

PRIMĂRIA
Municipiului Sf. Gheorghe
Nr. 20700
Ziua 29 luna 03 anul 2021


Catre
Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
Compartimentul Urbanism

Subsemnatul Timar Gyozo si Timar Gyorgy va inaintez alaturat prezentei cereri documentatia de urbanism PUG/PUZ/PUD - Zona de locuinte str.Armata Romana- in prelungirea PUZ aprobat cu HCL 11/2012, elaborata pentru terenul situat in Sfantu Gheorghe, str.Armata Romans f.n., judetul Covasna, cu rugamintea de a analiza documentatia si a emite Avizul Arhitectului sef, in vederea aprobarii prin Hotarare de Consiliul local al Municipiului Sfantu Gheorghe.

Data

~~04.12.2020~~

29.03.2021


.....
(semnatura)



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

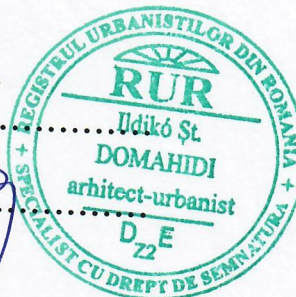
PROIECT NR.31/2020

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal-Zona de locuinte
str.Armata Romana- in prelungirea PUZ
aprobat cu HCL 11/2012
- **Amplasament:** Sf.Gheorghe, str.Armata Romana f.n.
- **Beneficiar:** Timar Gyozo, Timar Gyorgy
- **Proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A.-Sf.Gheorghe
- **Faza:** P.U.Z.



Lista de semnături

- **sef proiect:** arh Domahidi Ildiko.....
- **urbanism:** arh Domahidi Ildiko.....



Sf. Gheorghe

septembrie 2020

BORDEROU

- **Piese scrise:**

- Foaie de capat, lista de semnaturi
- Borderou
- Certificat de urbanism nr.221/11.06.2020
- Certificat primarie nr.2978/2020
- Extras carte funciara
- Ridicare topografica
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent PUZ
- Fisa de reglementari
- Avize si acorduri

- **Piese desenate:**

- Plan de incadrare in teritoriu 00
- Situatia existenta si prioritati 01
- Reglementari urbanistice - zonificare 02
- Reglementari echipare edilitara 03
- Proprietate asupra terenurilor 04
- Plan reglementari- extras din PUZ aprobat

Intocmit

arh. Domahidi Ildiko

ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 29851 din 09.06.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 221 din 11.06.2020

În scopul: ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM " PUZ ZONA DE
LOCUINTE STR. ARMATA ROMANA - IN PRELUNGIREA PUZ
APROBAT CU HCL 11/2012"

Ca urmare a Cererii adresate de TIMÁR GYOZO SI TIMÁR GYÖRGY

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE
satul _____, sectorul _____, cod poștal 520071, str. AVÂNTULUI

nr. 1 bl. 20, sc. A, et. 4, ap. 18, telefon/fax 0751-051863/, email _____
înregistrată la nr. 29851 din 09.06.2020

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul _____ COVASNA
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul _____, sectorul _____
cod poștal 520072, str. ARMATA ROMÂNĂ

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

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

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6 / _____ 1995
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. 367 / _____ 29.11.2018

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: 37539

Nr. Top 1454/10/1/1

IMOBIL IN PROPRIETATE PRIVATA, SITUAT IN INTRAVILAN.

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA INTRAVILN NEREGLEMENTAT
FOLOSINTA ACTUALA: ARABIL
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "D"

3. REGIMUL TEHNIC:

CU.: 221 / 2020

- DOCUMENTAȚIA SE VA ÎNTOCMI CONFORM PREVEDERILOR LEGII NR.350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE, CONFORM CONȚINUT -CADRU AL P.U.Z. - REGLEMENTĂRE TEHNICA INDICATIV: GM-010-2000.

- PREVEDERILE NOULUI PUZ REFERITOARE LA ACCESE CAROSABILE VOR RESPECTA CONTINUITATEA ACCESELOR PREVĂZUTE ÎN "PUZ STR. ARMATA ROMÂNĂ - STR. TOAMNEI" APROBAT PRIN HCL 11/2012 - CONFORM Plansa nr. A-02 anexat la C.U. 221/2020

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 DOCUMENTAȚIE DE URBANISM " PUZ ZONA DE LOCUINTE STR. ARMATA ROMÂNĂ - ÎN PRELUNGIREA PUZ APROBAT CU HCL 11/2012"

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 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: CU.: 221 / 2020

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

d.2) avize și acorduri privind:

- Verificare la toate cerințele funcționale de calitate
- Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe
- aviz proiectant inițial
 acordul proprietarilor

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

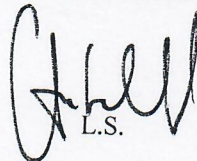
- Agentia pentru Protectia Mediului
- Aviz Consiliul Judetean
- Aviz Servicii de Telecomunicatii Speciale
- Aviz Gospodarirea Apelor S.G.A.
- Aviz Serviciul Politia Rutiera
- Avizul Comisiei de Circulatie din cadrul Municipiului Sf. Gheorghe

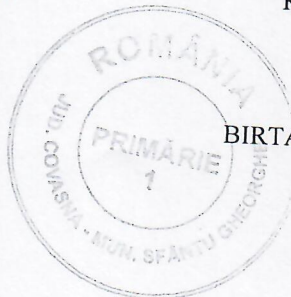
d.4) studii de specialitate (1 exemplar in original)

- 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 de la data emiterii.

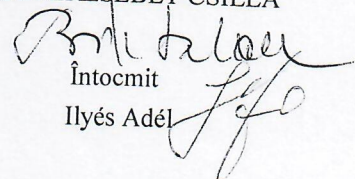
Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS


L.S.



Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA


Întocmit
Ilyés Adél

Achitat taxa de: 52,10 lei, conform Chitanței nr. 27180 din 09.06.2020
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de _____

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 41409 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	15997
Ziua	09
Luna	07
Anul	2020

Cod verificare
100086176012



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:37539

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41409	4.510	Imobilul este partial imprejmuit cu gard lemn si poarta.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15997 / 09/07/2020		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3462/1996 emis de NP Szen Maria;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) TIMAR GYOZO , necasatorit <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37539/Sfantu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 4684 din 09/08/1996; (provenita din conversia CF 12593)</i>	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) TIMAR GYORGY , necasatorit <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 37539/Sfantu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 4684 din 09/08/1996; (provenita din conversia CF 12593)</i>	A1

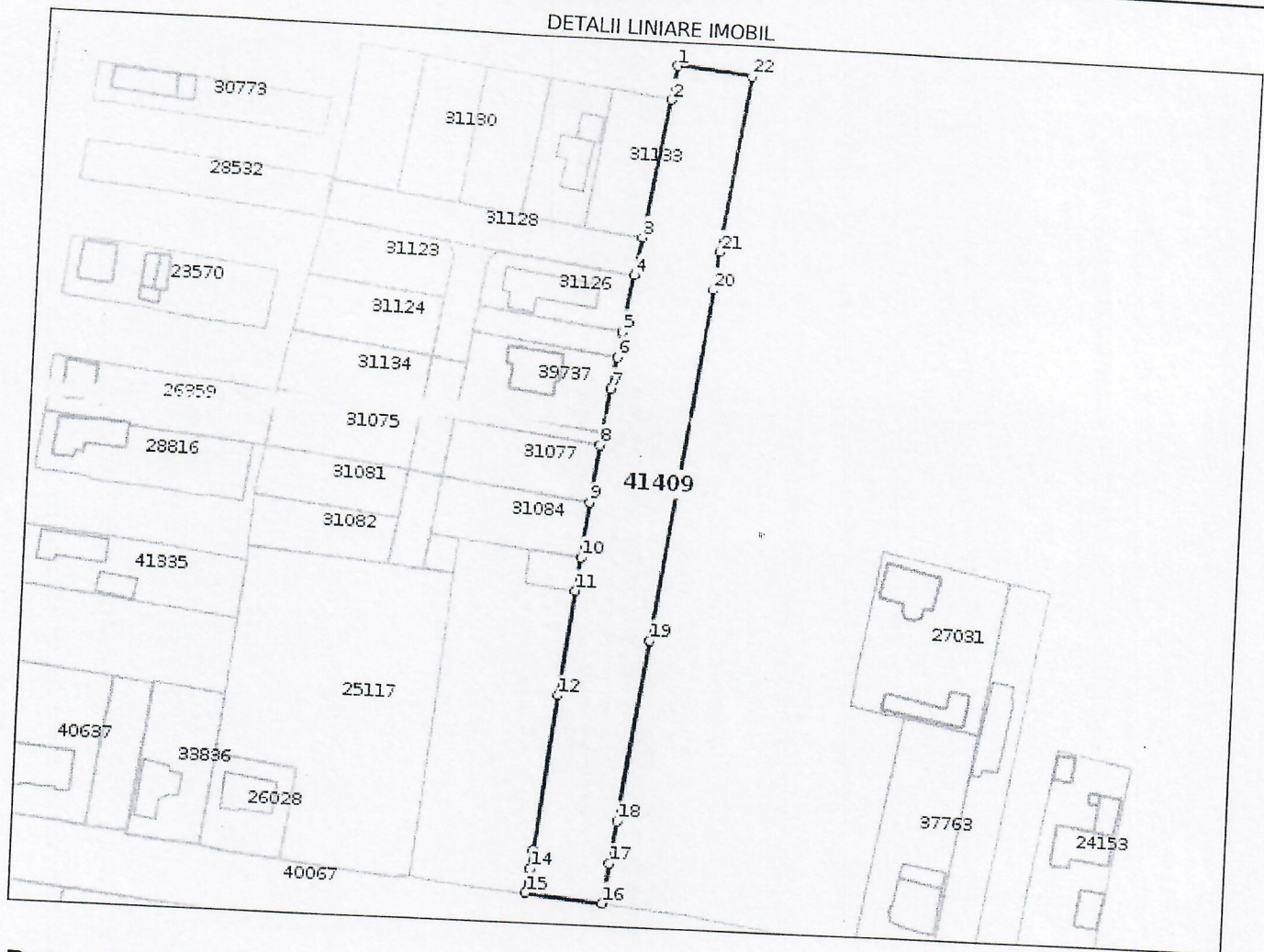
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41409	4.510	Imobilul este partial imprejmuit cu gard lemn si poarta.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	4.510	-	-	1454/10/1/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	8.898
3	4	9.89
5	6	6.533
7	8	14.667
9	10	14.317
11	12	27.189

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	35.704
4	5	14.651
6	7	8.226
8	9	15.005
10	11	8.607
12	13	40.278

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	4.961
15	16	20.076
17	18	11.112
19	20	90.969
21	22	45.551

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
14	15	6.375
16	17	10.469
18	19	47.258
20	21	9.886
22	1	19.811

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.1462020/09-07-2020 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
10-08-2020

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
MIHAELA KOVACS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Memoriu de prezentare

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere:

- **denumirea lucrarii:** Plan urbanistic zonal-Zona de locuinte str.Armata Romana- in prelungirea PUZ aprobat cu HCL 11/2012
- **amplasament:** Sf.Gheorghe, str.Armata Romana f.n.
- **Beneficiar:** Timar Gyozo, Timar Gyorgy
- **proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A.nr.37
- **data elaborarii:** septembrie 2020

1.2.Obiectul lucrarii:

Obiectul lucrarii de fata consta in analizarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona de nord a mun.Sf,Gheorghe, zona cuprinsa in intravilan ca zona rezidentiala cu locuinte mici si functiuni complementare, dar cu restrictie de construire

Necesitatea intocmirii PUZ-ului de fata rezultat din urmatoarele considerente:

- ridicarea restrictiilor de construire cauzate de nereglementarea zonei
- reglementarea zonei cu respectarea continuitatii acceselor prevazute in "PUZ str. Armata Romana-str.Toamnei "aprobat cu HCL nr.11/2012
- parcelarea terenului in terenuri de constructie pentru locuinte mici,individuale si functiuni complementare
- dezmembrarea terenurilor destinate strazilor prevazute in PUZ aprobat
- stabilirea amplasamentelor viitoarelor constructii si amenajari
- rezolvarea circulatiei adecvate functiunii propuse
- rezolvarea echiparii tehnico edilitare
- stabilirea indicilor urbanistici, a regimului de aliniere, inaltime, etc.
- nu se va extinde intravilanul si nu se impun reglementari de servituti

Avand in vedere politica de dezvoltare urbana a municipiului, in care optiunile

populatiei joaca un rol important, prin Certificatul de urbanism emis s-a considerat necesar elaborarea unui Plan urbanistic zonal care sa rezolve problemele amintite

1.3. Surse de documentare – baza topografica:

La baza elaborarii PUZ-ului de fata au stat urmatoarele:

- planul de amplasament si delimitare a imobilelor-pus la dispozitie de beneficiari
- plan de situatie-ridicare topografica in sistem de proiectie stereo 70-executat prin grija beneficiarilor
- PUZ -str.Armata Romana str.Toamnei, aprobat prin HCL nr.11/2012
- prescriptiile UTR-ului zonei din PUG-ul municipiului
- studiul zonei limitrofe
- legislatia specifica cu implicatii in domeniul urbanismului

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1.Evolutia zonei

Din analiza PUG si PUZ aprobat, reiese ca zona studiata figureaza ca teren de constructie arabil in intravilan in zona rezidentiala cu locuinte mici si functiuni conexe, dar neconstruibil pana la elaborarea unei documentatii de urbanism

In prezentul PUZ se preiau si se detaliaza prevederile PUG aprobat.

Ca atare se retin urmatoarele concluzii si propuneri:

- evolutia istorica, economica si culturala a orasului ii confera o pozitie deosebita in cadrul judetului
- dezvoltarea economica a orasului vizeaza cresterea numarului de locuri de munca in sectorul tertiar
- in vederea realizarii locuintelor solicitate de populatie se prevede reparcelarea terenurilor existente in intravilan
- modernizarea circulatiei rutiere existente si realizarea de noi trasee de circulatie
- modernizarea si extinderea retelelor echiparii tehnico edilitare
- pentru obtinerea unui tesut urban coerent, armonios se propun intocmirea unor PUZ-uri si PUD-uri pentru diversele zone de interes ale localitatii

2.2. Incadrare in localitate

- Terenul studiat care face obiectul prezentului PUZ este situat la nord de str. Armata Romana si se intinde pe directia nord-sud pana la calea ferata industriala
- Zona cuprinsa in intravilanul municipiului ca zona de locuinte mici, prezinta un tesut urban de tip rural, cu locuinte individuale amplasate de-a lungul strazilor si gradini lungi in spatele caselor si anexelor gospodaresti. In zona exista constructii parter ,P+M,P+1 maxim.
- Se doreste reglementarea terenului studiat in mod asemanator ca o intregire a tesutului urban din zona
- Zona studiata se prezinta astfel:
 - parcela beneficiarilor:
 - CF nr.41409; nr cad.41409- proprietar Timar Gyozo, Timar Gyorgy- S=4510mp
 - S parcela propusa pentru reglementare = 4510mp
- Tereul este partial imprejmuit, liber de constructii, cu un front la str. Armata Romana de 20m, in intravilan conform adeverintei primariei
- Zona studiata are urmatoarele vecinatati:
 - la sud: str. Armata Romana
 - la vest : curti-constructii - zona reglementata prin PUZ aprobat
 - la nord : teren in folosinta beneficiarilor cu S = 141mp, linie de cale ferata industriala
 - la est : curti- constructii in intravilan, nereglementat

2.3. Elemente ale cadrului natural, construit

- Terenul studiat este plat cu denivelari minimale, fara o panta semnificativa
- Amplasamentul se afla pe versantul estic al raului Olt. Morfologia reliefului este determinata de caracterul depresionar cu aspect de campie
- Parcela este partial imprejmuita si fara constructii. Pe frontul strazii Armata Romana si Toamnei se afla locuinte individuale P,P+M,P+1

2.4.Circulatia

- Accesul carosabil spre zona studiata este asigurata de str.Armata Romana ce trece pe latura sudica a zonei,facand legatura intre centrul municipiului si iesirea spre est spre DN 11 prin Campul Frumos. Strada este modernizata: imbracaminte asfaltica, utilitati, trotuare, fasii verzi
- Strazi de categoria a III-a cu 2 benzi de circulatie, zona verde si trotuar pe ambele laturi, propuse prin PUZ aprobat, nemodernizate, derivate din str.Toamnei: str.Sombori Salamon Sandor si str.Heinrich Boll

2.5.Ocuparea terenurilor

- Pe terenul studiat nu se afla constructii:
POT = 0% CUT = 0,00

2.6.Echipare tehnico-edilitara

- In str.Armata Romana exista retea de apa potabila,canalizare menajera,canalizare pluviala,energie electrica,gaz metan,telefonizare,la care sunt racordate casele de pe frontul strazii.
- In str.Sombori Salamon Sandor exista linie electrica subterana
- Restul zonei este lipsit de retele tehnico edilitare

2.7.Probleme de mediu

- Desi pe frontul sudic al strazii Armata Romana exista unitati industriale nepoluante este una din putinele zone ale orasului,unde fiind zona de locuinte mici-fost rural,nu sunt probleme ecologice majore:poluare sol,subsol,aer.
- Pentru parcelele noi propuse se vor asigura accese carosabile, pietonale si retele tehnico edilitare

2.8.Optiuni ale populatiei

Dorinta unanima a autoritatii locale exprimat prin Certificatul de urbanism si a populatiei in zona privind organizarea zonei,a relevat urmatoarele necesitati:

- asigurarea prin reparcelari,ale unor suprafete aflate retrase de la strada,pentru construirea unor locuinte individuale,cu regim mic de inaltime,care se incadreaza in tesutul urban existent
- pastrarea caracterului de “cartier gradina”prin preluarea elementelor

- caracteristice zonelor limitrofe
- rezolvarea circulației fluente din și în zona prin prelungirea străzilor propuse prin PUZ aprobat
 - rezolvarea dotărilor tehnico – edilitare necesare

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma sintetizării concluziilor studiilor de fundamentare anterioară, concomitent cu PUZ-ul de față se trag următoarele concluzii:

- Suprafața studiată este de 5000 mp, compusă din:
 1. Parcela efectiv de sistematizat:
 - CF nr. 41409; nr cad. 41409 - proprietar Timar Gyozo, Timar Gyorgy - S1 = 4510 mp
 2. Segmentele de străzi cuprinse din considerente de unitate a zonei
- Ca consecință a studiilor efectuate concomitent cu elaborarea documentației de față privind organizarea zonei, principalele reglementări propuse în cadrul prezentului PUZ ar fi:
 - parcelarea zonei pentru construcții de locuințe mici și continuarea străzilor propuse
 - stabilirea limitelor construibile pentru locuințe
 - rezolvarea acceselor carosabile și pietonale
 - stabilirea modului de utilizare a terenului, respectiv POT și CUT
 - ridicarea interdicției temporare de construire în zona, pe baza PUZ-ului avizat

3.2. Valorificare cadrulul natural

- Cadrul natural se prezintă sub 2 aspecte specifice:
 - curți cu construcții de locuințe mici, individuale și clădiri anexa, pe frontul străzilor Armata Română și Toamnei și în zona reglementată de PUZ aprobat
 - grădini, terenuri arabile, în spatele caselor fără construcții
- Prin sistematizarea propusă se dorește păstrarea pe cât posibil a cadrului

natural existent, prin mularea constructiilor si amenajarilor pe relieful existent, dar oricum refacerea plantatiilor dupa parcelarea si terminarea constructiilor.

3.3. Modernizarea circulatiei

- Rezolvarea circulatiei in zona studiata se bazeaza pe:
- existenta drumului modernizat-str. Armata Romana, la sud de amplasament
- existenta drumului modernizat-str. Toamnei la vest din care deriva strazile propuse prin PUZ aprobat
- existenta strazilor Sombori Salamon Sandor si Heinrich Boll, nemodernizate, derivate din str. Toamnei, propuse prin PUZ aprobat
- Luand in considerare situatia existenta se propun urmatoarele:
- dezmembrarea fasiilor de teren din parcela beneficiarilor pentru prospectul drumurilor
- continuarea strazilor existente in vestul amplasamentului, propuse prin PUZ-ul aprobat
- modernizarea strazilor propuse se va realiza corelat cu zona reglementata: strazi de categoria a III-a, cu cate o banda de circulatie de 3m in ambele sensuri- asfaltate, zona verde de protectie de 0,5m si trotuar de 1m pe ambele laturi
- Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala pentru :
- racordarea accesului parcelei stradale la str. Armata Romana
- realizarea unor volumetrii echilibrate, adaptate la teren

3.4. Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Organizare arhitectural – urbanistica

Criteriile principale ale organizarii arhitectural-urbanistice ale zonei au fost urmatoarele:

- parcelarea terenului pentru locuinte si drumuri
- asigurarea amplasamentelor pentru noile constructii si amenajari, prin parcelari propuse: locuinte individuale si functiuni complementare
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale, prin drumurile propuse, care sa le

deserveasca in mod fluent si lesnicios, fara a deranja traficul existent

- rezolvarea racordurilor utilitatilor propuse
- nu se extinde intravilanul , nu se impun reglementari de servituti

3.4.2. Zonificarea teritoriului

Se doreste realizarea unei singure zone functionale(ZL): zona de locuinte individuale mici(max.P+2)si functiuni complementare : anexe de tip urban, circulatii, zone verzi, utilitati tratata intr-un singur UTR

Bilant teritorial comparativ

Zone functionale		existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona rezidentiala cu restrictie de construire pana la elaborare PUZ	4510	90	-	-
2	Zona rezidentiala cu locuinte mici	-	-	4150	83
3	Zona circulatiei publice: carosabil, pietonal, zona verde de protectie	490	10	850	17
Total zona studziata		5000	100	5000	100

S zona efectiv sistematizata(parcela beneficiari) = 4510mp din care:

S parcele destinate construirii = 4150mp

S circulatii (strazi publice) = 360mp

S construita maxima = 1660mp(40%)

S desfasurata maxima = 4980mp

S parcele amenajate(spatii verzi, circulatii) =2490mp(60%)

3.4.3. Regimul de inaltime

- Regimul de inaltime maxim a constructiilor s-a stabilit in functie de :
- necesitatea functionala rezultata din destinatia cladirilor
- necesitati compozitionale
- Regimul de inaltime maxim: P+2(cu sau fara subsol)
- Inaltimea la streasina nu va depasi 9,0m fata de cota naturala a terenului

- Inaltimea maxima a coamei va fi 12,00m

3.4.4 Regimul de aliniere

- Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere a constructiilor au fost:
 - asigurarea conditiilor optime de insorire
 - respectarea Codului Civil si a distantelor de interventie
 - regimul de inaltime al constructiilor
 - orientarea terenurilor
 - asigurarea vizibilitatii in intersectii
- Constructiile noi se vor incadra in limitele edificabilului propus, marcate pe plansa 02, cu respectarea distantelor fata de vecinatati si anume:
 - alinierea fata de str. Armata Romana: respecta alinierea caselor existente (5-10m)
 - alinierea fata de strazile propuse: min. 5m, conform plansei 02
 - distanta de la limitele de proprietate dintre vecini = jumatatea inaltimii la streasina a constructiilor si conform Codului Civil (conform plansa 02)

3.4.5. Indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Pentru fiecare parcela in parte comparativ expus aceste valori se prezinta astfel:

existent	propus
POT = 0,0 %	POT max. = 40%
CUT = 0,00	CUT max. = 1,20

3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.5.1 Alimentarea cu apa

- alimentarea cu apa: bransamente propuse din reseaua stradala, str. Armata Romana si Toamnei

3.5.2 Canalizare menajera si pluviala

- Canalizarea menajera si pluviala prin bransamente propuse la reseaua stradala,

str.Armata Romana si Toamnei

3.5.3.Alimentarea cu gaz metan

- Alimentarea cu gaz metan din reseaua existenta in str.Armata Romana

3.5.4.Alimentarea cu energie electrica

- alimentarea cu energie electrica de la reseaua stradala existenta in str.Armata Romana si Sombori Salamon Sandor, prin bransamente subterane

3.5.5.Alimentarea cu energie termica

- incalzirea si prepararea apei calde cu centrale termice proprii pe baza de gaz metan combustibil solid, lichid, energii alternative

3.5.6.Telecomunicatii

- telecomunicatii electronice din retele stradale existente in zona

3.5.7.Gospodaria comunala

- Deseurile menajere vor fi colectate in tomberoane inchise, amplasate in incinte si golite periodic pe baza contractului cu Tega
- Toate lucrarile de infrastruktura cad in srcina investitorului

3.6.Protectia mediului

Ca concluzie la studiul de fundamentare privind problemele de mediu se propun urmatoarele:

- activitatea de locuire propusa pentru zona nu este generator de deseuri si substante toxice
- apele uzate vor fi colectate, conduse si adunate in sisteme inchise, impermeabile
- refacerea peisagistica dupa terminarea lucrarilor: amenajari de spatii verzi prin plantatii de arbori, arbusti si gazon verde.

3.7.Obiective de utilitate publica

3.7.1.Lista biectivelor de utilitate publica

- circulatii carosabile, pietonale, zone verzi publice
- retele tehnico edilitare

3.7.2.Tipul de proprietate a terenurilor

- este marcat pe plansa 04

3.7.3.Circulatia terenurilor

Prin prezentul PUZ se prevad treceri de teren din proprietate privata a beneficiarilor in domeniul public conform plansa 04

4.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- In vederea stabilirii categoriilor de interventii,a reglementarilor si restrictiilor impuse,in prezenta documentatie s-au propus urmatoarele:
 - incadrarea zonei in Planul Urbanistic General, prin prelungirea zonei reglementate cu PUZ aprobat
 - stabilirea suprafetelor de teren construibile,locul regimul de aliniere,inaltimea constructiilor propuse,indicile urbanistici
 - rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
 - modalitatea de echipare cu utilitati
 - stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor
- Masurile necesare in perioada urmatoare:
 - restrictie de construire pana la avizarea PUZ-ului de fata
 - delimitarea arterelor de circulatie ce vor fi trecute in domeniu public si a parcelelor construibile
 - elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate pentru constructiile si amenajarile propuse

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in regulamentul aferent PUZ, care se utilizeaza corelat si completat cu prevederile pieselor scrise si desenate ale lucrarii de fata.

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) are menirea de a explica si detalia sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea aplicarii acestuia. Regulamentul aferent PUZ cuprinde reguli generale de urbanism pentru intreaga zona, prescriptii si recomandari specifice pentru fiecare zona in parte.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996 si ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000.
- Reglementari cuprinse in PUG si PUZ anterior pentru zona ce face obiectul PUZ .Odata aprobat impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul RLU se aplica pentru PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA DE LOCUINTE – STR.ARMATA ROMANA, MUN.SF.GHEORGHE, JUD.COVASNA

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

- Se vor respecta regulile prescrise de RGU, sectiunea 1 art.4
- Lucrarile propuse vor avea in vedere protejarea cadrului natural si cel construit, marirea calitatii acestora
- In cadrul functiunii stabilite prin PUZ se vor dezvolta numai activitati ce pot

coexista in parametrii optimi de protectia mediului: apa, aer, sol, subsol, asezari umane, in conditiile descrise in memoriul de prezentare PUZ

- Zona studiata nu se afla in nici o arie protejata

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

- Constructiile propuse nu sunt generatoare de riscuri tehnologice, iar zona studiata nu este expusa la riscuri naturale, tehnologice
- Toate lucrarile de amenajare si construire se vor desfasura cu respectarea legilor si normelor tehnice in vigoare
- Reparcelarile de tip urban vor respecta RGU cu respectarea traectoriilor drumurilor publice , fiecare parcela avand acces carosabil direct din strada

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT:

Se vor respecta amplasamentele si indicii urbanistici cuprinse in plansa de reglementari- zonificare PUZ, si detailat in fisa de reglementari

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, a parcarilor:

- Accesele obligatorii la parcele vor respecta prevederile RGU art.25,26, anexa4 pct 4.1.1.
- Lucrarile legate de caile de comunicatie in zona vor respecta prevederile PUG siPUZ corelat cu programul de constructii si amenajari in zona,respectand normele tehnice cuprinse in standardele si normative:
- realizarea arterelor carosabile pe traseul si gabaritele preconizate(latimi, raze de racordare, etc.)
- rezolvarea celorlalte componente ale arterelor pentru functionare corecta(rigole, trotuare, sistematizare verticala, etc.)
- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale in incinta in mod fluent si nederanjant circulatiei din zona
- in afara unui eventual garaj se propune amenajarea a min. 1-2 locuri de parcare in interiorul incintei,din care macar unu poate fi acoperit

Toate parcelele vor avea accese carosabile si pietonale din drumurile publice, conform plansei reglementari- zonificare si descrierii din memoriul de prezentare

Parcarile si circulatiile in interiorul parcelelor vor fi definitive la faza AC

8. Reguli cu privire la echipare edilitara:

- Lucrarile de echipare edilitara vor respecta amplasamentele din plansele de reglementari pe baza unor proiecte de specialitate cu respectarea normelor si prescriptiilor in vigoare
- Conform RGU, art.29, toate retelele edilitare intra in proprietatea publica indiferent de modul de finantare

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:

- Se vor respecta regulile cuprinse in plansele desenate si memoriu de prezentare, detaliate in fisa reglementari
- Se respecta RGU, sectiunea 4 art.30
- Frontul minim la strada a parcelelor construibile = 12m mai mic sau egal adancimea parcelelor
- Daca un proprietar detine mai multe parcele, toate regulile de construire se transfera pe lotul marit: distante, alinieri, POT,CUT, etc.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri: sunt cuprinse in fisa de reglementari anexata

- Se respecta RGU, sectiunea 5-art.34, 35, anexa 5 pct.5.1.1., anexa 6 pct.8

III.Zonificare functionala

11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul zonei studiate s-a stabilit o singura zona functionala:ZL-zona de locuinte mici cu functiunile complementare :anexe negospodaresti,circulatie,retele tehnico-edilitare,zone verzi, etc., tratata intr-un singur UTR

$S_{ZL}(\text{efectiv sistematizata})=4510\text{mp}$

$S_{PUZ} = S_{ZL} + \text{drumuri in vecinatatea amplasamentului} = 5000\text{mp}$

Zona functionala va fi tratata in detaliu in fisa de reglementari alaturat.

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



4.2. Constructii si amenajari propuse pe parcelele destinate locuintelor

- case de locuit individuale(S+)P+2(maxim)
- anexe de tip urban: garaj, CT, depozit,etc.
- amenajarea parcelelor cu circulatii carosabile,pietonale, parcare, terase, spatii verzi, mobilier de gradina
- utilitati tehnico-edilitare
- imprejmuri

4.3. Regimul de inaltime al constructiei maxim P+2, cu sau fara subsol

- inaltimea maxima la cornisa:9m
- inaltimea maxima a coamei:12 m

4.4Reglementari ale zonei:aliniamente,distante

Alinierea constructiilor si a amenajarilor au fost stabilite pe plansa 02

4.5Indici de utilizare a terenului la nivelul incintelor construibile

POT maxim =40%

CUT maxim =1,20

4.6Materiale folosite

- Materialele de constructii ale cladirilor propuse vor fi de cele durabile cu finisaje de tip naturale:caramida, piatra,lemn,acoperis sarpanta cu invelitoare tigla , tige metalice s-au sindrila, cu unghiuri de 30-60° sau acoperis terasa
- Arterele de circulatie rutiera,parcajele vor avea strat de uzura din piatra sau asfaltica.Aleile pietonale vor fi realizate din lespezi din piatra, piatra de rau, calupuri beton

4.7.Parcaje se propun in interiorul incintei:1-2 bucati din care unu poate fi acoperit.

4.8. Garaje:pentru 1-2 autoturisme incluse in volumetria casei sau separat

4.9Delimitari incinta

- Se doreste delimitarea incintei spre arterele de circulatie,care va fi de maxim 1,50 m inaltime de la cota amenajata a terenului ,preferabil din materiale naturale:piatra, caramida,lemn, fier forjat sau plasa de sarma dublata de gard viu.
- Delimitarea incintelor spre vecini: cu gard de max.2m inaltime din aceleasi

materiale sau plasa metalica

4.10 Plantatii, zone verzi

- Plantatiile de tip arbori sau arbusti nu vor crea obturari la caile de circulatie
- Curtile se pot amenaja cu plantatii de arbori, arbusti, covoare florale, iarba, iar gradinile cu pomi fructiferi si altele

5. Restrictii

Nu se admite:

- construirea in zona pana la elaborarea si avizarea proiectelor de specialitate
- constructii sau amenajari straine programului general al zonei
- depozitarea rezidurilor si deseurilor in incinta decat in locuri special amenajate (platforme inconjurate, containere inchise)
- derogari de la prevederile prezentului regulament se admit in cazuri bine justificate cu avizul compartimentului de specialitate al Consiliului Local

Intocmit

arh. Domahidi Ildiko





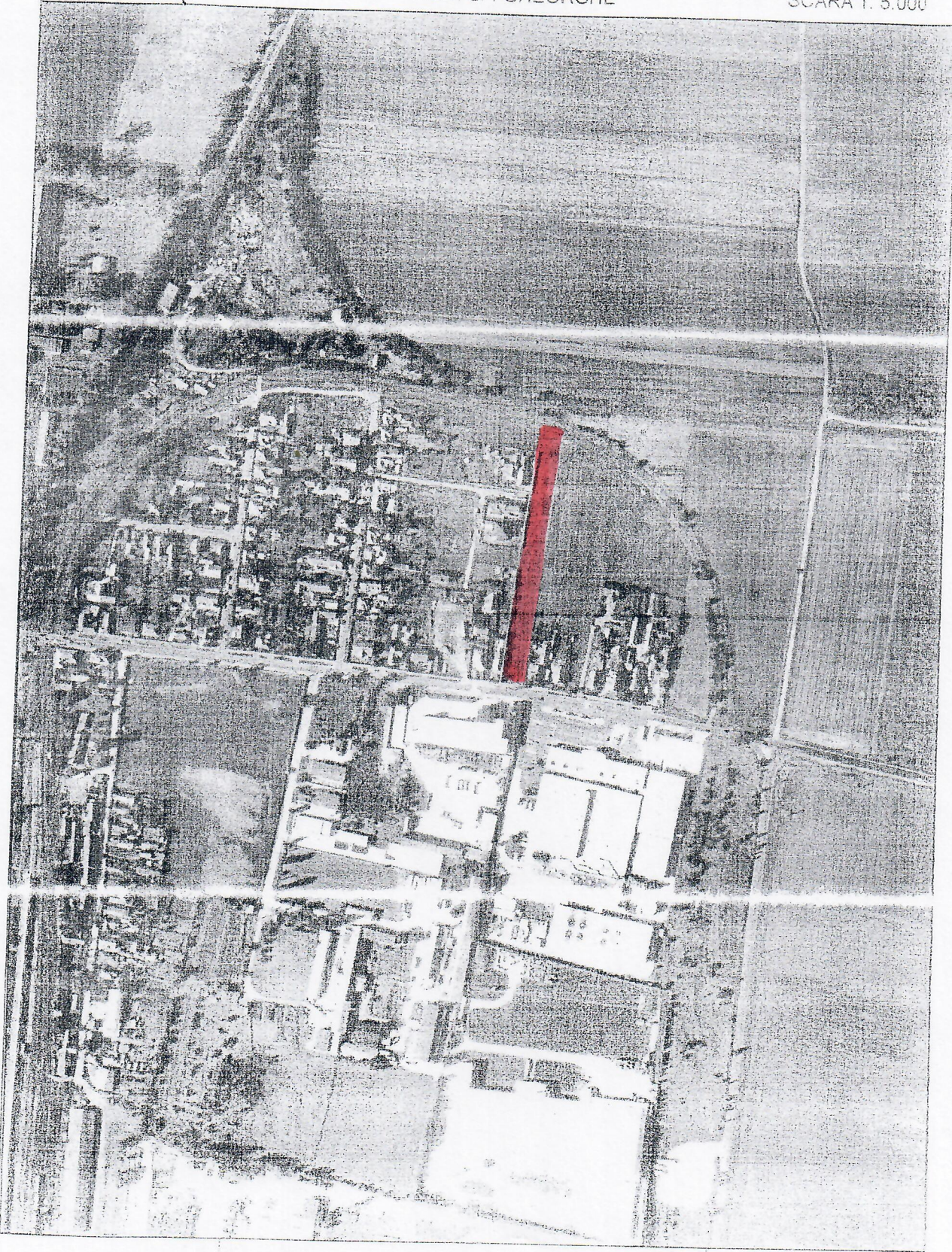
DE. 11

OFICIUL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA
PLAN DE INCADRARE



MUN. SF. GHEORGHE

SCARA 1: 5.000



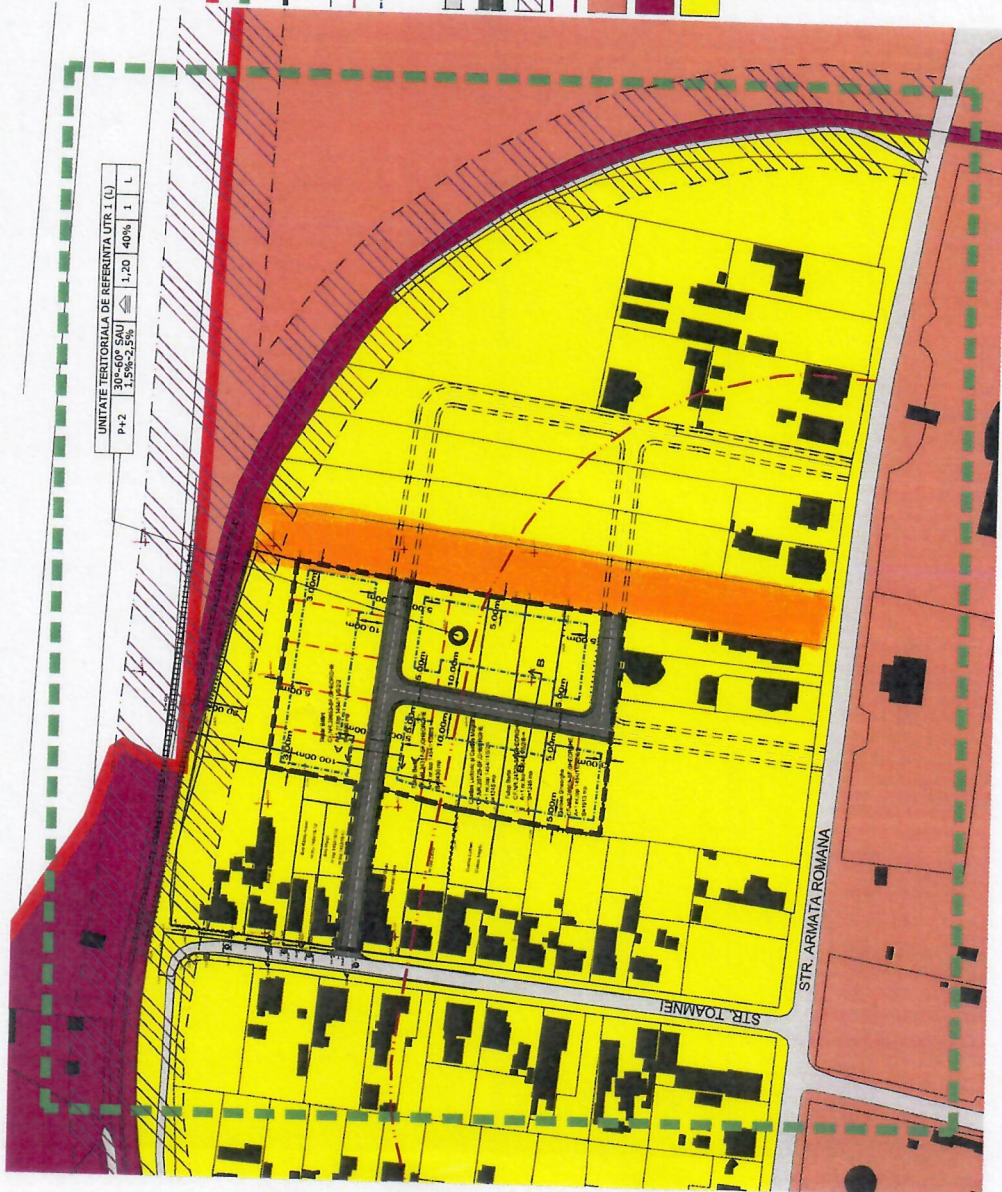
"PLAN URBANISTIC ZONAL STR. ARMATA ROMANA-STR. TOAMNEI"

JUDETUL COMASINA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SFÂNTU GHEORGHE

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

№. 221 din 11.06.2012

Arhitect şef



UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ UTR I (L)
P+2 30°-50° SAU 1.5%-2.5% 1:20 40% 1 L

LEGENDA

- LIMITA INTRAVILANULUI CONSTRUIBIL EXISTENT CONFORM PUG APROBAT NR. 6/1996
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATII FILOP BERTA, CSATLOS LUDOVIC, TIMAR BALINT SI GARBEA GHEORGHE - TEREN CARE FACE OBIECTUL PREZENTULUI STUDIU - LIMITA AFERENTA PUZ
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA EDIFICABIL.
- LIMITA ZONEI DE CONSTRUIRE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- STRADA DE CATEGORIA A III-A CU 2 BENZI DE CIRCULATIE EXISTENTA
- STRADA DE CATEGORIA A III-A CU 2 BENZI DE CIRCULATIE PROPUSE
- ZONA DE SIGURANTA CALE FERATA - 20m DIN AX
- ZONA DE PROTECTIE CALE FERATA - 100m DIN AX
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE NEPOLLUANTE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FERoviARA SI AMENAJARI AFERENTE
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- INDICATIV REGULAMENT DE URBANISM
- PERCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
- COEFICIENT DE OCUPARE A TERENULUI (C.O.U.T.)
- INVOLTOARE DE TIP SARPANTA SAU TIP TERASA SAU TERASA
- NUMAR DE NIVELE

BILANT TERITORIAL

Suprafata de teren aferenta zonei studiate	140.973,76mp
Suprafata de teren aferenta PUZ	1.331,00mp
Suprafata de teren de observatie publica	2.402,20mp
Suprafata zona locuinta si functiuni complementare	8.804,80mp
Suprafata alii interviabile, stabilimente	1.765,56mp
Suprafata infrastructura verde	3.861,50mp
Suprafata constructii existente	3.861,50mp
Suprafata constructii noi	10.685,70mp
Procent de ocupare a terenului	40%
POT	
Coeficient de ocupare a terenului	1,2
CUT	

SOCIETATE COMERCIALA NIKKA ROMANIA

ROMANIA - STRADA DE PROTECTIE SI STRADA MARI, SFANTU GHEORGHE
STRADA BERTA, CSATLOS LUDOVIC
TIMAR BALINT SI GARBEA GHEORGHE

PLAN URBANISTIC ZONAL
STR. ARMATA ROMANA-STR. TOAMNEI

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

NUMAR DE NIVELE

A-02

HCL: 11/26.01.12

PLAN DE SITUATIE

scara 1:750

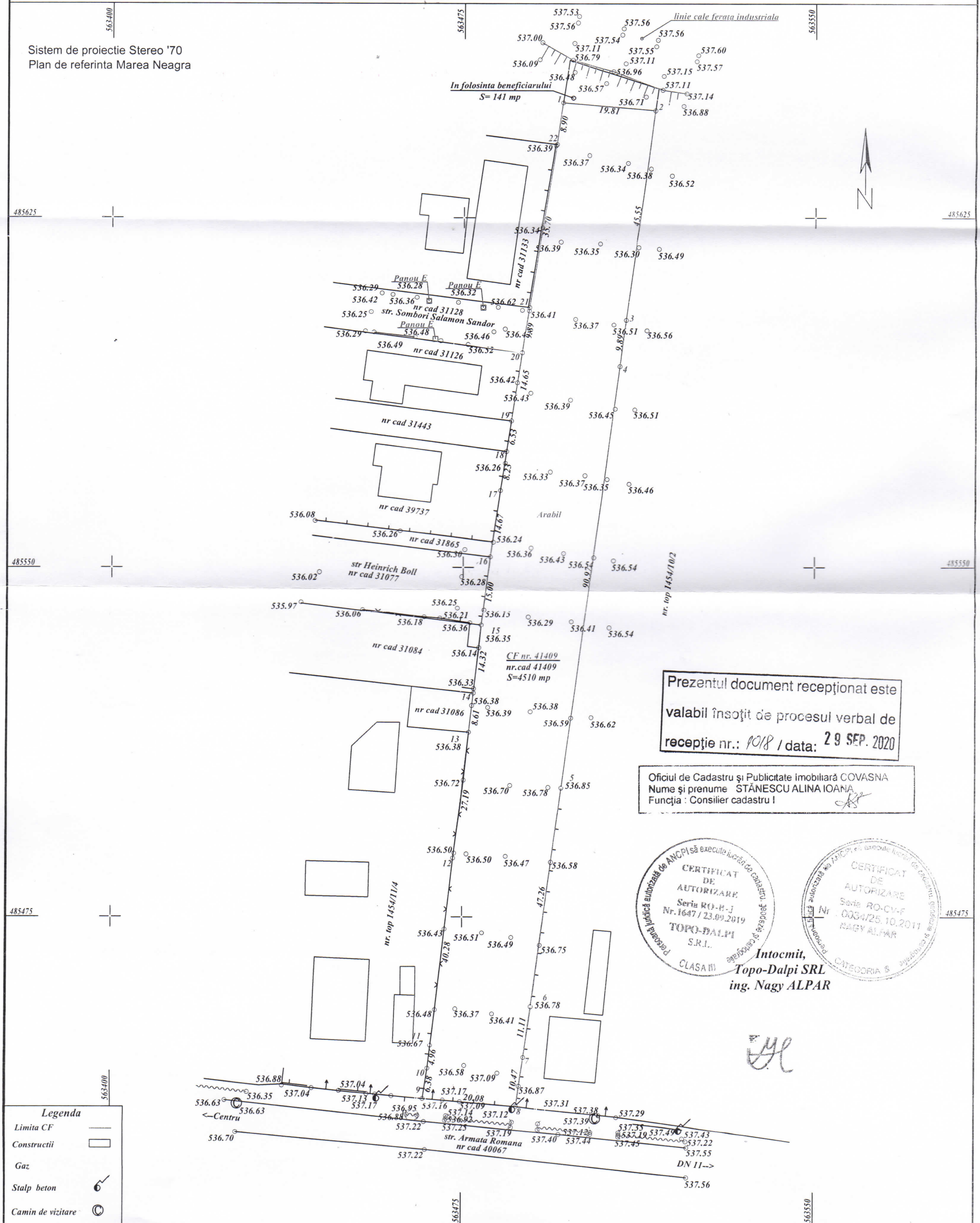
Privind imobilul situat in loc. Sf Gheorghe, str. Armata Romana FN, jud. Covasna.

inscris in CF Sf.Gheorghe loc. Sf Gheorghe, nr. 41409, nr. cad 41409 arabil in suprafata de 4510 mp.

Beneficiari: **Timar Gyozo** domiciliat in mun. Sf Gheorghe, str. Avantului nr. 1, bl.20, sc.A, et.4, ap.18, jud. Covasna.

Timar Gyorgy domiciliat in mun. Sf Gheorghe, str. Verii nr. 4 jud. Covasna.

Sistem de proiectie Stereo '70
Plan de referinta Marea Neagra



Prezentul document receptionat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr.: 1018 / data: 29 SEP. 2020

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Nume și prenume STĂNESCU ALINA IOANA
Funcția : Consilier cadastru I

Președintele
autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru.
CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria RO-B-J
Nr. 1647 / 23.09.2019
TOPO-DALPI
S.R.L.
CLASA III

autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru.
CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria RO-CV-F
Nr. 0034/25.10.2011
NAGY ALPAR
CATEGORIA B

Intocmit,
Topo-Dalpi SRL
ing. Nagy ALPAR

- Legenda**
- Limita CF —
 - Constructii □
 - Gaz —
 - Stalp beton ⚓
 - Camin de vizitare ○



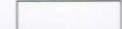




Handwritten signature

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.

1.1. SITUATIA EXISTENTA SI PRIORITATI

LEGENDA

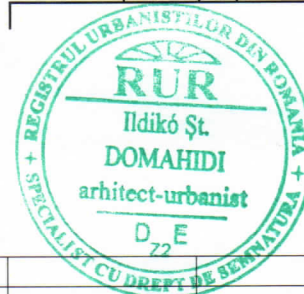
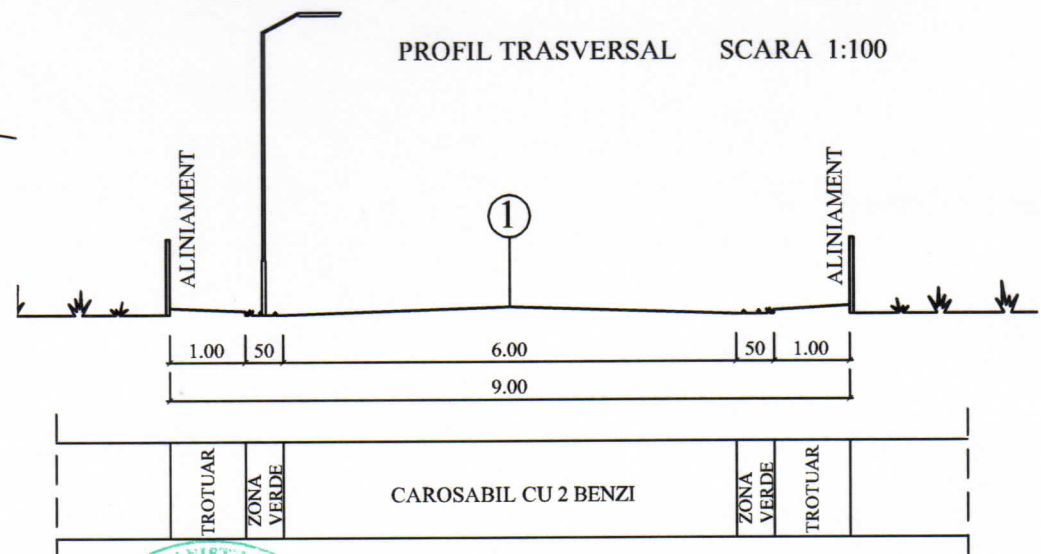
-  LIMITA ZONA STUDIATA
-  LIMITA PARCELA BENEFICIARI
-  COSTRUCTII EXISTENTE
-  STRADA EXISTENTA (ARMATA ROMANA)
-  STRAZI PROPUSE PRIN PUZ APROBAT
-  ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
-  ZONA DE LOCUINTE CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA REGLEMENTAREA ZAONEI

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (MP)	%
1. ZONA REZIDENTIALA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ	4510	90
2. ZONA CIRCULATIE PUBLICA PIETONAL, ZONA VERDE DE PROTECTIE	490	10
TOTAL ZONA STUDIATA	5000	100

POT = 0% CUT = 0.00

PROFIL TRASVERSAL SCARA 1:100



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 ZONAL - ZONA DE LOCUINTE STR. ARMATA ROMANA - IN PRELUNGIREA PUZ APROBAT CU HCL 11/2012
		LOCALITATEA:	SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.
		BENEFICIAR:	TIMÁR GYÖZŐ, TIMÁR GYÖRGY
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA:	TITLUL PLANSEI:
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	1:1000	SITUATIA EXISTENTA SI PRIORITATI
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SEPTEMBRIE 2020	NR. PL. A - 01

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.

2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE NOI PROPUSE
- COSTRUCTII EXISTENTE
- STRADA EXISTENTE SI PROPUSE
- ALINIERI PROPUSE
- ZONA EDIFICABILA
- ① ② ③ NUMAR PARCELE
- h INALTIME STREASINA (MIN. 2M)

POT = 40% CUT = 1.20

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

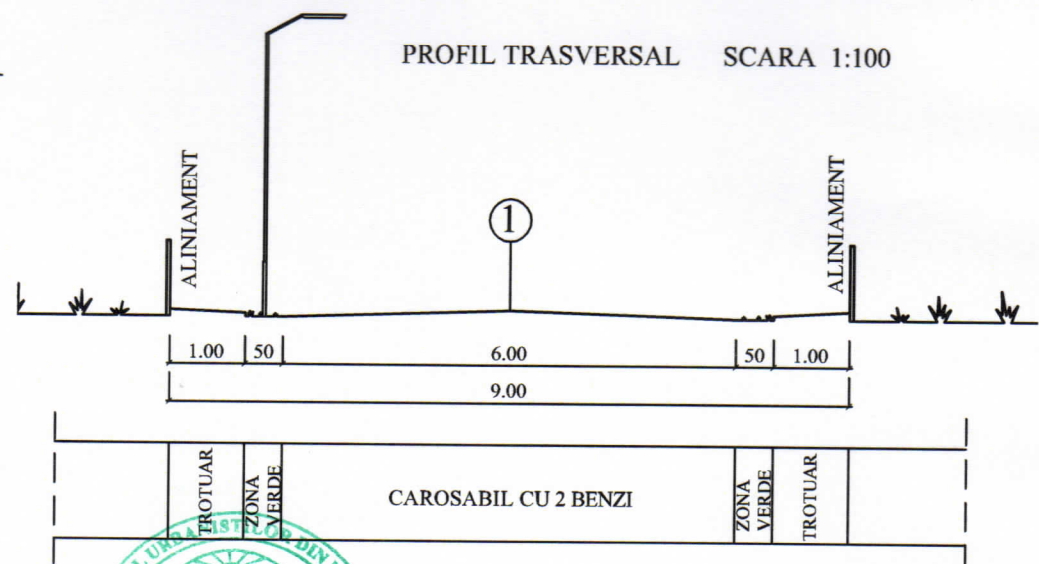
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1. ZONA REZIDENTIALA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ	4510	90	-	-
2. ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	4150	83
3. ZONA CIRCULATIEI PUBLICE: CAROSABIL, PIETONAL, ZONA VERDE DE PROTECTIE	490	10	850	17
TOTAL ZONA STUDIATA	5000	100	5000	100

S zona efectiv sistematizata (parcela beneficiari) = 4510 mp din care:

- S parcele destinate construirii = 4150 mp
- S circulatii (strazi publice) = 360 mp
- S construita maxima = 1660 mp (40%)
- S desfasurata maxima = 4980 mp
- S parcele amenajate (spatii verzi, circulatii) = 2490 mp (60%)

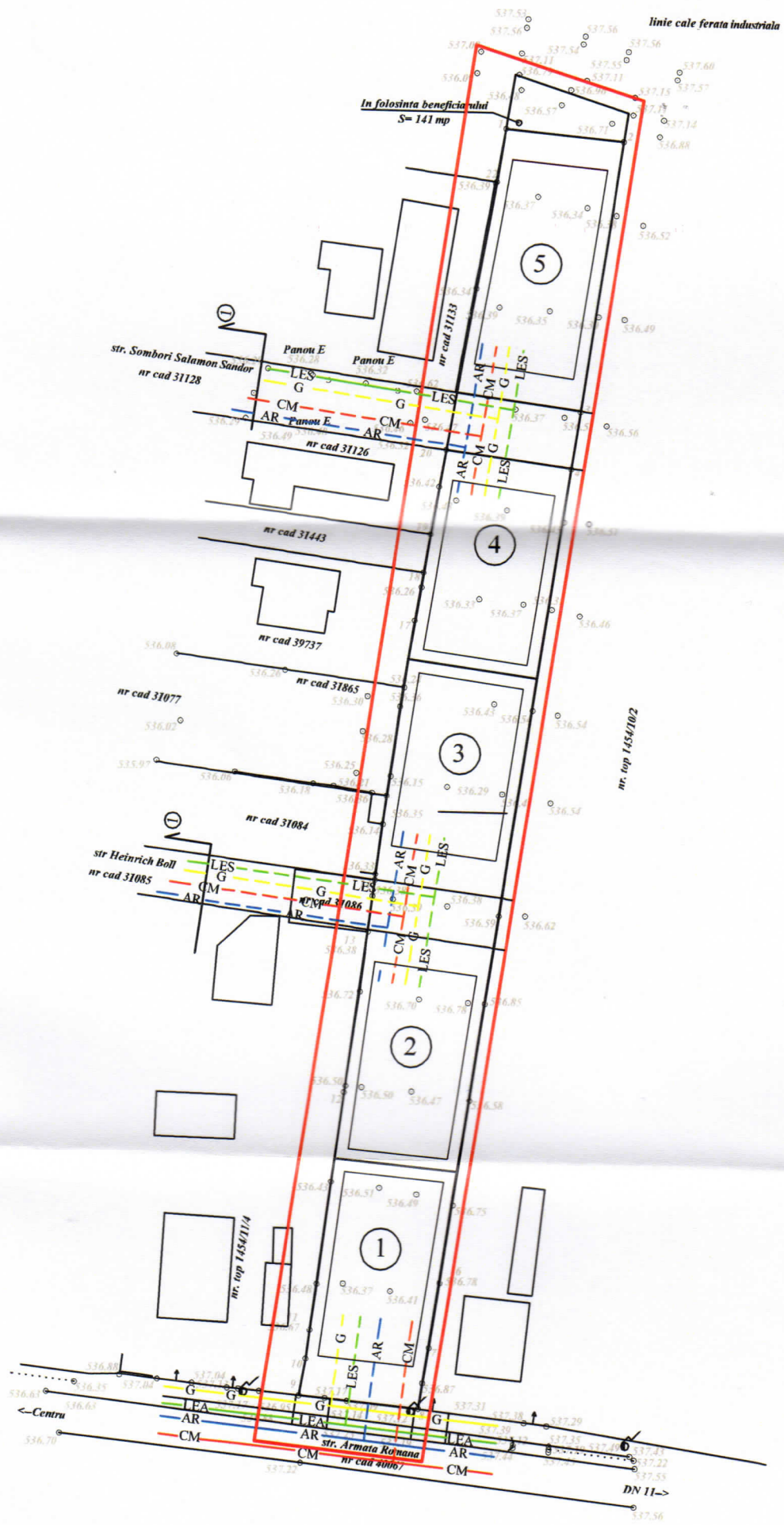
ZL - UTR 1				
P, P+2	30° 60° ORI 1,5% - 2,5%		40%	1,2

PROFIL TRASVERSAL SCARA 1:100



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 ZONAL - ZONA DE LOCUINTE STR. ARMATA ROMANA - IN PRELUNGIREA PUZ APROBAT CU HCL 11/2012	PR. NR. 31/2020
		LOCALITATEA:	SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.	FAZA: PUZ
		BENEFICIAR:	TIMÁR GYÖZŐ, TIMÁR GYÖRGY	
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA:	TITLUL PLANSEI:	NR. PL.
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	1:1000	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	A - 02
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SEPTEMBRIE 2020		


PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.
3.1. REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- AR CONDUCTA APA POTABILA EXISTENTA
- - AR CONDUCTA APA POTABILA PROPUSA
- CM CONDUCTA CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
- - CM CONDUCTA CANALIZARE MENAJERA PROPUSA
- G CONDUCTA GAZ METAN EXISTENT
- - G CONDUCTA GAZ METAN PROPUS
- LES LINIE ELECTRICA SUBTERANA EXISTENTA
- - LES LINIE ELECTRICA SUBTERANA PROPUSA
- LEA LINIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA



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 ZONAL - ZONA DE LOCUINTE STR. ARMATA RAMANA - IN PRELUNGIREA PUZ APROBAT CU HCL 11/2012	PR. NR. 31/2020
	LOCALITATEA:	SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.	FAZA: PUZ
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	BENEFICIAR:	TIMÁR GYÖZŐ, TIMÁR GYÖRGY
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA:	1:1000
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SEPTEMBRIE 2020	TITLUL PLANȘEI: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA
			NR. PL. A - 03

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.

4.1. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PARCELE NOI PROPUSE

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR

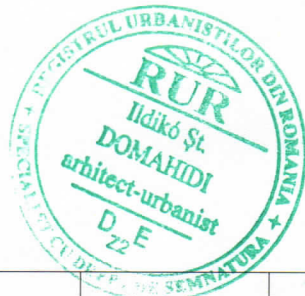
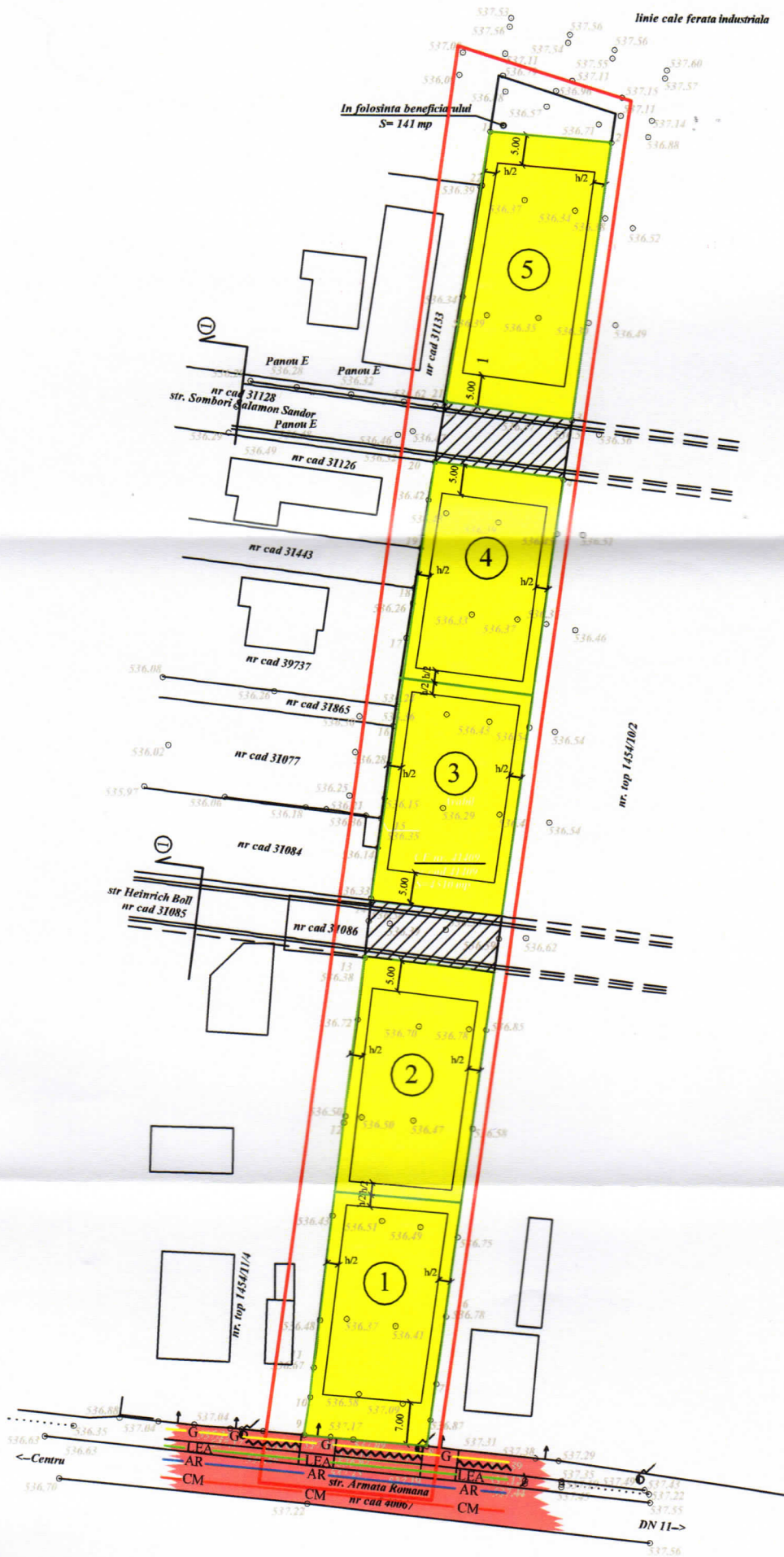
- DOMENIU PUBLIC AL UNITATII ADMINISTRATIV TERITORIALE
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE


CIRCULATIA TERENURILOR

- / / / / TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIU PUBLIC

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- DRUMURI
- LES LINEE ELECTRICE SUBTERANE
- AR CONDUCTA APA POTABILA
- CM CONDUCTA CANALIZARE APA MENAJERA
- ~ SANT PLUVIAL
- G CONDUCTA GAZ METAN
- ⚡ STALPI ILUMINAT



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 ZONAL - ZONA DE LOCUINTE STR. ARMATA ROMANA - IN PRELUNGIREA PUZ APROBAT CU HCL 11/2012	PR. NR. 31/2020
	LOCALITATEA:		SF. GHEORGHE, STR. ARMATA ROMANA F.N.	FAZA: PUZ
BENEFICIAR:		TIMÁR GYÖZÖ, TIMÁR GYÖRGY		
SEF PROIECT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SCARA:	TITLUL PLANȘEI:	NR. PL.
PROIECTAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	1:1000	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	A - 04
DESENAT	arh. DOMAHIDI ILDIKÓ	SEPTEMBRIE 2020		