

Catre
Primaria mun.Sf.Gheorghe

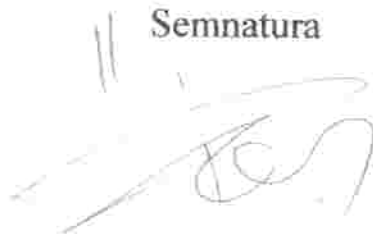
H.R. 58502 / 10.12.10

Subsemnatul Nagy Mihaly si coproprietari, rugam aprobarea
documentatiei "Plan urbanistic zonal – Locuinte str.Dozsa Gyorgy –
Sf.Gheorghe"

Raport - 58505 / 10.12.10
Pen H 58508 / 10.12.10

Sf.Gheorghe
18.11.2010

Semnatura

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Nagy Mihaly', written over a horizontal line.



Consiliul Județean Covasna
Kovászna Megye Tanácsa
Covasna County Council

**COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA
TERITORIULUI SI URBANISM**

AVIZ NR. 62/ 2010

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, analizând documentația privind **Planul Urbanistic Zonal – „LOCUINȚE STR. DÓZSA GYÖRGY” SFÂNTU GHEORGHE**, proiect nr. 54/2009, elaborat de B.I.A. DOMAHIDI ILDIKO – SF.GHEORGHE,

văzând avizele obținute,

- Certificatele de urbanism nr. 217 din 12.03.2009, eliberat de Primăria Municipiului Sf.Gheorghe,
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 9/2009, aprobat cu Hotărârea Consiliului local al municipiului Sf.Gheorghe nr. 267/2009,
- Aviz SC” GOSP.COM.”SA Sf.Gheorghe pentru apă, canalizare, cu adresa nr. 4887 din 12.07.2009,
- Aviz de amplasament ELECTRICA SA – Sf.Gheorghe cu nr. 70601000476 din 23.07.2009,
- Decizia nr. 43/03.08.2010 al Agenției pentru Protecția Mediului Covasna – Sf.Gheorghe cu nr. 5398 din 06.08.2010,

emite,

AVIZ UNIC FAVORABIL
pentru documentația prezentată.


TAMÁS Sándor
Președintele comisiei




BÍRÓ Dónát
Secretarul comisiei

FI/3 ex.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCİARA NR. 29592
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22144)

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 9978 Top: -	Din acte:3062; Masurata:-	...

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCİARA NR. 29592
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22144)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
14027 / 18.06.2008	Act act de partaj voluntar, 1916.2008, emis de BNP Grămadă Gheorghe	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj provenit din moștenire conf.încheiere nr.813/1973, 886/1983, 713/2000, 1227/2004 și 12117/2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/5	A1 (provenita din conversia CF 22144)
1	KEREKES VILMA	
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj provenit din moștenire conf.încheiere nr.813/1973, 886/1983, 713/2000, 1227/2004 și 12117/2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/5	A1 (provenita din conversia CF 22144)
1	NAGY EMMA născ.Kerekes	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCİARA NR. 29592
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22144)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Hemkő Anna - Măria
asistent - registrar



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 29592
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22144)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1.	arabil	DA	Din acte:3062; Masurata:-	-	-	-	-	-

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 134049/08-12-2010, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
ANNA-MARIA BENKO**

Benko Anna - Maria
asistent - registrator
principal



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 25374
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22147)

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 9981 Top: -	Din acte:302; Masurata:-	... identic cu nr. top. 36/2/2/2,37/2/2 curte si gradina

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 25374
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22147)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
	14027 / 18.06.2008	
	Act partaj voluntar, 1916.2008, emis de BNP GRAMADA GHEORGHE	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu initial de mostenire,cumparare prin partaj act nr. 441/2004,conform incheierii nr. 813/1973,886/1983,713/2000,1227/2004 si mostenire act nr. 44/2007 conform incheierii nr. 12117/2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 22147)
1	NAGY EMMA nasc. Kerekes si sotul	
2	NAGY MIHALY	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 25374
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22147)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 25374
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22147)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	altele	DA	Din acte: 302; Masurata: -	-	-	-	-	curte si gradina.

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 134049/08-12-2010, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
IOLANDA GASPARI**



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 26920
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22145)
Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil: CAD: 9979;
Top: -

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	26920	Din acte:3580; Masurata:-	...

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 26920
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22145)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
14027 / 18.06.2008	Act partaj voluntar, 1916.2008, emis de NP Grămadă Gheorghe	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu inițial de moștenire, cumpărare prin partaj conf inch. nr. 813/1973, 886/1973, 713/2000, 1227/2004, 12117/2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 22145)
1	NAGY EMMA născ. Kerekes	
2	NAGY MIHAIL	
19719 / 02.10.2009	Act act administrativ, 19158, 25.09.2009, emis de OCPI COVASNA	
2	se notează propunerea dezmembrării imobilului de la A1 în cinci parcele cu nr.cadastral 26922, 26923, 26924, 26925 și 26926 în baza de date a OCPI Covasna	A1

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 26920
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22145)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 26920
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22145)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA.	Din acte:3580; Masurata:-	-	-	-	-	-

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 134049/08-12-2010, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

Asistent - registrator,
IOLANDA GASPARI



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 27008
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22148)

TEREN

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 9982 Top: -	Din acte:193; Masurata:-	... DRUM

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 27008
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22148)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
14027 / 18.06.2008	Act act de partaj voluntar, 1916.2008, emis de NP GRAMADA GHEORGHE	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu inițial de cumpărare prin partaj conf. act nr. 441/2004 și conf. înch. cf. nr. 1227/2004 dobândit prin Convenție și moștenire conf. înch. cf. nr. 813/1973, 886/1983, 713/2000 și conf. act nr. 44/2007 și conf. înch. cf. nr. 12117/2007, dobândit prin Succesiune, cota actuala 9/10	A1 (provenita din conversia CF 22148)
1	NAGY EMMA născ. Kerekes și soțul	
2	NAGY MIHAIL	
14029 / 18.06.2008	Act contract de vanzare-cumparare, 1917.2008, emis de NP GRAMADA GHEORGHE	
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/10	A1 (provenita din conversia CF 22148)
1	STANCIU LEVENTE- JOZSEF și soția	
2	OLAH KLARA	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 27008
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22148)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Denisă Anna - Măria
Kovács - registru.civ



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 27008
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 22148)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	drum	-	Din acte:193; Masurata:-	-	-	-	38/3	drum

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 134049/08-12-2010, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
ANNA-MARIA BENKO**

Anna Maria - Maria
asistent - registrator
principal



ROMANIA
Județul COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 30592 din 15.07.2010

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 335 din 06.07.2010

În scopul: EXECUTAREA UNUI P.U.Z.

Ca urmare a Cererii adresate de NAGY MIHAIL SI COPR.

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE
satul _____, sectorul _____, cod poștal 520060, str. FACLIEI
nr. 12, bl. 12, sc. C, et. _____, ap. 9, telefon/fax _____ / _____, email _____
înregistrată la nr. 30592 din 02.07.2010

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul _____, sectorul _____
cod poștal 520045, str. DOZSA GYÖRGY

nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
sau identificat prin plan topografic 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. 93 / _____ 27.12.1999

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: 6405.22148

Nr. Top 36/2/2-37/2/2-38; 9982

TEREN PROPRIETATE PERSONALA, SITUAT IN INTRAVILAN

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA REZIDENTIALA

3. REGIMUL TEHNIC:

INTOCMIREA UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM (P.U.Z), IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGII NR.350/2001,CU COMPLETARILE SI MODIFICARILE ULTERIOARE CHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL P.U.Z, ORDIN NR.37/N/08.06.2000 SI A AVIZULUI PRELABIL DE OPORTUNITATE NR.9/05.10.2009

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

EXECUTAREA UNUI P.U.Z.

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezării 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.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. 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:

☐ verficator A (inginer)

☐ aviz proiectant inițial

☒ O.C.P.I.

☐ verficator B (arhitect)

☐ verficator I

☐ acordul proprietarilor

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

☐ - AVIZ DE LA MEDIU

☐ - AVIZ SERVICIUL POLITIA RUTIERA COVASNA;

☐ - AVIZ DE LA GOSPODARIREA APELOR;

d.4) studii de specialitate

STUDIU GEOTEHNIC

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
KULCSÁR TUNDE ILDIKÓ

Arhitect-șef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit
Bajza Éva Ildikó

Achitat taxa de: 70,00 lei, conform Chitanței nr. 32532 din 15.07.2010
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 15.07.2010

PROIECT NR.54/2009

- **Denumirea lucrarii:** Plan urbanistic zonal-Locuinte str.Doza Gyorgy
- **Amplasament:** Sf.Gheorghe, str.Doza Gyorgy nr.36
- **Beneficiar:** Nagy Mihaly si coproprietar
- **Proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A.nr.37
- **Faza:** P.U.Z.



Sf. Gheorghe

Septembrie 2009



BORDEROU

- **Piese scrise:**

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extrase carte funciara
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent PUZ
- Fisa de reglementari
- Avize si acorduri

- **Piese desenate:**

- | | |
|---|----|
| ➤ Plan de incadrare in zona | 00 |
| ➤ Plan de amplasament si delimitare | 01 |
| ➤ Situatia existenta si prioritati | 02 |
| ➤ Reglementari urbanistice - zonificare | 03 |
| ➤ Reglementari echipare edilitara | 04 |
| ➤ Proprietate asupra terenurilor | 05 |

Intocmit
arh. Domahidi Ildiko



Memoriu de prezentare

1.Introducere

1.1 Date de recunoastere:

- **denumirea lucrarii:** Plan urbanistic zonal-Locuinte, str. Dozsa Gyorgy
- **amplasament:** Sf. Gheorghe, str. Dozsa Gyorgy
- **beneficiar:** Nagy Mihaly si coproprietar
- **proiectant general:** Domahidi Ildiko-B.I.A.nr.37
- **data elaborarii:** septembrie 2009

1.2.Obiectul lucrarii:

Obiectul lucrarii de fata consta in analizarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona sud-vestica a Mun. Sf. Gheorghe-Simeria veche, zona cuprinsa in intravilan ca zona rezidentiala cu locuinte joase.

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

- reglementarea zonei: curti, gradini, terenuri agricole in intravilan din spatele locuintelor de pe frontul nordic al strazii Dozsa Gyorgy, care cu schimbarea habitatului din cel satesc in urban, au pierdut interesul pentru folosinta initiala
- parcelarea terenului in terenuri de constructie pentru locuinte mici, individuale
- stabilirea amplasamentelor privitoarelor constructii si amenajarilor rezolvarea circulatiei adecvate functiunii propuse
- rezolvarea echiparii tehnico edilitare

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 imobilului sc. 1:500-pus la dispozitie de beneficiar

- plan de situatie-ridicare topografica in sistem de proiectie stereo 70-sc.1:500-executat prin grija beneficiarului
- prescriptiile UTR-ului zonei din PUG-ul municipiului
- studiul zonei limitrofe

2.Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

2.1.Evolutia zonei

Din analiza Planului urbanistic general al mun.Sf.Gheorghe, reiese ca zona studiata figureaza ca teren de constructie in zona rezidentiala cu locuinte joase si functiuni conexe.

In prexentul PUZ se preiau si se detaileaza 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 teritoriu

Terenul studiat care face obiectul prezentului PUZ este situat la nord de la frontul strazii,intre intersectia acesteia cu str.Budai Nagy Antal si Padurii.

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.

Parcele efectiv sistematizate a beneficiarilor s-a dezmembrat în urma unor reparcelări ale acestor curți și grădini din adâncime, care pare a fi o modalitate de creare a noilor zone rezidențiale, mult solicitate de populație.

Zona studiată se prezintă astfel:

- parcelele propuse pentru sistematizare: arabil în intravilan $S = 6642\text{mp}$ și drum $S = 193\text{mp}$
 - parcela studiată în PUD – proprietatea lui Stanciu Levente, Olah Klara $S = 400\text{mp}$
 - parcele sistematizate deja (la frontul străzii) $S = 1765\text{mp}$
- Total zona studiată: 9000mp

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- la sud: str. Dozsa Gyorgy
- la vest: curte și grădina în proprietatea lui Peter Marton și Csillag Maria
- la nord: teren agricol în proprietatea unor persoane fizice
- la est: curte, grădina, construcție în proprietatea lui Reznék Erzsebet și Gothar Sandor

2.3. Elemente ale cadrului natural

Partea sudică a zonei cea cu construcțiile de pe frontul străzii este aproape plată; în adâncime de 120m de la stradă are o pantă de aproximativ 7%, în partea nordică este mai abruptă: cca. 17%, pe direcția nord – sud

Amplasamentul se află pe versantul paraului Simeria. Morfologia reliefului este determinată de caracterul de trecere de la zona muntoasă care marginesc depresiunea Sf. Gheorghe.

Pe baza datelor culese de pe teren, acesta se poate considera bun pentru fundații directe, presiunea convențională se poate aprecia la 220-270kPa.

Prezentă evaluare nu înlocuiește studiul geotehnic, acesta se va întocmi în fazele următoare de proiectare.

Adâncimea de îngheț este la cota -1,10m.

Zona seismică "D"; $a_g=0,20g$; $T_c=0,7\text{sec}$

2.4. Circulație

Accesul carosabil spre zona studiata este asigurata de str.Doza Gyorgy ce trece pe latura sudica a zonei,facand legatura intre centrul municipiului si iesirile vest,sud-vestice(spre Valcele)

Strada este in curs de modernizare.

Parcela beneficiarilor cu nr.top 38/3 (S=193mp) este inscrisa in CF ca drum

2.5.Ocuparea terenurilor

In zona studiata se afla urmatoarele constructii:

- casa de locuit parter de la frontul strazii:proprietar Csillag Gyula si Terez stare mediocra
- casa de locuit si cladire anexa la frontul strazii – stare degradata;propusa pentru demolare,proprietar Nagy Mihaly si Emma
- 4 buc. Cladiri anexa:garaj,depozit,stare mediocra-buna
- pavilion din lemn

POT existent = 3,3%

CUT existent = 0,003

2.6.Echipare tehnico-edilitara

In str.Doza Gyorgy exista retea de apa potabila,canalizare menajera,energie electrica,gaz metan,telefonizare,la care sunt racordate casele de pe frontul strazii.

Restul zonei este lipsit de retele tehnico edilitare

2.7.Probleme de mediu

Este una din putinele zone ale orasului,unde fiind zona de locuinte mici-fost rural,nu sunt probleme ecologice majore:poluare sol,subsol,aer.

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 re parcelari,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 circulatiei fluente din si in zona

- rezolvarea dotarilor tehnico – edilitare necesare

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma sintetizarii concluziilor studiilor de fundamentare anterioara,concomitent cu PUZ-ul de fata se trag urmatoarele concluzii:

- Suprafata studiata este de 9000mp,compusa din:
 - 1. Parcele efectiv de sistematizat:
 - **parcela nr.1** – arabil cu nr.top 38/1 proprietari Kerekes Vilma jun.,Nagy Emma S = 3062mp
 - **parcela nr.2** – arabil cu nr.top 38/2,proprietari Nagy Mihaly si Nagy Emma, S = 3580mp
 - **parcela nr.5** – drum cu nr.top 38/3,proprietari:Nagy Mihaly si Nagy Emma,Stanciu Levente si Olah Klara, S = 193mp

Suprafata efectiv sistematizata:6835mp

- 2. Parcele sistematizate deja,studiate din considerente de unitate a zonei:
 - **parcela nr.3** – curte inscris in CF nr.22146 sub nr.cadastral 9980, S = 400mp,proprietari:Stanciu Levente,Olah Klara pentru care s-a intocmit un PUD in curs de avizare
 - **parcela nr.4** – curte cu nr cad. 9981,proprietari Nagy Mihaly si Nagy Emma S = 302mp
 - **teren de constructie** cu o cladire anexa,nr.top 37/2/1,proprietariCsillag Gyula,Csillag Terez,S = 632mp
 - **curte** cu nr.top 36/2/1,proprietari Kerekes Vilma jun.,Nagy Mihaly si sotia,Csillag Gyula,Csillag Terez,S = 448mp
 - **casa de locuit** in stare buna,cu nr.top 36/2/1/I – proprietari Csillag Gyula si Terez
 - **casa de locuit si anexa** ,in stare degradata,nr. top 36/2/2/II,proprietari : Nagy Mihaly,Nagy Emma

Ca consecinta a studiilor efectuate concomitent cu elaborarea documentatiei de fata privind organizarea zonei,principalele reglementari propuse in cadrul prezentului

PUZ ar fi:

- parcelarea zonei pentru constructii de locuinte mici
- stabilirea limitelor construibile pentru locuinte
- rezolvarea acceselor carosabile si pietonale
- stabilirea modului de utilizare a terenului, respectiv POT si CUT
- ridicarea interdictiei temporare de construire in zona, pe baza PUZ-ului avizat

3.2. Valorificare cadrului natural

Cadrul natural se prezinta sub 2 aspecte specifice:

- curti cu constructii de locuinte mici, individuale si cladiri anexa, pe frontul strazii Dozsa Gyorgy
- gradini, terenuri arabile, in panta spre strada, in spatele caselor, cu cladiri anexa – constructii provizorii pentru gradinarit

Prin sistematizarea propusa se doreste pastrarea pe cat 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 in curs de modernizare-str. Dozsa Gyorgy, la sud de amplasament
- existenta drumului nemodernizat, particular, care leaga strada de capatul sud-vestic al parcelei lui Stanciu Levente

Luand in considerare situatia existenta se propun urmatoarele:

- realizarea unui drum modernizat, particular (proprietate comuna a proprietarilor parcelelor propuse) fara a fi trecut in domeniu publicitar drumul comun de deservire va fi de un singur sens cu urmatoarea alcatuire:
 - o banda de circulatie carosabila pietruita de 35m latime
 - trotuar de 1m pietruit sau placat cu placi beton, pe latura cu parcele a carosabilului (conform planului de reglementari)
 - locuri de parcare la distante de 25m, de-a lungul drumului-pietruite

- sant de scurgere a apelor meteorice acoperit cu grila metalica

Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala pentru :

- racordarea drumului propus la str.Doza Gyorgy
- scurgerea continua a apelor de suprafata catre rigola stradala
- 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:

- pastrarea amplasamentelor constructiilor existente:casa de locuit in stare buna de pe frontul strazii Doza Gyorgy si constructii propuse prin PUD pe parcela 3
- asigurarea amplasamentelor pentru noile constructii si amenajari,prin parcelari propuse,tinand cont de cele existente
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale,prin drumul comun al parcelelor,care sa le deserveasca in mod fluent si lesnicios,fara a deranja traficul existent
- rezolvarea racordurilor utilitatilor propuse

3.4.2. Zonificarea teritoriului

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială:locuințe individuale în înălțime mică,cu funcțiuni complementare:servicii,mic comerț.

Bilant teritorial comparativ

Zone functionale		Suprafata(mp)	
		existent	propus
1	Teren agricol-arabil in intravilan	6642	-
2	Zona locuinte:curti,gradini,constructii	1938	7570
3	Zona circulatii: carosabil,pietonal,parcari	420	1430
Total zona studiata		9000	9000

- Total zona efectiv sistematizata(parcelele beneficiarilor)=6835mp

- Suprafata construita maxima =1800mp
- Suprafata desfasurata maxima=3600mp
- suprafata minima a zonelor verzi (35%) = 2500mp

3.4.3Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim a constructiilor s-a stabilit in functie de :

- necesitatea functionala rezultata din destinatia cladirilor
- necesitati compositionale

Regimul de inaltime maxim va fi 2 nivele deasupra solului

Nu se considera nivel:

- spatiile amenajate sub acoperis(tip mansarde)
- spatiile tip demisol cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie cel mult jumatate din volumul total al acestui nivel.

Inaltimea la streasina nu va depasi 7,0m fata de cota naturala a terenului

Inaltimea maxima a coamei va fi 12,00m

3.4.4Regimul de aliniere

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

- asigurarea conditiilor optime de insorire
- respectarea Codului Civil
- regimul de inaltime al constructiilor

Constructiile noi se vor incadra in limitele edificabilului propus, marcate pe planşa 03, cu respectarea distantelor fata de vecinatati si anume:

- alinierea fata de strazile propuse: 3 si 5m, conform plansei 03
- distanta de la limitele de proprietate dintre vecini = jumatatea inaltimii la streasina a constructiilor

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

aterenului(CUT)

La nivelul zonei studiate comparativ expus aceste valori se prezinta astfel:

existent	propus
POT = 3,3 %	POT = 26%
CUT = 0,03	CUT = 0,52

La nivelul parcelelor indicii urbanistici se prezinta astfel:

POT max. = 35%

CUT max. = 0,7

3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.5.1 Alimentarea cu apa

Pentru alimentarea cu apa potabila a zonei studiate,din reseaua existenta in strada Dozsa Gyorgy,se va intocmi proiect de specialitate,cu acordul Gospodariei Comunale,care depasesc cadrul prezentului PUZ.

3.5.2Canalizare menajera

In zona exista retea stradala centralizata.

Obiectivele propuse se vor racorda obligatoriu la aceasta.

3,5.3Canalizarea pluviala

Dirijarea apelor meteorice se va asigura in canal pluvial inchis sub carosabil si evacuate in canalul de pe str.Dozsa Gyorgy.

3.5.4.Alimentarea cu gaz metan

In prezentul proiect nu este cazul.

3.5.5.Alimentarea cu energie electrica

a constructiei propuse se va face din retele existente in zona,pe baza avizelor de bransament a SC Electrica SA Covasna

3.5.6Alimentarea cu energie termica

Alimentare cu caldura a locuintelor se va rezolva cu centrala termica proprie pe baza de energie electrica,combustibil solid,energii alternative

3.5.7Telecomunicatii

constructiile vor fi racordate la sistemul centralizat de telecomunicatii

3.5.8Gospodaria comunală

Deseurile menajere vor fi colectate in tomberoane inchise, amplasate in incinte si golite periodic pe baza contractului cu gosp. Com.

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

- retele tehnico edilitare

3.7.2 Tipul de proprietate a terenurilor

- este marcat pe plansa 05

3.7.3 Circulatia terenurilor

Prin prezentul PUZ nu se prevad treceri de teren dontr-o forma de proprietate in alta: drumul propus va ramane proprietate privata comuna a proprietarilor, ca atare va fi amenajat si intretinut de acestia

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
- 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

- 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

Handwritten signature: *[Signature]*

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

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.

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 pentru zona ce face obiectul PUZ. Odata aprobat impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

I. Prescriptii si recomandari generale:

Activitatea de construire in zona urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii principale:

- existenta curtilor cu constructii de locuinte mici, individuale si cladiri anexa pe frontul strazii Dozsa Gyorgy
- existenta gradinilor, terenurilor agricole din intravilan, din spatel caselor, proprietate a beneficiarilor
- existenta accesului carosabil spre zona in curs de modernizare: str. Dozsa Gyorgy
- solicitarea locuitorilor de reparcelare a terenurilor din intravilan nefolosite la destinatia initiala (gradini, arabil) pentru constructii de locuintelor in existenta echiparii tehnico edilitare in zona studiata, dar cu posibilitate de realizare prin bransamente la retele stradale existente

- realizarea construcțiilor și amenajărilor propuse numai după parcelarea și stabilirea categoriei de folosință a terenului și eliberarea autorizațiilor de construire

2.Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei:

Pentru conturarea compoziției prevăzute în prezenta documentație sunt necesare lucrări de organizare spațială funcțională și estetică a zonei:

- parcelarea zonei efectiv sistematizate pentru construcții de locuințe mici și funcțiuni complementare
- respectarea amplasamentelor prevăzute în PUZ
- dezvoltarea în cadrul funcțiunii stabilite numai a activităților ce pot coexista în parametrii optimi de protecția mediului (sol,aer,apa)
- respectarea regimului de aliniere,de înălțime,a modului de ocupare a terenului(POT,CUT)

3.Recomandari privind organizarea circulației:

Lucrările legate de caile de comunicație în zonă vor respecta prevederile PUG și PUZ corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă,respectând normele tehnice cuprinse în standardele și normative:

- rezolvarea arterei de circulație și a componentelor acesteia conform profilului transversal propus,pentru o circulație fluentă,corectă,intr-un singur sens,dirijat
- rezolvarea acceselor carosabile și pietonale în incinte,unde se vor prevedea locuri de parcare(garaje)
- drumul propus spre parcele va fi dezmembrat ca drum privat,comun în proprietate privată a locuitorilor din zonă,ca atare va fi amenajat și întreținut de acestea.Accesul dinspre str.Doza Gyorgy va fi restricționat cu poartă(barieră),automatizată,controlată cu monitorizare locală

III.Zonificare funcțională

În cadrul zonei studiate s-a stabilit o singură zonă funcțională:LM-zonă de locuințe mici cu funcțiunile complementare :mic comerț,servicii,circulație,rețele tehnico-edilitare.

SLM=9000mp din care efectiv sistematizata = 6835mp

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

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko



FISA DE REGLEMENTARI

1.Denumirea zonei:

Zona functionala de locuinte mici(LM)alcatuit din:

- functiunea principala:constructii de locuinte ,individuale,cu regim mic de inaltime,amplasate pe loturi individuale,cladiri anexa

2.Date de recunoastere

1. Suprafata terenului(parcele beneficiari)efectiv sistematizata:6835mp

- tipul de proprietate:proprietate privata a persoanelor fizice:
 - parcela nr.1-arabil – S = 3062mp:Kerekes Vilma jun.,Nagy Emma
 - parcela nr.2-arabil – S = 3580mp:Nagy Mihaly,Nagy Emma
 - parcela nr.5-drum – S = 193mp:Nagy Mihaly,Nagy Emma,Stanciu Levente si Olah Klara

2.Parcele sistematizate:curti gradini,constructii:2165mp(incluse in PUZ din considerente de unitate a zonei)

Delimitare a zonei:

- la sud:str Dozsa Gyorgy
- la vest:curte si gradina in proprietatea lui Peter Marton si Csillag Maria
- la nord :teren agricol in proprietatea unor persoane fizice
- la est:curte,gradina ,constructie in proprietatea lui Rezneke Erzsebet si Gothar Sandor

3. Constructii existente:

- casa de locuit parter de la frontul strazii:proprietar Csillag Gyula si Terez stare mediocra
- casa de locuit si cladire anexa la frontul strazii – stare degradata;propusa pentru demolare,proprietar Nagy Mihaly si Emma
- 4 buc. Cladiri anexa:garaj,depozit,stare mediocra-buna
- pavilion din lemn

• POT existent = 3,3%

CUT existent = 0,003

4.Propuneri

4.1.Pacele propuse

Prin sistematizarea de fata se propune parcelarea zonei in:

- 9 buc. parcele(P1-9)destinate vanzarii pentru constructii de locuinte individuale si functiuni complementare cu suprafete cuprinse intre 400 si 1100mp(in medie 500mp)cu front minim la strada de 15m
- 1 buc.parcela ramane in proprietatea beneficiarilor-in prelungirea curtii existente de pe frontul strazii
- drum comun:carosabil,parcari,trotuar,sant

4.2. Constructii si amenajari propuse

- 9 case de locuit individuale(S+)P+1(+M)
- 5 cladiri anexa:garaj,CT,depozit P(+M)
- 9 bazine inchise Vidanjabile
- drum comuneieretetele tehnico
- edilitare
- imprejmuiri

4.3. Regimul de inaltime al constructiei maxim 2 nivele deasupra solului

- inaltimea maxima la cornisa:7m
- inaltarea maxima a coamei:12 m

Nu se considera nivel:

- spatii amenajate sub acoperis(mansarde)
- spatii tip demisol, cu conditia ca volumul de deasupra terenului sa fie maxim jumatate din totalul acestui nivel

4.4Reglementari ale zonei:aliniaamente,distante

Alinierea constructiilor si a amenajarilor au fost stabilite pe plansa 03

4.5Indici de utilizare a terenului la nivelul incintelor construibile

POT maxim =35%

CUT maxim =0,7

4.6Materiale folosite

Materialele de constructii ale cladirii propuse vor fi de cele durabile cu finisaje de tip naturale:caramida, piatra,lemn,acoperis sarpanta cu invelitoare tigla s-au sindrila.

Arterele de circulatie rutiera,parcajele vor avea strat de uzura din lespezi de piatra,piatra de rau.Aleile pietonale vor fi realizate din lespezi din piatra sau piatra de rau.

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

4.8Delimitari incinta

Se doreste delimitarea incintei spre arterele de circulatie,care va fi de maxim 2,00 m inaltime de la cota amenajata a terenului ,preferabil din materiale naturale:piatra,lemn sau gard viu.

4.9Plantatii,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)

Intocmit

arh.Domahidi Ildiko

