

Nr. ad. 2150 din 12.04.2011

Ind.dos.III.A.6

Către,
TRIBUNALUL COVASNA
SFÂNTU GHEORGHE
Str. Kriza Janos nr.2.
JUDEȚUL COVASNA

Spre știință: Primăria municipiului Sf.Gheorghe

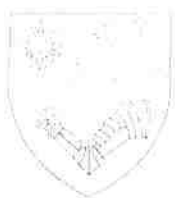
Alăturat vă transmitem Avizul tehnic nr. 14/2011 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism.

Ca beneficiar al acestei lucrări aveți obligația de a respecta toate prevederile cuprinse în documentația avizată precum și a face toate demersurile în vederea aprobării P.U.Z.-ului prin Hotărârea Consiliului Local, din care se va trimite un exemplar Consiliului județean Covasna.



ARHITECT SEF,
BÎRÔ DONĂT

El/3 expl.



Consiliul Județean Covasna
Kovászna Megye Tanácsa
Covasna County Council

**COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA
TERITORIULUI SI URBANISM**

A V I Z N R. 14/ 2011

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, analizând documentația privind **Planul Urbanistic Zonal – „EXTINDEREA TRIBUNALULUI COVASNA”- SFÂNTU GHEORGHE**, proiect nr. 4/2011, elaborat de SC”PRO-INVEST”SRL – SF.GHEORGHE

văzând avizele obținute,

- Certificatele de urbanism nr. 14 din 21.01.2011, eliberat de Primăria municipiului Sf.Gheorghe,
- Avizul Comisiei de Urbanism al municipiului Sf.Gheorghe, cu nr. 11599 din 14.03.2011,
- Avizul prealabil de oportunitate nr. 10 din 29.10.2010 aprobat cu Hotărârea Consiliului local al municipiului Sf.Gheorghe nr.374/2010,
- Decizia nr. 13 din 25.02.2011 al Agenției pentru Protecția Mediului Covasna,
- Aviz de Securitate la Incendiu nr. 578669 din 10.11.2010 – M.A.I. – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Mihai Viteazul” al județului Covasna,
- Aviz de principiu nr. 690 din 03.11.2009 -Electroconstrucția ELCO” – SA Sf.Gheorghe cu nr. 643/03.11.2009,
- Aviz ROMTELECOM Covasna, pe fișă, din 29.04.2009,
- Aviz SC GOSPODĂRIE COMUNALĂ SA – Sf.Gheorghe, pe fișă, din 04.05.2009,
- Aviz de amplasament condiționat nr. 276/2009, – ELECTRICA SA, Sf.Gheorghe,

emite,

A V I Z T E H N I C F A V O R A B I L

pentru documentația prezentată, cu condiția ca înainte de aprobare să se facă consultarea populației

TAMÁS Sándor
Președintele comisiei

BÍRÓ Dónát
Secretarul comisiei

Fl/2 ex.



Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala • Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe

SERVICIUL DE URBANISM
NR.11599/14.03.2011

CĂTRE,
TRIBUNALUL JUDEȚEAN COVASNA

Urmare cererii Dvs. nr.11599/2011 pentru emiterea avizului de specialitate pentru imobilul Tribunal Județean Covasna – str. Kriza János nr.2 Sfântu Gheorghe,

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism al Municipiului Sf.Gheorghe, în ședința din 11.03.2011, analizând proiectul „PLAN URBANISTIC EXTINDERE TRIBUNAL COVASNA, SF.GHEORGHE”, elaborat de S.C PRO- INVEST SRL, proiect nr. 4/2011 propune avizarea proiectului

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

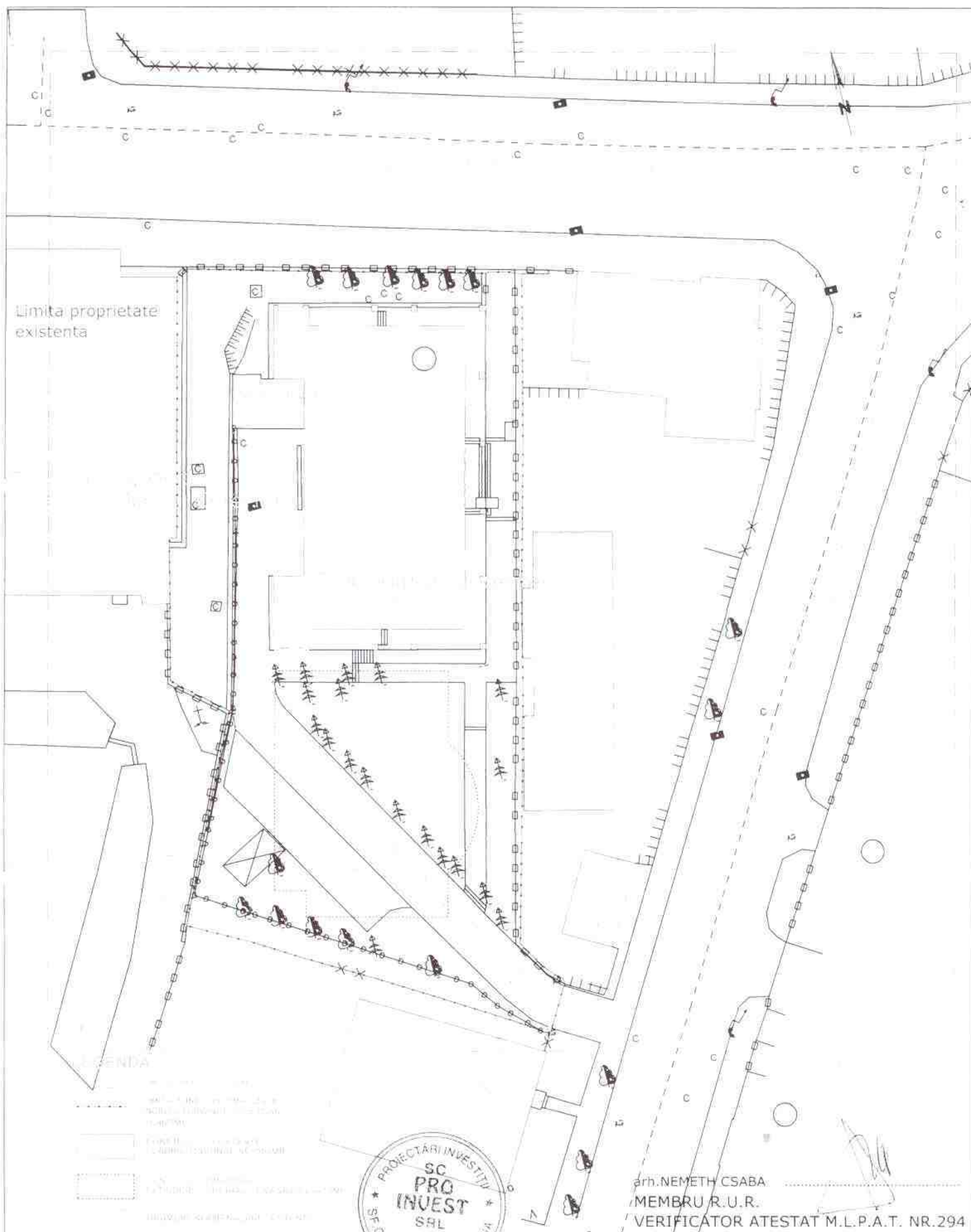
AVIZ FAVORABIL

cu condiția obținerii tuturor avizelor prevăzute de legislația în vigoare .

PRIMAR
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

ARHITECT ȘEF
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

BÉI/2 Expl.



 SEF PROIECT arh. NEMETH CSABA PROIECTAT arh. NEMETH CSABA	S.C. PRO - INVEST S.R.L.	DENUMIRE: EXTINDEREA TRIBUNALULUI COVASNA str. Kriza Janos , nr.2 - Sf.Gheorghe BENEFICIAR TRIBUNALUL COVASNA TITLU PLANSA PLAN DE SITUATIE EXISTENT NR. PLANSA A-02 SCARA 1:500 /A4	PR. NR. 3/2011 FAZA PUZ DATA FEB.2011
--	--	--	---

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. 24868
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Nr. CF vechi: Nr. 4269/SfGheorghe

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 230/ 1/ 1/ 2	1448	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 24868
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4269/SfGheorghe)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte	
	535 / 16.05.1978			
		Act decizie, 116.1978, emis de Consiliul Popular Județean Covasna		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, urmaș de drept, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1	(provenita din conversia CF 4269/Sf.Gheorghe)
1	STATUL ROMÂN			

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 24868
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4269/SfGheorghe)

Inscrieri privitoare la sarcini			Observatii / Referinte	
	535 / 16.05.1978			
		Act decizie, 116.1978, emis de Consiliul Popular Județean Covasna		
1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, operativă		A1	(provenita din conversia CF 4269/Sf.Gheorghe)
1	TRIBUNALUL JUDEȚEAN COVASNA			

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCARA NR. 24868
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4269/SfGheorghe)

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 230/ 1/ 1/ 2		-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.

Handwritten signature in blue ink.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilar	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	alte	DA	1448	-	-	230/1/1/2	grădină

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. 140441/12-04-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
IOLANDA GASPAR**

[Signature]
Asistent Registrator
Principal



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 24866
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Nr. CF vechi: Nr. 4269

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 226/ 2, 227/ 2, 228/ 2	1574	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 226/ 2, 227/ 2, 228/ 2	Sfântu Gheorghe	Sediul Tribunalului P+2 cu 40 incaperi si 3 holuri

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 24866
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4269)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
	535 / 16.05.1978		
	Act decizie, 116.1978, emis de Consiliul Popular Jud. Covasna		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, ca urmas de drept, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1 , A1.1 (provenita din conversia CF 4269)
1	STATUL ROMAN		

KOVASNA
Sfântu Gheorghe
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară



C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 24866
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4269)

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte	
	535 / 16.05.1978		
	Act decizie, 116.1978, emis de Consiliul Popular Jud. Covasna		
1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, operativa	A1 , A1.1	
		(provenita din conversia CF 4269)	
1	TRIBUNALUL JUDETEAN COVASNA		





Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 24866
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 4269)

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 226/ 2, 227/ 2, 228/ 2	1574	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70,

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.


Kovács Anasztás



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilar	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	alte	DA	-	-	-	226/2	gradina
2	alte	DA	-	-	-	227/2	gradina
3	alte	DA	-	-	-	228/2	gradina

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 226/ 2, 227/ 2, 228/ 2	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	Sediul Tribunalului P+2 cu 40 incaperi si 3 holuri

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. 140441/12-04-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
MIHAELA KOVACS**





PLAN URBANISTIC ZONAL PROIECT NR. 4/2011

EXTINDERE TRIBUNAL COVASNA – SFANTU GHEORGHE

BENEFICIAR : TRIBUNALUL JUDETEAN COVASNA

PROIECTANT GENERAL : SC PRO-INVEST SRL – SF. GHEORGHE/COVASNA

FEBRUARIE 2011

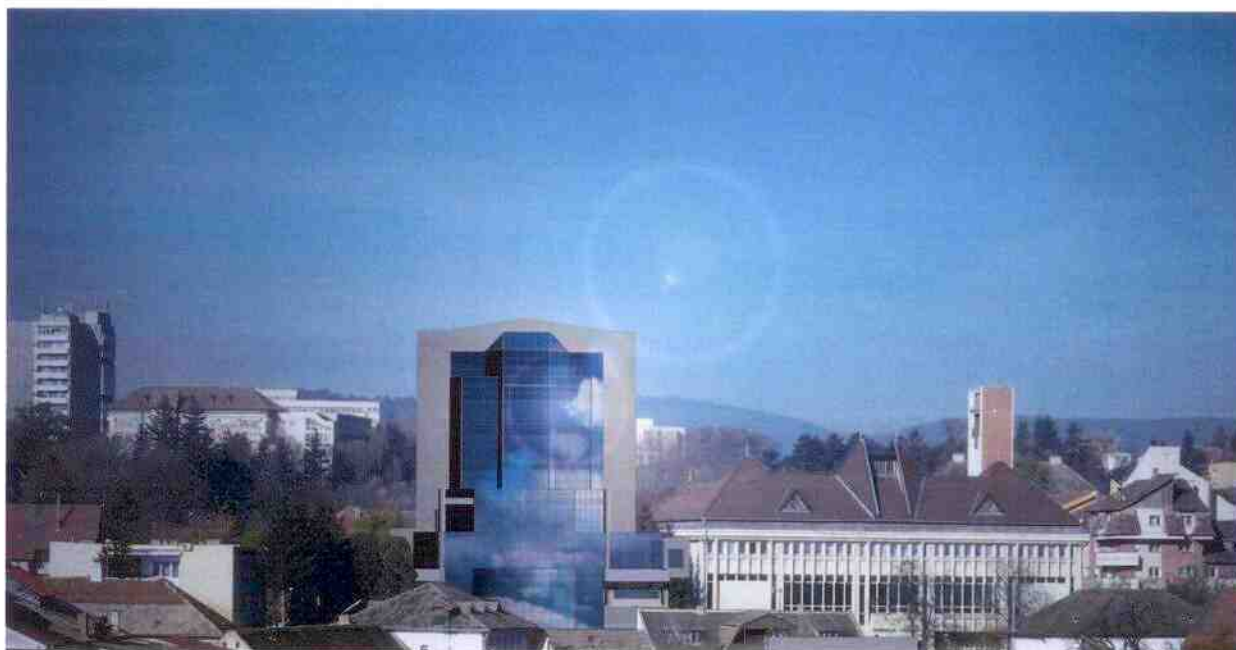




S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro



Denumire proiect / cod	PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE TRIBUNAL COVASNA SF. GHEORGHE	4 / 2011
Beneficiar de investiție	TRIBUNALUL JUDETEAN COVASNA	
Faza de proiectare	P.U.Z.	
Volum documentație	Volum sinteza	
Proiectant general	S.C. PRO-INVEST S.R.L. – Sf. Gheorghe	
Șef de proiect	arh.Nemeth Csaba Iosif	
Data elaborării proiectului	FEBRUARIE 2011	



PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

CUI : RO 6605290 , NRC : J14-259-92 , CONT BRDE SF.GHEORGHE : RO79BRDE150SV01419111500 , CAPITAL SOCIAL : 200 RON



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY



SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro

Denumire proiect / cod	PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE TRIBUNAL COVASNA SF. GHEORGHE	4/2011
Beneficiar de investiție	TRIBUNALUL JUDETEAN COVASNA	
Faza de proiectare	P.U.Z.	
Volum documentație	SINTEZA	
BORDEROU PIESE SCRISE		
FOAIE DE CAPAT-LISTA DE SEMNATURI		pg.1
BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE		pg.2
MEMORIU GENERAL SI REGULAMENT DE URBANISM		pg.3
CERTIFICAT DE URBANISM		
EXTRAS DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA AVIZATA DE O.J.C.G.C. Covasna		
AVIZE SI ACORDURI OBTINUTE		
BORDEROU PIESE DESENATE		
PLAN DE INCADRARE IN ZONA		A-01
PLAN ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE		A-02
PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI		A-03
PLAN DE SITUATIE – ANALIZA PROPRIETATII TERENURILOR		A-04
PLAN DE SITUATIE - ANALIZA RETELE EDILITARE		A-05
PLANSĂ IMAGINI VIRTUALE VOLUMETRIE		A-06
PLANSĂ DESFASURARE FATADA PRINCIPALA STR.BANKI DONATH		A-07
SECTIUNE CARACTERISTICA		A-08
Data elaborării proiectului	FEBRUARIE 2011	



PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

CUI : RO 6605290 , NRC : J14-259-92 , CONT BRDE SF.GHEORGHE : RO79BRDE150SV01419111500 , CAPITAL SOCIAL : 200 RON



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro



Denumire proiect / cod	PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE TRIBUNAL COVASNA SF. GHEORGHE	4/2011
Beneficiar de investiție	TRIBUNALUL JUDETEAN COVASNA	
Faza de proiectare	P.U.Z.	
Volum documentație	SINTEZA	
Data elaborării proiectului	FEBRUARIE 2011	

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE .

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE TRIBUNAL COVASNA - SF. GHEORGHE**
Beneficiar : **TRIBUNALUL JUDETEAN COVASNA**
Proiectant general : **S.C. PRO-INVEST S.R.L. SF. GHEORGHE**
Data elaborării : **FEBRUARIE 2011**

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Obiectul lucrării " Plan Urbanistic Zonal EXTINDERE TRIBUNAL COVASNA " din zona centrala Sf. Gheorghe, consta in analiza si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona centru sud a Municipiului Sf. Gheorghe . Zona analizata in prezentul Plan Urbanistic , este in suprafata totala de 6.000 mp., si se afla localizata pe partea sud westica a intersectiei str.Kriza Janos si str. Banki Donath.

Prin prezentul PUZ se propune sistematizarea si amenajarea terenului cu o suprafata de 3022 mp. teren care este in administrarea operativa a Tribunalului Judetean Covasna

Planul Urbanistic Zonal stabileste functionalitatea zonei , aliniamentele constructiilor preconizate a se realiza in viitorul apropiat, intr-o solutie de ansamblu pentru intreaga zona, corelat cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii .

S-a considerat necesar a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal a urmatoarelor obiective principale :

- organizarea circulatiei carosabile
- stabilirea aliniamentelor construibile
- stabilirea regimului de inaltime al viitoarelor constructii
- delimitarea proprietatilor terenurilor
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

CUI : RO 6605290 , NRC : J14-259-92 , CONT BRDE SF.GHEORGHE : RO79BRDE150SV01419111500 , CAPITAL SOCIAL : 200 RON



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax: 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro



1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICA – STUDII GEOTEHNICE

La baza elaborarii studiului de sistematizare a stat ridicarea topografica la scara 1 : 500., avizata de OCPI Covasna , realizata de S.C. PRO-INVEST S.R.L.

Totodata s-a luat in studiu si zona limitrofa zonei efectiv sistematizate .

Pe amplasament au fost efectuate foraje hidrogeologice, pentru stabilirea conditiilor generale de fundare a cladirilor de catre SC GEMINEX SRL., prin grija SC PRO-INVEST SRL

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Din analiza prevederilor Planului Urbanistic General, retinem urmatoarele concluzii si propuneri , considerente care au stat la baza elaborarii P.U.G. :

- evolutia istorica , economica si culturala a localitatii Sf. Gheorghe ii confera acesteia o pozitie deosebita in cadrul retelei de localitati a judetului
- directia principala de dezvoltare ramine cea industrial-comerciala, acordindu-se o atentie deosebita si cresterii numarului de locuri de munca in sfera sectorului tertiar
- pentru necesitati teritoriale privind dezvoltarea de unitati economice si comerciale noi, **vor fi luate in considerare terenurile disponibile din cadrul zonelor libere existente**, precum si extinderea intravilanului existent in aceste zone
- zona aferenta circulatiei rutiere necesita modernizarea retelei existente, precum si realizarea de noi trasee de circulatie rutiera care sa deserveasca zonele functionale care vor fi realizate
- echiparea tehnico - edilitara prevede modernizarea retelelor existente, precum si dezvoltarea cu noi trasee si retele pentru alimentarea cu apa, canalizare, retele gaz metan, telefonie, etc.
- fata de situatia existenta si necesitatile localitatii se propune a fi intocmite PUZ -uri si PUD -uri pentru diverse zone de interes ale localitatii

2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.2.1. Aspecte generale.

Zona studiata , care face obiectul prezentului PUZ, are urmatoarele caracteristici:

- **zona studiata in cadrul prezentului PUZ = 6.000 mp.**
- **zona efectiv sistematizata in cadrul PUZ = incinta Tribunalului judetean Covasna in suprafata de 3022 mp.**

- incinta este partial ocupata cu constructii si amenajari aferente Tribunalului Jud.
- *limita nordica a zonei sistematizate este delimitata de strada Kriza Janos*
- *limita sudica si estica a amplasamentului este delimitata de zona de locuinte*
- *limita westica este delimitata de cladirile si incinta Liceului Mikes Kelemen*

Pe amplasament se afla retele edilitare si sisteme carosabile care se vor dezafecta.



2.2.2. Analiza geotehnica

Pentru determinarea conditiilor de construire din zona studiata , din studiile geotehnice intocmite de ing.gelog Fekete T., mentionam urmatoarele :

- din punct de vedere geologic, terenul este alcatuit din depozitele aluvionare cuaternare - holocene ale Oltului, dispuse discordant peste sedimentele lacustre pliocene.
- actualmente nivelul terenului este ridicat cu 1-2 m. fata de vechea cota si este protejat de inundatii de un dig de protectie.
- apa freatica este in legatura cu raul Olt si nivelul ei variaza in functie de nivelul apei din albia raului Olt.
- terenul de fundare a fost investigat cu trei foraje de diametru de 7cm., cu adancimi finale de 4,6-5,0m.
- nivelul freatic se situeaza la adancimea de cca. 3,0m. cu diferente de pana la 0,2 m fata de aceasta valoare, acest lucru facand foarte costisitoare realizarea de subsoluri de orice fel (sunt necesare cuve de protectie hidroizolate la infiltratii de apa)
- pentru dimensionarea fundatiei in pamanturile de umplutura si in pamanturile cu structura netulburata situate pana la adancimea de 2.1m se poate lua in considerare valoarea de baza a presiunii conventionale de 220 kPa.
- adancimea de inghet in zona , conf.STAS 6054-77 este de 100 - 110cm.

Avand in vedere faptul ca apele subterane au aparut in diferitele foraje la adancimi diferite, se va realiza fundatia de radier si pereti subsol intr-o forma de cuva etansa.

- Zona de hazard seismic conf. P100-1/2006 privind valoarea de varf al acceleratiei terenului $a_g = 0,20 g$, iar perioada de colt $T_c = 0,7 s$.
- Clasa de importanta II., conf. P 100-1/2006, cu factor $\xi = 1,2$

2.2.3. Analiza cailor de comunicatie existente in zona amplasamentului

Circulatia principala in zona se desfasoara (la limita estica si nordica a amplasamentului) pe str. Kriza Janos si str. Banki Donath.

Din punct de vedere al sistemului rutier existent , aceste artere au imbracaminte definitiva din asfalt , aflata in stare medie de deterioarare.

2.2.4. Analiza fondului construit existent in zona amplasamentului

In zona studiata exista urmatoarele constructii :

- la west cladirea salii de sport a liceului Mikes Kelemen
- la sud un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+3
- la est cladiri cu functiunea de locuinte si servicii regim parter
- la nord se afla str. Kriza Janos
- in incinta sistematizata se afla cladirea actuala a Tribunalului Judetean

2.2.5. Analiza nivelului de echiparea edilitara existenta in zona

2.2.5.1. Alimentarea cu apa , canalizare menajera si pluviala

In zona studiata de prezentul PUZ exista retele de apa potabila , canalizare menajera si canalizare pluviala, retele electrice si de gaz metan. Retelele din incinta amplasamentului care se afla pe amprenta construita a noului obiectiv vor fi deviate sau dezafectate.



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro



2.2.5.2. Alimentarea cu energie electrica si telefoniza

In zona studiata de prezentul PUZ exista retele electrice din care se poate face alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori. In zona amplasamentului exista linie telefonica din care se va face telefonizarea obiectivului

2.2.5.3. Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata de prezentul PUZ exista retele de gaz metan din care se poate face alimentarea cu gaz metan a centralei termice proprii a noului obiectiv de investitii.

2.2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reiese ca principala disfunctionalitate a amplasamentului o constituie dimensiunea limitata a incintei si existenta cladirilor invecinate care impun restrictii de aliniamente pentru cladirea propusa.

2.2.7. Necesitati si optiuni

Pe baza rezultatelor licitatiei deschise de proiectare a obiectivului de investitii EXTINDERE SEDIU TRIBUNAL COVASNA, pe baza temei de proiectare si a caietului de sarcini , au rezultat urmatoarele elemente functionale si tehnice care au stat la baza proiectarii obiectivului de investitii :

- realizarea unei cladiri care sa raspunda functional cerintelor temei de proiectare
- realizarea unor constructii si amenajari care sa se integreze in limita incintei existente
- proiectul general al clădirilor destinate instanțelor de judecată promovează respectul pentru tradițiile naționale, precum și obiectivele activității judiciare în sine, oferind și posibilitatea asigurării liniștii în clădire, solemnitatea actului de justiție, prestața clădirii, precum și generarea unui sentiment de siguranță; de asemenea, aspectul clădirii trebuie să fie o sursă de mândrie civică și să contribuie la imaginea arhitectonică generală din cadrul comunității prin introducerea urmatoarelor elemente caracteristice de exprimare arhitectural - urbanistice :
 - cladiri cu aspect arhitectural modern
 - folosirea de materiale durabile , moderne , specifice functiunii comerciale
 - realizarea de spatii de acces public , parcaje si mobiler urban

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE , REGLEMENTARI

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare care a stat la baza elaborarii prezentului PUZ, prevede in principal ***cerinte de stabilire a suprafetelor construibile , cu destinatie de cladire de birouri, precum si a rezolvarii utilitatilor tehnico-edilitare si a sistemelor de deservire carosabila.***



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro



3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICA

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

- asigurarea terenului si aliniamentelor obligatorii pentru constructiile propuse
- realizarea de cladiri cu functiuni administrative si de birouri care nu polueaza mediul
- realizarea unui grad de ocupare a terenului in conformitate cu indicatorii urbanistici din PUG
- rezolvarea dotarilor tehnico - edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii care se vor realiza, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale in cadrul zonei studiate si a legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale zonei

Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.

- Fatadele :

- Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate
- Pentru inchiderile exterioare se vor folosi panouri termoizolate de tip ALUCOBOND
- Timplaria exterioara va fi din tamplarie aluminiu si perete cortina
- Ca policromie se vor utiliza maximum doua culori, in gama bej - gri-albastru

- **Acoperisurile** . Acoperisuri se vor realiza in sistem terasa si partial cu acoperis pante 20 de grade, cu invelitori din panouri de tabla termoizolata si atic de mascare.

- **Imprejmuiri** : - imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietatii in folosinta exclusiva pe toate laturile incintei; ca metariale se vor folosi elemente metalice cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii.

- **Spatii verzi – plantatii** : toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja *in mod obligatoriu* cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.3.1. Caile de comunicatie

Organizarea circulatiei in cadrul zonei sistematizate , se fundamenteaza pe accesul in incinta din str. Banki Donath (pastrarea accesului actual) si deschiderea imprejmuirii pentru acces masina arestatii din str. Kriza Janos. Acest sistem de rezolvare a fluxurilor auto asigura o circulatie coerenta si un acces facil in incinta.

In interiorul incintei se propune realizarea unor parcaje ptr.cca. 8 autoturisme.

3.3.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Alcatuirea profilelor transversale se va realiza in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale strazilor) , STAS 10. 144/5 (Calculul capacitatii de circulatie a



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY



SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro

strazilor) , si STAS 10.144/6 (Calculul capacitatii de circulatie a intersectiilor de strazi).
Sistemul rutier propus corespunde unei strazi cu trafic greu, avind urmatoarea alcatuire :

Interior incinta :

- 20 cm imbracaminte beton de ciment BcR 4,0
- 2 cm nisip pilonat + folie polietilena
- 15 cm strat de piatra sparta
- 25 cm fundatie de balast

Toate platformele carosabile vor fi bordurate cu borduri din b.a. de 25x20 cm ,
asezate pe o fundatie de beton de 30x15 cm.

Pantele in profil transversal vor fi de 2,5 % , atat pentru trotuare cit si pentru partea
carosabila. Dirijarea apelor meteorice de pe partea carosabila si de pe trotuare, se va asigura
prin colectare si vor fi evacuate prin gurile de scurgere la retelele pluviale existente.

3.3.3. Sistemizare verticala

Se vor asigura o serie de masuri si lucrari care sa asigure :

- racordarea sistemului rutier interior zonei (propus) la sistemul str. Kriza Janos si
str. Banki Donath , fara declivitati majore
- declivitati acceptabile pentru accesele locale la constructii
- scurgerea apelor de suprafata (in mod continuu, fara zone depresionale
intermediare)
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avind perspectiva pe ansamblu
si individuala , convenabila sub aspect plastic si adaptate la teren

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL

Funcțiunea dominantă a zonei sistematizate este cea de funcțiune comercială.

Avind in vedere marimea ansamblului si suprafata efectiv sistematizata , care ocupa
3.022 mp., precum si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandările
regulamentului aferent PUZ, se propune pentru teritoriului studiat o singura Unitate Teritoriala
de Referinta - **U.T.R. 1** , ale carei limite au fost materializate dupa limitele terenului
administrat de Tribunalul Covasna. Pentru aceasta zona functionala s-au intocmit fise
cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare propus a se institui in
zona respectiva.

Bilantul teritorial al zonei AFERENTE (incinta), se prezinta astfel :

- suprafata teren aferent (incinta administrata) = 3022 mp.
- suprafata **construita existenta** TRIBUNAL = 565 mp
- suprafata **construita propusa** EXTINDERE TRIBUNAL = 470 mp
- **suprafata construita FINALA = 1.035 mp.**
- suprafata **desfasurata existenta** TRIBUNAL = 2.980 mp
- suprafata **desfasurata propusa** EXTINDERE TRIBUNAL = 3.876 mp
- **suprafata desfasurata FINALA = 6.856 mp.**
- suprafata de drumuri carosabile = 484 mp.
- suprafata zone verzi amenajate = 340 mp.
- suprafata trotuare pietonale = 1163 mp.



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY



SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro

- CUT existent = 0,98
- CUT propus = 2,2
- POT existent = 19%
- POT propus = 34%

3.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTILOR

Regimul de inaltime al cladirii propuse s-a stabilit in functie de destinatia si de functionalitatea pe care o vor adaposti ; acestea vor avea un regim de inaltime S+P+7 cu inaltime maxima +35m. fata de cota +0.00.

3.6. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

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

- respectarea unor distante minime laterale - intre constructii si limita imprejmuita a incintei pentru asigurarea unor conditii minime de igiena urbana

Regimul de aliniere al constructiilor, marcat in detaliu in plansa de reglementari, indica aliniamentul obligatoriu la fronturile stradale .

3.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenurilor se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a acestuia (CUT), pentru toate U.T.R. din teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suma suprafetei construite , a retelelor , a cailor de transport si a suprafata terenului considerat .

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata construita si suprafetei terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, precum si pe baza reglementarilor in vigoare . Indicii rezultati pe fiecare zona functionala in parte (UTR) sunt mentionati in regulamentul aferent PUZ.

3.8. ECHIPAREA EDILITARA PROPUASA.

3.8.1. Alimentarea cu apa

In vederea realizarii alimentarii cu apa si a canalizarii constructiilor care urmeaza sa se realizeze in cadrul zonei studiate , se impun luarea urmatoarelor masuri :

- alimentarea cu apa se va realiza in sistem local prin racordarea la retelele existente in zona.
- se va asigura un rezervor subteran (asigurare volum intangibil) de apa stins incendii



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro



3.8.2. Canalizare menajera

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se vor colecta prin intermediul unei retele de canalizare colectoare de incinta pina la sistemul centralizat de canalizare din zona.

3.8.3. Canalizare pluviala

Apele meteorice provenite de pe platforme carosabile, acoperisuri, strazi , zone verzi , vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere de incinta si canalizate la sistemul de retele pluviale existent in zona.

3.8.4. Alimentarea cu energie termica

Din punct de vedere al alimentarii cu caldura a noilor constructii care se vor realiza, se propune realizarea unei centrale termice proprii , centrala care va functiona cu gaz metan.

3.8.5. Alimentarea cu gaz metan

Pentru asigurarea alimentarii cu gaz metan se propune racordarea la instalatia de utilizare existenta in incinta.

3.8.6. Alimentarea cu energie electrica

A. Alimentarea cu energie electrica a zonei studiate

Alimentarea cu energie electrica a complexului se va face prin construirea unui post de transformare amplasat in incinta.

Incinta unde se amplasa postul de transformare trebuie sa permita accesul direct al echipelor de interventie din partea ELECTRICA .

B Alimentare sisteme de pompare

Alimentarea cu energie electrica a statiei de pompe incendiu se va realize dintr-un tablou special destinat acestui scop.

De la tabloul din statia de pompe incendiu vor pleca cabluri pentru alimentarea butoanelor de comanda ale pompei de incendiu.

C Iluminatul exterior – de incinta

Iluminatul exterior al incintei se va realiza cu corpuri de iluminat montati pe stilpi metalici de tip pitic

Aceste corpuri se vor alimenta prin trasee de cabluri subterane tip CYABY 3*4 mmp.

Comanda iluminatului se va face temporizat respectiv in functie de nivelul de iluminare din exterior. Toti stilpi aferenti iluminatului exterior se vor lega la o centura de impamintare realizata din platbanda de OL-ZN 40*4 mm si ingropata la 0.8 m.

Stilpii metalici vor fi prevazuti cu cutie de conexiuni la interior si siguranta de B6A(p+n) pentru protectia lampii de pe stilpul respectiv si posibilitatea inlocuirii ei fara oprirea tensiunii pe intreg circuitul.



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY



SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro

E. Prize de pamint si centuri de impamintare

Prizele de impamintare artificiale vor fi prize de pamint mixte (verticale si orizontale).

Priza verticala se va realiza din electrozi de OL-ZN in forma de stea ,cu o inaltime de 1,5m si system de prindere mecanic in trei puncte prin intermediul unor suruburi cu M10, iar cea orizontala din platbanda zincata de 40*4 mm.

Legatura intre cele 2 componente ale prizei mixte se vor realiza mecanic cu suruburi piulite si saibe grover. (electrodul de otel zincat avind pe el din fabricare o placa cu 3 (trei) perforari special conceputa pentru prinderea platbandei.)

Una din prizele de pamintare aferenta postului de transformare cu o valoare sub 4 Ohm (la aceasta priza se vor prevedea 2 jonctiuni de control).

Pentru realizarea echipotentializarii platformei prizele de pamint respectiv centura de impamintare a stilpilor se vor lega intre ele cu platbanda de 40*4 mm.

Valoarea finala masurata nu trebuie sa depaseasca 0.5 Ohm.

F. Instalatia de protectie la supratensiuni atmosferice

In conformitate cu rezultatele studiului pentru determinarea nivelului de protectie, aceste obiective trebuiesc protejate cu IPT care satisface cerintele nivelului I de protectie (eficienta sistemului de paratragnet « E » trebuie sa fie $0.95 < E < 0.98$).

Sistemul de protectie impotriva loviturilor de traznet este conceput conform normei I20-2000 (Normativ privind protectia constructiilor impotriva traznetului), si este prevazut cu paratragnete PREVECTRON 2 .Tipul paratragnetului a fost ales confor normei I20-2000 pe baza metodei sferei rotative si verificate cu programul de calcul pentru determinarea razei de protectie .

Pentru realizarea protectiei la traznete a complexului multifunctional se va adopta o solutie cu paratragnete de tip PREVECTRON 2 TS 3.40 care se vor instala pe stilpi metalici cu inaltime de 10m in virful unui catarg de otel galvanizat destinat special acestui scop. Catargul se va inalta deasupra stilpului cu 4,00m si se va fixa ferm stilp.

Paratragnetul cu dispozitive de amorsare TS 3.40 se va echipa cu un conductor de coborire .Conductorul de coborire va fi conectat la paratragnetul cu dispozitiv de amorsare cu ajutorul unui adaptor metalic din dotarea lui. Va urma calea cea mai scurta pina la priza de impamintare generala, evitind cotelurile bruste sau intoarcerile, oferind deci o cale de scurgere de impedanta redusa de la punctul de captare la pamint.

Toate obiectele metalice situate mai aproape de 1m de conductorul de coborire vor fi legate la acesta.

O jonctiune de control (piesa de separatie) va fi instalata la 2 m deasupra solului , pentru a permite decuplarea coboririi de priza de paminatre generala pe durata verificarilor periodice de masurare a rezistentei prizei de pamint.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse :

- cladire EXTINDERE TRIBUNAL COVASNA



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro



3.9.2. Tipul de proprietate al terenurilor

Analiza tipului de proprietate al terenului, pe categorii de folosinta:

- total suprafata zona efectiv sistematizata : 3.022mp.
- suprafata teren in administrarea Tribunalului Judetean Covasna : 3.022 mp.

3.9.3. Circulatia terenurilor

In functie de necesitatile de amplasare a noilor obiective si amenajari de utilitate publica a fost determinata circulatia terenurilor intre detinatori, dupa cum urmeaza :

- suprafata teren in administrarea Tribunalului Judetean Covasna : 3022 mp.

4. CONCLUZII.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse, in prezenta documentatie au fost efectuate analize si propuneri referitoare la :

- incadrarea in Planul urbanistic general al localitatii
- stabilirea suprafetelor de teren construibile
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
- echiparea cu utilitati edilitare (informativ)
- stabilirea tipurilor de proprietate a terenurilor si circulatia terenurilor
- stabilirea regulamentului general al zonei studiate, si a regulamentelor subzonelor

SEF DE PROIECT
arh.urbanist NEMETH CSABA IOSIF.





S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro



5. REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul urbanistic zonal, in limitele teritoriului efectiv sistematizat, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Prezentul regulament al PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism, instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului urbanistic general al localitatii.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, si prescriptii si recomandari specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ - zonificare UTR.

5.1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE

5.1.1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate

Activitatea de construire in zona studiata (efectiv sistematizata) urmeaza sa se desfasoare pe baza urmatoarelor principale categorii de prescriptii :

- corelarea prevederilor prezentului regulament cu prevederile PUG
- functiunea principala a zonei studiate va fi de cladire de birouri
- realizarea constructiilor se va realiza exclusiv pe terenuri libere, dupa obtinerea autorizatiilor de constructie

5.1.2. Prescriptii compositionale si functionale privind organizarea arhitectural -urbanistica a zonei studiate (efectiv sistematizate)

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei studiate, si anume:

- respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului urbanistic zonal, pentru construirea de unitati comerciale si amenajari aferente
- respectarea destinatiei terenurilor in functie de zonarea stabilita (folosinte admise / interzise)
- respectarea regimului de aliniere al constructiilor, si al regimului de inaltime al acestora
- respectarea prescriptiilor privind accesele la constructii
- respectarea prescriptiilor privind utilizarea unor categorii de materiale de constructie / finisaj
- referitor la modul de utilizare a terenurilor, se vor respecta indicii de ocupare a terenurilor

5.1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta prevederile Planului urbanistic general si ale Planului urbanistic zonal, atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a racordarilor sistemelor carosabile interioare incintei cu str. Kriza Janos si Banki Donath.



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY



SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro

5.1.4. Recomandari privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilier urban

Spatiile de utilitate publica, amenajarile aferente acestora, precum si constructiile de utilitate publica, se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului PUZ.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre Primaria Sf.Gheorghe, prin organele de specialitate, sau direct de catre titularii de investitii

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va face numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50 / 1991.

5.1.5. Utilizari functionale permise

Cereri pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii se pot elibera daca sunt respectate urmatoarele conditii generale (in corelare cu reglementarile specifice UTR) :

- constructii cu caracter administrativ si de birouri
- dotari tehnice conexe specifice
- constructii de drumuri si platforme carosabile
- zone verzi si amenajari de zone verzi de protectie
- imprejurimi de incinta care sa nu depaseasca inaltimea de 2,0m de la cota terenului amenajat din imediata vecinatate.

5.1.6. Utilizari interzise

Cereri pentru autorizatii de executare de lucrari de constructii pot fi refuzate sau conditionate, daca :

- prin structura si functiunea, sau dimensiunea lor noile constructii aduc prejudicii mediului ambiant, peisajului caracteristic, salubritatii sau securitatii publice
- terenurile vizate pentru constructii sunt inundabile, erodate, aluneca, sau comporta conditii specifice foarte costisitoare
- noile constructii sunt unitati poluante sau care prezinta riscuri tehnologice
- noile constructii nu sunt deservite de drumuri publice sau accese care sa le asigure functionarea normala, sau sunt inaccesibile din punct de vedere al PSI
- sunt constructii provizorii de tipul amenajarilor de camping, rulote, sau chioscuri
- derogari de la prevederile din regulament, se admit in cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configuratiei parcelelor sau caracterului constructiilor invecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

5.2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL UTR.

Data fiind marimea zonei studiate, si pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUZ, se propune **UTR 1**, cu limitele materializate dupa urmatoarele criterii :

- limitele cadastrale ale terenului
- functiunea predominanta

Pentru UTR 1 s-au intocmit fise cuprinzind prescriptii si recomandari cu privire la regimul de amenajare instituit in zona. Aceste prescriptii respecta si detaliaza prescriptiile si recomandarile generale, instituite pentru intreaga zona studiata in cadrul prezentului PUZ.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

CUI : RO 6605290 , NRC : J14-259-92 , CONT BRDE SF.GHEORGHE : RO79BRDE150SV01419111500 , CAPITAL SOCIAL : 200 RON



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro



5.2.1. UTR nr.1.

A. Date de recunoastere

- incinta este partial ocupata cu constructii si amenajari aferente Tribunalului Jud.
 - limita nordica a zonei sistematizate este delimitata de strada Kriza Janos
 - limita sudica si estica a amplasamentului este delimitata de zona de locuinte
 - limita westica este delimitata de cladirile si incinta Liceului Mikes Kelemen
- Pe amplasament se afla retele edilitare si sisteme carosabile care se vor dezafecta.
- suprafata terenului sistematizat : 3022mp.
 - tipul de proprietate a terenurilor : teren in administrarea operativa a Tribunalului

Judetean Covasna

B. Caracterul subzonei

- functiunea principala : constructii cu caracter administrativ si de birouri
- functiuni conexe : lucrari sau constructii de echipare edilitara si de infrastructura

C. Caracteristici ale parcelei.

- Pentru a fi construibila, parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii
- sa aiba acces la un drum public sau privat, fie direct, fie prin intermediul unui pasaj amenajat pe terenul vecinului
- caracteristicile acceselor trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale fixate prin textul reglementarilor in vigoare, privind paza contra incendiilor, accesul masinilor de salvare, evacuarea gunoierului menajer, etc.

D. Natura ocuparii si utilizarii functionale a terenului .

- Utilizari permise :

- imprejmuiri de teren la limita proprietatii , cu garduri metalice sau zidarie si metal / lemn, cu conditia ca nici un element al acestuia sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilor va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.
- lucrari de instalatii edilitare si amenajari de teren si spatii verzi, in scopul ridicarii calitative si completarii viitoarelor functiuni
- taieri si defrisari de vegetatie inalta , in masura in care acestea impiedica realizarea diverselor lucrari de constructii, cu conditia obtinerii autorizatiilor prevazute de lege
- realizarea de constructii noi, ansambluri sau unitati independente, cu functiune specifica de comert, si functiuni complementare de dotari tehnico edilitare , care nu produc factori poluanti

- Utilizari interzise :

- constructii de orice natura care pot genera poluare
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, exploatare de argila sau balast care pot conduce la degradarea solului si a peisajului
- amenajari de camping-uri, sau rulote, sau stationarea caravanelor auto

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

CUI : RO 6605290 , NRC : J14-259-92 , CONT BRDE SF.GHEORGHE : RO79BRDE150SV01419111500 , CAPITAL SOCIAL : 200 RON



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro



- instalarea de chioscuri, sau constructii cu caracter provizoriu
- activitati si lucrari agricole in sistem industrializat, sau activitati de pasunat

E. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

- Amplasarea constructiilor fata de aliniament.

Fata de **aliniament** (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului privat in folosinta comuna si cele apartinand domeniului privat exclusiv), constructiile vor fi amplasate , sau **aliniate** (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in mod obligatoriu retrase de la aliniament **conform plansa A-03** , zona libera rezultata fiind destinata exclusiv zonelor verzi, care se vor amenaja corespunzator ;

- Amplasarea constructiilor unele fata de altele, in cadrul aceleiasi parcele

Este interzisa amplasarea de constructii anexe in sistem pavilionar, dispersat in cadrul parcelei, cu spatii necontrolate , intimplatoare, intre cladiri. Amplasarea constructiilor se va face exclusiv in conformitate cu planul de situatie A-03

- Conditii de acces si drumuri - stationarea autovehiculelor

Accesele din drumurile publice trebuie sa fie amenajate in functie de importanta traficului, asigurand securitatea circulatiei generale , in conformitate cu plansa A-03

- Procentul de ocupare a terenurilor (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

Procentul de ocupare a terenurilor trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol cu constructii (prin constructii intelegindu-se cladiri, anexe ale acestora, precum si suprafetele cailor de acces si stationare) . In mod practic, POT exprima cit la suta din suprafata incintei este permis sa fie ocupat cu constructii, restul reprezentind spatii libere si plantate.

POT in incinta = 34 %

Coeficientul de utilizare a terenurilor - CUT- reprezentind rezultatul raportului dintre totalul ariei construite desfasurate (suma ariilor tuturor nivelelor , mai putin aria subsolului) si suprafata terenului aferent (in interiorul limitelor respective).

CUT in incinta = 2,2

Pentru cazuri bine justificate se pot admite derogari ale POT si CUT , cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local Sf. Gheorghe.

- Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor sau regimul de inaltime se stabileste pe baza criteriilor de functionalitate. Constructiile propuse vor avea regim de inaltime de S+P+6.

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului amenajat pina la marginea superioara a aticului acoperisului, va fi de cca. 35 m .fata de cota +0.00



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro



- Conditii de echipare edilitara

Apa potabila. Orice constructie care se va realiza si va fi destinata folosirii curente, trebuie sa fie echipata cu instalatie sanitara interioara si va fi racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, consumul de apa fiind contorizat prin apometre individuale.

Canalizarea menajera. Orice constructie noua, destinata unei folosiri curente, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de canalizare a apelor menajere.

Canalizarea pluviala. Amenajarile terenului trebuie astfel realizate incit sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua colectoare a acestora, fara a favoriza stagnari sau baltiri.

Rețele electrice, telefonizare. Rețelele de distributie a energiei electrice si de telecomunicatii se vor executa obligatoriu in rețele subterane.

Rețele de distributie de gaz - metan. Rețelele de distributie subterane se vor poza in conformitate cu normativele in vigoare la data executiei. De la SRMG noii consumatori se vor alimenta prin bransamente individuale , contorizate.

Salubritate. In cadrul incintei se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deseurilor menajere si a materialelor recuperabile ,in pubele inchise. Platformele de depozitare a pubelelor vor fi imprejmuite cu ziduri pline cu inaltimea de min. 1,50 m., si vor fi racordate in mod obligatoriu la reseaua de alimentare cu apa si la reseaua de canalizare menajera, pentru a permite o intretinere corespunzatoare a recipientilor de colectare.

Colectarea zonala a deseurilor se va face in sistem centralizat, cel putin o data pe saptamina, prin servicii speciale de colectare, organizate prin grija administratiei locale , sau a intreprinzatorilor particulari

Aspectul exterior al constructiilor - categorii de materiale de constructie folosite.

- Subsolurile : - In cazul realizarii de subsoluri, acestea vor fi racordate la reseaua de alimentare cu apa si canalizare - in limita posibilitatilor tehnice

- Prin cota + 0.00., a unei cladiri se intelege cota finita a pardoselii functiunilor principale

- Cota + 0.00., va fi la *maximum* 1,5 m. fata de cota terenului amenajat, inclusiv in cazul constructiilor cu subsol ;

- Soclurile vor fi finisate cu materiale rezistente la factorii de mediu natural , tencuieli sau placaje

- Fatadele : - Toate constructiile se vor adapta caracterului arhitectural al functiunii reprezentate

- *Se vor folosi materiale si sisteme constructive durabile, din elemente usoare*

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

CUI : RO.6605290 , NRC : J14-259-92 , CONT BRDE SF.GHEORGHE : RO79BRDE150SV01419111500 , CAPITAL SOCIAL : 200 RON



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

PROIECTARE CONSTRUCTII SI URBANISM – BUILDING DESIGN COMPANY

SFANTU GHEORGHE - str.N.IORGA , bl.4 , sc.B , ap3.- Jud.Covasna – ROMANIA
tel.+ fax. 0267- 351399 GSM: 0744 - 307852 e-mail : nemeth@planet.ro



de inchidere moderne , partial din zidarie si beton armat sau metal, interzicindu - se folosirea materialului lemnos

- Pentru inchiderile exterioare se vor folosi materiale durabile din zidarie sau inchideri cu panouri termoizolate de tip ALUCOBOND

- Timplaria exterioara va fi din timplarie aluminiu si perete cortina

- Ca policromie se vor utiliza maximum doua culori.

- **Acoperisurile** . Acoperisuri se vor realiza in sistem terasa cu sistem de hidroizolatii in sistem clasic , si partial cu sarpanta cu pante de 20 de grade, cu invelitori din panouri de tabla termoizolata de tip LINDAB mascate de aticn la fatada

- **Imprejmuiri** : - Imprejmuirile de teren se vor amplasa la limita zonei concesionate pe latura sudica a acesteia; ca metariale se vor folosi elemente metalice, cu conditia ca nici un element al imprejmuirii sa nu depaseasca 2,0 m. inaltime de la terenul amenajat din imediata apropiere a imprejmuirii; proiectul si designul imprejmuirilo va face in mod obligatoriu obiectul autorizarii de catre factorii responsabili.

F. Spatii verzi - plantatii.

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja *in mod obligatoriu* cu spatii verzi de tip gazon decorativ, plante floricole , plante decorative , copaci , arbusti , etc..

Intretinerea si ingrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

SEF DE PROIECT
arh.urbanist NEMETH CSABA IOSIF.



ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 14 din 21.01.2011

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 14 din 21.01.2011

În scopul: ÎNTOCMIREA UNUI PUZ PENTRU "EXTINDERE TRIBUNAL
COVASNA"

Ca urmare a Cererii adresate de TRIBUNALUL JUDETEAN COVASNA

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE
satul sectorul cod poștal 520023 str. KRIZA JÁNOS
nr. 2 bl. sc. et. ap. telefon/fax 0745-589561/ email
înregistrată la nr. 2477 din 18.01.2011

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul sectorul
cod poștal 520023 str. KRIZA JÁNOS

nr. 2 bl. sc. et. ap.
sau identificat prin documentație topografică vizat de O.C.P.L.

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: 24868, 24866

Nr. Top 230/1/1/2, 226/2, 227/2, 228/2

TERENURILE SUNT PROPRIETATEA STATULUI ROMÂN ȘI TRIBUNALUL JUDETEAN
COVASNA ARE DREPT DE ADMINISTRARE
TERENURILE SE AFLĂ ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

3. REGIMUL TEHNIC:

- DOCUMENTAȚIA SE VA ÎNTOCMII CONFORM PREVEDERILE LEGII NR. 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE

- SE VA RESPECTA AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 10/ 29.10.2010 APROBAT CU H.C.L. NR. 374/ 23.12. 2010

- PUZ VA FI CORELAT CU PUZ "PRELUNGIREA STĂZII NICOLAE IORGA, SFÂNTU GHEORGHE" CARE ESTE ÎN CURS DE ELABORARE, AVÎND AVIZUL DE OPORTUNITATE NR. 13/29.10.2010 APROBAT CU H.C.L. NR. 375/23. 12. 2010

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

ÎNTOCMIREA UNUI PUZ PENTRU "EXTINDERE TRIBUNAL COVASNA"

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

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/DESFĂȘINȚARE 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:

☐ verificator A (inginer)

☐ aviz proiectant inițial

☒ O.C.P.I.

☐ verificator B (arhitect)

☐ verificator I

☐ acordul proprietarilor

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

- AVIZ DE LA MEDIU

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.

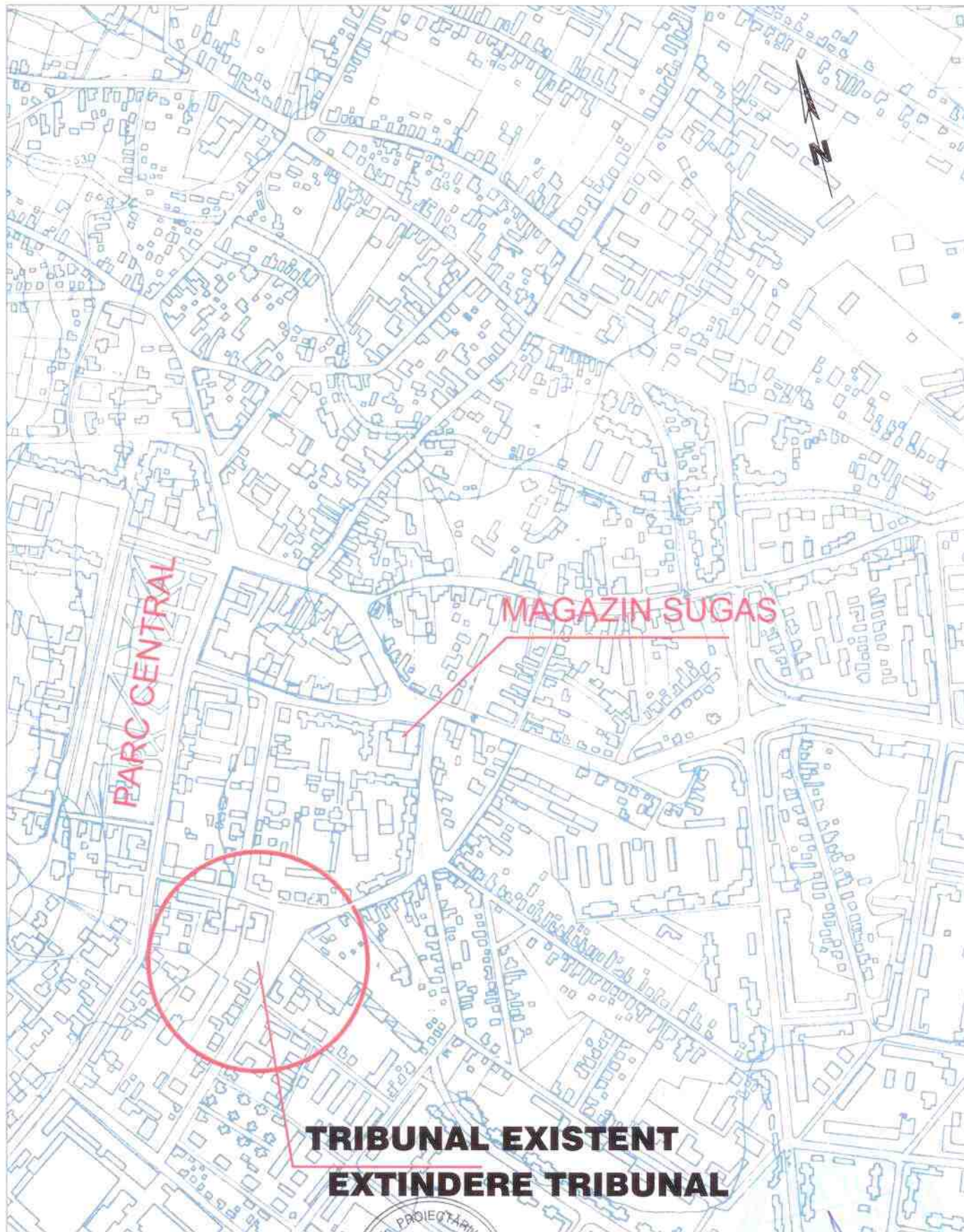
Primar
 ANTALOR ÁD - ANDRAS


Secretar
 KULCSÁR Tünde-ILDIKÓ

Arhitect-scf
 BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit
 Sándor Judith

Achitat taxa de: Scutit de taxa conform Chitanței nr. _____ din _____
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de _____



arh. NEMETH CSABA
MEMBRU R.U.R.
VERIFICATOR ATESTAT M.L.P.A.T. NR. 294



S.C. PRO-INVEST S.R.L.

SF. GHEORGHE - str. N. TORGA - bloc 4/823 - Jud. COVASNA
TEL + FAX: 067-351399, 312266 E-MAIL: proinvest@planet.ro

DENUMIRE:

EXTINDEREA TRIBUNALULUI COVASNA
str. Kriza Janos, nr. 2 - Sf. Gheorghe

PR. NR.
4/2011

BENEFICIAR

TRIBUNALUL COVASNA

FAZA
PUZ

TITLU PLANSA

PLAN DE SITUATIE INCADRARE

NR. PLANSA

A-01

DATA

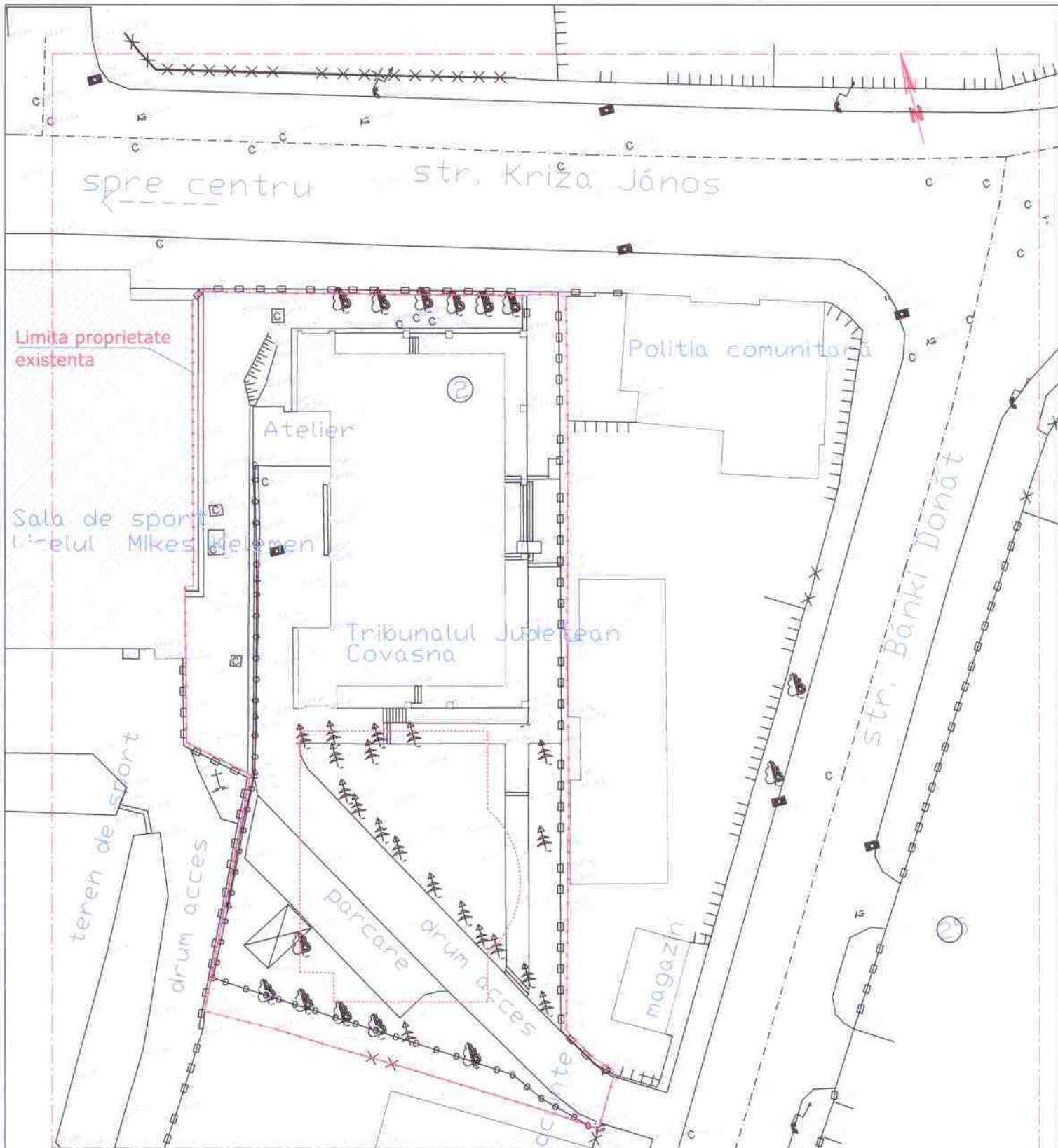
SCARA

F.S. /A4

FEB. 2011

SEF PROIECT arh. NEMETH CSABA

PROIECTAT arh. NEMETH CSABA



LEGENDA

LIMITA ZONEI STUDIATE

LIMITA ZONEI SISTEMATIZATE
INCINTA TRIBUNAL JUDEȚEAN
S-3022MP.

CONSTRUCȚII EXISTENTE
CLĂDIRI TRIBUNAL AC=565MP.

CONSTRUCȚII PROPUSE
EXTINDERE TRIBUNAL COVASNA AC=470MP.

DRUMURI SI AMENAJARI EXISTENTE



arh. NEMETH CSABA
MEMBRU R.U.R.

VERIFICATOR ATESTAT M.L.P.A.T. NR.294



S.C. PRO - INVEST S.R.L.

SF. GHEORGHE - str. N. TORGA - bloc 4/B/3 - Jud. COVASNA
TEL + FAX.: 067-351399, 312266 ; E-MAIL: proinv@planet.ro

DENUMIRE:

EXTINDEREA TRIBUNALULUI COVASNA
str. Križa Janos , nr.2 - Sf. Gheorghe

PR. NR.

3/2011

BENEFICIAR

TRIBUNALUL COVASNA

FAZA

PUZ

TITLU PLANSA

PLAN DE SITUATIE EXISTENT

NR. PLANSA

A-02

DATA

FEB.2011

SCARA

1:500 /A4

SEF PROIECT

arh. NEMETH CSABA

PROIECTAT

arh. NEMETH CSABA