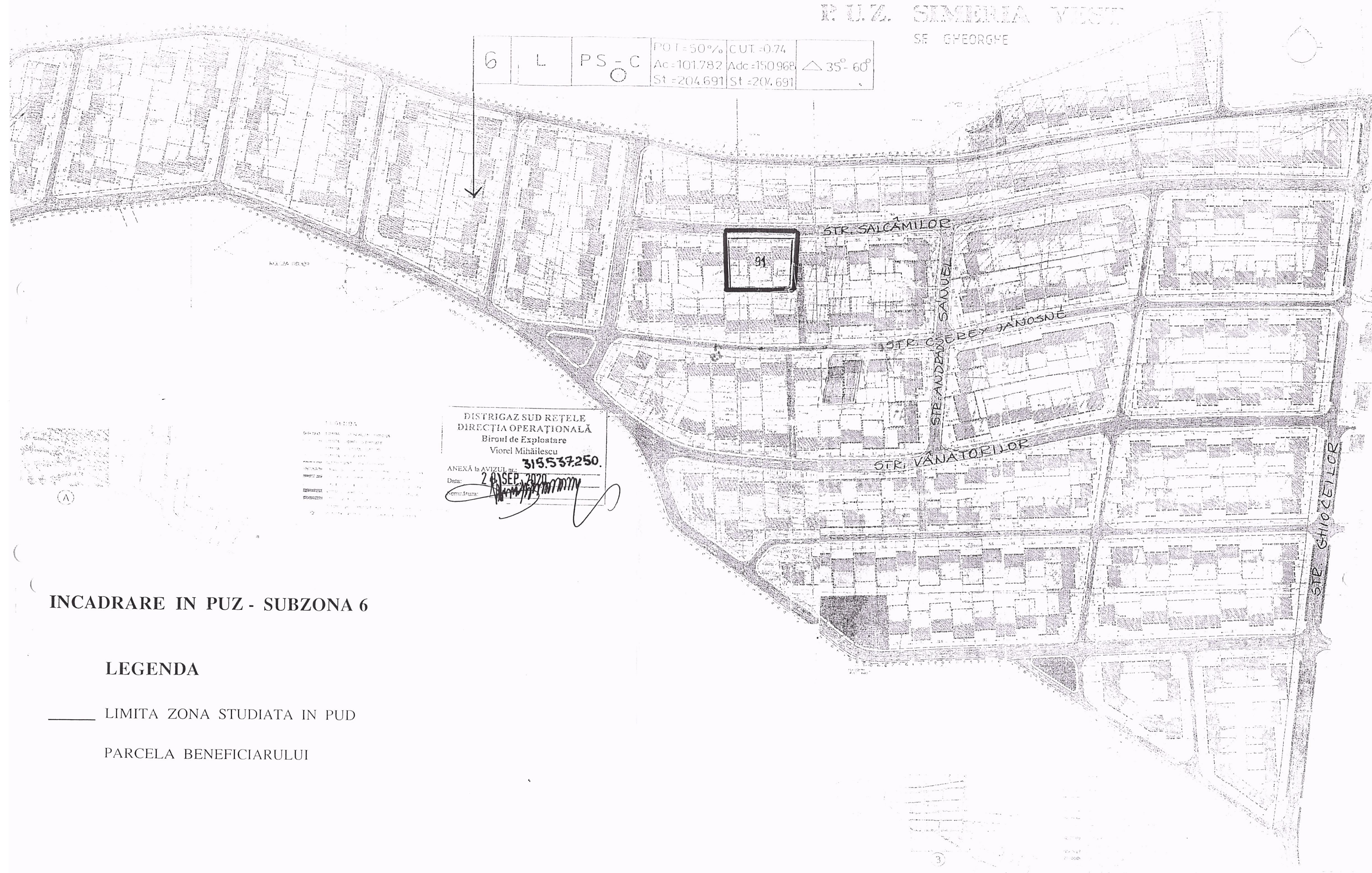
Pe planurile cadastrale primite s-au trasat orientativ (si din GIS) componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societății noastre.

Lucrarile propuse din zona respectiva **nu afecteaza** conductele de distributie gaze naturale.

Distrigaz Sud Rețele are in derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

P. U. Z. SIMBRIA VEST
SE GHEORGHE

6	L	PS - C	POT = 50%	CUT = 0.74	$\triangle 35^\circ - 60^\circ$
			Ac = 101.782	Adc = 150.968	
			St = 204.691	St = 204.691	



REGISTRUL
 1. DATE GENERALE
 2. DATE DE IDENTIFICARE
 3. DATE DE IDENTIFICARE
 4. DATE DE IDENTIFICARE
 5. DATE DE IDENTIFICARE
 6. DATE DE IDENTIFICARE
 7. DATE DE IDENTIFICARE
 8. DATE DE IDENTIFICARE
 9. DATE DE IDENTIFICARE
 10. DATE DE IDENTIFICARE

DISTRIGAZ SUD REȚELE
 DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
 Biroul de Exploatare
 Viorel Mihăilescu
 315.537.250.
 ANEXĂ la AMZEL nr.
 Data: 24 SEP 2020
 Semnatura: *[Signature]*

INCADRARE IN PUZ - SUBZONA 6

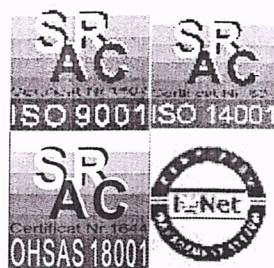
LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA IN PUD
- PARCELA BENEFICIARULUI

OPERATOR REGIONAL
JUD. COVASNA

GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA
SFÂNTU GHEORGHE

Sediu: RO 520031 Sfântu Gheorghe
Str. Bánki Donát, Nr.27



Nr. J14/284/1996; CUI RO 8574327
Capital social: 15.253.003,50 lei
COD IBAN: RO62BTRL01501202K16637XX
Tel: 0267 – 351 390
Fax: 0267 – 351 739
e-mail: secretariat@apacov.ro
www.apacov.ro

Nr. 8525/25.09.2020

S.T.

Către,

BOKOR ATTILA LÁSZLÓ

Referitor la documentația dvs., prin care solicitați emiterea avizului de amplasament/traseu pentru ” **ELABORARE PUD PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 39/1997** ” situat în mun. Sf. Gheorghe str. Salcânilor nr.91, înscris în C.F. Nr. 24036- Sf. Gheorghe Nr. Top CAD: 24036, Certificat de urbanism Nr. 76 din 20.02.2020 alăturat vă restituim un ex. din plan de incadrare și planul de situație cu următoarele precizări:

1. Lucrările de construire propuse **nu afectează** conductele de apă și de canalizare publice, în amplasament nu există rețele hidroedilitare de apă și canalizare publice. Pe planul de situație AA 129/2020 anexat sunt trasate rețelele hidroedilitare de apă. Conducta de apă potabilă PE Dn 63 mm care este racordat la rețeaua de apă din str. Ion Luca Caragiale nu este predată în exploatare către Gospodărie Comunală SA. **În str. Salcânilor nu există rețea de canalizare menajeră și pluvială.**

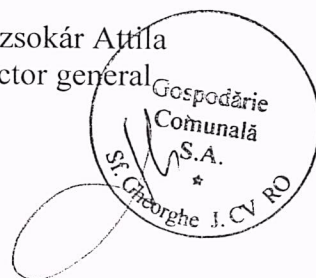
2. În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL NR. 2362/ 2020

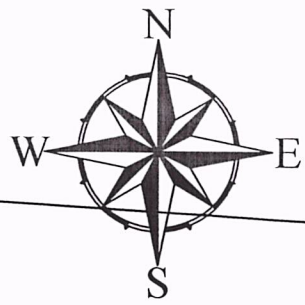
Utilizarea amplasamentului propus pentru obiectivul d-voastră, se va face cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare.

Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberării.

ec. Kozsokár Attila
director general



ing. Mátyás Ferenc
director tehnic



LEGENDA

- Camin de apometru
- Nod de retea
- Hidrant
- Camin de vana
- Retea distributie apă existenta
- Camin de vana si golire
- Retea de inalta presiune

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	Faza:
	GOSPODĂRIE COMUNALĂ S.A. Operator Regional Apă - Canal str. Băneș Dorobânt nr. 27, Slatina Gheorghe, județul COVASNA tel. 0267/351390 www.apa-sfantugheorghe.ro			BENEFICIAR: Municipiul Sf Gheorghe	-
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA	TITLU PROIECT Retea de apa existenta pe str. Salcamlor	Plansa nr. AA
SEF PROIECT			1:500		
PROIECTAT			DATA	TITLU PLANSA Plan de situatie	129/2020
DESENAT	ing. Chivulescu C.		09.2020		

Birou Acces la rețea

CĂTRE,

BOKOR ATTILA-LASZLO
judet COVASNA localitate

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. **70602009462 / 16.09.2020**, pentru obiectivul **ELABORARE PUD PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT APROBAT CU HCL 39/1997** amplasat în **Judet COVASNA, loc. SFANTUL GHEORGHE, strada SALCAMILOR, nr. 91**

În urma analizei documentației, pentru construcția obiectivului menționat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 70602009462 / 01.10.2020
pentru faza PUD

Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastră, se va face respectându-se condițiile impuse de legislația în vigoare :

LES 0,4 kV IN AMPLASAMENT!

In zona in care urmeaza de a se efectua lucrarile preconizate de societatea dumneavoastra , SDEE TRANSILVANIA SUD SA, are in exploatare linii electrice subterane. In consecinta, aveti obligatia respectarii urmatoarelor conditii:

- *Inainte de inceperea lucrarilor, se va lua legatura cu S.R. COVASNA - COR MT/JT Sf. Gheorghe pentru incheierea unui proces verbal de predare amplasament de lucru. Cu aceasta ocazie se va stabili oportunitatea acordarii unei eventuale intreruperi de tensiune si a asistentei tehnice pe parcursul executiei lucrarii.*

- *La inceperea lucrarilor, in colaborare cu COR MT/JT Sf. Gheorghe, se vor efectua sondaje pentru identificarea precisa a traseelor LES 0,4 kV.*

- *Sapaturile le veti incepe doar in prezenta delegatului nostru, cu informarea in timp util asupra sectorului in care urmeaza a se lucra .*

- *Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri LES 0,4 kV, se vor face manual, numai in prezenta delegatului S.R. COVASNA si cu respectarea normelor de protectie a muncii specifice - NPSM . In caz contrar, beneficiarul (sau executantul ,dupa caz) va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica si/sau neelectrică .*

- *Fata de LES 0,4 kV din zona veti pastra distanta minima impusa de NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice.*

- *Eventualele protejari, refaceri sau devieri ale instalatiilor noastre afectate de lucrarea dv. se vor face printr-o firma atestata ANRE in baza unui contract de reglementare retele electrice, ce se va incheia la S.M. Investitii .*

- *Beneficiarul si/sau constructorul sunt direct raspunzatori material si penal pentru lucrarile executate care conduc la deteriorari de instalatii electrice si accidente de munca. Beneficiarul si/sau constructorul se obliga sa suporte integral contravaloarea lucrarilor de reparatii a instalatiilor deteriorate, precum si daunele cauzate de intreruperea alimentarii cu energie electrica a consumatorilor, daca acestea sunt cauzate de lucrarile executate.*

Conform Ordinului ANRE 25/2016:

Art. 25 - (1) Termenul de valabilitate a avizului de amplasament reprezinta intervalul de timp de la data emiterii avizului pana la data la care expira certificatul de urbanism in baza caruia a fost emis.

- **(2) Operatorul de retea prelungeste termenul de valabilitate a avizului de amplasament gratuit, la cererea adresata de titular cu cel putin 15 zile inaintea expirarii acestuia, daca anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a certificatului de urbanism in baza caruia a fost emis, si restul conditiilor nu s-au modificat fata de momentul emiterii avizului.**

Art. 26 Avizul de amplasament favorabil isi inceteaza valabilitatea in urmatoarele situatii:

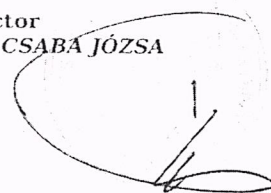
a) expira termenul de valabilitate ;

b) se modifica datele obiectivului (caracteristici tehnice, suprafata ocupata, inaltime etc.) care au stat la baza emiterii avizului.

Art. 27 Prin excepție de la prevederile art. 26 lit. a), dacă în perioada de valabilitate a avizului de amplasament se emite autorizația de construire/desființare pentru obiectivul respectiv, valabilitatea avizului de amplasament se extinde pe durata valabilității autorizației de construire/desființare, inclusiv pe durata de execuție a lucrărilor înscrisă în autorizație.

S-a eliberat prezentul aviz în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 76 din 20.02.2020
Tariful de emisie a avizului de amplasament, în valoare de 113.05 RON s-a achitat cu chitanța nr. /

Director
ING. CSABA JÓZSA



Serviciu Acces la rețea
ING. VERESS ATTILA HUBA



Întocmit
ING. VERESS ATTILA HUBA





AVIZ CONDITIONAT

S.C.TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997
CIF :RO427320
Sediul social: Bucuresti, Sector 1, P-ta Presei Libere, Nr. 3-5, Cladirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord
Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA
Divizia RETEA ACCES ROMANIA
Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA
Compartimentul: INVENTAR DE RETEA
Brasov, str. Mihail Sadoveanu, nr.9, tel.0268404171

Data: 28.09.2020
Numar de inregistrare : 65 CV

Catre: **BOKOR ATTILA LASZLO**
Adresa: **JUD. COVASNA,**

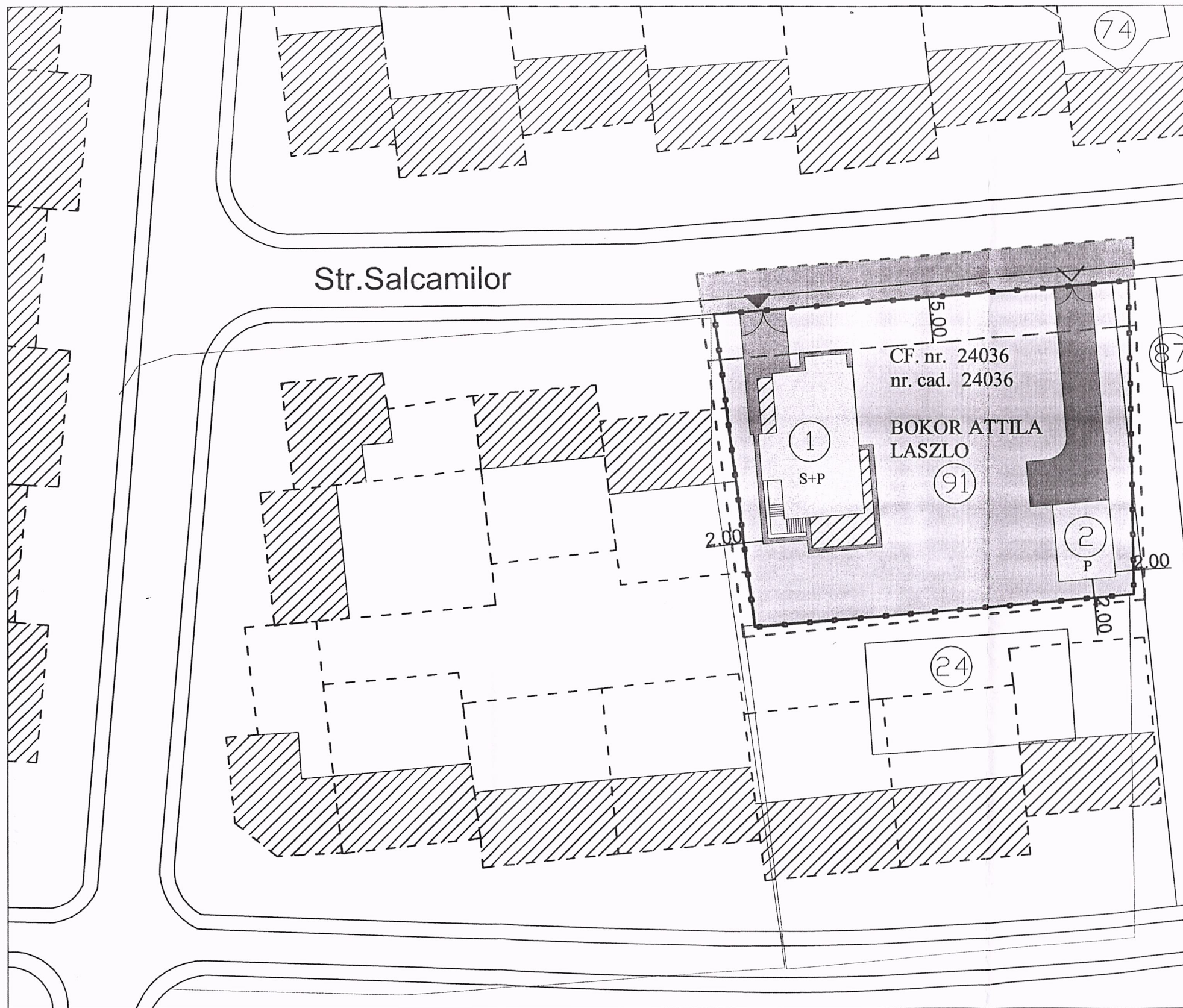
AVIZ CONDITIONAT

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicatii pentru: **"OBTINERE A.C. PENTRU ELABORARE PUD PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 39/1997" in JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. SALCAMILOR, NR.91, C.U.NR.76/20.02.2020**, conform documentatiei depusa, va comunicam urmatoarele:

- In zona de interes, TELEKOM ROMA*
Avand in vedere importanta de care acestea vor fi afectate de lucrarile de construire numai in conditiile indeplinirii urmatoarelor:
- Executia lucrarilor pentru care s-a solicitat asistenta tehnica a Telekom. Pentru aceasta se solicita acordarea de asistenta tehnica de catre Telekom.
 - Predarea amplasamentului privind primirea amplasament, ce va constitui si Telekom, la predarea amplasamentului.
 - Toate lucrarile proiectate si prevazute a se executa obligatoriu in prezenta delegatilor Telekom.
 - **In cazul in care se va intra in zona constructiei cu mijloace de transport agabaritice, se va solicita asistenta din partea TELEKOM ROMANIA cu 48 de ore inainte.**
 - **Pe perioada lucrarilor se va asigura protectia instalatiilor Tc. existente.**
 - **La sfarsitul lucrarilor, acestea vor ramane pozate pe amplasamentul existent.**
 - In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Telekom datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.
 - **Prezentul aviz este valabil pe toata perioada implementarii investitiilor cu conditia inceperii executiei lucrarilor in termenul prevazut de lege, cu exceptia cazurilor in care pe parcursul executiei lucrarilor sunt identificate elemente noi care sa impuna reluarea procedurilor de avizare prevazute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum si/sau modificari ale conditiilor care au stat la baza emiterii acestora, dupa caz.**

Se interzice folosirea informatiilor referitoare la instalatiile telefonice din prezentul aviz, in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
Gabriela CHIRILA



PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STR. SALCAMURILOR, NR. 91, SF. GHEORGHE

2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATĂ
- LIMITA PARCELA BENEFICIAR
- IMPREJMUIRI EXISTENTE
- ALINIERE PROPUASA
- CONSTRUCTII PROPUSE:
1. LOCUINTA, 2. ANEXA
- TERASE
- CIRCULATII CAROSABILE
- TROTUARE SI ALEI
- ZONE VERZI
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL SI CAROSABIL

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

Denumire zona	Suprafata (mp)		%	
	existent	propus	existent	propus
1. Curtii, constructii in intravilan	1500	—	100	—
2. Suprafata construita max.	—	750	—	50
3. Suprafata pavata: circulatii carosabile, pietonale, terase (maximum)	—	300	—	20
4. Suprafete verzi amenajate	—	450	—	30
Total zona studiata	1500	1500	100	100

POT = 50%
max.

CUT = 0.74
max.

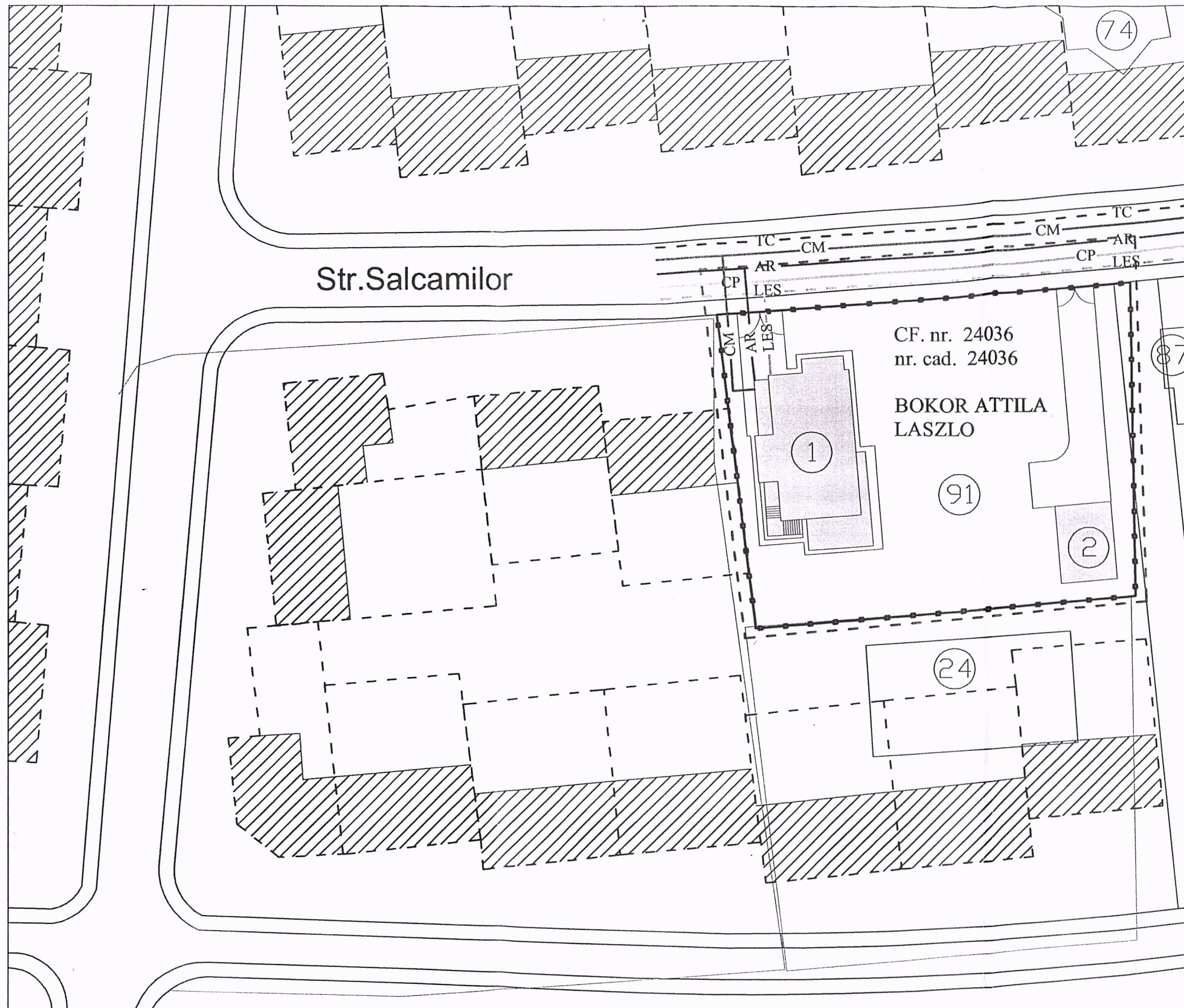
*Telekom Romania
Exista sustinut
TC*

VERIFICATOR / EXPERT	Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	LUCRAREA:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 39/1997
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	LOCALITATEA:	JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. SALCAMILOR, NR. 91
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	BENEFICIAR:	BOKOR ATTILA LASZLO
		SCARA:	1:500
		TITLUL PLANSEI:	REGLEMENTARI URBANISTICE
		AUGUST 2020	
			PR. NR. 27/2020 FAZA: PUD NR. PL. A - 03

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STR. SALCAMILOR, NR. 91, SF. GHEORGHE

3.1. REGLEMENTARI EDILITARE



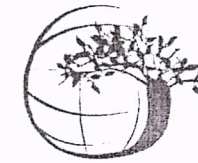
LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATĂ
- LIMITA PARCELA BENEFICIAR
- CONSTRUCTII PROPUSE:
1. LOCUINTA, 2. ANEXA
- AR CONDUCTA APA RECE EXISTENTA
- CM CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
- CP CANALIZARE PLUVIALA EXISTENTA
- LES LINIE ELECTRICA SUBTERANA EXISTANTA
- TC RETEA DE TELECOMUNICATII EXISTENT



*Telekom Romania
Exista instalati
TC*

VERIFICATOR / EXPERT		REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144		LUCRAREA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 39/1997 LOCALITATEA: JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. SALCAMILOR, NR. 91 BENEFICIAR: BOKOR ATTILA LASZLO	PR. NR. 27/2020 FAZA: PUD
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA: 1:500	TITLUL PLANȘEI: REGLEMENTARI EDILITARE
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	AUGUST 2020	NR. PL. A - 04
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ		



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

Decizia etapei de încadrare
Nr. 41 din 22.10.2020

Ca urmare a notificării adresate de BOKOR ATTILA LÁSZLÓ cu domiciliul în comuna Ilieni, satul ..., str. F..., nr. ..., județul Covasna, privind "Elaborare PUD pentru modificare PUZ aprobat cu HCL 39/1997", propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe str. Salcânilor, 91, județul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 5063/16.09.2020, în baza:

- Hotărâri nr. 43 din 16 ianuarie 2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări 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;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.
- Ordin nr. 1.447/2017 privind aprobarea Metodologiei de atribuire în administrare și custodie a ariilor naturale protejate.

Agentia pentru Protecția Mediului Covasna

Având în vedere următoarele:

- consultarea autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 02.10.2020 desfășurat la sediul APM Covasna (proces-verbal ședință nr. 23/02.10.2020);
- 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) 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;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

Decide:

"Plan Urbanistic de Detaliu – Elaborare PUD pentru modificare PUZ aprobat cu HCL 39/1997", propus a fi amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Salcânilor, nr. 91, 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:*

Terenul studiat cu S=1500 mp, în proprietatea beneficiarului (cf. Extras CF nr. 24036) se află în zona vestică a municipiului, reglementat și introdus în intravilan prin "PUZ – Simeria Vest" – subzona 6.

PUZ – Simeria Vest din Municipiul Sf. Gheorghe constă în analiza în analiza aprofundată și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

PUZ-ul aprobat stabilește amplasamentele construcțiilor preconizate a se realiza în viitorul apropiat, într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al orașului.

Situația existentă:

Zona studiată prin prezentul PUD se află în partea de nord a a subzonei 6. Parcela este accesibilă din str. Salcânilor nr. 91, în curs de modernizare, cu front stradal de 45 m.

Vecinătățile sunt: la nord str. Salcânilor; la est curte, construcție; la sud construcție; la vest teren de construcție.

Caracterul zonei fiind - în curs de formare a unui "oraș grădină" cu construcții de locuințe mici (P, P+M, P+1), pe loturi independente, de obicei mai mari de 500 mp (min. propus prin PUZ), cu aspect arhitectural foarte variat ca volumetrie și colorit, cu străzi în curs de modernizare.

Destinația clădirilor: casă de locuit, clădire anexă cu garaj.

Situația propusă:

PUD-ul prevede construirea unei case de locuit unifamilială (Sparțial+P), cu regim de înălțime subsol parțial și parter, cât și a unei clădiri anexe P, care va cuprinde un depozit și un garaj deschis – acoperit pentru 2 autoturisme.

Bilanțul teritorial al zonei se prezintă astfel:

Suprafața totală a terenului studiat:	1500,0 mp
din care:	
- suprafața construită totală:	253,0 mp
- suprafața desfășurată totală:	326,0 mp
- suprafața pavată: carosabil, pietonal, terase	240,0 mp
- suprafața zonelor verzi amenajate:	1007,0 mp

Indicii urbanistici propuși (neschimbați – conform PUZ) sunt următoarele:

- a). Procentul de ocupare a terenului (POT): 50%
b). Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): 0,74.

Rezolvarea circulației:

Racordarea la drumul public și circulația în incintă se conformează cu reglementările PUZ-lui aprobat. Parcela are acces direct la drumul public: str. Salcânilor. Accesul satisface regulile minimale de acces al pompierilor, mașinilor de salvare, etc.

Asigurarea utilităților

Alimentarea cu apă potabilă și canalizarea menajeră se va asigura prin racord la sistemul centralizat din str. Salcânilor.

Alimentarea cu energie electrică prin bransament subteran din rețeaua stradală existentă.

Agentul termic va fi asigurat de CT proprie pe bază de combustibil solid și din surse alternative.

b) *gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:* Planul Urbanistic de Detaliu se referă la o suprafață de teren reglementată prin PUZ – Zona Simeria Vest, aprobat cu HCL nr. 39/1997 și se încadrează în prevederile PUG al municipiului Sf. Gheorghe.

c) *relevanța planului sau programului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:* PUD va contribui la reglementarea zonei (prevederi urbanistice, echipare edilitară).

d) *problemele de mediu relevante pentru plan sau program, rezolvarea echipării edilitare a terenului.*

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:* Incadrarea planului a fost efectuată în baza etapelor procedurale din evaluarea strategică de mediu (SEA).

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*: terenul se află în intravilanul mun. Sf. Gheorghe, folosința actuală fiind curți, construcții. PUD-ul prezent face parte din PUZ – Zona Simeria Vest, aprobat prin HCL 39/1997.
- 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 se referă la reglementarea unei suprafețe de 1500 mp, impactul este local și nesemnificativ.
- 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 și funcționare 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. 76/20.02.2020, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și respectarea tuturor condițiilor impuse prin acestea;
- conform punctului de vedere nr. 1976479/01.10.2020 din partea Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" al Județului Covasna se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 *republicată*, privind accesul autospecialelor de intervenție;
- 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, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 Legii Apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- respectarea prevederilor HG nr. 188/2002 aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate (*actualizată*);
- 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;

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

- Anunțurile titularilor planului privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarul Observatorul de Covasna din datele de 17.09.2020 și 21.09.2020;



HA/6 AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

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

E-mail: office@armecv.amp.ro; Tel: 0267/323701; Fax: 0267/324181

3 / 4

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

-Convocatorul nr. 5258/29.09.2020 transmis în vederea consultării și obținerii punctelor de vedere din partea membrilor CSC pentru ordinea de zi din data de 02.10.2020 și procesul verbal al ședinței nr. 23/02.10.2020;

- Proiectul Deciziei etapei de încadrare și anunțul public privind decizia de încadrare va fi afișat pe pagina proprie de internet a APM Covasna, <http://apmco.anpm.ro>

- Anunțul titularului privind decizia etapei de încadrare, publicat în ziarul Szekely Hirmondo în data de 12.10.2020.

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 demarării 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 se sancționează 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. Siminiceanu Gabriel Nicolae



Întocmit,
ecol. Balázs Beáta





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 24036 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	1463
Ziua	21
Luna	01
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:9517
Nr. topografic:2149/3/3, 2150/4/2

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24036	1.500	Imobilul este imprejmuit cu gard lemn, gard plasa si poarta.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30378 / 13/11/2018		
Act Notarial nr. contract de donatie aut.nr. 2384, din 12/11/2018 emis de NP Savu ALIN - GABRIEL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donatie ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BOKOR ATTILA-LASZLO , necasatorit	A1
B4	se noteaza interdictia de instrainare, grevare 1) BOKOR HAJNAL CARMEN , si 2) BOKOR FERENC ATTILA	A1

C. Partea III. SARCINI

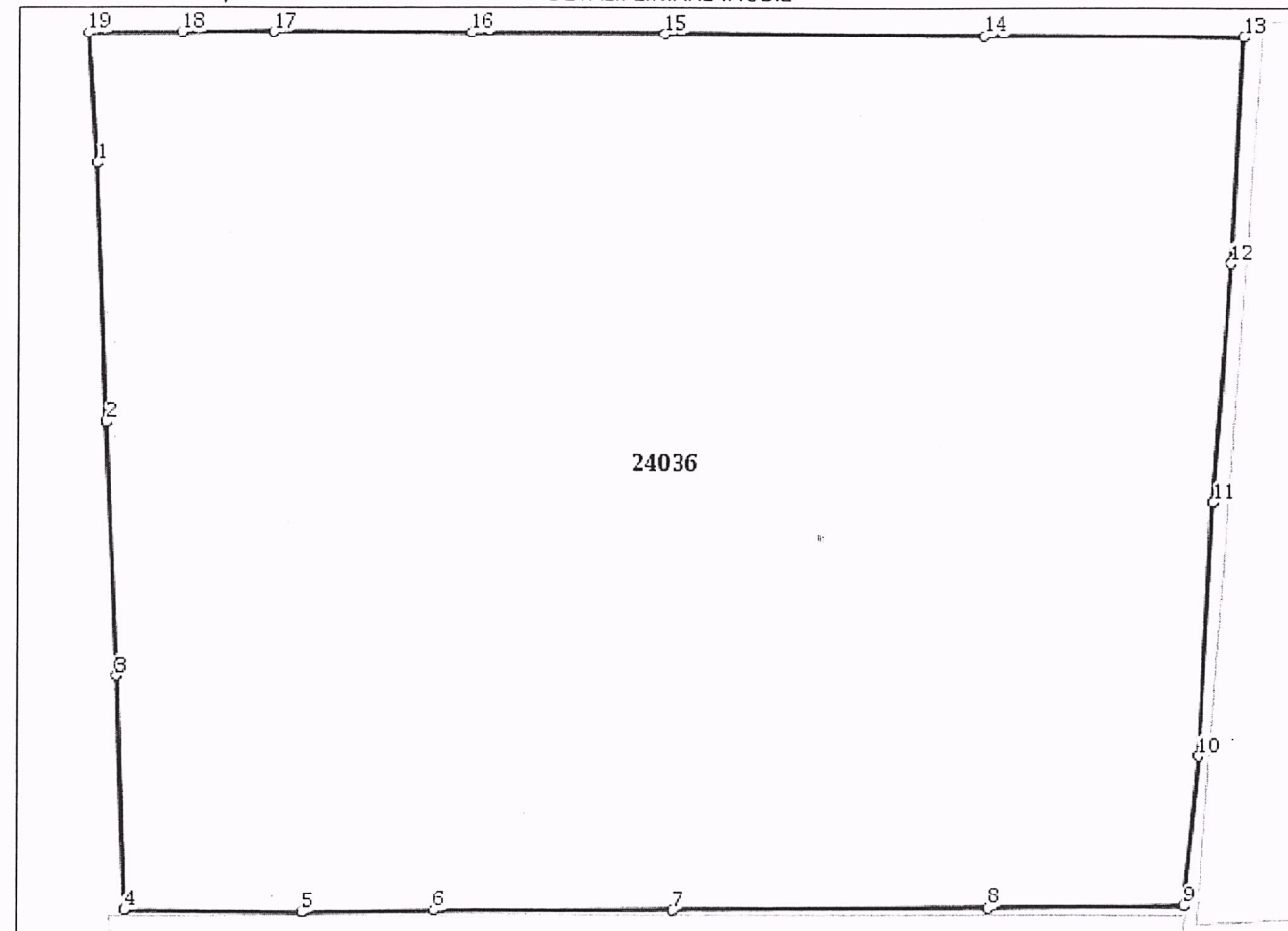
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
30378 / 13/11/2018		
Act Notarial nr. contract de donatie aut.nr. 2384, din 12/11/2018 emis de NP Savu ALIN - GABRIEL;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BOKOR HAJNAL CARMEN , si 2) BOKOR FERENC ATTILA	A1

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24036	1.500	Imobilul este împrejmuit cu gard lemn, gard plasa si poarta.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
3	curți constructii	DA	1.500	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.156
2	3	10.038
3	4	9.282
4	5	6.863
5	6	5.119
6	7	9.356

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	12.47
8	9	7.764
9	10	5.951
10	11	10.054
11	12	9.378
12	13	8.932
13	14	10.216
14	15	12.655
15	16	7.602
16	17	7.745
17	18	3.558
18	19	3.558
19	1	5.161

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/01/2020, 14:46

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.Introducere

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

- **Denumirea proiectului:**Plan Urbanistic de Detaliu – pentru modificare PUZ aprobat cu HCL 39/1997
- **Amplasament:**Sf.Gheorghe,str.Salcamilor nr.91
- **Beneficiar:** Bokor Attila Laszlo
- **Proiectant:** Domahidi Ildiko-B.I.A.
- **Data elaborarii :**august 2020

1.2.Obiectul lucrarii:

Necesitatea intocmirii Planului Urbanistic de Detaliu in cauza a rezultat din urmatoarele considerente:

- terenul studiat este cuprins in Planul Urbanistic Zonal – Zona Simeria Vest – proiect nr.7/1995 – elaborator S.C. Proinvest SRL ,Sf.Gheorghe,aprobat cu HCL nr.39/1997
- tema de proiectare formulat de beneficiar referitor la construirea unei locuinte cu un grad ridicat de izolare termica,hidrofuga si fonica,a condus la necesitatea modificarii unora din reglementarile PUZ-ului avizat,mai ales cu privire la aspectul exterior al constructiilor
- deoarece nu se schimba indici urbanistici si reglementari de baza,s-a optat pentru executarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru

parcels beneficiary, options stated in the Certificate of Urbanism nr.76 din 20.02.2020, released by Mun.Sf.Gheorghe

1.3.Surse de documentare:

- Documentatia topografica – pusa la dispozitie de catre beneficiari
- Studiu geotehnic -primit de la beneficiar
- ca tema de proiectare:proiect casa de locuitS+P,anexa cu garaj, poarta de acces la imprejmuirea existenta, proiectant general: Summasummarum SRL- Sf.Gheorghe, autorizat cu AC nr.22.01.2020
- PUZ – Zona Simeria Vest Sf.Gheorghe,elaborat de SC Proinvest SRL si aprobat cu HCL 39/25.07.1997

2.Incadrare in zona:

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate:

- Terenul studiat cu $S = 1500\text{mp}$, proprietate a beneficiarului se afla in zona vestica a orasului , reglementat si introdus in intravilan prin „PUZ – Simeria Vest” - subzona 6
- Planul Urbanistic Zonal – Simeria Vest din Mun.Sf.Gheorghe,consta in analiza aprofundata si rezolvarea complexa a problemelor functionale,tehnice si estetice din zona vestica a Municipiului Sf.Gheorghe
- Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor preconizate a se realiza in viitorul apropiat,intr-o solutie de ansamblu pentru intrega zona,corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii
- Avand in vedere politica de dezvoltare urbana a municipiului , prin intermediul administratiei locale,politica urbana in care consultarea

populatiei joaca un rol important,s-a considerat necesar a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal a urmatoarelor obiective principale:

- parcelarea suprafetei in loturi de cca.500mp
 - organizarea circulatiei carosabile
 - stabilirea unor aliniamente construibile
 - stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii
 - realizarea de noi strazi carosabile
 - completarea infrastructurii tehnico-edilitare
 - stabilirea limitelor de extindere a intravilanului existent pentru a fi parcelate pentru construirea de locuinte individuale
 - stabilirea modului de utilizare a terenurilor,respectiv POT si CUT zonal
- Caracteristicile geologice,morfologice si hidrometeorologice ale amplasamentului sunt descrise in studiul geotehnic anexat
 - Prescriptii si reglementari principale si caracteristice PUZ aprobat
Subzona 6:
 - situat la vest de str.Ghioceilor,avand ca limite,la sud,vest si nord,limita noului intravilan propus
 - tipul de proprietate:teren proprietate privata a persoanelor fizice, juridice
 - caracteristica dominanta:terenul natural se afla in panta ,cu pante de 5-10%
 - functiunea principala:constructii de locuinte individuale,cu regim de inaltime P,P+1,2,amplasate pe loturi individuale(parcele)
 - functiuni complementare: activitati comerciale si de servicii private pentru public,cu conditia ca aceste activitati sa nu fie

producatoare de factori poluanti,sau generatoare de trafic intens auto

- pentru a fi construibila,o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii minime obligatorii:
 - sa aiba o suprafata minima de 250mp
 - sa aiba un front stradal de min.15m,in cazul locuintelor izolate
- pentru a fi construibila ,o parcela trebuie sa aiba acces la drum public sau privat
- caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind paza contra incendiilor,accesul masinilor de salvare,evacuarea gunoiului menajer,etc
- fata de aliniament constructiile vor fi amplasate in mod obligatoriu retrase de la aliniament,conform plansa de reglementari,min.5-10m
- fata de la limitele laterale ale parcelei,implantarea noilor constructii se va face in conformitate cu cele prevazute in plansa A-10 – reglementari ,nu se permit intreruperi de front construit la o distanta mai mare de 10m,intre diferitele corpuri de cladiri situate pe aceasi parcela,si nu se permit apropieri intre doua corpuri de cladire,la o distanta mai mica decat $\frac{2}{3}$ din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte
- amplasarea constructiilor fata de limitele posterioare ale parcelelor nu este restrictiva,dar se recomanda o distanta minima de 5m

- in toate cazurile ,amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face si cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil
- se vor asigura cate doua locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele ,din care un garaj
- procentul de ocupare a terenurilor POT max.=50% si coeficientul de utilizare a terenurilor CUT max.=0,74
- inaltimea maxima a constructiilor ,masurata de la cota terenului amenajat(pe latura fatadei dinspre strada principala)pana la cornisa acoperisului ,va fi de 7m pentru cladirile P+1,si 10m pentru cladirile P+2
- aspectul exterior al constructiilor-categorii de materiale de constructie folosite:
 - soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factori de mediu natural
 - toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate,se va tine seama in mod deosebit de latura estetica a acestora
 - se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile,din zidarie de caramida,beton armat,interzicandu-se folosirea pentru structura de rezistenta a constructiilor a materialului lemnos(cu exceptia sarpantei)
 - ca policromie se va utiliza la maximum culoarea naturala a materialelor folosite,iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise,de preferinta culoare alba

- pentru acoperisuri se vor realiza sarpante de lemn cu pante cuprinse intre 37-60 grade,cu invelitori din tigla.Se interzice folosirea acoperisurilor de tip terasa
- garajele vor fi inglobate in corpul cladirii de locuit,sau alipite de aceasta
- imprejmuirile catre strada nu vor depasi 1,50m inaltime,si vor fi realizate din materiale traditionale de tip piatra cu lemn sau metal
- sunt interzise imprejmuirile opace intre fatada cladirii si aliniamentul strazii
- intre liniile de separative a parcelelor,imprejmuirile nu vor depasi 1,80m
- toate spatiile libere,ramase neconstruite,se vor amenaja in mod obligatoriu cu spatii verzi de tip gazon decorativ,plante floricole de vara
- se vor realiza plantatii de elemente izolate de stejar si brazii,fiecare proprietar fiind obligat sa planteze cel putin un arbore cu tulpina mai inalta de 4m,pentru fiecare 150mp
- intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei,revine integral proprietarilor

2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

- Studii elaborate pentru parcela studiata:
 - ridicarea topografica a imobilului proprietate a beneficiarilor, dobandit prin cumparare,conform parcelarii realizate de OCOT,care nu corespunde cu parcarea propusa prin PUZ

- studiul geotehnic al parcelei studiate
- elaborarea proiectului tehnic al locuintei, parter cu acoperis terasa care se doreste a fi amplasata pe parcela studiate
- case de locuit deja construite sau in faza de proiectare din subzona 6-in care se afla si parcela in discutie

3.Situatia existenta

Zona studiate se afla in partea de nord a subzonei 6 din PUZ-ul aprobat,cu reglementarile descrise in punctul 2.2.,conform planului de reglementari A-08,extras din PUZ,cu urmatoarele caracteristici:

- parcela este accesibila din str.Salcamilor,in curs de modernizare,cu un front de 45m la strada
- suprafata parcelei proprietarului cu adresa str.Salcamilor nr.91 este de 1500mp,inscrisa in CF nr.24036, nr.cad.24036,cu folosinta curti-constructii pe numele beneficiarului, cu drept de uzufruct viager pentru Bokor Hajnal Carmen si Bokor Ferenc Attila
- vecinatati:
 - la nord:str. Salcamilor
 - la est:curte, constructie nr. Cad. 23514
 - la sud:curte, constructie nr.cad.37360
 - la vest:teren de constructie -proprietar Botos Denes
- pe terenul studiat a fost inceput o constructie pe baza de AC nr.8/2020
- caracterul zonei in curs de formare a unui „oras gradina” cu constructii de locuinte mici(P,P+M,P+1),pe loturi independente,de obicei mai mari de 500mp(min.propus prin PUZ),cu aspect arhitectural foarte variat ca volumetrie si colorit,cu strazi in curs de modernizare
- destinatia cladirilor: casa de locuit , cladire anexa cu garaj

- tipul de proprietate:proprietate privata a beneficiarului Bokor Attila Laszlo
- terenul are o panta de cca. 10% pe directia vest-est
- concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:
 - cota de fundare : min.1,10m de la cota terenului natural
 - stratul de fundare este nisip variat argilos
 - nu sunt conditii de alunecare
 - nivel hidrostatic:15-17m
 - $P_{ef} < P_{conv} = 250\text{KPa}$ la adancimea de -2mm
 - se propune sistem de fundare direct si continuu pe sub intreaga lungime a zidurilor,sau fundatii izolate sub stalpi
 - adancimea de inghet:-1,00m
 - categoria geotehnica: I,cu risc geotehnic redus
 - accidente de teren: nu este cazul
 - parametrii seismici:zona seismica :D cu $a_g = 0,20g$; $T_c = 0,7s$
 - fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda
- echipare existenta:imobilul are bransamente tehnico edilitare la retelele publice din str. Salcamilor: energie electrica,apa potabila , canalizare

4.Reglementari

4.1.Tema program formulat de beneficiar prevede construirea unei case de locuit unifamiliala, cu regim de inaltime subsol partial si parter cat si a unei cladiri anexa cu urmatoarele caracteristici principale:

4.1.1. functiune: locuinta unifamiliala

- dimensiuni maxime in plan: 20,99 x 11,82m

- regim de inaltime: S partial+P
- h max.cornisa/coama: 3,15m/4,71m
- suprafete: $A_c = 199\text{mp}$ $A_d = 272\text{mp}$ $A_u = 182\text{mp}$
- structura si materiale: fundatii continue sub ziduri din beton, socluri si peretii subsolului de beton armat, cadre de beton armat, pereti portanti din zidarie de caramida , intarite cu samburi si centuri de beton armat, planseu beton armat peste subsol, fara planseu peste parter, acoperis sarpanta de lemn la 17,6% si terasa, compartimentari cu pereti usori, hidroizolatie si termoizolatie pentru un confort ridicat, materiale de finisaj traditionale cu calitate ridicata

4.1.2 functiune: anexa: depozit, garaj deschis

- dimensiuni maxime in plan: 8,62 x 6,26m
- regim de inaltime: parter
- h max.cornisa: 3,55m
- suprafete: $A_c = A_d = 54\text{mp}$ $A_u = 14\text{mp}$
- structura si materiale: fundatii izolate din beton, depozitul va fi un container de transport naval placat cu gips carton tencuit, garajul deschis va avea structura metalica, cu acoperis terasa, elementele structurale vor fi mascate cu scanduri de lemn culoare naturala

4.2. Functiunea, amplasarea

- Casa cu regim de inaltime subsol partial si parter, cu planimetrie dreptunghi cu nise si rezaliduri, alungit pe directia nord-sud cuprinde urmatoarele functiuni: la subsol: depozit, pivnita, spatiu CT, la parter: antreu, hol, camera tehnica, living, bucatarie, camera, 2 dormitoare, 2 bai, garderoba, 2 terase acoperite

- Cladirea anexa parter cu planimetrie dreptunghi, cuprinde un depozit si un garaj deschis- acoperit pentru 2 autoturisme
- Amplasarea constructiilor va tine cont atat de insorirea necesara prin orientarea corecta fata de punctele cardinale,cat si de distantele impuse de reglementarile PUZ-ului,de Codul Civil si siguranta in exploatare,si anume:
 - la 5m distanta de aliniamentul stazii Salcamilor(min.5-10m-impus de PUZ)
 - la 2m distanta de limita de proprietate vestica
 - la 2m distanta de limita de proprietate estica
 - la 2m distanta de limita posterioara- sudica(prin PUZ se recomanda min.5m, dar nu este restrictiv)

4.3. Capacitate,suprafete

- Suprafata terenului = 1500mp
- Suprafata construita totala = 253mp
- Suprafata desfasurata totala = 326mp
- Suprafata pavata:carosabil pietonal,terase = 240mp
- Suprafata zone verzi amenajate = 1007mp
- Locuri de parcare: 2 buc. in garaj, 2 buc. in curte

4.4. Rezolvarea circulatiei

Racordarea la drumul public si circulatia in incinta se conformeaza cu reglementarile PUZ-ului,si anume:

- parcela are acces direct la drumul public:str.Salcamilor, prin 2 porti mari, una la casa, una la garaj si parcare
- accesul satisface regulile minimale de acces al pompierilor,masinilor de salvare,evacuare a gunoiului etc.

- se vor asigura 2 locuri de parcare in curte si 2 locuri in garajul la nivel

4.5. Principii compositionale,aspect exterior al constructiilor

- Constructia parter va fi amplasat pe un teren relativ plat,cu o inclinatie de cca. 1m in latimea casei,pe directia vest-est,care va fi anihilat cu lucrari de sistematizare verticala,inaltime soclu maxim 50cm. Soclurile vor fi finisate cu materiale hidrozistente
- Se folosesc materiale si sisteme constructive durabile traditionale si permise prin PUZ: caramida, beton, beton armat+ structura metalica mascata,sarpanta de lemn cu invelitoare din tabla , cu finisaje traditionale, culori naturale deschise
- **Casa de locuit va fi acoperit cu sarpanta de lemn la 17,6% pe directiaest-vest, termo si hidroizolat pentru un planseu inclinat cu structura aparenta din interior si invelit cu tabla metalica faltuita**
- **Terasele casei si cladirea anexa va primi acoperis tip terasa cu atic cu hidroizolatii si scurgeri adecvate**
Prin PUZ -ul aprobat se prevad acoperisuri pe sarpanta de lemn,cu pante intre 37-60°,cu invelitoare din tigla;modificarea acestei reglementari fiind obiectul principal al prezentului PUD
- Consideram ca aspectul exterior al constructiei propuse armonizeaza cu cele existente,desi nu este traditionala.Prin modernismul elegant si mai ales functional(si economic) se incadreaza in mediul natural si construit din zona
- Imprejmuirea stradala se va executa din materiale traditionale:soclu-beton tencuit impermeabil,plasa bordurata zincata pe stalpi metalici de max 1,50m inaltime. Terenul in panta va fi urmarit cu imprejmuire in trepte

- Imprejmuirea spre vecini va fi de max. 1,80m inaltime si va armoniza cu imprejmuirile din zona

4.6. Dezvoltarea spatiilor verzi

Toate spatiile libere ramase neconstruite vor fi amenajate cu spatii verzi de tip gazon decorativ, flori, plantatii de arbori si arbusti. Se va planta obligatoriu minim un arbore cu tulpina mai mare de 4m, pentru fiecare 150mp de spatiu verde. (min. 7 arbori)

4.7. Sistematizare verticala

Prin lucrarile minimale de miscare a pamantului (strat piatra de rau), inclinatia suprafetelor pavate si zonele verzi din jur se va asigura scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara acumulari.

4.8. Alinierea ,inaltimea constructiilor

- Alinierea:
 - 5m de la aliniamentul strazii Salcamilor
- Inaltimea maxima : 4,80m

4.9. Indici urbanistici propusi: neschimbat (conform PUZ)

POT max. = 50% CUT max. = 0,74

4.10. Asigurarea utilitatilor

- Alimentarea cu apa potabila si canalizarea menajera prin racord la sistemul centralizat din str. Salcamilor
- Alimentare cu energie electrica : bransament subteran din reseaua stradala existenta
- Agentul termic va fi asigurat de CT proprie pe baza de combustibil solid si din surse alternative
- Telecomunicatii: racord la reseaua stradala

4.11. Bilant teritorial comparativ

Total zona studiata (parcela beneficiar)=1500mp

Denumire zona	Suprafata (mp)		%	
	existent	propus	existent	propus
1. Curti, constructii in intravilan	1500	-	100	-
2. Suprafata construita maxima	-	750		50
3. Suprafata pavata: circulatii carosabile, pietonale, terase (maxim)	-	300	-	20
4. Suprafete verzi amenajate (minim)	-	450		30
Total zonă studiată:	1500	1500	100	100

5. Concluzii

5.1. Concluziile principale ale analizei situatiei existente:

- existenta PUZ-ului aprobat cu HCL nr.39/25.07.1997, care reglementeaza zona Simeria Vest
- incadrarea zonei studiate in subzona 6 a PUZ-ului ,ale carei reglementari in mare parte corespund temei de proiectare formulate de beneficiar, referitor la construirea unei locuinte pe adresa str. Salcamilor nr.91
- disfunctionalitati: parcela beneficiarului conform cartii funciare si a ridicarii topografice, suprapus cu planul de reglementari al PUZ-ului nu corespunde in totalitate
- prin tema - program al locuintei beneficiarului se prevede un acoperis pe sarpanta de 10°(17,6%) si tip terasa pe constructiile propuse, care contravine reglementarii de acoperis pe sarpanta de lemn la 37-60°, cu invelitoare tigla ,a PUZ-ului aprobat

5.2. Reglementarile impuse de PUD -ul de fata:

- nu se schimba reglementarile de baza ale PUZ-ului: functiunea zonei, regim de inaltime, alinierea, indici urbanistici , etc.
- PUD-ul de fata reglementeaza doar aspectul exterior al constructiei, si anume tipul acoperisului: propune **acoperis terasa si sarpanta de 10°**, cu invelitoare din tabla in loc de acoperis pe sarpanta de lemn la 37-60°, cu invelitoare din tigle(reglementarea PUZ-ului aprobat)

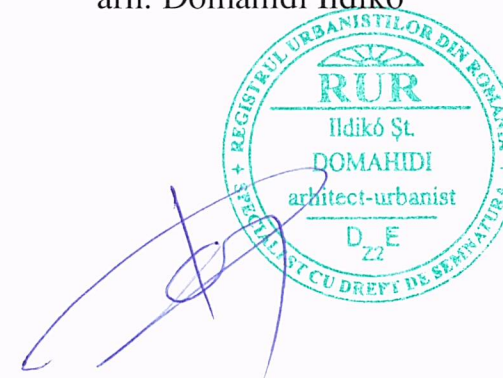
5.3.Punctul de vedere al elaboratorului

Ca elaborator al prezentului PUD consider importanta necesitatii elaborarii acestuia pentru corelarea parcelei efective a beneficiarului(cu drept legitim in scris in CF)cu reglementarile PUZ-ului aprobat(care este lege)

Ca proiectant al locuintei a beneficiarului,consider ca aspectul mai netraditional al acesuia este compensat de simplitatea” modernista” a volumetriei, eleganta materialelor, culorilor, incadrand-o intocmai in mediul natural si construit al zonei, care stim bine cum este.

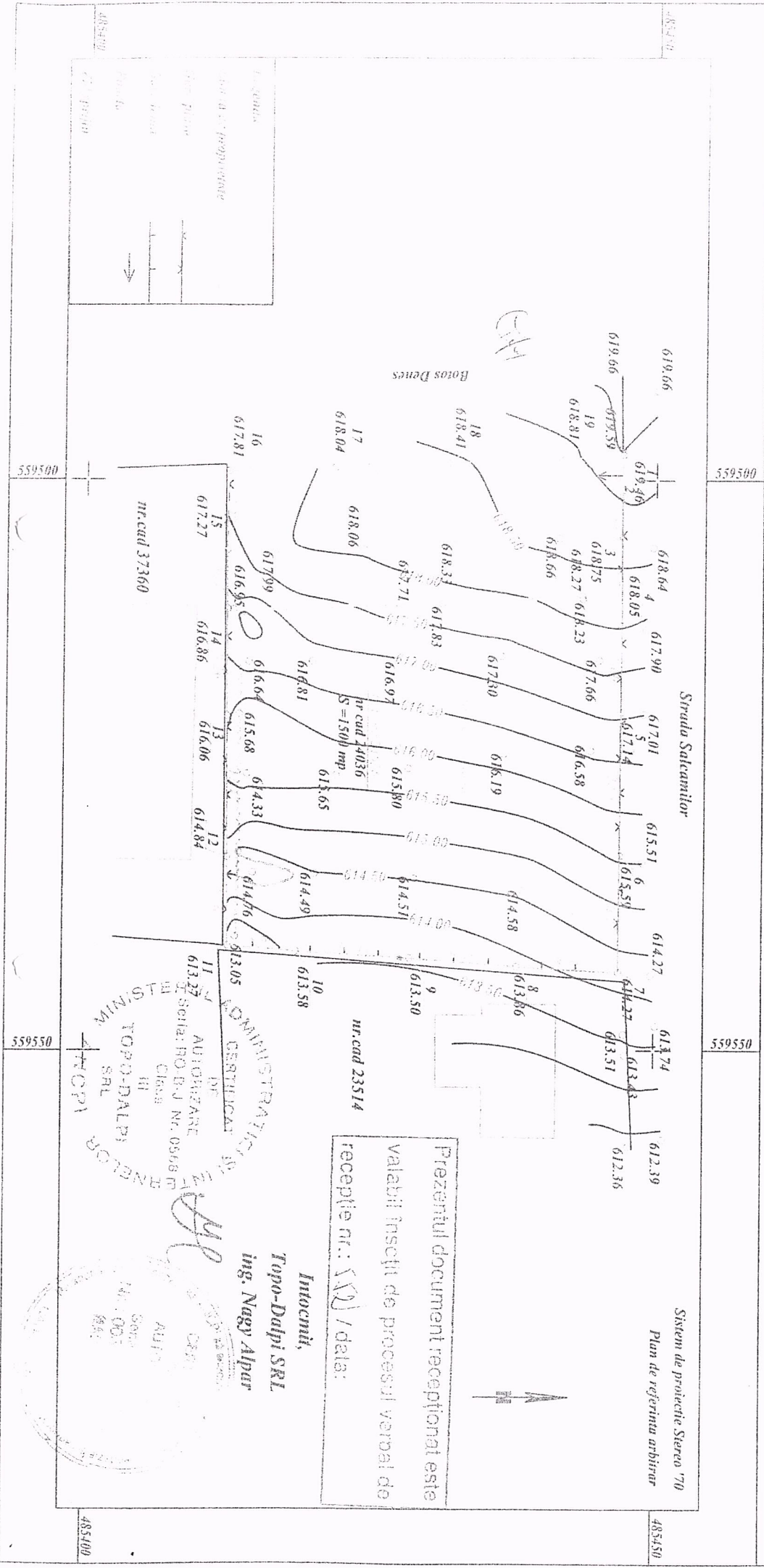
Întocmit

arh. Domahidi Ildiko



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:500

Privind imobilul situat in mun. Sf. Gheorghe, sr. Salcanilor nr. 91, jud. Covasna
 inscris in CF. SF. GHEORGHE, localitatea Sf. Gheorghe, CF. nr. 24036, nr. cad. 24036 curti constructii in suprafata de 1500 mp.
 Beneficiar: BOKOR ATTILA - LASZLO domiciliat in loc. Samcreaiu (com. Hieni), nr. 155, jud. Covasna.



Prezentul document receptional este
 valabil inscris de procesul verbal de
 receptie nr.: /data:

Intocmit,
Topo-Dalpi SRL
ing. Nagy Alpar

[Handwritten Signature]

ADMISTRATIA MUNICIPIULUI SAMCREAIU
 DEPARTAMENTUL DE
 AUTORIZARE
 SI
 AUTORIZARE
 DE
 CONSTRUCII
 Nr. 0568
 Clasa
 III
TOPO-DALPI
SRL
 Nr. 155

485400
 559550
 485450
 559555

PUD


PLAN URBANISTIC DE

DETALIU PENTRU MODIFICARE PUZ
APROBAT CU HCL 39/1997

ITL

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

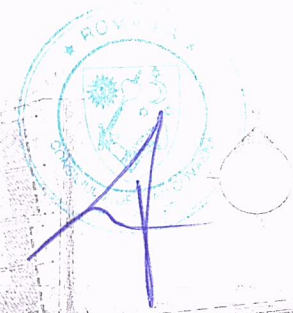


VERIFICATOR EXPERT		REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA:	
	Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	LUCRAREA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 39/1997	PR. NR.
	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144	LOCALITATEA: JUD. COVASNA, SFÂNTU GHEORGHE STR. SALCAMILOR NR. 91	27/2020 FAZA:
ŞEF PROIECT	arch.DOMAHIDI ILDIKO	BENEFICIAR: BOKOR ATTILA LASZLO	PUD
PROIECTAT	arch.DOMAHIDI ILDIKO	SCARA:	NR. PL:
DESENAT	arch.DOMAHIDI ILDIKO	1:5000 AUGUST	00
		TITLUL PLANSET: PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	

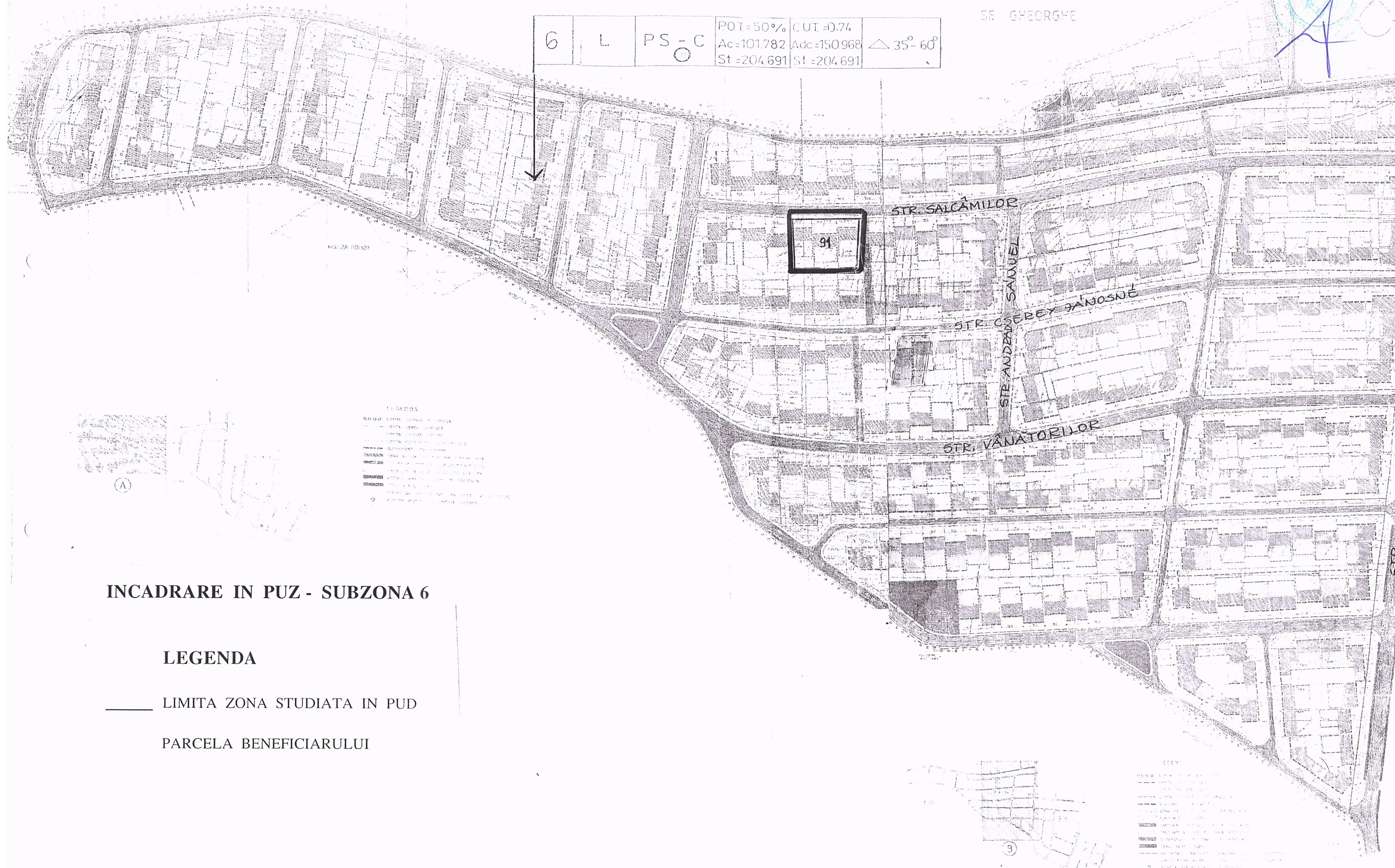


R.U.Z. SIMERIA VEST

SE GEORGHE



6	L	PS - C	POT = 50%	CUT = 0.74	$\triangle 35^\circ - 60^\circ$
			Ac = 101.782	Adc = 150.968	
			St = 204.691	St = 204.691	



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA IN PUD
- ▭ PARCELA BENEFICIARULUI

INCADRARE IN PUZ - SUBZONA 6

LEGENDA

— LIMITA ZONA STUDIATA IN PUD

▭ PARCELA BENEFICIARULUI

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA IN PUD
- ▭ PARCELA BENEFICIARULUI

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

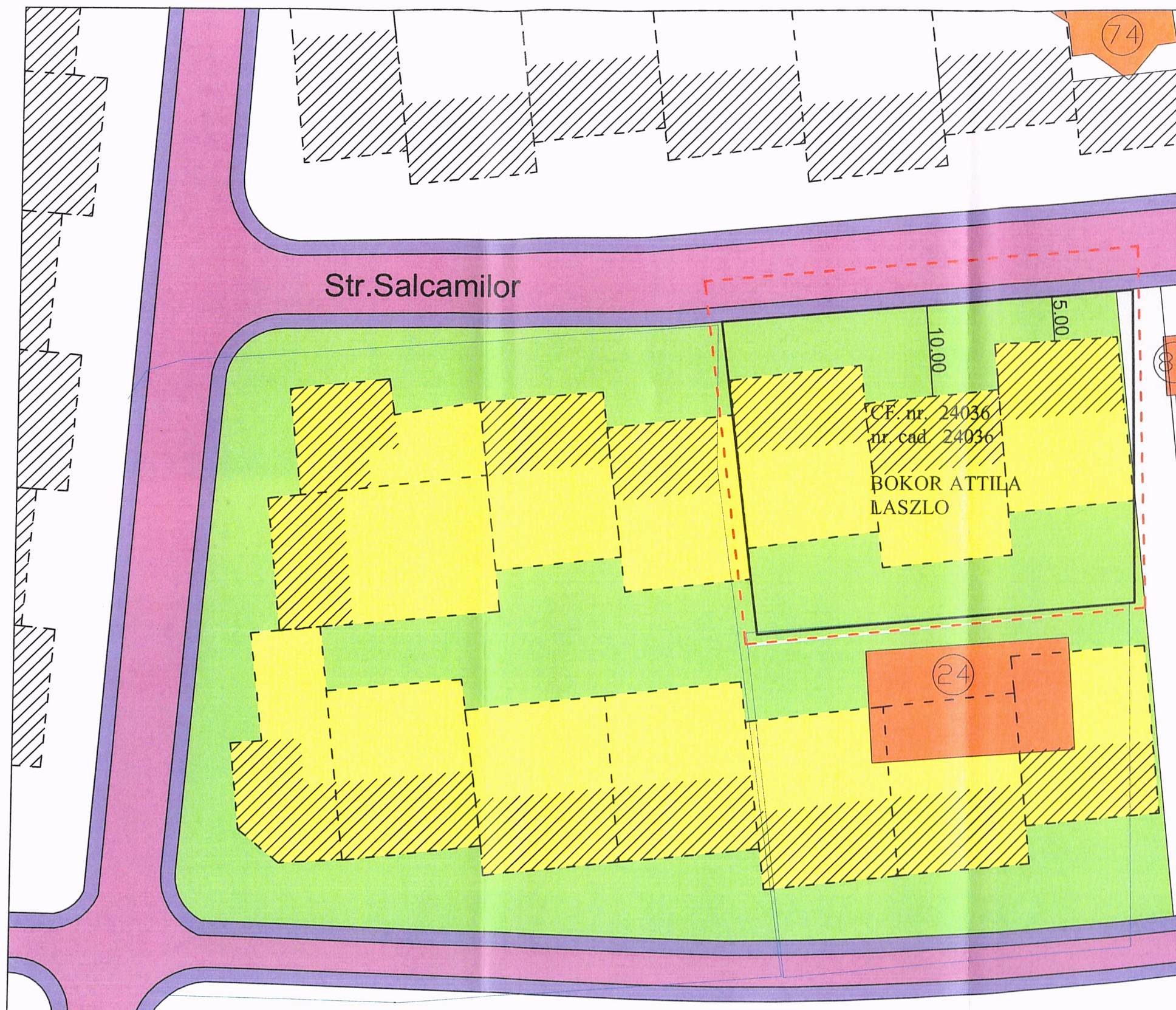
STR. SALCAMILOR NR. 91, SF.GHEORGHE



1.1. SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA

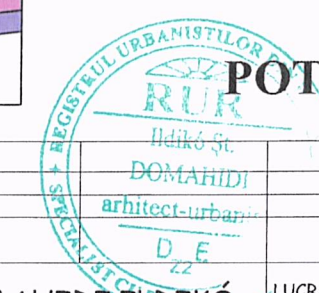
- LIMITA ZONA STUDIATĂ
- LIMITA PARCELA BENEFICIAR
- LOCUINTE EXISTENTE
- CIRCULATII CAROSABILE
- TROTUARE SI ALEI
- ZONE VERZI
- LIMITE INCINTE EXISTENTE
- LIMITE SUPRAFETE CONSTRUIBILE PROPUSE PRIN PUZ
- ALINIERE OBLIGATORIE




BILANT TERITORIAL

ZONA REGLEMENTATA	SUPRAFATA (MP)	%
CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN	1500	100

POT = 0% CUT = 0.00



VERIFICATOR / EXPERT		REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA		
 Arh. DOMAHIDI ILDIKO BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144		LUCRAREA:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 39/1997	PR. NR. 27/2020
		LOCALITATEA:	JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. SALCAMILOR, NR. 91	FAZA: PUD
		BENEFICIAR:	BOKOR ATTILA LASZLO	
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKO	SCARA:	TITLUL PLANSET:	NR. PL.
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKO	1:500	SITUATIA EXISTENTA	A - 02
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKO	AUGUST 2020		

PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STR. SALCAMURILOR, NR. 91, SF.GHEORGHE

2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

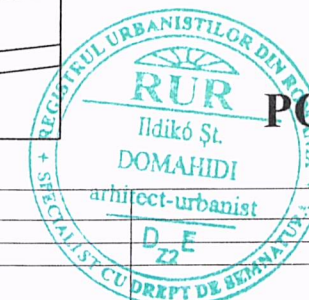
- LIMITA ZONA STUDIATĂ
- LIMITA PARCELA BENEFICIAR
- IMPREJMUIRI EXISTENTE
- ALINIERE PROPUSA
- CONSTRUCTII PROPUSE:
1. LOCUINTA, 2. ANEXA
- TERASE
- CIRCULATII CAROSABILE
- TROTUARE SI ALEI
- ZONE VERZI
- ^ ACCES CAROSABIL
- ▲ ACCES PIETONAL SI CAROSABIL

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

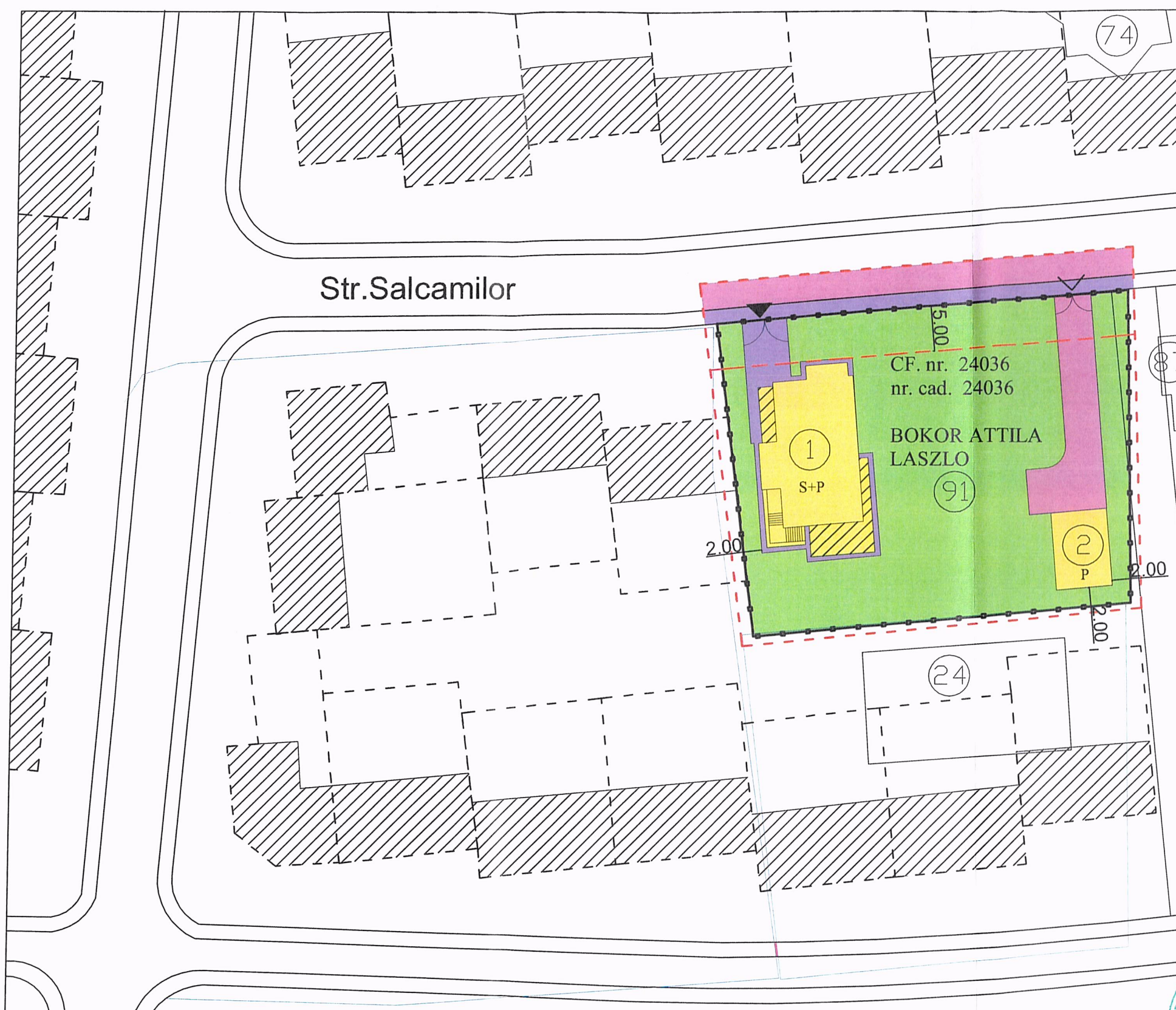
Denumire zona	Suprafata (mp)		%	
	existent	propus	existent	propus
1. Curti, constructii in intravilan	1500	—	100	—
2. Suprafata construita max.	—	750	—	50
3. Suprafata pavata: circulatii carosabile, pietonale, terase (maximum)	—	300	—	20
4. Suprafete verzi amenajate	—	450	—	30
Total zona studiata	1500	1500	100	100

POT = 50% **CUT = 0.74**
max. max.

VERIFICATOR / EXPERT		REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
 Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144	LUCRAREA:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 39/1997	PR. NR. 27/2020
	LOCALITATEA:	JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. SALCAMILOR, NR. 91	FAZA:
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	BENEFICIAR:	BOKOR ATTILA LASZLO
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA:	1:500
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	TITLUL PLANȘEI:	REGLEMENTARI URBANISTICE
			NR. PL. A - 03



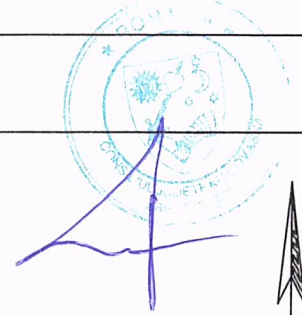
Arh. Ildikó St. Domahidi



PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STR. SALCAMILOR, NR. 91, SF. GHEORGHE

3.1. REGLEMENTARI EDILITARE






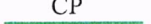




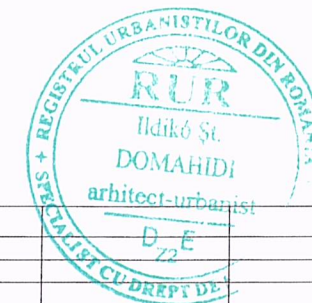
Str. Salcamlor

CF. nr. 24036
nr. cad. 24036

BOKOR ATTILA
LASZLO

LEGENDA

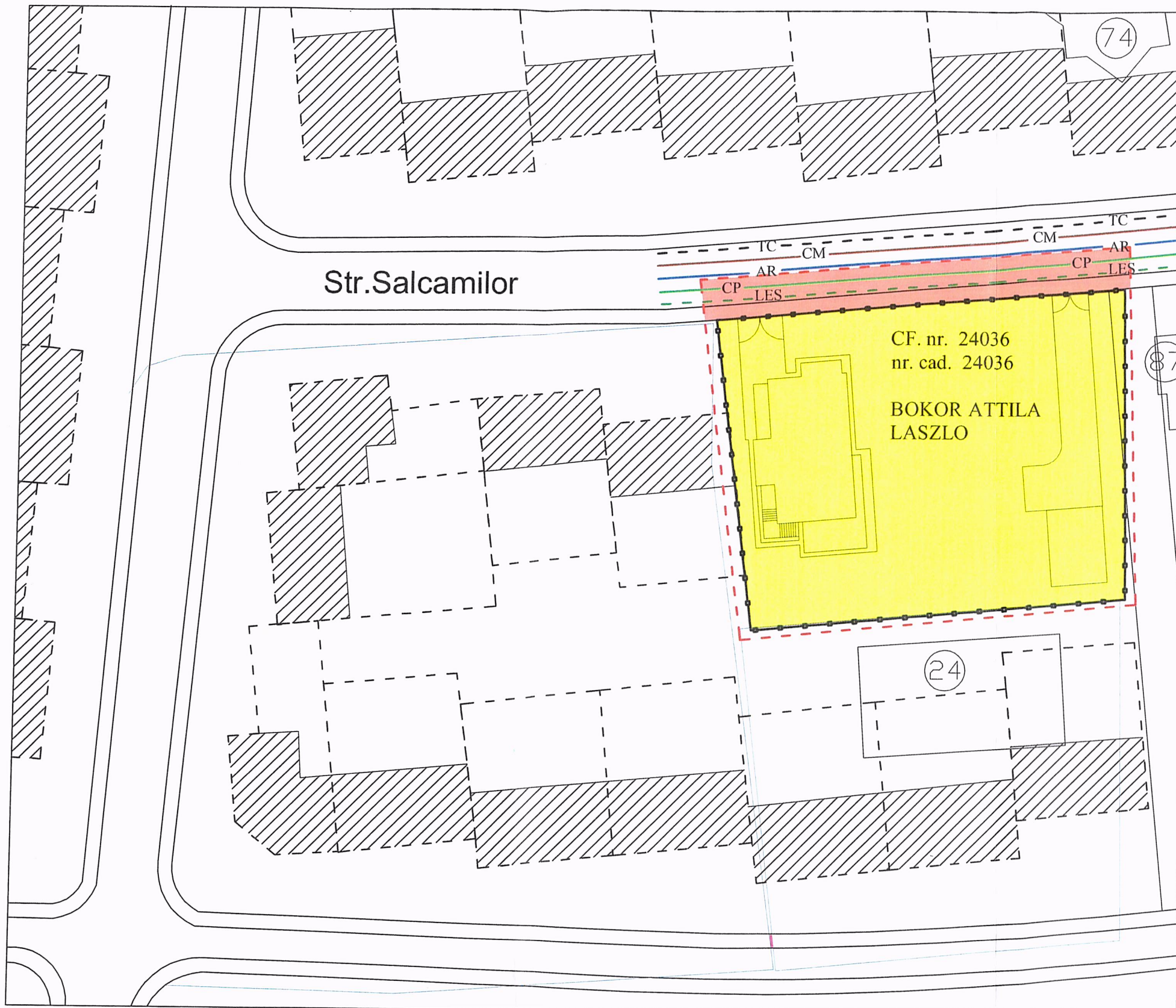
-  LIMITA ZONA STUDIATĂ
-  LIMITA PARCELA BENEFICIAR
-  CONSTRUCTII PROPUSE:
1. LOCUINTA, 2. ANEXA
-  AR
CONDUCTA APA RECE EXISTENTA
-  CM
CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
-  CP
CANALIZARE PLUVIALA EXISTENTA
-  LES
LINIE ELECTRICA SUBTERANA EXISTANTA
-  TC
RETEA DE TELECOMUNICATII EXISTENT



VERIFICATOR / EXPERT		REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA		
 Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144		LUCRAREA:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 39/1997	PR. NR. 27/2020
SEF PROIECT		LOCALITATEA:	JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. SALCAMILOR, NR. 91	FAZA: PUD
PROIECTAT		BENEFICIAR:	BOKOR ATTILA LASZLO	NR. PL. A - 04
DESENAT		SCARA:	1:500	TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI EDILITARE
		DATA:	AUGUST 2020	

Arhitect







PUD PLAN URBANISTIC DE DETALIU

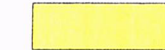

STR. SALCAMILOR, NR. 91, SF.GHEORGHE

4.1. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

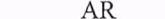




LEGENDA

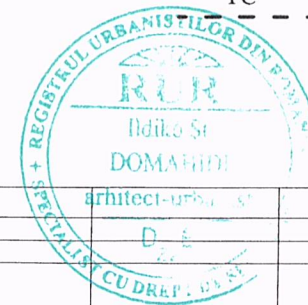
-  LIMITA ZONA STUDIATĂ
-  LIMITA PARCELA BENEFICIAR

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR

-  PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANEI FIZICE BOKOR ATTILA LASZLO
-  DOMENIU PUBLIC AL UNITATII ADMINISTRATIV TERRITORIALE

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

-  AR CONDUCTA APA RECE EXISTENTA
-  CM CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
-  CP CANALIZARE PLUVIALA EXISTENTA
-  LES LINIE ELECTRICA SUBTERANA EXISTANTA
-  TC RETEA DE TELECOMUNICATII EXISTENT



Arh. Ildiko

VERIFICATOR / EXPERT		REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA		
 Arh. DOMAHIDI ILDIKÓ BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ NR. 37/2003, CIF 21071675 SFÂNTU GHEORGHE, JUD. COVASNA TEL/FAX: 0267-316107, 0740-020144	LUCRAREA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 39/1997		PR. NR. 27/2020	
	LOCALITATEA: JUD. COVASNA, SFANTU GHEORGHE, STR. SALCAMILOR, NR. 91		FAZA: PUD	
BENEFICIAR: BOKOR ATTILA LASZLO		NR. PL. A - 05		
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA: 1:500	TITLUL PLANŞEI: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	AUGUST 2020		
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ			