Solyom Zsuzsa - 0742018949

PLAN URBANISTIC ZONAL:
ZONA AGROTURISTICA – LISNAU

Număr proiect	: **816 / 2016**
Beneficiar	: **S.C. GABERBAU S.R.L.**
Amplasament	: **LISNAU nr. 200, Comuna OZUN, jud. Covasna**
Proiectant general	:**„ELENA BERECZK" BIROU IND. DE ARHITECTURĂ OAR BV-CV-HR, TNA nr. 2135**
Faza	: **P.U.Z.**

CUPRINS

I. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt, cuprins
- Memoriu de prezentare PUZ
- Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

II. PIESE DESENATE

- Încadrarea în teritoriul	A-01
- Analiza situaţiei existente	A-o2
- Reglementări: zonificarea teritoriului	A-03
- Regimul juridic al terenurilor	A-04
- Echiparea tehnico-edilitară	AC-E-01

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL JUDEȚEAN
[illegible] 10.08.2016
[illegible]
[illegible] Consiliul Ozun

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 22 din 10.08.2016

în scopul *ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU PENSIUNE AGROTURISTICĂ*

Ca urmare a Cererii adresate de **SC GABERBAU SRL, prin Sólyom Zsuzsa**, cu domiciliul/sediul în județul BRAȘOV, municipiul/orașul/comuna BOD, satul BOD, sectorul -, cod poștal -, strada TUDOR VLADIMIRESCU, nr. 18, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 4138 din 11.04.2016,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul COVASNA, comuna OZUN, satul LISNAU, sectorul -, cod poștal -, strada -, nr. 200, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA, PLAN DE AMPLASAMENT, EXTRAS CF 26846 Ozun;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1191/1999, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al comunei OZUN nr. 29/2001, prelungit cu HCL nr. 110/2015,

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

SE CERTIFICĂ:

1. **REGIMUL JURIDIC:**

Imobilul identificat cu nr. cad. 26846 se află în intravilanul localității conform PUG aprobat, fiind în proprietatea Szabó István, Sólyom Zsuzsa, cu drept de superficie în favoarea solicitantului, conform extrasului CF.

Conform PUG aprobat nu s-a instituit regim special de protecție.

2. **REGIMUL ECONOMIC:**

Terenul are suprafața de 1.471 mp.

Categoria de folosință actuală a terenului este curți construcții, iar destinația zonei conform PUG aprobat este: clădiri, construcții izolate și funcțiuni complementare, UTR nr.2.

3. **REGIMUL TEHNIC:**

Conform PUG aprobat prin HCL 29/2001, prelungit cu HCL nr. 110/2015, pentru funcțiuni complementare amplasate (suprafața construită nu mare de 100 mp) se vor elabora și aproba în prealabil planuri urbanistice zonale. OTAC va fi întocmit pe baza Planului urbanistic aprobat.

Documentația de urbanism se va elabora în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de arhitectul-șef al Consiliului Județean Covasna. PUZ va fi elaborat în concordanță cu Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată și a condițiilor impuse de „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N/16.08.2000 și conform Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016.

Se vor avea în vedere prevederile P.U.Z./P.U.D.-uri aflate și aprobate care ar putea influența evoluția zonei. Celelalte de specialitate care vor întocmi P.U.Z.-ul, pe parcursul elaborării documentației, vor consulta Direcția Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Covasna pentru o bună [illegible] a intereselor locuitorilor din această zonă, precum și de cooperare cu vecinii (persoane fizice și [illegible]).

Conform legislației, de către autoritatea publică locală, informarea și consultarea publicului în [illegible] art. 7, alin. (1) din Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea [illegible] de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cât și în conformitate cu Regulamentul propriu aprobat de Consiliul Local Ozun.

Se va [illegible] Consiliul Local cu privire la vecinătăți.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PENTRU PENSIUNE AGROTURISTICĂ

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

3. **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;

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI COVASNA
520013 SF.GHEORGHE, B-DUL GEN. GRIGORE BĂLAN NR. 10, JUDEŢUL COVASNA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva [illegible] a Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri [illegible] cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie a [illegible] şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia [illegible] teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, [illegible] în cadrul proiectul investiţiei 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 desfăşoara după emiterea certificatului de urbanism, înainte de depunerea documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluarii iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. **CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE** va fi **insoţită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism (copie). **DA**

b) dovada titlului asupra imobilului teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată). **DA (maxim 30 zile)**

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

( ) **D.T.A.C.** ( ) **D.T.O.E.** ( ) **D.T.A.D.**

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d 1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

alimentare cu apă ( ) gaze naturale *Alte avize/acorduri:*
canalizare ( ) telefonizare ( ) verificator de proiect
alimentare cu energie electrică ( ) salubritate ( ) acordul autentificat al vecinilor
( ) alimentare cu energie termică ( ) transport urban

d 2) avize şi acorduri privind:
securitatea la incendiu ( ) protecţia civilă ( ) sănătatea populaţiei

d 3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale servaţiilor descentralizate ale acestora (copie):

e) studii de specialitate (1 exemplar original):

- **Înaintea elaborării Planului Urbanistic Zonal sunt necesare următoarele :**

(X) ***aviz prealabil de oportunitate***, aprobat de Preşedintele Consiliului Judeţean Covasna, întocmit pe baza următoarelor : dovada informării şi consultării publicului aferent etapei de iniţiere a documentaţiei; anunţ mass media ; punctul de vedere al autorităţii publice locale,

(X) <u>Avize la faza PUZ</u> : **Agenţia pentru Protecţia Mediului, acord vecini, Sănătatea Populaţiei, AN Apele Române SGA Covasna, Electrica SA, Autoritatea Naţionala pentru Turism;**

d 4) studii de specialitate (1 exemplar original).
(X) – studiu geotehnic
(X) – Planul de încadrare în zona eliberat de OCPIC și ridicare topografică vizată de O.C.P.I.C., atât pe hârtie, cât și în format digital extensie *.dxf sau *.dwg ;
(X) – PUZ va fi întocmit în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construcții, republicata a Legii nr. 350/2001, a HG. nr. 525/1996, republicată și se va preda la avizare și sub formă digitală ;

e) punctul de vederecactul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie). -
f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):
(X) nu este cazul

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,
TAMÁS Sándor

L.S.

SECRETAR AL JUDEȚULUI,
VARGA Zoltán

ARHITECT-ŞEF,
NISTE Gabriel Nicolae

Achitat taxa de: **9,00 lei**, conform Chitanței nr. **9195258** din **11.04.2016**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

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

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,

SECRETAR AL JUDEȚULUI,

L.Ş.

ARHITECT-ŞEF,

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Prezentul s-a transmis la data de _____, direct/prin poștă.

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Sfantu Gheorghe

Nr.cerere	12658
Ziua	04
Luna	05
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan
Adresa: Lisnau

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
1	26846	1.471	-

	Adresa	Observatii / Referinte
[illegible]	Lisnau	Casa de lemn

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
30412 / 10.12.2015	
Act administrativ nr. Documentatie cadastrala nr. 30412, din 10.12.2015, emis de S.C EURO TOPO S.R.L. prin Jakab Sandor	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu initial de cumparare in regimul comunitatii legale de bunuri conf act nr. 1647/17.11.2015- BNP SAVU ALIN GABRIEL, inch cf nr. 28688/2015, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1) **SZABO ISTVAN**	
2) **SOLYOM ZSUZSA**	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
7906 / 15.03.2016	
[illegible] nr. contract de constituire a dreptului de superficie aut. nr. 307, din 14.03.2016, emis de NP Savu ALIN -	
[illegible] drept de SUPERFICIE, pe o perioada de 30 de ani incepand cu data de [illegible].2016 pana la data de 14.03.2046, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1) **GABERBAU SRL**, CIF: 294364, cu sediul in Bod	

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

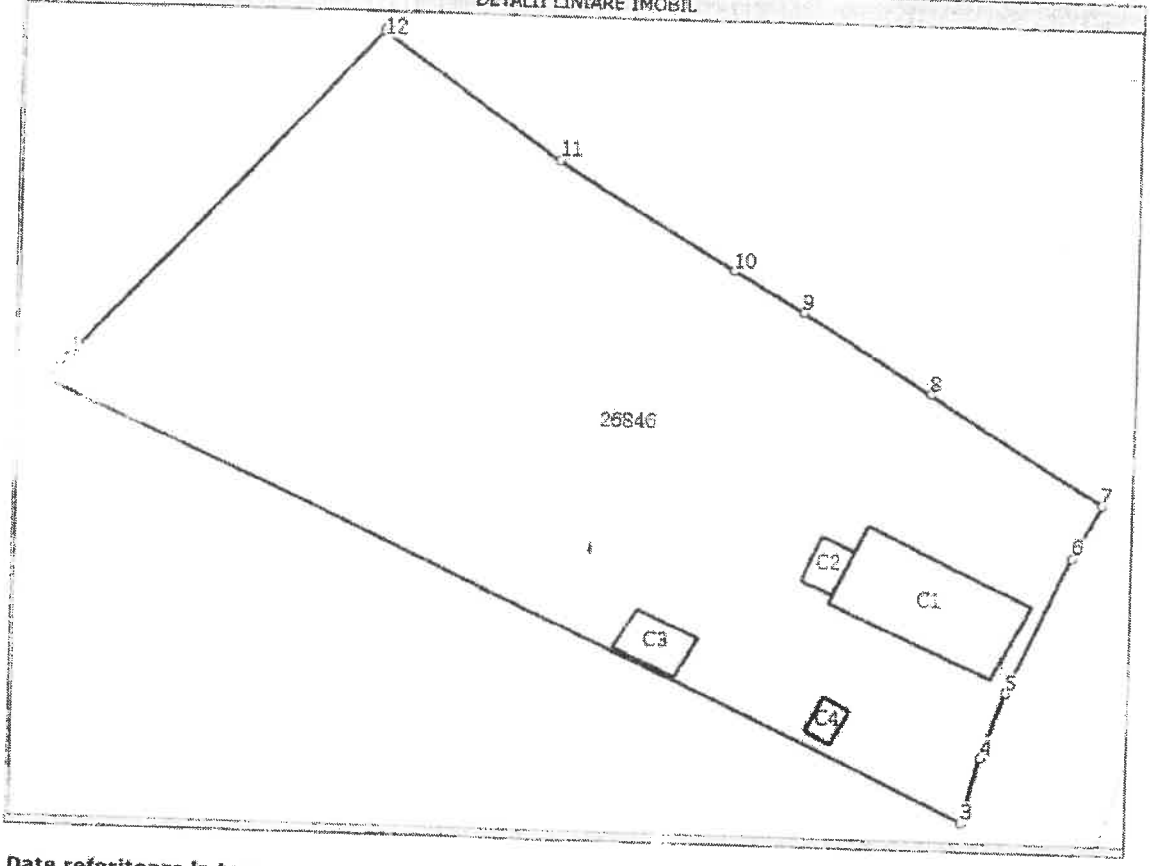
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Lisnau

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
26846	1.471	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti construcții	DA	335	-	-	-	teren împrejmuit la nord, vest si est.
2	[illegible]	[illegible]	1.136	-	-	-	teren împrejmuit la nord, vest si est.

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	26846-C1	constructii de locuinte	62	Cu acte	Casa de lemn
A1.2	26846-C2	constructii anexa	7	Fara acte	Anexa fara acte
A1.3	26846-C3	constructii anexa	12	Fara acte	Grajd fara acte
A1.4	26846-C4	constructii anexa	4	Fara acte	Cuptor fara acte

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

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ** (m)
1	2	2,0
2	3	52,0
[illegible]	4	4,4
[illegible]	[illegible]	4,4
[illegible]	6	9,8
[illegible]	7	3,9
7	8	12,6
8	9	9,4
9	10	5,0
10	11	12,6
11	12	13,4
12	1	28,5

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 300 RON, chitanta nr. C60548/04-05-2016, pentru serviciul de publicitate [illegible] cu codul nr. 262,

[illegible]

Asistent-registrator,
GIANINA SIRMA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Data eliberării,
/ /

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL Brașov

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: GABERBAU SRL

Sediu social: Sat Bod, Comuna Bod, Str. TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 15, Judet Brașov

Activitatea principală: 8230 - Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor

Cod Unic de Înregistrare: 29436475 din data de: 09.12.2011

Nr. de ordine în registrul comerțului: J8/1952/09.12.2011

Data eliberării: 20. 03. 2015

DIRECTOR,
Rodica Irina PASCULET

Seria B Nr. 3057644

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

Decizia etapei de încadrare
Nr.56 din 25.11.2016

Ca urmare a notificării adresate de **GABERBAU SRL** prin SOLYOM ZSUZSA, cu domiciliul/sediul în comuna Bod, satul Bod, str.Tudor Vladimirescu, nr. 15, judeţul Brasov, privind **"PUZ PENSIUNE AGROTURISTICA"**, propus a fi amplasat în comuna Ozun, satul Lisnau, nr. 200, intravilan, judeţul Covasna, înregistrată la APM Covasna cu nr. 6444/02.11.2016, în baza:
- H.G. nr. 38/2015 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Mediului, Apelor şi Pădurilor,
- H.G. nr. 1000/2012, privind reorganizarea şi funcţionarea A.N.P.M. şi a instituţiilor aflate în subordinea acesteia, cu modificările şi completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 265/2006; cu modificările şi completările ulterioare
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe (*actualizată*);

Agenţia pentru Protecţia Mediului Covasna
- ca urmare a consultării autorităţilor publice participante în cadrul şedintei Comitetului Special Constituit din data de 07.11.2016 la sediul APM Covasna (proces-verbal nr. 29/07.11.2016);
- având în vedere că planul propus nu intră sub incidenţa art. 28 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2007, privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare, fiind situat în afara perimetrelor siturilor Natura 2000 din judeţ;
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin (3) pct. a), corelat cu pct. c) şi a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

D e c i d e:

Planul urbanistic zonal **"Pensiune agroturistică"**, propus a fi amplasat în comuna Ozun, satul Lisnau, nr.200, intravilan, judeţul Covasna **nu necesită evaluare de mediu şi nu necesită evaluare adecvată şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.**
Decizia APM Covasna de emitere a avizului de mediu se bazează pe respectarea cerinţelor legislative privind integrarea în plan a consideraţiilor de mediu, identificarea problemelor de mediu rezultate ca efect a implementării planului, consultarea autorităţilor şi cetăţenilor posibil a fi afectaţi de implementarea acestuia.

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

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor:

– conform PUG aprobat terenul se află în intravilanul localităţii Ozun, în UTR nr. 2 fiind necesară elaborarea PUZ pentru funcţiunile complementare amplificate cu suprafeţe construite peste 100 mp.

Folosinţa actuală a terenului este curţi construcţii,iar destinatia zonei conform PUG aprobat este pentru constructii locuinte si functiuni complementare,UTR nr.2.

Obiectivul planului prevede realizarea unei zone agroturistice. Pe terenul aflat in proprietate privata s-a constituit drept de superficie prin Contractul de constituire a dreptului de superficie incheiet in data de 14.03.2016,intre SC GABERBAU SRL,si proprietari, in suprafata de 1471 mp,conform extras CF 7646.Beneficiarul doreste construirea unei pensiuni agroturistice si mentinerea constructiei existente cu functiunea de locuinta.Functiunea propusa pentru zona studiata ,cea mixta de pensiune agroturistica si locuinte individuale, au regim mic de inaltime : parter + 1 etaj.

Regimul maxim de înălţime al clădirilor va fi P+1 cu sau fără subsol. Spaţiile verzi amenajate vor avea o pondere de min. 25% în totalul incintei.
Indici de ocupare a terenului: POT maxim 35%.
Asigurare utilităţi:
- alimentarea cu apă potabilă se va realiza de la put existent pe amplasament,cu posibilitatea de racordare la reţeaua centralizată existentă;
- apele uzate menajere se vor evacua în bazin vidanjabil impermeabilizat ,propus pe amplasament cu posibilitatea de racord la reteaua centralizata ce se va executa in zona,
- asigurarea agentului termic: centrală termică proprie, utilizând combustibil solid (lemne);
- energia electrică se va asigura prin branşament la reţeaua de distribuţie existentă în imediata apropiere.
b) gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: nu este cazul.
c) relevanţa planului sau programului pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: planul va contribui la modernizarea şi dezvoltarea zonei;.
d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: organizarea circulaţiei, echiparea edilitară a terenului;
e) relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu: încadrarea planului a fost efectuată în baza etapelor procedurale din evaluarea strategică de mediu (SEA);
2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:
a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor: nu vor fi efecte semnificative;
b) natura cumulativă a efectelor: terenul este situate în zona rezidenţială al localităţii Hăghig;
c) natura transfrontieră a efectelor: nu este cazul.
d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu este cazul;
e) mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate): Planul propus, cu o suprafaţă totală de 1471 mp, se află în intravilanul localităţii, fiind necesară schimbarea destinaţiei terenului din zonă de locuinţe în zonă de servicii turistice şi locuinţe.
f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: nu este cazul;
(ii) depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: în faza de implementare se vor respecta standardele şi normativele în vigoare.
(iii) folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul;
g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional: Amplasamentul se situează în afara siturilor Natura 2000 din judeţ.
Obligaţiile titularului:
- **solicitarea şi obtinerea tuturor avizelor la faza PUZ indicate în Certificatul de Urbanism nr. 220/10.05.2016, emis de Consiliul Judetean Covasna, precum şi respectarea tuturor condiţiilor impuse prin acestea;**
- respectarea cu stricteţe a limitelor amplasamentului şi a zonelor funcţionale precizate în documentaţie;
- să ia masuri prealabile executării construcţiei obiectivelor, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafeţele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze şi să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de organele agricole sau silvice, in vederea punerii in valoare sau a ameliorarii acestora, conform art. 100 din Legea nr. 18 din 19 februarie 1991 (actualizată*) Legea fondului funciar;
- în perioada de execuţie a lucrărilor se va pune accent pe: limitarea la minim a suprafeţelor ocupate de organizările de şantier, utilizarea unor tehnologii noi performante din punct de vedere a mediului (instalaţii de reţinere a poluanţilor la sursă), diminuarea emisiilor de praf, zgomot şi vibraţii;
- respectarea OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare;
- respectarea prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor (*actualizată*);
- respectarea prevederilor Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;

B-dul Grigore Bălan, nr.10, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, Cod 520013
E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel. 0267/323.701; 021. Fax. 0267/324.181

- respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;
- respectarea Legii Apelor 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;
- respectarea prevederilor HG nr. 188/2002, modificată şi completată prin HG nr. 352/2005 şi HG nr. 210/2007 pentru aprobarea normelor privind condiţiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
- respectarea prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deşeurilor cu modificările şi completările ulterioare; Se interzice depozitarea necontrolată a deşeurilor de orice fel în afara amplasamentului;
- respectarea OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu modificările şi completările ulterioare;

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

- Anunţurile privind depunerea solicitării de emitere a avizului de mediu, publicate în ziarele Observatorul de Covasna în data de 25.10.2016 şi 04.11.2016;
- Convocatorul nr.6462/03.11.2016 transmis catre membrii CSC privind participarea la sedinta din data de 07.11.2016,
- Procesul verbal al sedintei CSC nr. 29/07.11.2016,
- Anunţ public privind decizia etapei de încadrare şi proiectul deciziei afişat pe site-ul APM Covasna (http://apmcv.anpm.ro) din data de 08.11.2016
- Anunţ public privind decizia etapei de încadrare, publicat în ziarul Observatorul de Covasna în data de 16.11.2016;

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

Avizul de mediu nu ţine loc de autorizaţie de construire, nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii. Titularul are obligaţia de a supune acest plan procedurii de adoptare numai în forma avizată de autoritatea competentă de mediu – APM Covasna.

Înaintea demarării investiţie i privind lucrările propuse în prezentul PUZ se va depune la APM Covasna documentaţia tehnică necesară în vederea obţinerii acordului de mediu.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a planului, dacă nu intervin modificări ale acestuia. Nerespectarea condiţiilor prezentului aviz constituie contravenţie şi se pedepseşte conform prevederilor legale în vigoare.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. NEAGU GH. ZORGHE

Şef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizaţii,
Ing. Siminiceanu Gabriel Nicolae

Întocmit,
Ing. Bote Daniela

B-dul Grigore Bălan, nr.10, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, Cod 520013
E-mail: office@apmcv.anpm.ro; Tel. 0267/323.701; 021 Fax. 0267/324.181

DUPLICAT

DECLARATIE

Subsemnatii **SZAVULY JOZSEF**, CNP 1550412141057, domiciliat in Sat.Lisnau (Com.Lisnau) nr.209, jud.Covasna, posesorul CI seria KV nr.351594/2015 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, si **SZAVULY VIORICA**, CNP 2590102141063, domiciliata in Sat.Lisnau (Com.Ozun) nr.209 jud.Covasna, posesoarea CI seria KV nr.351593/2015 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, soti in calitate de proprietari asupra imobilului inscris in CF nr.23974 a localitatii Ozun, la A1 sub nr.top 553/2/c compus din teren in suprafata de 1955 mp, la A1.1 CAD:C1 top 553/2/c compus din casa de lemn, solicitam autentificarea prezentei declaratii:-------

Prin prezenta declaram ca suntem de acord cu:----------

- Modificarea PUZ-ului aferent terenului inscris in CF nr.26846 a localitatii Ozun,la A1 sub nr.cadastral 26846 compus din curte in suprafata de 1.471 mp, aflat in proprietatea lui SZABO ISTVAN, CNP 1781024190136, si SOLYOM ZSUZSA, CNP in sensul modifdicarii PUZ – ului existent incat sa fie posibila edificarea unei pensiuni agroturistice de catre societatea GABERBAU SRL cu sediul in Sat.Bod, Com.Bod, str.Tudor Vladimirescu nr.15, jud.Covasna, avand CIF 29436475, aspect cuprins in cadrul Certificatului de Urbanism nr.220 din 10.05.2016 emis de Consiliul Judetean Sfantu Gheorghe;----------
- Obtinerea de catre societatea GABERBAU SRL cu sediul in Sat.Bod, Com.Bod, str.Tudor Vladimirescu nr.15, jud.Covasna, avand CIF 29436475 a autorizatiei de construire in vederea edificarii de catre societate a unei pensiuni agroturistice;----------
- Suntem de acord cu efectuarea de catre societate a lucrarilor de construire in vederea edificarii efective si inscrierii in cartea funciara a pensiuni agroturistice mai sus mentionate;----------

Deasemenea declaram ca recunoastem faptul ca terenul inscris in CF nr.25335 a localitatii Ozun, la A1 sub nr.top 553/2/d compus din teren in suprafata de 2.880 mp, a fost stapanit continuu si neintrerupt de catre vanzatorii MAGYAROSI PIROSKA, CNP 2650118141042, si MAGYAROSI ISTVAN, CNP 1621012141047, si autorii acestora, precum si de catre actuali proprietari si nu avem cunostinta ca proprietarii tabulari OLARIU FAZAKAS MOISE, OLARIU FAZAKAS MIHAIL, OLARIU FAZAKAS GHEORGHE sa fi stapanit efectiv imobilul.----------

Dam prezenta declarative sprea a servi la oragenele competente.----------

Actul s-a întocmit la Biroul Notarial, azi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial şi 3 (trei) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial şi doua exemplare duplicat s-a eliberat părţii.----------

DECLARANTI

SZAVULY JOZSEF,

SZAVULY VIORICA,

R O M Â N I A
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL
SAVU ALIN – GABRIEL
Licenţă de funcţionare nr.3278/2875/20.12.2013
SEDIUL: Sf.Gheorghe, str.Grof Miko Imre nr.7, ap.2, jud.Covasna

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1883

Anul 2016 luna DECEMBRIE ziua 08

In fata mea, ALIN – GABRIEL SAVU, NOTAR PUBLIC, la sediul biroului s-au prezentat:

SZAVULY JOZSEF, CNP 1550412141057, domiciliat in Sat.Lisnau (Com.Lisnau) nr.209, jud.Covasna, posesorul CI seria KV nr.351594/2015 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, si **SZAVULY VIORICA**, CNP 2590102141063, domiciliata in Sat.Lisnau (Com.Ozun) nr.209 jud.Covasna, posesoarea CI seria KV nr.351593/2015 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, personal care după ce au citit integral actul, au declarat că au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului act şi a semnat unicul exemplar.

Constatând că sunt îndeplinite condiţiile prevăzute de art.83 lit.g şi h din Legea nr.36/1995, republicată, în temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr.36/1995, republicată,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 23 lei, inclusiv TVA, cu bonul fiscal nr.0002/08.12.2016

NOTAR PUBLIC,
ALIN – GABRIEL SAVU,

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 3 EXEMPLARE, DE ALIN – GABRIEL SAVU, **NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI ŞI ARE ACEEAŞI FORŢĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL**

NOTAR PUBLIC,
ALIN – GABRIEL SAVU,

DUPLICAT

DECLARATIE

Subsemnatii **SZAFTA MIHALY**, CNP 1800924142590, domiciliat in Mun.Sfantu Gheorghe, str.Zorilor nr.41, jud.Covasna, posesorul CI seria KV nr.342047/2014 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, si **BENI ILDIKO**, CNP 2740420141053, domiciliata in Sat.Lisnau (Com.Ozun) nr.60, jud.Covasna, posesoarea CI seria KV nr.271051/2012 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, si **SZAFTA MARIA**, CNP 2520614141057, domiciliata in Sat.Lisnau (Com.Ozun) nr.202 jud.Covasna, posesoarea CI Seria KV nr.308776/2013 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, toti in calitate de mostenitori ai defunctului SZAFTA MIHAIL, decedat la data de 01.08.1992 fost cu ultim domiciliu in Sat.Lisnau, Com.Ozun, jud.Covasna, in calitate de proprietar asupra imobilului inscris in CF nr.27677 a localitatii Ozun, la A1 sub nr.top 555, 554/2 compus din teren in suprafata de 1.222 mp, la A1.1 sub nr.top 555 compus din casa de lemn, solicitam autentificarea prezentei declaratii:----------

Prin prezenta declaram ca suntem de acord cu:----------

- Modificarea PUZ-ului aferent terenului inscris in CF nr.26846 a localitatii Ozun,la A1 sub nr.cadastral 26846 compus din curte in suprafata de 1.471 mp, aflat in proprietatea lui SZABO ISTVAN, CNP 1781024190136, si SOLYOM ZSUZSA, CNP in sensul modifdicarii PUZ – ului existent incat sa fie posibila edificarea unei pensiuni agroturistice de catre societatea GABERBAU SRL cu sediul in Sat.Bod, Com.Bod, str.Tudor Vladimirescu nr.15, jud.Covasna, avand CIF 29436475, aspect cuprins in cadrul Certificatului de Urbanism nr.220 din 10.05.2016 emis de Consiliul Judetean Sfantu Gheorghe;----------

- Obtinerea de catre societatea GABERBAU SRL cu sediul in Sat.Bod, Com.Bod, str.Tudor Vladimirescu nr.15, jud.Covasna, avand CIF 29436475 a autorizatiei de construire in vederea edificarii de catre societate a unei pensiuni agroturistice;----------

- Suntem de acord cu efectuarea de catre societate a lucrarilor de construire in vederea edificarii efective si inscrierii in cartea funciara a pensiuni agroturistice mai sus mentionate;----------

Deasemenea declaram ca recunoastem faptul ca terenul inscris in CF nr.25335 a localitatii Ozun, la A1 sub nr.top 553/2/d compus din teren in suprafata de 2.880 mp, a fost stapanit continuu si neintrerupt de catre vanzatorii MAGYAROSI PIROSKA, CNP 2650118141042, si MAGYAROSI ISTVAN, CNP 1621012141047, si autorii acestora, precum si de catre actuali proprietari si nu avem cunostinta ca proprietarii tabulari OLARIU FAZAKAS MOISE, OLARIU FAZAKAS MIHAIL, OLARIU FAZAKAS GHEORGHE sa fi stapanit efectiv imobilul.----------

Dam prezenta declarative sprea a servi la oragenele competente.----------

Actul s-a întocmit la Biroul Notarial, azi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial şi 3 (trei) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial şi doua exemplare duplicat s-a eliberat părţii.----------

DECLARANTI

SZAFTA MIHALY,

BENI ILDIKO,

SZAFTA MARIA

R O M Â N I A
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL
SAVU ALIN – GABRIEL
Licenţă de funcţionare nr.3278/2875/20.12.2013
SEDIUL: Sf.Gheorghe, str.Grof Miko Imre nr.7, ap.2, jud.Covasna

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1888

Anul 2016 luna DECEMBRIE ziua 12

In fata mea, ALIN – GABRIEL SAVU, NOTAR PUBLIC, la sediul biroului s-au prezentat:

SZAFTA MIHALY, CNP 1800924142590, domiciliat in Mun.Sfantu Gheorghe, str.Zorilor nr.41, jud.Covasna, posesorul CI seria KV nr.342047/2014 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, si **BENI ILDIKO**, CNP 2740420141053, domiciliata in Sat.Lisnau (Com.Ozun) nr.60, jud.Covasna, posesoarea CI seria KV nr.271051/2012 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, si **SZAFTA MARIA**, CNP 2520614141057, domiciliata in Sat.Lisnau (Com.Ozun) nr.202 jud.Covasna, posesoarea CI Seria KV nr.308776/2013 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, personal care după ce au citit integral actul, au declarat că au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului act şi a semnat unicul exemplar.

Constatând că sunt îndeplinite condiţiile prevăzute de art.83 lit.g şi h din Legea nr.36/1995, republicată, în temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr.36/1995, republicată,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 23 lei, inclusiv TVA, cu bonul fiscal nr.002/12.12.2016

NOTAR PUBLIC,
ALIN – GABRIEL SAVU,

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 3 EXEMPLARE, DE ALIN – GABRIEL SAVU, **NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI ŞI ARE ACEEAŞI FORŢĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL**

NOTAR PUBLIC,
ALIN – GABRIEL SAVU,

DUPLICAT

DECLARATIE

Subsemnatii **KIRALY ROZALIA,** CNP 2371001141034, domiciliata in sat.Lisnau (Com.Ozun) nr.203, jud.Covasna, posesoarea CI seria KV nr.233508/2010 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, in calitate de proprietar si sotie supravietuitoare si mostenitoare, **GASPAR MARTA,** CNP 2771127141030, domiciliata in Sat.Lisnau (Com.Ozun) nr.203, jud.Covasna, posesoarea CI seria KV nr.250279/2011 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, si **KIRALY ROZALIA**, CNP 2750823141038, domiciliata in Mun.Sfantu Gheorghe, Aleea Elevilor nr.4, bl.1, sc.B, ap.17, jud.Covasna, posesoarea CI seria KV nr.368033/2015 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, ambele in calitate de mostenitoare ale defunctului KIRALY LUDOVIC, CNP 1480829141054, decedat la data de 10.12.1997 fost cu ultim domiciliu in sat.Lisnau, jud.Covasna, in calitate de proprietar in devalmasie impreuna cu sotia KIRALY ROZALIA, CNP 2371001141034, asupra imobilului inscris in CF nr.27678 a localitatii Ozun, la A1 sub nr.top 554/1 compus din teren in suprafata de 1055 mp, la A1.1 sub nr.top 554/1 compus din casa de lemn si caramida, la A1.2 top 554/1 compus din sura cu grajd, solicitam autentificarea prezentei declaratii:----------

Prin prezenta declaram ca suntem de acord cu:----------

- Modificarea PUZ-ului aferent terenului inscris in CF nr.26846 a localitatii Ozun,la A1 sub nr.cadastral 26846 compus din curte in suprafata de 1.471 mp, aflat in proprietatea lui SZABO ISTVAN, CNP 1781024190136, si SOLYOM ZSUZSA, CNP in sensul modifdicarii PUZ – ului existent incat sa fie posibila edificarea unei pensiuni agroturistice de catre societatea GABERBAU SRL cu sediul in Sat.Bod, Com.Bod, str.Tudor Vladimirescu nr.15, jud.Covasna, avand CIF 29436475, aspect cuprins in cadrul Certificatului de Urbanism nr.220 din 10.05.2016 emis de Consiliul Judetean Sfantu Gheorghe;----------

- Obtinerea de catre societatea GABERBAU SRL cu sediul in Sat.Bod, Com.Bod, str.Tudor Vladimirescu nr.15, jud.Covasna, avand CIF 29436475 a autorizatiei de construire in vederea edificarii de catre societate a unei pensiuni agroturistice;----------

- Suntem de acord cu efectuarea de catre societate a lucrarilor de construire in vederea edificarii efective si inscrierii in cartea funciara a pensiuni agroturistice mai sus mentionate;----------

Deasemenea declaram ca recunoastem faptul ca terenul inscris in CF nr.25335 a localitatii Ozun, la A1 sub nr.top 553/2/d compus din teren in suprafata de 2.880 mp, a fost stapanit continuu si neintrerupt de catre vanzatorii MAGYAROSI PIROSKA, CNP 2650118141042, si MAGYAROSI ISTVAN, CNP 1621012141047, si autorii acestora, precum si de catre actuali proprietari si nu avem cunostinta ca proprietarii tabulari OLARIU FAZAKAS MOISE, OLARIU FAZAKAS MIHAIL, OLARIU FAZAKAS GHEORGHE sa fi stapanit efectiv imobilul.----------

Dam prezenta declarative sprea a servi la oragenele competente.----------

Actul s-a întocmit la Biroul Notarial, azi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial şi 3 (trei) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial şi doua exemplare duplicat s-a eliberat părţii.----------

DECLARANTI

KIRALY ROZALIA,

GASPAR MARTA,

KIRALY ROZALIA

R O M Â N I A
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL
SAVU ALIN – GABRIEL
Licenţă de funcţionare nr.3278/2875/20.12.2013
SEDIUL: Sf.Gheorghe, str.Grof Miko Imre nr.7, ap.2, jud.Covasna

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1889

Anul 2016 luna DECEMBRIE ziua 12

In fata mea, ALIN – GABRIEL SAVU, NOTAR PUBLIC, la sediul biroului s-au prezentat:

KIRALY ROZALIA, CNP 2371001141034, domiciliata in sat.Lisnau (Com.Ozun) nr.203, jud.Covasna, posesoarea CI seria KV nr.233508/2010 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, in calitate de sotie supravietuitoare si mostenitoare, **GASPAR MARTA,** CNP 2771127141030, domiciliata in Sat.Lisnau (Com.Ozun) nr.203, jud.Covasna, posesoarea CI seria KV nr.250279/2011 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, si **KIRALY ROZALIA,** CNP 2750823141038, domiciliata in Mun.Sfantu Gheorghe, Aleea Elevilor nr.4, bl.1, sc.B, ap.17, jud.Covasna, posesoarea CI seria KV nr.368033/2015 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, personal care după ce au citit integral actul, au declarat că au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului act şi a semnat unicul exemplar.

Constatând că sunt îndeplinite condiţiile prevăzute de art.83 lit.g şi h din Legea nr.36/1995, republicată, în temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr.36/1995, republicată,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 23 lei, inclusiv TVA, cu bonul fiscal nr.0003/12.12.2016

NOTAR PUBLIC,
ALIN – GABRIEL SAVU,

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 3 EXEMPLARE, DE ALIN – GABRIEL SAVU, **NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI ŞI ARE ACEEAŞI FORŢĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL**

NOTAR PUBLIC,
ALIN – GABRIEL SAVU

ROMÂNIA
MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ COVASNA

520023 Sf. Gheorghe
Str. Gödri Ferenc nr. 12
0267.351.398
0267.351.459
E-mail: dsp@dspcovasna.ro
Web: www.dspcovasna.ro
Nr.înreg: 5890/ 5783
Data: 16.11.2016.

NOTIFICARE

Asistență de specialitate de sănătate publică

Către ,

SC GABERBAU SRL
Comuna Bod, Sat Bod, Str. Tudor Vladimirescu, Nr.15
Județul Brașov

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, înregistrată la Direcția de Sănătate Publică a județului Covasna cu nr. 5783 din 09.11.2016, privind asistența de specialitate de sănătate publică pentru proiectul: **"ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU PENSIUNE AGROTURISTICĂ"** în Comuna Ozun, Sat Lisnău, Nr. 200, Jud. Covasna, vă comunicăm următoarele:

Proiectul nr. 816 din 2016 se conformează la normele de igienă și sănătate publică și/sau alte reglementări legale: Ord. M.S. 1030/2009 modificat și completat prin Ord. M.S. 251/2012 și Ord. M.S. 1185/2012 și Ord. M.S. 119/2014.

Conformitățile la reglementările sanitare în vigoare sunt menționate în referatul de evaluare pentru asistență de specialitate a condițiilor igienico-sanitare nr. 939/ 15.11.2016. întocmit de d-na Dr. Bârzan Alina, medic primar igienă.

Director executiv
Ec. Ágoston László

Întocmit de:
Intreb. Emiko Veronika

ROMÂNIA MINISTERUL SĂNĂTĂȚII DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ COVASNA

ADMINISTRAŢIA NAŢIONALĂ "APELE ROMÂNE"
ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ OLT
SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR COVASNA
Str. Lunca Oltului, nr.41, cod 520036, Sfântu Gheorghe, Covasna, ROMÂNIA,
Tel: 0267/310833, 317512; Fax: 0267 310046, e-mail: dispecerat.cv@dao.rowater.ro
CIF SGA CV: 18271240 COD IBAN: RO37 TREZ 2565 0170 1X00 6548

F AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr. 50 din 06.12.2016

privind: **P.U.Z. „ZONĂ AGROTURISTICĂ" Sat Lisnău, Comuna Ozun, Judeţul Covasna**

Date generale

Solicitantul avizului, S.C. Gaberbau S.R.L. a înaintat documentaţia spre avizare din punct de vedere al gospodăririi apelor înregistrată la S.G.A. Covasna sub nr. 7804/DA/05.12.2016.
Denumirea investiţiei: P.U.Z. „ZONĂ AGROTURISTICĂ" Sat Lisnău, Comuna Ozun, Judeţul Covasna.
Beneficiarul investiţiei:S.C. Gaberbau S.R.L., sat Bod, Str.Tudor Vladimirescu, nr.15, jud.Braşov, CUI 29436475, J8/ 1975/ 2011.
Proiectant general: " Elena Bereczk " - Birou Individual de Arhitectură, Mun. Sf. Gheorghe, Jud. Covasna, tel. 0723308118.
Proiectant de specialitate: S.C. I.G.U.T. S.R.L. din Mun. Braşov, Str. Mihail Kogălniceanu, nr. 11, Birou nr.1, Bl.C1 III 1, etaj.3, Jud. Braşov, deţinătorul Certificatului de atestare nr. 209/21.07.2016, valabil până la 21.07.2019 emis de M.M.A.P.
Elemente de coordonare şi de cooperare:
- Certificat de urbanism nr. 220 /10.05.2016, emis de Consiliul Judeţean Covasna.
- Extras de Carte Funciară nr. 26846

Necesitatea şi oportunitatea lucrării

Beneficiarul doreşte elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru pensiune agroturistică pe un teren cu suprafaţa de S=1471 mp, aflat în intravilanul satului Lisnău, Com. Ozun, conform PUG aprobat, terenul fiind în proprietatea lui Szabó István, Sólyom Zsuzsa, cu drept de superficie în favoarea solicitantului, conform extras CF 26846.
Amplasamentul zonei: Terenul pe care se va realiza investiţia este amplasat conform Certificatului de urbanism nr. 220 /10.05.2016, în intravilanul satului Lisnău, Com. Ozun, categoria de folosinţă actuală este curţi construcţii, arabil.
Vecinătăţile terenului:
- la est – drum ;
- la vest – teren proprietate privată ;
- la sud- teren proprietate privată ;
- la nord – teren proprietate privată .

Din punct de vedere hidrografic terenul se află în Bazinul hidrografic Olt, curs de apă Pr.Lisnău, afluent de stîngă al R. Negru, cod cadastral VIII -01.045.21

Conform STAS 4273-83 lucrările se încadrează în categoria de importanţă IV (construcţii de importanţă secundară), iar conform HG 766/97 şi P100 clasa de importanţă –IV (redusă), categoria de importanţă D (redusă).

Urmare solicitării şi documentaţiei tehnice înaintată şi înregistrată la S.G.A. Covasna sub nr. 7804/ DA / 05.12.2016, în conformitate cu prevederile **Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările şi completările ulterioare, a Ordonanţei de Urgenţă nr. 107/2002 privind înfiinţarea Administraţiei Naţionale "Apele Române" cu modificările şi completările ulterioare şi a Ordinului nr. 662/2006 al**

Ministrului apelor şi protecţiei mediului privind procedura şi competenţele de emitere a avizelor şi acordurilor de gospodărire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind: **P.U.Z. „ZONĂ AGROTURISTICĂ" Sat Lisnău, Comuna Ozun, Judeţul Covasna**

conform documentaţiei, în care se prevede:

1. Organizarea arhitectural urbanistică a unui teren aflat în intravilanul satului Lisnău, Com. Ozun, Jud. Covasna.Terenul are o suprafaţă totală S = 1471 mp, urmând să fie utilizat pentru construirea unei clădiri cu destinaţia pensiune agroturistică şi funcţiuni complementare- anexe.
Coeficientul de utilizare a terenului CUT maxim = 0,7
Procentul de ocupare a terenului POT maxim = 35 %
Regim de înălţime maxim P+ 1E
Dotările hidroedilitare:
Alimentarea cu apă: se va realiza din puţ săpat existent, la care s-a propus echiparea cu pompă, amplasarea unei staţii de hidrofoare şi reţeaua de distribuţie.
Necesarul de apă:
$Q_{zi\ max}$= 2,12 mc/zi; 0,02 l/s
$Q_{zi\ med}$= 2,86 mc/zi;0,03 l/s
$Q_{h\ max}$= 0,243 mc/h; 0,06 l/s

- **Evacuarea apelor uzate:** apele uzate menajere se vor colecta în bazin vidanjabil impermeabilizat (V=15 mc), vidanjat de firmă autorizată.
- **Evacuarea apelor pluviale:** apele pluviale vor fi colectate prin rigole deschise, dirijate către spaţiile verzi amenajate, respectiv spre pârâul Lisnău, aflat la partea sudică a amplasamentului.

3. Alte lucrări impuse pentru protecţia factorilor de mediu - depozit de deşeuri menajere: *se vor executa toate dotările pentru a proteja mediul natural.*

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiţii:

Înainte de începerea execuţiei lucrărilor se va solicita şi obţine avizul de gospodărire a apelor, pe baza unei documentaţii tehnice de fundamentare întocmită conform prevederilor legale, care trebuie să conţină şi un profil transversal pentru a evidenţa nivelul apei la asigurarea de 1%, având în vedere că zona în cauză este la limita zonei de inundabilitate ;

Beneficiarul este obligat să obţină toate acordurile şi avizele legale necesare promovării lucrărilor de investiţie ;

În cazul în care apar noi elemente, neprevăzute în documentaţia tehnică de fundamentare, beneficiarul va anunţa autoritatea teritorială de gospodărire a apelor (S.G.A. Covasna).

Un exemplar din documentaţie, ştampilat şi semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

DIRECTOR
Dr. ing. Ioan ILA

ADMINISTRAŢIA NAŢIONALĂ „APELE ROMÂNE" ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ OLT 1 SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR COVASNA

BIROU G.R.A.
ing. Anna DEÁK

electrica S.A.
Societatea Filiala de Distribuţie a Energiei Electrice
ELECTRICA DISTRIBUŢIE TRANSILVANIA SUD S.A.
SUCURSALA COVASNA
Str. Lunca Oltului 9A, 520036 SFÂNTU GHEORGHE, Judeţul Covasna Cod operator date cu caracter personal: 21641 Tel: 0267 305 999 Fax: 0267 305 704 www.electricats.ro

Serviciul Energetic, Acces Reţea

C Ă T R E,

GABERBAU SRL
judeţ *BRASOV*, localitate *BOD* strada *TUDOR VLADIMIRESCU* nr. *15*

Referitor la cererea de aviz de amplasament-PUZ înregistrată cu nr *70601605675 / 09.11.2016*, pentru obiectivul *ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU PENSIUNE AGROTURISTICA*, amplasat în judeţ *COVASNA*, localitate *LISNAU (comuna OZUN)* zona *LISNAU*

În urma analizării documentaţiei faza *PUZ*, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr *70601605675/15.11.2016*

Utilizarea amplasamentului propus, se va face respectându-se următoarele condiţii :

CONSTRUCTIA PROIECTATA NU AFECTEAZA INSTALATIILE ELECTRICE PROPRIETATEA SDEE COVASNA
AVIZUL DE AMPLASAMENT NU CONSTITUIE AVIZ TEHNIC DE RACORDARE. PENTRU ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA A OBIECTIVULUI CONSUMATORUL VA SOLICITA LA SDEE COVASNA AVIZ TEHNIC DE RACORDARE.
SOLUTIA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA A OBIECTIVULUI SE VA STABILI DUPA DEPUNEREA DE CATRE UTILIZATOR A CERERII PENTRU AVIZ TEHNIC DE RACORDARE.
AVIZUL DE AMPLASAMENT ESTE VALABIL NUMAI PENTRU AMPLASAMENTUL PENTRU CARE A FOST EMIS; REALIZAREA CONSTRUCTIEI PE UN ALT AMPLASAMENT NU POATE FI FACUTA DECAT DUPA OBTINEREA UNUI AVIZ PENTRU NOUL AMPLASAMENT.
Conform Ordinului ANRE 25/2016:
Art. 25 - (1) Termenul de valabilitate a avizului de amplasament reprezinta intervalul de timp de la data emiterii avizului pana la data la care expira certificatul de urbanism in baza caruia a fost emis.
- (2) Operatorul de retea prelungeste termenul de valabilitate a avizului de amplasament gratuit, la cererea adresata de titular cu cel putin 15 zile inaintea expirarii acestuia, daca anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a certificatului de urbanism in baza caruia a fost emis, si restul conditiilor nu s-au modificat fata de momentul emiterii avizului.
Art. 26 Avizul de amplasament favorabil isi inceteaza valabilitatea in urmatoarele situatii:
a) expira termenul de valabilitate ;
b) se modifica datele obiectivului (caracteristici tehnice, suprafata ocupata, inaltime etc.) care au stat la baza emiterii avizului.
Art. 27 Prin exceptie de la prevederile art. 26 lit. a), daca in perioada de valabilitate a avizului de amplasament se emite autorizatia de construire/desfiintare pentru obiectivul respectiv, valabilitatea avizului de amplasament se extinde pe durata valabilitatii autorizatiei de construire/desfiintare, inclusiv pe durata de executie a lucrarilor inscrisa in autorizatie.

S-a eliberat prezentul aviz în conformitate cu certificatul de urbanism nr *22* din *10.05.2016* în vederea avizării PUZ .
Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de *114.00* (inclusiv TVA) s-a achitat cu chitanta nr.

Director	**Serviciul S.E.A.R.**	**Întocmit**
ING. CSABA IOZSA	***ING. VERESS ATTILA HUBA***	***ING. VERESS ATTILA HUBA***

GUVERNUL ROMÂNIEI
MINISTERUL ECONOMIEI, COMERȚULUI ȘI RELAȚIILOR CU MEDIUL DE AFACERI

AUTORITATEA NAȚIONALĂ PENTRU TURISM

AVIZ Nr. 1117 din 16.11.2016

Denumire: **P.U.Z. – PENSIUNE AGROTURISTICĂ – sat Lisnău, nr. 200, com. Ozun, jud. Covasna**
Proiectant: **ELENA BERECZK B.I.A.**
Beneficiar: **GABERBAU S.R.L.**

In temeiul Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului și Ordinului Președintelui Autorității Naționale pentru Turism Nr. 155 din 18.05.2015 pentru constituirea, organizarea și funcționarea Comisiei Tehnice de Avizare, modificat prin Ordinele Președintelui Autorității Naționale pentru Turism Nr. 189 din 09.06.2015 și 362 din 20.10.2015 se supune spre analiză proiectul P.U.Z. – PENSIUNE AGROTURISTICĂ – sat Lisnău, nr. 200, com. Ozun, jud. Covasna.

Documentația are la bază certificatul de urbanism nr. 220 din 10.05.2016, eliberat de Consiliul Județean Covasna.

Echiparea tehnico-edilitară: lucrările de alimentare cu apa, canalizare, evacuarea apei menajere, racordare la energie electrica, retele telefonice se vor executa pe baza de documentații de specialitate avizate/aprobate conform legii.

Comisia Tehnică de Avizare
acordă:
AVIZ
privind documentația:

P.U.Z. – PENSIUNE AGROTURISTICĂ – sat Lisnău, nr. 200, com. Ozun, jud. Covasna

Cu condițiile, pentru funcțiunile și conținutul specificate pe verso

PREȘEDINTE,

Anca PAVEL-NEDEA

Denumire: **P.U.Z. – PENSIUNE AGROTURISTICĂ – sat Lisnău, nr. 200, com. Ozun, jud. Covasna**

P.O.T. max	**=**	**35%;**
C.U.T. max	**=**	**0,7**

Avizul este valabil cu următoarele condiţii:

- respectarea prevederilor din documentaţiile de urbanism avizate şi aprobate conform legii;

COMISIA TEHNICĂ DE AVIZARE

George Bogdan BORUNĂ - D.G.C.A.T. – preşedinte

Adrian ALTARESCU – D.M.B.

Mihaela ARGATU - D.G.C.A.T.

Adrian NETEDU - D.G.C.A.T.

Veronica GEORGESCU – C.J.

MEMORIU
PLAN URBANISTIC GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal - ZONA AGROTURISTICA LISNAU**

Amplasament: **Sat LISNAU, comuna OZUN, CF. nr. 26846 OZUN, JUD. COVASNA**

Beneficiar: **S.C. GABERBAU S.R.L.**

Proiectant: **„Elena Bereczk Birou Ind de Arhitectura"**

Data elaborării: **septembrie. 2016**

Faza: **P.U.Z.**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

La solicitarea beneficiarului S.C. GABERBAU S.R.L., se intocmeste Planul Urbanistic Zonal in vederea lucrarilor de construire a unei cladiri cu destinatia pensiune agroturistica si functiuni complementare- anexe, pe terenul proprietate privata.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare si documentare elaborate pentru intocmirea PUZ sunt::

- ridicare topografica
- PUG

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile:

- Codul civil
- Ordinul Ministerului sanatatii OMS 536/97
- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare
- HG 525 privind Regulamentul general de urbanism
- Reglementarea tehnica-ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Zonal

2. INCADRAREA IN ZONA A TERITORIULUI

Zona studiata, in care se afla amplasamentul avand o suprafata de 1471mp, se situeaza in intravilanul satului Lisnau, comuna Ozun, in partea de nord a acestuia, constructii locuinte si functiuni complementare- UTR 2. Terenul se afla in proprietatea Szabo Istvan şi Sólyom Zsuzsa, **Gaberbau SRL are drept de superficie asupra terenului pe o perioada de 30 ani**.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. -ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul pe terenul studiat se face din drum, amplasamentul aflandu-se in partea de vest al acestuia.

3.2. -SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE, VECINATATI

Suprafata studiata prin PUZ este de 1471mp, are un front la drum (est) de 22.58 si se invecineaza la nord cu Szafta Maria si Kiraly Rozalia, la sud cu Olariu Fazakas Moise si Olariu Fazakas Mihail, iar la vest cu Savu Jozesf.

3.3. -SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Pe terenul initial se afla constructii, prezentand constructii din lemn si/ sau: casa din lemn, anexa, grajd, cuptor-zidarie caramida; cu regim de inaltime parter. S.construita= 85mp, S teren liber de constructii= 1386mp.

3.4. -CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC, ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona studiata este alcatuita din loturi cu locuinte individuale, avand regim mic de inaltime.

3.5. -TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenul este proprietatea privata a S.C. GABERBAU S.R.L.

3.6. -CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Potrivit studiului geotehnic întocmit de SC GEMINEX SRL, geol.Fekete Tibor, satul Lisnău este situat pe marginea sud-estică a bazinului Sf. Gheorghe la contactul acestuia cu Munţii Intorsurii. Rama muntoasa şi fundamentul depresiunii este alcătuit din depozite cretacice dezvoltate în faciesul de fliş (gresii, microconglomerate, argileşistoase) al Munţilor Întorsurii Buzăului. Peste acest fundament în zona depresionară urmează depozitele pliocene şi pleistocene medii superioare ala Rîului Negru. La poalele versanţilor s-a format o bordură de depozite deluvial-proluviale.Pârâul Lisnău pe al cărui vale este aşezată localitatea la ieşirea dintre munţii pe şes din materialul transportat s-a format un con de dejecţie. Incinta investigată se situează pe lunca din dreapta pîrîului Lisnău. Terenul este alcătuit din depozitele alivionare ale pârâului. Nivelul freatic este la 1-3 m adâncime.

Conform lucrărilor de investigaţii executate stratificaţie se încadrează în cadrul geologic generel al zonei. În partea superioară a stratificaţiei se situează pâmânturi coezive – nisip argilos, praf argilos. Spre baza orizontului se trece la un strat de nisip fin.

De la adîncimea de 3.70 m urmează acelaşi nisip dar mai indesat şi fara resturi vegetale. Nivelul apei s-a stabizat la adâncimea de 1,50 m. Se recomandă împănarea fundului gropii de fundare înainte de turnarea betonului cu un material grosier de piatră.

Datele topografice sunt prezentate în planul de situaţie A- 01 şi în volumul „Ridicare topografică" executat de ing.Jakab Sandor.

Conform Extrasului CF nr. 26846 suprafaţa terenului este de 1471 mp. Terenul prezintă o pantă uşoară în direcţia est-vest.

Clima localității Lisnău este de tip continental-moderat cu ierni friguroase si veri calduroase. Județul Covasna prezintă o clima de tranziție, între clima temperată de tip oceanic și temperată de tip continental. Mai exact zona analizată se află în ținutul climatic al munților joși, subținutul climatic al Carpaților Orientali, districtul pădurilor și pajiștilor pre-montane și montane, cu topo climatele complexe ale Carpaților de Curbură. Această climă se caracterizează prin veri relativ bogate în precipitații și ierni aspre și de durată.

Cantitatea medie anuala de precipitații variază între 500 — 650 mm; cele mai mari cantități s-au semnalat în zona orașului Covasna și în depresiunea Baraoltului. În zona depresionară se remarcă un topoclimat specific cu frecvente inversiuni termice în timpul iernii, cu precipitații relativ scăzute și o circulație diminuată a aerului. Temperatura medie anuală a aerului este de 7 – 8°C.

Regimul vânturilor este în general constant și calm cca. 50 % dintr-un an.Vânturile prezintă uneori intensificări moderate din sectorul vestic și nordic.Conform SR EN 1991-1-4/NB: 2007, Acțiuni ale vântului, valoarea fundamentalăa vitezei de referință a vântului este de 27 m/sec.Conform SR EN 1991-1-3/NB: 2005, Încărcări date de zăpadă, pe harta de zonarea valorii caracteristice pentru încărcări date de zăpadă pe sol, comuna Ozun se situeazăîn zona 2 cu o valoare caracteristică a încărcării din zăpada pe sol de 2.0 kN/m², cu intervalul mediu de recurență de 50 ani.

3.7. -ECHIPAREA EXISTENTA

In zona exista retea electrica la care se va face racordarea constructiei propuse. Pe teren exista un put pentru asigurarea apei menajere. Nu exista retele de apa si canalizare, sau gaze.

4. REGLEMENTARI

4.1. -OBIECTIVUL SOLICITAT PRIN TEMA PROGRAM

Se solicita lucrari de construire a unei cladiri cu destinatia pensiune agroturistica, cu regimul de inaltime P+M.

4.2 -FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR, REGIMUL DE CONSTRUIRE

Pensiunea va avea regimul de înălţime P+M, corp ce va inscrie in limita edificabilului definit de :
-retragere fata de aliniamentul la drum-min 5,0m
-retragere fata de limita proprietatii din nord -min 1.0m
-retragere fata de limita proprietatii la sud-min 0.0m
-retragere fata de limita proprietatii la vest-min 3,0m

4.3. -PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI

Organizarea parcelei a fost determinata de
-respectarea distantelor fata de vecinatati, a conditiilor de insorire a obiectivelor propuse
-respectarea procentului de ocupare al terenului -max 35%
-pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi, accese si platforme, folosirea judicioasa a terenului.

4.4. -MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal si carosabil pe terenul studiat se face pe latura estica a acestuia - existent, mentinut, si propus pentru echipamentele edilitare.

4.5. -REGIM DE INALTIME SI ALINIERE

Regimul de aliniere la drum este de min.5,0m;
-regim de inaltime maxim P+1E
-inaltimea maxima la cornisa= max 7m

POT propus-MAX 35%; CUTpropus- MAX 0.7

4.5.1. -ALIMENTARE CU APA, CANALIZARE

Necesarul de apa menajera se va realiza prin putul existent cu hidrofor aferent propus. Preluarea apelor menajere se va realiza printr- un bazin vidanjabil impermeabilizat amplasat pe teren proprietate privata.

4.5.2. -ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Reteaua electrica existenta la care se poate racorda obiectivul propus de afla aferent drumului ce deserveste proprietatea.

4.5.4. -BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT-PROPUS)-suprafata teren St= 860 mp din act, 849.28mp din masuratori.

	Existent		Propus	
Teren proprietate	1471	100.00%	1471	100.00%
Zona locuire	1471	100.00%	-	-
Zona mixta servicii si locuire	-	-	1471	100%

INDICATORI URBANISTICI

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI	POT= MAX 35%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI	CUT= MAX 0.7
REGIM DE INALTIME	MAX P+1E
INALTIMEA LA CORNISA	MAX 7M

4.5.5. -ELEMENTE TEHNICE-conform temei beneficiarului

- Suprafata terenului St=1471mp
- regim de inaltime P+1E
- arie construita Ac= 514.85mp
- arie desfasurata Ad=1029.7 mp
- inaltime maxima la cornisa H = 7m
- POT=35,0% CUT=0.7

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin PUZ-ul intocmit a rezultat ca :amplasamentul este judicios ocupat, nu se produc factori nocivi in zona, drept pentru care *propun spre avizare prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru zona agroturistica*

Întocmit,
arh.c. Elena Bereczk

RUR
Elena D. BERECZK
cond. arh.
D_2E_1

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Cap. I PRINCIPII GENERALE

I.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoţeşte Planul Urbanistic Zonal explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului. Cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administraţiei publice locale şi se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local.

I.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z., se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (modificată, completată şi republicată ca urmare a O.G.R. nr.228/2008) privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 91/1991 privind conţinutul documentaţiilor,

H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism şi ghidul de elaborare al R.G.U. aprobat prin ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N1004/2000 şi metodologia de aplicare a Legii nr. 350/2001, precum şi celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menţionează:

·Codul civil;
·Legea nr. 18/1991 privind Fondul funciar;
·Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
·Legea nr. 137/1995 privind protecţia mediului;
·Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară;

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu condiţiile specifice zonei.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pentru zona studiata conform Plansei de Reglementari urbanistice

Studiul de fundamentare şi Regulamentul local de urbanism pot fi utilizate la:

·eliberarea certificatelor de urbanism şi emiterea autorizaţiei de construire pentru obiective din zona ce nu necesită studii aprofundate;
·respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile studiului;
·declanşarea unor P.U.D.-uri necesare de detaliere a amplasamentelor.

I.4. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. aferent P.U.Z. se aprobă odată cu P.U.Z. prin hotărârea Consiliului Local şi constituie act de autoritate al Administraţiei Publice Locale.

Derogările de la prevederile regulamentului aferent P.U.G. se admit în cazuri bine justificate, pe baza unor documentaţii de urbanism , avizate de organismele teritoriale, şi aprobate de Consiliul Local.

În activitatea de aplicare a P.U.G. şi R.L.U., emitentul certificatului de urbanism şi a autorizaţiei de construire identifică U.T.R.-ul în care solicitantul se înscrie şi extrage în mod obligatoriu prescripţiile din R.L.U., privind oportunitatea şi condiţiile de amplasare şi realizare ale obiectivului propus. In cazul unor documentaţii de urbanism zonale se vor respecta reglementările din R.L.U. aferent documentaţiei respective.

Cap. II PRESCRIPŢII LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora

care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă,unde sunt semnalate zone inundabile, alunecări de teren şi surpări.
Sunt permise construcţii care au drept scop limitarea riscurilor naturale: lucrări hidrotehnice pentru atenuarea şi devierea viiturilor, lucrări de combaterea eroziunilor şi împiedicarea alunecărilor de teren, dupa caz.
Se admit construcţii, cu condiţia eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă în protecţia mediului, respectiv Inspectoratul de Protecţie a Mediului.
Zona studiata nu prezintă riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice şi a zonelor de servitute şi de protecţie ale sistemului de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.
Fac excepţie construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
În sensul prezentului regulament riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale, care prezintă pericol de incendii, explozii , radiaţii, surpări de teren, de poluare a aerului, apei sau solului.

Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Asigurarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită prin P.U.G. sau după caz, conform altor documentaţii de urbanism elaborate ulterior P.U.G.-lui.
Prin P.U.Z.-ul elaborat, zona luată în studiu se va reglementa ca zonă mixta servicii- pensiune agroturistica si locuire, cu regim mic de inaltime si functiuni complementare.

Funcţiunea predominantă: -mixta servicii (pensiune agroturistica) si locuire: cu regim de inaltime max.P +1E
Funcţiuni complementare: - anexe gospodaresti, s.a.

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- amenajari aferente pensiunii agroturistice: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje, spaţii plantate, anexe, împrejmuiri.
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje, spaţii plantate, împrejmuiri, anexe.
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafeţe desfăşurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel.

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:
- locuinţe, pe parcele care nu îndeplinesc condiţiile de construibilitate;
- activităţi productive;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele

adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:
a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
b) suprafaţa minimă a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înşiruite şi, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
c) adâncime parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei inscriindu-se in limitele edificabilului propus

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei vor fi conform Codului civil, pentru distanta mai mica de 0,70m fata de limita proprietatii, se va cere acordul notarial al proprietarului;
- distanţele dintre clădirile nealaturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminare naturală, insorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.
- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornisă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3,0 m.
- anexele spatiului comercial se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiţia respectării prevederilor Codului Civil.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;

STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staţionarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea maximă admisă a clădirilor va fi: P+1E - **max. 7.0 m** la comisă.
- se va respecta înălţimea medie a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (cladirile amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- oricarei construcţii noi trebuie să i se asigure apa potabila, canalizarea apelor menajere şi electricitate.

ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m şi o parte transparentă, scandura sau fier forjat ;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2.50 metri.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Zona mixta locuire si servicii(pensiune agroturistica) - **POT maxim = 35 %**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 0.7;

ÎNTOCMIT,

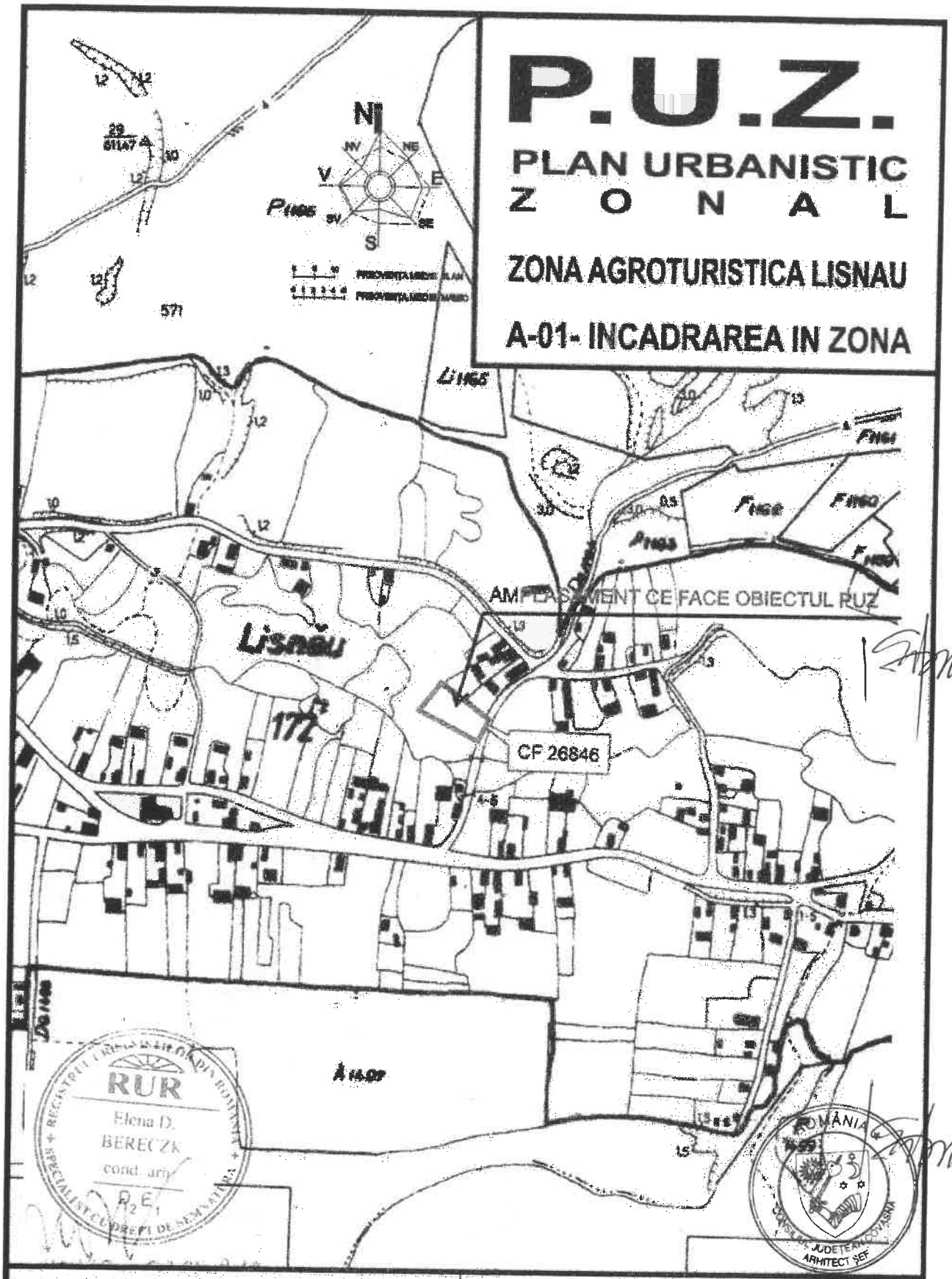
arh.c. Elena Bereczk

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA AGROTURISTICA LISNAU

A-01- INCADRAREA IN ZONA



"ELENA BERECZK" BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA; COD FISCAL: 19412878; TEL: 0723306118; EMAIL: elenabereczk@yahoo.com ORDINUL ARHITECTILOR: BV-CV-HR, TNA: 2135			Beneficiar: S.C. GABERBAU S.R.L. Localitatea: Lisnau, Com. Ozun, Jud. Covasna	PR.NR. 816/2016
SPECIFICATIE	NUME		SCARA: 1:5000	Titlu proiect: PUZ- ZONA AGROTURISTICA LISNAU	FAZA: PUZ
SEF DE PROIECT	ARH.c.E.BERECZK				
PROIECTAT	ARH.c.E.BERECZK		DATA: SEPT.2016	TITLU PLANSA: INCADRAREA IN ZONA	PLANSA NR. A-01
DESENAT	ARH.c.E.BERECZK				

INDICI URBANISTICI
P.O.T. Existent Reglementat = -%
C.U.T. Existent Reglementat= -

BILANT TERITORIAL

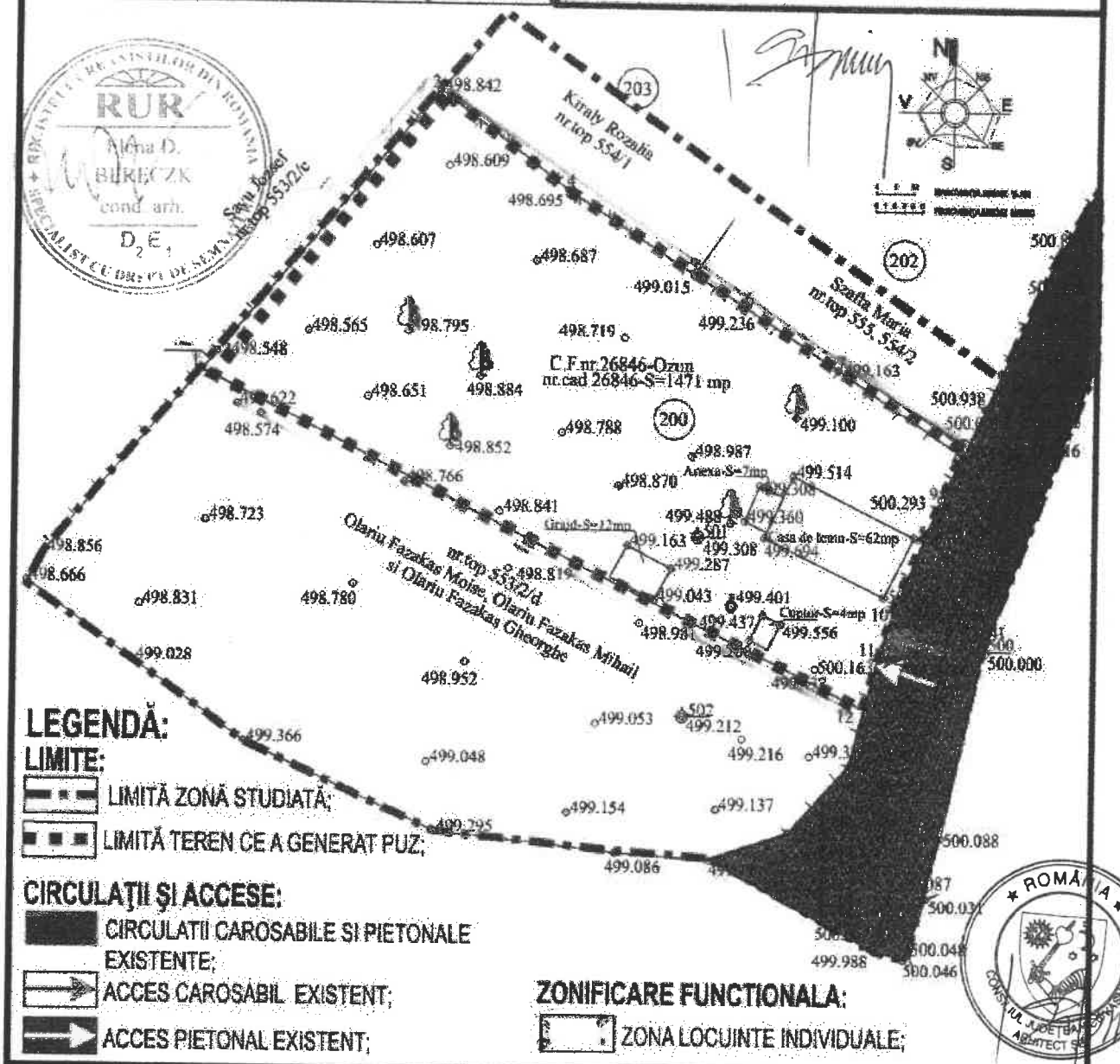
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	Suprafață(ha)	Procent(%)
Zonă conatructii existente pe amplasament	0.0085	5.78
Zona verde pe amplasament	0.1386	94.22
Total suprafață	0.1471	100

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA AGROTURISTICA LISNAU

A-02- SITUATIA EXISTENTA



LEGENDĂ:

LIMITE:

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ;
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE;
- ACCES CAROSABIL EXISTENT;
- ACCES PIETONAL EXISTENT;

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE;

"ELENA BERECZK" BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA; COD FISCAL: 19412878;
TEL. 0723308118; EMAIL: elenabereczk@yahoo.com
ORDINUL ARHITECTILOR: BV-CV-HR; TNA: 2135

Beneficiar: **S.C. GABERBAU S.R.L.**
Localitatea: Lisnau, Com. Ozun, Jud. Covasna

PR NR: 816/2016

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:
SEF DE PROIECT	ARH.c.E.BERECZK		1:500
PROIECTAT	ARH.c.E.BERECZK		DATA: SEPT.2016
DESENAT	ARH.c.E.BERECZK		

Titlu proiect: PUZ- ZONA AGROTURISTICA LISNAU

FAZA: PUZ

TITLU PLANSA: **SITUATIA EXISTENTA**

PLANSA NR: A-02

Regim de inaltime maxim propus P+1E

INDICI URBANISTICI

P.O.T. Existent Reglementat= -%

C.U.T. Existent Reglementat= -

BILANŢ TERITORIAL

ZONE FUNCŢIONALE	EXISTENT	
	Suprafaţă(ha)	Procent(%)
DRUMURI EXISTENTE, MENTINUTE	0	0
ZONA SERVICII SI LOCUINTE INDIVIDUALE	0,1471	100
Total suprafaţă	0,1471	100

P.O.T. Propus = max.35%

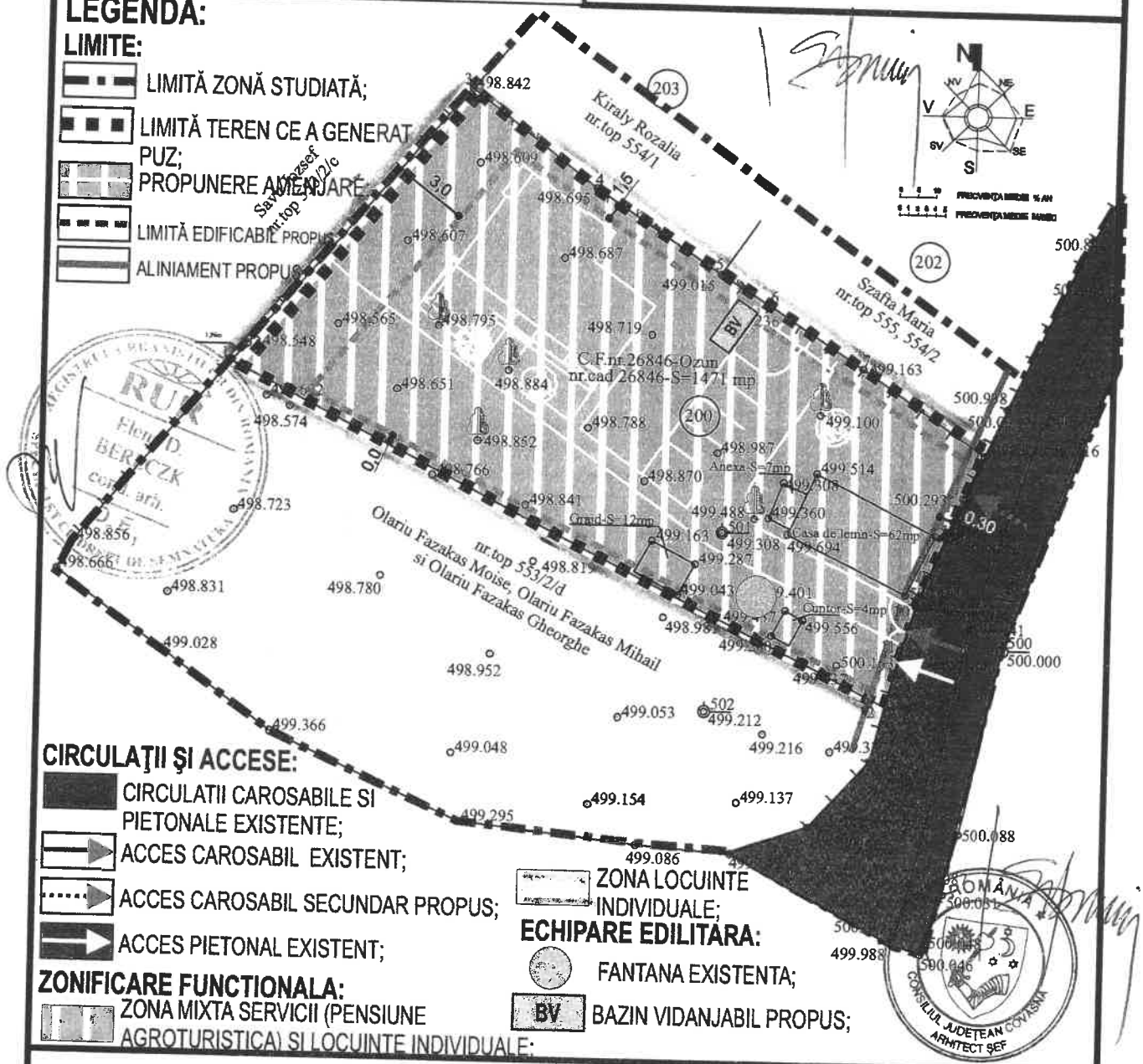
C.U.T. Propus = max.0.7

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA AGROTURISTICA LISNAU

A-03- REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ;
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ;
- PROPUNERE AMENJARE;
- LIMITĂ EDIFICABIL PROPUS;
- ALINIAMENT PROPUS;

CIRCULAŢII ŞI ACCESE:

- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE;
- ACCES CAROSABIL EXISTENT;
- ACCES CAROSABIL SECUNDAR PROPUS;
- ACCES PIETONAL EXISTENT;

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- ZONA MIXTA SERVICII (PENSIUNE AGROTURISTICA) SI LOCUINTE INDIVIDUALE;
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE;

ECHIPARE EDILITARA:

- FANTANA EXISTENTA;
- BV BAZIN VIDANJABIL PROPUS;

"ELENA BERECZK" BIROU IND. DE ARHITECTURA;
ORDINUL ARHITECTILOR: BV-CV-HR, TNA: 2135
COD FISCAL: 19412878;TEL: 0723308118, EMAIL: elenabereczk@yahoo.com

Beneficiar: **S.C. GABERBAU S.R.L.**

Localitatea: Lisnau, Com. Ozun, Jud. Covasna

PR.NR. 816/2016

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:
SEF DE PROIECT	ARH.c.E.BERECZK		1:500
PROIECTAT	ARH.c.E.BERECZK		DATA:
DESENAT	ARH.c.E.BERECZK		SEPT.2016

Titlu proiect: **PUZ- ZONA AGROTURISTICA LISNAU**

FAZA: PUZ

TITLU PLANSA: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

PLANSA NR. A-03

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA AGROTURISTICA LISNAU

AC-E-04- REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

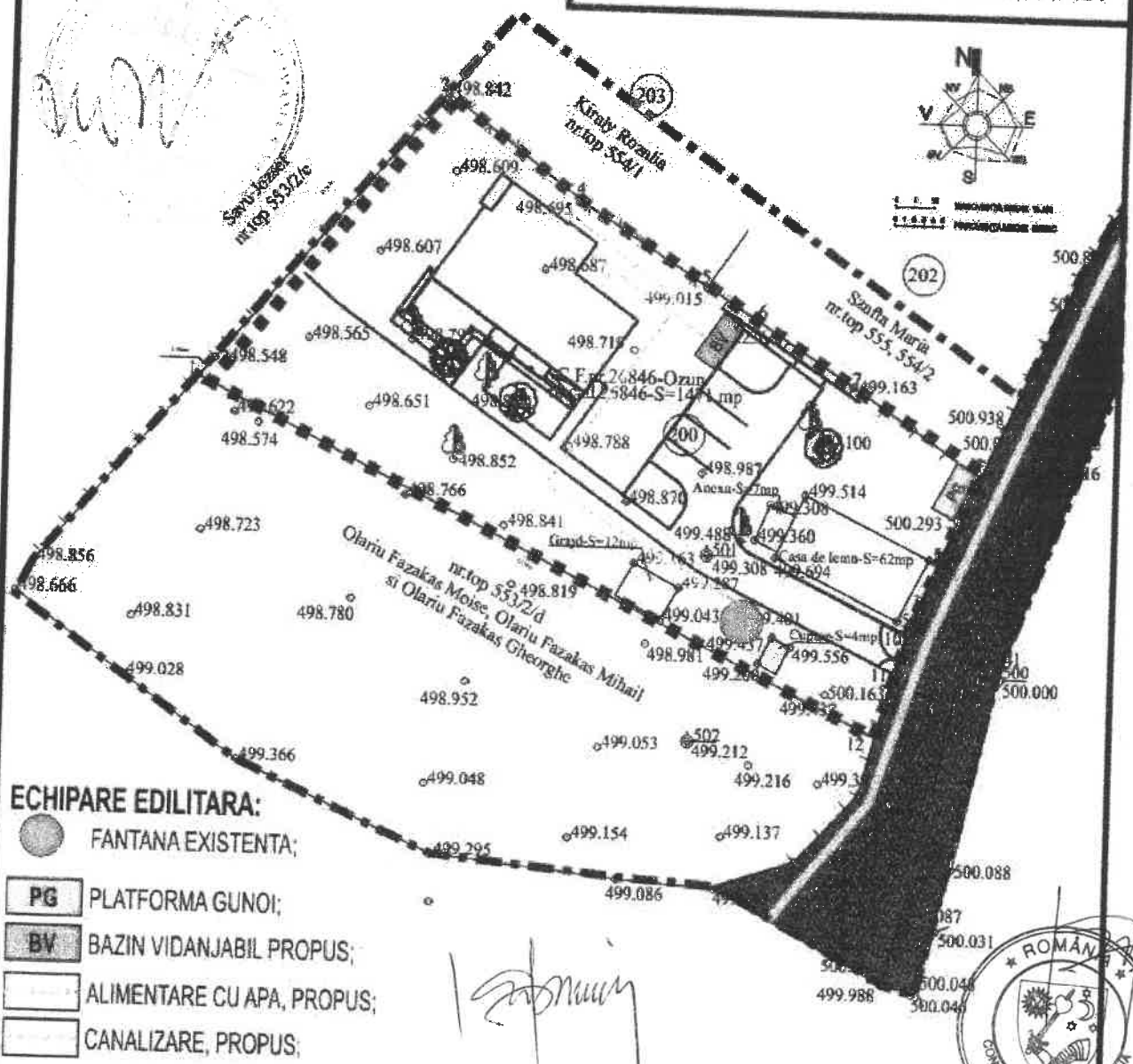
LEGENDĂ:

LIMITE:

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ;
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ;
- PROPUNERE AMENAJARE;

CIRCULAŢII ŞI ACCESE:

- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE;



ECHIPARE EDILITARA:

- FANTANA EXISTENTA;
- PG PLATFORMA GUNOI;
- BV BAZIN VIDANJABIL PROPUS;
- ALIMENTARE CU APA, PROPUS;
- CANALIZARE, PROPUS;

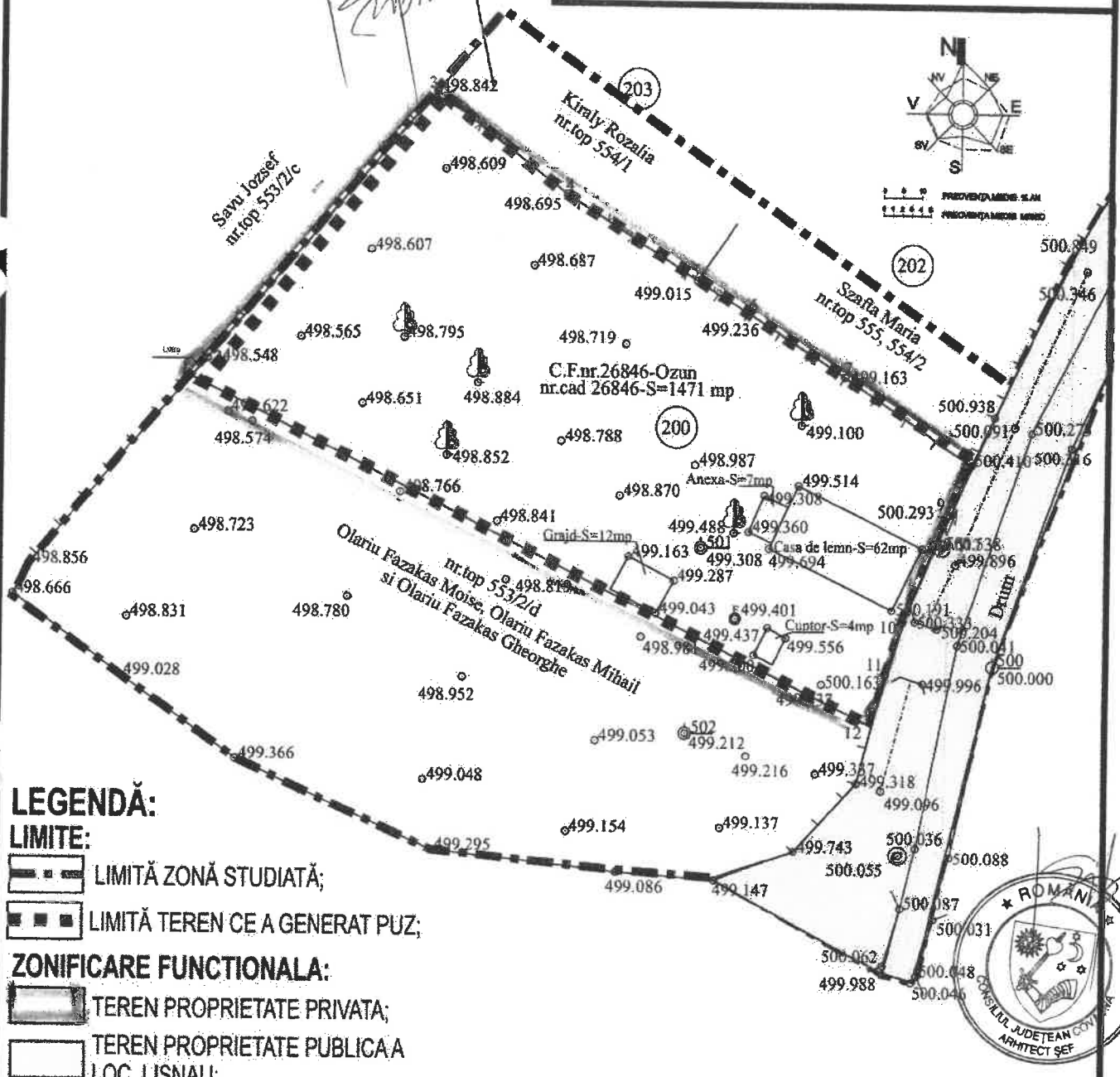
"ELENA BERECZK" BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA, COD FISCAL 19412878; TEL. 0723308118, EMAIL: elenabereczk@yahoo.com ORDINUL ARHITECTILOR BV-CV-HR, TNA: 2135				Beneficiar: S.C. GABERBAU S.R.L. Localitatea: Lisnau, Com. Ozun, Jud. Covasna	PR.NR. 816/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	Titlu proiect: PUZ- ZONA AGROTURISTICA LISNAU	FAZA:
SEF DE PROIECT	ARH.c.E.BERECZK		1:500		PUZ
PROIECTAT	ARH.c.E.BERECZK		DATA:	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	PLANSA NR
DESENAT	ARH.c.E.BERECZK		SEPT.2016		AC-E-04

P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA AGROTURISTICA LISNAU

A- 05- REGINUL JURIDIC AL TERENURILOR



LEGENDĂ:

LIMITE:

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ;
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ;

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA;
- TEREN PROPRIETATE PUBLICA A LOC. LISNAU;

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "BERECZK ELENA" MUN. SFINTU GHEORGHE, STR....., JUD. COVASNA				Beneficiar: S.C. GABERBAU S.R.L.	PR.NR. 816/2016
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:500	Titlu proiect: PUZ- ZONA AGROTURISTICA LISNAU	FAZA: PUZ
SEF DE PROIECT	ARH. BERECZK E.				
PROIECTAT	ARH. BERECZK E.		DATA: SEPT.2016	TITLU PLANSA: REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	PLANSA NR. A-05
DESENAT	ARH. BERECZK E.				