

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA

TEL/FAX: 0267.315.371

EMAIL: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 363 / 2012

**CENTRU DE ECHITATIE SI CONSTRUCTII
AGROTURISTICE
COMUNA ARCUS, JUDETUL COVASNA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL
(P.U.Z.)**

AUGUST 2012

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA
SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA
TEL/FAX:0267.315.371 EMAIL: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 363 / 2012

DENUMIREA LUCRARI : CENTRU DE ECHITATIE SI CONSTRUCTII

AGROTURISTICE

LOCALITATEA : COMUNA ARCUS

JUDETUL COVASNA

BENEFICIARI : BARABAS ZOLTAN, BARABAS LEVENTE,

BARABAS SZILARD

PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE

ARHITECTURA - SF. GHEORGHE

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT si PROIECTAT ARH. FLOREA STELA.....

BORDEROU GENERAL PUZ

A – PIESE SCRISE

VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE

- foaia de garda
- borderoul general PUZ
- memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1. date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. obiectul lucrarii
- 1.3. surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. evolutia zonei
- 2.2. incadrarea in localitate
- 2.3. elemente ale cadrului natural
- 2.4. circulatia
- 2.5. ocuparea terenurilor
- 2.6. echipare edilitara
- 2.7. probleme de mediu
- 2.8. optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural
- 3.4. modernizarea circulatiei

- **3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**
- **3.6. dezvoltarea echiparii edilitare**
- **3.7. protectia mediului**
- **3.8. obiective de utilitate publica**

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

VOLUMUL II – REGULAMNT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. DISPOZITII GENERALE

- **rolul RLU**
- **baza legala a elaborarii**
- **domeniul de aplicare**

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- **reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**
- **reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**
- **reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**
- **reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- **reguli cu privire la echiparea edilitara.**
- **regulii cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii**
- **reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri**

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- **unitati si subunitati functionale**

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B – PIESE DESENATE

- A – 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA scara 1/10000**
- A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**
Scara 1/1000
- A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 04 POPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000**
- A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**
- A – 06 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA scara 1/1000**

sef proiect

arh. FLOREA Stela

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

CENTRU DE ECHITATIE SI CONSTRUCTII AGROTURISTICE

COMUNA ARCUS, judetul COVASNA

**Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind
metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal –
INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului
lucrarilor publice si amenajarii teritoriului**

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a investitiei :

- denumirea obiectivului : CENTRU DE ECHITATIE SI CONSTRUCTII
AGROTURISTICE
- localitatea : comuna ARCUS, judetul Covasna
- beneficiar : BARABAS ZOLTAN, BARABAS LEVENTE,
BARABAS SZILARD

Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune realizarea unei microzone agro - turistice rurale in comuna Arcus. Terenul de amplasament studiat se afla in extravilanul satului Arcus, in partea de sud a acestuia. Se intentioneaza amenajarea unei zone agroturistice completate cu un centru de echitatie. Proiectul cuprinde mai multe obiective specifice intr-un cadru

aerat, cu multa vegetatie, cu o panorama speciala asupra imprejurimilor, in vederea crearii unui confort special pentru utilizatori. Ansamblul se contureaza ca o micro-zona amenajata, cu constructii si cladiri cu regim maxim de inaltime P+1 nivel, amplasate intr-un cadru natural pitoresc, oferind conditii avantajoase prin relief, vegetatie, peisaje si clima pentru functionarea obiectivului propus de beneficiar. De asemenea, amplasamentul ofera confort fata de zonele locuite cele mai apropiate, prin asigurarea unei distante suficiente, cca 800 m.

Solicitari ale temei program :

Tema program definita de titularii de proiect se refera la urmatoarele elemente :

Se vor amplasa cladiri specifice programului de agroturism rural si celui de echitatie, respectiv o cladire de pensiune avand toate necesitatile functionale asigurate, patru casute de oaspeti, constructie tip hala pentru echitatie si dresaj, constructii anexe pentru zona destinata cailor, parc, zone verzi amenajate, alei pentru plimbare si recreere. Toate aceste obiective se vor amplasa astfel incat sa beneficieze de confort fizic si psihic corespunzator. In cadrul acestui ansamblu se vor prevedea platforme dalate si terase, circulatie carosabila, parcaje pentru autoturisme, care sa deserveasca toate unitatile functionale.

Obiectivele vor beneficia de amenajari de teren pentru protectie (plantatii) si pentru agrementarea cadrului amenajat, acces carosabil corespunzator, trotuare de acces pietonal, expunere optima spre cadrele inconjuratoare. Toate cladirile principale se vor amplasa astfel incat sa beneficieze de insorire eficienta, de circulatii si accese confortabile. Incinta va fi astfel organizata incat sa utilizeze cu maxima eficienta suprafata reglementata.

Spatiile libere de constructii si amenajari vor fi configurate toate ca spatii verzi.

Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa rece potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala. Incalzirea spatiilor interioare se va

realiza in sistem local, cu centrale termice pe combustibil solid sau electric si, eventual, in completare, cu panouri solare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Comuna Arcus este situata in partea centrala a judetului Covasna. Teritoriul administrativ este delimitat:

- la Est de raul Olt,
- la Sud de Municipiul Sfintu Gheorghe,
- la Vest de creasta muntilor Baraolt,
- la Nord de comuna Valea Crisului.

Satul Arcus este resedinta de comuna, compusa dintr-un singur sat. Pana in anul 1968 satul Arcus era o comuna separata dupa care s-a unit cu comuna Valea Crisului, iar ulterior, pe baza Legii nr. 15/2004, Arcus a devenit din nou comuna.

Conform datelor din arhive, din registrele vechi, rezulta ca acest sat exista inca din anul 1332 adica din secolul XIV.

Conform datelor din anumite lucrari cum este cartea "Szekelyfold" scrisa de dl. Orban Balazs si din reviste de epoca rezulta urmatoarele:

Satul Arcus se situeaza intr-o vale formata din unirea celor doua parauri: Gelye si Arkos, de unde vine si numele satului Arcus, existand atunci santuri mari in acea zona. Exista separat satul "Bedohaza" dincolo de Olt si satul "Pincehely" care in timpul jefuirilor tatare s-au unit datorita faptului ca locuitorii celor doua sate au fugit in zona de vale a satului de azi, unde exista, inca din anul 1332, satul numit "Arkos", cele 3 sate unite purtand in continuare numele de "Arkos".

Astfel cum rezulta din anumite registre, in anul 1567 apare satul "Arkos" cu 50 de case numerotate, celelalte doua sate nefiind amintite.

In acest sat convietuiesc trei religii diferite: romano-catolica, unitariana si reformata.

Majoritatea locuitorilor sunt unitarieni, ei avand o biserica inconjurata cu zid de cetate. Biserica a fost reconstruita, dar cetatea a ramas asa cum era in epocile istorice stravechi.

Satul Arcus prezinta un tablou pitoresc, un loc important in acest peisaj fiind ocupat de castelului baronului Szentkereszti Zsigmond, cu o gradina deosebit de frumoasa.

Pesonalitati importante nascute in satul Arcus : Arkosi Benedek, medic de renume, scriitor, autor de carti religioase si de rugaciuni .

Pe malul paraului Arcus se poate ajunge la o vale foarte frumoasa, care se intinde pana la despartirea muntilor Sepsi si Milosvaszek. Odinioara, aici functionau mori simple, despre care nu au supravietuit decat documente de arhiva. Valea se desparte in 3 brate: Arnye, Egeveszse, Sugopatak. Intre ultimele se inalta promotoriul Varhely. Aproape de aceasta locatie se afla culmea Bonyha, cetatea care se inalta aici era un loc de aparare al oamenilor din satul Arcus.

In valea Sugo exista mai multe izvoare de apa minerala.

Primaria comunei Arcus se afla in centrul satului Arcus.

Comuna Arcus este infratita cu orasul Mezőtur din Ungaria, in probleme de invatamant si cultura. Primaria isi propune sa se asocieze si cu alte consilii locale, precum

si cu agenti economici din tara si din strainatate in scopul realizarii si exploatarii unor lucrari de interes comun.
Conform Hotararii nr. 23/2004 s-au definitivat bunurile care apartin domeniului public si privat al comunei Arcus.

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice

Scurt istoric:

Localitatea Arcus apare intr-o documentatie scrisa in anul 1332, sub denumirea de Arkus (Mon. Vatican 1.1.106). Localitatea s-a format prin contopirea mai multor asezari, dintre care cea mai importanta era asezarea Arcus.

Evolutia populatiei de-a lungul istoriei asezarii

In anul 1567 satul numara 30 gospodarii, in 1614 erau 109 , iar in anul 1703 avea 143 de gospodarii. In anul 1786 in cele 86 de case locuiau 441 locuitori, in 1829 satul avea 720 locuitori, in 1850, 1435 locuitori iar in 1880 traiau in sat 1544 cetateni. Odata cu despartirea de comuna Valea Crisului de care a apartinut pana in anul 2004, comuna nou formata Arcus are un real potential de dezvoltare fiind amplasta in imediata apropiere a municipiului Sf.Gheorghe, resedinta de judet, si dispunand de importante resurse de dezvoltare materiale si umane.

Relatii cu teritoriul

Cadrul natural

Comuna Arcus este situata in partea centrala a judetului Covasna. Teritoriul administrativ se situeaza la altitudinea de 578 m, este delimitat: la Est de raul Olt, la Sud de municipiul Sfantu Gheorghe, la Vest de creasta muntilor Baraolt si la Nord de comuna Valea Crisului.

Clima

Clima este continental - moderata cu veri relativ bogate in precipitatii si ierni friguroase. Circulatia generala a aerului este caracterizata prin frecventa mare a curentilor de aer temperat - oceanic dinspre vest (mai ales in sezonul cald) si de patrunderi frecvente de aer temperat - continental dinspre est (mai ales in sezonul rece).

Temperatura medie anuala a aerului este de 7.5 grade C, media lunii celei mai calde este de 17.9 grade C (iulie), iar a lunii celei mai reci -4.8 grade C (ianuarie).

Cantitatea medie anuala de precipitatii este de 590 ml, cele mai multe precipitatii cad in luna iunie iar cele mai putine in februarie.

Directiile dominante ale vantului sunt dinspre nord si nord - est (iarna) si sud - vest, vest (vara).

Reteaua hidrografica a comunei este formata din raul Olt cu afluentul sau din partea dreapta, paraul Arcus.

Suprafata intravilanului localitatii

Conform planului urbanistic, etapa I, a comunei Arcus, aprobat prin Hotararea Consiliului Local, suprafata cuprinsa in intravilanul localitatii, in prezent este de 126.00 ha.

Activitati economice

In satul Arcus predomina activitatile agricole, agricultura si zootehnia fiind principalele ocupatii ale locuitorilor din comuna.

Activitati in domeniul ocrotirii sanatatii

In cadrul comunei nu exista un spital, preventoriu sau cresa, doar un dispensar medical uman si o farmacie.

Circulatia si transportul

Teritoriul administrativ al comunei este strabatut de drumul judetean 121 care este modernizat (asfaltat), in stare de functionare foarte buna si constituie principala cale de legatura cu zonele invecinate.

Comuna nu dispune de autogara de calatori si nici de unitate de transport auto pentru pasageri sau marfa, fiind deservita de unitatile existente in municipiul Sfantu Gheorghe, centru polarizator al zonei.

Aspecte caracteristice ale principalelor zone functionale

Zonele rezidentiale

In localitate, principala zona functionala o constituie zona de locuire (locuinte), care ocupa suprafata cea mai intinsa din intravilan.

Majoritatea caselor de locuit sunt executate din materiale durabile (caramida sau lemn), fiind bine intretinute.

Protectia si conservarea mediului

Mediul inconjurator al localitatii este in stare buna de conservare, cu exceptia zonei fostei cariere de carbune, situata intre Valea Crisului si Arcus, care in ultimii ani este supusa lucrarilor de inchidere.

Monumente si situri arheologice

Castelul Syentkereszthy, construit in anul 1870, cu transformari importante suferite in anul 1980 - Arcus nr. 493 (Casa Agronomului, Inspectoratul judetean de cultura), Cladirea neobaroca cu capela neogotica. Parcul Dendrologic si sculpturi de arta contemporana, Cetatea saseasca cu biserica unitariana, datand din sec. XVI - XIX. Cetatea pe plan pentagonal, datand din sec. XVII, biserica sec. XIX; turnul construit in anul 1821 constituie reperi de cultura materiala importante.

Apa

Exista alimentare cu apa centralizata, astfel majoritatea locuitorilor din localitate (cca. 3/4 din gospodarii) utilizeaza apa tratata, iar restul locuitorilor se alimenteaza din fantani taranesti.

Rezervatii si monumente de interes local

Parcul dendrologic Arcus - 3.00 ha este un ansamblu valoros cuprinzand pe langa constructii, multe specii de arbori si arbusti, inscriptionati si ingrijiti cu atentie.

Dezastre naturale si accidentale

Conform evaluarii efectuate de Prefectura judetului, privind riscul sau hazardul pe teritoriul comunei, sunt notate urmatoarele posibile evenimente de dezastru :

- Cutremur de pamant (epicentrul in Vrancea), zona II, gradul 7-8 pe scara Richter poate produce: 56 victime, 330 sinistrati, 25% din cladiri avariate, 1 km LEA 20 kv afectat.
- Accident chimic (S.C. Covalact S.A. Sf. Gheorghe, 4 t amoniac): norul toxic afecteaza comunicatia Sf. Gheorghe - Arcus.
- Incendii: este vizata padurea de pe pantele sudice ale muntilor Baraolt

Desigur, autoritatile administratiei publice locale, precum si unitatile comerciale si de servicii se ingrijesc in permanenta de excluderea posibilitatilor de producere a acestor evenimente, sau ale altora asemenea, respectiv accidente antropice.

Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa potabila

Odata cu realizarea carierei de carbune din Valea Crisului, s-a rupt echilibrul hidrostatic din zona, conducand la coborarea nivelului hidrostatic a apelor subterane din aceasta zona. Efectul acestui fenomen a fost disparitia apei potabile dintr-un numar insemnat de fantani, care constituia principala sursa de apa potabila a locuitorilor din zona. In aceste conditii, Intreprinderea miniera Capeni Baraolt, in anii optzeci, a executat lucrarile de alimentare cu apa centralizata, care constau din: puturi forate in lunca Oltului (in amonte de sursele municipiului), casa de pompa, rezervoare de inmagazinare si conducte de apa potabila. In prezent aceste dotari se afla in administrarea primariei comunei Valea Crisului, care furnizeaza cetatenilor din comuna Arcus apa potabila.

Canalizare menajera

Localitatea nu dispune de dotari si retea de canalizare menajera centralizata pe toata suprafata localitatii. Se afla in faza de implmentare sistemului centralizat de canalizare extins. Pentru nevoile igienico - sanitare, multi localnici folosesc insa inca latrine vidanjabile.

Canalizarea pluviala

Apele provenite din precipitatii sunt colectate in santuri si rigole si deversate in paraurile ce strabat localitatea.

Alimentarea cu energie termica

Gospodariile individuale utilizeaza la incalzirea spatiilor sobe, folosind combustibil solid, la fel si institutiile publice. Numarul locuintelor ce utilizeaza astfel de combustibil este de 434, iar cantitatea de combustibil utilizata este de cca.4.34 t/an.

Alimentarea cu energie electrica

Localitatea este legata la sistemul energetic national de la statia de transformare de 110/20 kv Valea Crisului.

Alimentarea cu gaze naturale

In prezent comuna nu dispune de alimentare cu gaze naturale, dar este posibil ca aceasta sa fie realizata in perioadele urmatoare, in functie de fondurile existente, conditii tehnice de realizare exista, astfel, conducta magistrala de transport gaze naturale trece de-a lungul drumului national 12 la care se poate racorda sistemul de distributie prin post de reglare masurare.

Gospodarie comunală

Primaria comunei Arcus are contract cu T.E.G.A. Sf. Gheorghe pentru ridicarea si transportul gunoiului menajer din gospodariile cetatenilor.

Numarul si capacitatea cimitirelor este indestulatoare.

(Sursa : site oficial)

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna pe termen scurt si mediu, aprobata de Consiliul Judetean Covasna in anul 2006, prevede dezvoltarea economica accelerata a judetului pentru reducerea ramanerii in urma fata de alte judete din tara. Aceasta dezvoltare are in vedere cresterea economica, cresterea nivelului de trai si reducerea somajului. Dezvoltarea durabila a judetului este prioritatea administratiei publice locale judetene si locale.

La sfarsitul anului 2007, Consiliul Judetean Covasna a propus ca masura strategica de importanta deosebita definirea unui perimetru de periurban in jurul municipiului Sf.Gheorghe, capabil sa genereze o dezvoltare rapida si puternica a zonei si sa fixeze reperele unui pol important de dezvoltare pe teritoriul judetului. Acest pol este menit sa diminueze efectul de absorbtie al fortei de munca locale al municipiului Brasov si sa relanseze dezvoltarea locala prin investitii masive de capital.

Perimetrul periurban posibil al municipiului Sf.Gheorghe ar cuprinde cel putin 9 zone importante, printre care si localitatea Arcus.

S-au evaluat de asemenea directiile prioritare de crestere ale acestui areal, cu specificarea functiunilor de baza si directiilor de dezvoltare spatiaa a teritoriului.

Astfel, spre Arcus s-a prognozat dezvoltarea de cartiere rezidentiale si servicii turistice.

In viziunea strategiei de dezvoltare a zonei periurbane a municipiului Sf.Gheorghe, situl studiat in prezenta documentatie, situat in zona Nord a periurbanului, pe raza administrativa a comunei Arcus, raspunde intocmai prevederilor de dezvoltare definite in propunerea strategica de dezvoltare a judetului Covasna.

Surse documentare :

La baza elaborarii propunerilor prezentului proiect au stat urmatoarele documentatii existente :

- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Covasna (PATJ), aprobat.
- Planul Urbanistic General al Comunei Arcus, aprobat.(Conform planului urbanistic, etapa I, al comunei Arcus, aprobat prin Hotararea Consiliului Local, suprafata cuprinsa in intravilanul localitatii, in prezent este de 126.00 ha.)
- Planul de dezvoltare pe termen scurt si mediu (2007-2013) a judetului Covasna, aprobat.
- Date statistice
- Site-ul oficial al Comunei Arcus
- Legislatia in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat in extravilanul comunei Arcus, in partea de sud a acestuia. El se intinde pe un teren orientat de la nord spre sud, in panta usoara. Terenul se afla in partea de sud a localitatii. Este delimitat la sud, est si vest de terenuri libere in extravilan aflate in proprietatea titularilor prezentului proiect, spre nord de un drum de acces local care se constituie ca si centura de sud a localitatii.

Exista in zona interes din ce in ce mai crescut pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor microzone turistice, construirea de unitati si ansambluri care ofera servicii in domeniul turismului, alte obiective. Apropierea de municipiu, preturile terenurilor precum si oportunitatile pe care zona le ofera, fac ca acest areal sa fie din ce in ce mai cautat. Se intrevece o dezvoltare in perspectiva apropiata si medie a comunei, bazata pe situarea care faciliteaza o colaborare stransa cu municipiul, dar si pe contributia pe care comuna este capabila s-o aduca la dezvoltarea orasului, prin prisma fortei de munca calificate, a resursei umane de mare valoare si a valentelor naturale speciale.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea centrala in cadrul judetului, de accesibilitatea din directiile importante de interes. Astfel, comuna Arcus este usor accesibila din toate directiile ca trasee si durata in timp, fiind deopotriva cautata si vizitata de locuitorii asezarilor invecinate, pe trasee intens circulate, drumul national 12, drumul judetean 121 B.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, comuna Arcus se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei

generale a comunei, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante comunei pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de locuinte permanente, sezoniere si de vacanta, de areale de servicii este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in crestere continua. Acest interes a fost incetinit in ultimii 2 ani din cauza crizei economice generale.

Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiata este situata in extravilanul comunei Arcus, se gaseste in partea de sud a localitatii. Terenul este liber de constructii si amenajari.

Suprafata totala de teren studiata este de 9.999 mp, aflata in proprietate privata.

Cadrul natural se caracterizeaza printr-un relief in panta usoara de la nord-est spre sud-vest, cu cateva denivelari minore. Terenul este ocupat de vegetatie spontana

(pasune).

Perimetrul se incadreaza in bazinul Sf.Gheorghe, tinut care reprezinta digitatia Depresiunii Tarii Barsei.

Date privind geologia zonei Datele privind geologia zonei sunt cuprinse in stidiul geotehnic care face parte integranta din prezentul proiect.

Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene

Accesul in zona studiata este posibil de pe drumul local, derivat din strada in intravilan. Acesta trebuie modernizat ca si infra si suprastructura.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

In momentul de fata , circulatia pe drumul local se desfasoara fluent, nu sunt capacitati mari de trafic, drumul respectiv deserveste zonele de locuit apropiate si terenurile agricole. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau intre acestea si alte functiuni.

Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren liber, in suprafata totala de 9.999 mp , rotund calcule de bilant teritorial 1,00 ha. Functiunile actuale sunt de exploatare agricola in extravilan (arabil).

Relationari intre functiuni .

Nu exista functiuni antropice pe amplasament, nu se pune problema relationarii intre acestea. In vecinatatea imediata dinspre toate directiile exista numai terenuri agricole, zonele de locuit de tip rural se gasesc la distanta mare, zona studiata nefiind reglementata in P.U.G aprobat .

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe teren nu exista constructii subterane sau supraterane, civile sau industriale.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Construcțiile din zonele apropiate sunt construcții de locuit și anexe gospodărești, mai vechi și mai noi, aflate în stare medie. Specificul construcțiilor existente este rural.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate:

Pe traseul drumului de acces din partea de nord a terenului, la limita acestuia există pe partea opusă a drumului există rețea de alimentare cu energie electrică de medie tensiune.

Nu se poate realiza, în condiții eficiente de costuri, racordul la rețea centralizată de alimentare cu apă și la rețea centralizată de canalizare menajeră, până când aceste rețele, în curs de implementare nu vor fi extinse până în apropiere.

Zona nu are alimentare cu gaze naturale.

Asigurarea cu spații verzi :

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate în timpul verii de vegetație agricolă. Nu există pe amplasament spații verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protecție.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine :

Amplasamentul vizat nu se află în vecinătatea imediată a unui curs de apă, paraul care străbate localitatea se află la distanță mare față de amplasament, este exclus riscul de inundație. De asemenea este exclus riscul de alunecări de teren. Riscul seismic nu este mai mare decât media județului.

Bilant teritorial – situația existentă

Specificatie	ha	%
suprafata totala studiată	3,90	x
suprafata totala reglementată	1,00	100,00
suprafata ocupată de construcții	0,00	0,00

suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii pietonale, platforme, terase	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata de oglinzi de apa	0,00	0,00
suprafata ocupata de teren agricol (arabil)	1,00	100,00
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	1,00	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	

Principalele disfunctionalitati :

Nu am constatat disfunctionalitati majore care sa necesite interventii ample in sit.

Echipare edilitara :

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice, in imediata vecinatate Nu este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa. Canalizarea menajera este posibila doar in sistem local. Nu exista in zona un furnizor de energie termica in sistem centralizat. Nu este posibil racordul la o retea de distributie a gazului metan.

Principalele disfunctionalitati :

Accesul carosabil se cere a fi modernizat pentru asigurarea unei accesibilitati corespunzatoare la obiectivele propuse.

Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in extravilan, el nu are implicatii directe asupra cadrului urbanistic si functional al intravilanului in momentul de fata. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compositie armonioasa, organic legata de configuratia si structura cadrului natural, adoptand o dispozitie a volumelor supaterane organizata si functionala, dispusa pe teren intr-o armonie cu cadrul natural si configuratia geografica speciala a acestuia.. S-a avut in vedere deschiderea perspectivelor deosebit de pitoresti spre toate punctele cardinale.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri in zona. Pe amplasamentul studiat se vor realiza constructii pentru servicii turistice si de agrement, drumuri de acces, plantatii decorative si de protectie. Aceste functiuni nu sunt de natura sa afecteze factorii de mediu in sensul degradarii calitatii acestora in conditii de exploatare corecta.

Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:

Nu s-au contatat asemenea riscuri, in conditiile unei exploatari antropice corecte.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Pe amplasament nu am constatat elemente naturale sau construite supaterane cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare . Despre potentialul general al zonei Arcus s-a vorbit in capitolele precedente. Pe amplasament nu exista dotari turistice.

Optiuni ale populatiei:

Optiunile generale ale populatiei sunt cele care sustin dezvoltarea comunei, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va da un anunt intr-o publicatie locala de mare tiraj referitor la intentia de realizare a obiectivelor propuse. De asemenea, la sediul Primariei Arcus, proiectul va fi expus pentru a fi consultat. Eventualele observatii se vor depune la sediul Primariei Comunei Arcus, in termen de 30 zile de la expunerea proiectului spre consultarea populatiei, la sediul APM Covasna, Sf.Gheorghe, strada Gen.Grigore Balan, nr. 10 in termen de 15 zile de la aparitia anuntului in presa. Pentru consultarea populatiei se va aplica procedura prevazuta de lege. Investitia propusa prin prezentul proiect va genera cateva locuri de munca noi in zonele de servicii, si este de natura sa contribuie la fixarea fortei de munca locale. Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarului si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elaboratorului, proiectul evidentiaza in mod corespunzator viziunea temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este ridicarea topografica in sistem STEREO 70.

Pentru amplasamentul studiat s-a realizat un studiu geotehnic asupra conditiilor de teren, studiu de fundamentare care sta la baza elaborarii propunerilor urbanistice, de asemenea.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al comunei Arcus nu prevede pentru aceasta locatie nici o reglementare, terenul fiind situat in extravilan.

Valorificarea cadrului natural:

Orice interventie umana in cadrul natural este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens titularii vor intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala.

Constructiile principale au fost orientate tinand cont de punctele cardinale si de configuratia terenului pentru asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente fata de soare si iluminat natural. De asemenea, s-a avut in vedere ferirea directa de efectul vanturilor dominante care bat din directia nord-vest spre sud-est, si amplasarea constructiilor in sistem peisaj, organic, pentru a artificializa cat mai putin cadrul natural.

Intre zona agroturistica si zona rezervata pentru adapostul de cai si pentru serviciile de echitatie, s-a prevazut un palc compact de protectie cu rol de perdea, absorbanta pentru zgomot si mirosuri, alcatuit din arbori cu vegetatia inalta si coroana bogata, cu crestere rapida.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe drumul local existent. Drumul interior al amplasamentului va fi drum semicarosabil cu ampriza de 6,00 m, bordat de trotuare pietonale de 2 m latime. Vizitatorii si personalul vor avea asigurate posibilitatile de parcare a autoturismelor personale in incinta, pe placi de grassbeton. Este asigurata

posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, autoutilitare, altele.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei microzone de servicii turistice si de centru de echitatie.

Constructiile principale sunt cele de pensiune rurala si casute de oaspeti din lemn. Cladirile vor avea regim maxim de inaltime P+1 (pensiunea). Se vor realiza obiective specifice unui centru de echitatie si anume adaposturi pentru cai, depozite pentru fan si harnasamente, depozite pentru materiale diverse, spatii de cazare pentru ingrijitori, spatii de igiena pentru cai si spatii de vestiar cu grupuri sanitare pentru personal, spatii de activitate pentru cai, padocuri, zona de echitatie cu public, spatii tehnice si sanitare. Compozitia este organizata, integrata in configuratia cadrului natural existent, pitoresc, compositie care asigura o accesibilitate economica a tuturor obiectivelor, orientare corecta a spatiilor construite si libere in functie de punctele cardinale, cadre naturale si imagini de perspectiva bogate. Catre zona de nord – vest si sud - est, se vor realiza plantatii de arbusti si tufe cu vegetatie bogata pentru a proteja zona de de vanturile dominante. Spre nord - vest se sugereaza ca ar fi utila plantarea unei perdele compacte de vegetatie inalta, de protectie, cu arbori cu radacina adanca si cu coroana ampla, pentru fixarea solului precum si intre cele doua unitati de referinta delimitate in plansa A - 06 pentru a se constitui o bariera intre zonele de cazare si agrement si zona care adaposteste cai. Aceasta plantatie va fi cat mai compacta, de tip paravan. In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatoorii indici maximi de ocupare si utilizare a terenului :

Bilant teritorial – situatia propusa

specificatie	ha	%
suprafata totala studiata	3,90	x
Suprafata reglementata	1,00	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,12	12,00

suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,15	15,00
suprafata ocupata circulatii pietonale	0,08	8,00
suprafata ocupata de echipamente edilitare	0,06	6,00
suprafata ocupata de oglinzi de apa	0,00	0,00
Suprafata ocupata de spatii verzi	0,59	59,00
Suprafata ocupata de amenajari speciale	0,00	0,00
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	1,00	100,00

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT realizat = 12,00 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT realizat = 0,24

Procent de ocupare a terenului POT maxim zona agroturistica = 20,00 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim zona agroturistica = 0,40

Procent de ocupare a terenului POT maxim zona echitatie = 25,00 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim zona agroturistica = 0,50

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza dintr-un put sapat pe amplasament de la care, cu ajutorul pompelor, apa va fi condusa spre punctele de consum prin tevi din material plastic pozate pe pat de nisip. Pe traseul conductelor de distributie se va amplasa un hidrant de stins incendiul exterior. Conductele de distributie urmaresc traseele cailor de circulatie carosabile si pietonale interioare propuse.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere rezultate de la constructiile turistice (pensiune si casute de oaspeti) se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana catre un bazin vidanjabil impermeabilizat conform plansa A-05 avand in vedere caracteristicile geografice ale terenului, urmarind scurgerea gravitationala a apelor uzate.

Purinele de la grajduri (cai) se vor conduce catre un bazin de purine situat in apropierea platformei de balegar, pentru a permite curgerea materialelor lichide in bazin. Purinele si balegarul se vor folosi ca ingrasamant pentru terenurile agricole aflate in proprietatea titularilor de proiect, situate in imediata vecinatate.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce prin rigole deschise, spre spatiile verzi amenajate si spre partea de sud a amplasamentului, gravitational, unde se pot varsa in rigolele existente de-a lungul drumului local, si spre spatiile verzi din zona.

Incalzire

Spatiile interioare vor fi incalzite de la centrale termice proprii functionand cu energie electrica, amplasate in interiorul cladirilor propuse, sau cu combustibil solid, lemn si peleti.

Apa calda menajera va fi furnizata de aceleasi centrale, in completare se va putea incerca utilizarea de panouri solare, tehnologii noi in judetul Covasna.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize precum si iluminatului exterior, se va realiza racordul la retea existenta la limita amplasamentului, in partea de nord.

Telecomunicatii :

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona intravilanului localitatii Arcus, pe baza avizelor solicitate de beneficiari de la detinatorii retelelor Tc existente, prin extinderea acestora.

Alimentare cu gaze naturale :

Nu exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona.

Gospodarie comunală :

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-uri, hartie si carton, textile, sticla si metal se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija administratorului zonei.

Protectia mediului :

Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. In cadrul ansamblului nu exista unitati de productie care sa opereze cu materiale poluante. Nu se pune problema emanatiilor nocive, nu se produc noxe si deseuri periculoase pentru mediu. Practic, este o zona de cazare turistica si agrement cu o zona de echitatie, organizata si sistematizata, cu amenajari specifice acestei functiuni. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

In interiorul incintei se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol de protectie si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor fi plantate cu plante perene pe partere de gazon si cu arbori si arbusti specifici zonei. Se vor planta arbori si arbusti cu vegetatie bogata cu rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curenților de aer, rol de paravan intre drumul public si zona de pensiune si, evident, cu rol decorativ.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul comunei Arcus vor fi protejate prin corecta exploatare si utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor si dotarilor si prin respectarea prevederilor PUZ.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Nu se pune problema reabilitarii urbane. In ce priveste peisajele, se va avea in vedere refacerea cadrului dupa terminarea lucrarilor de constructii in mod cat mai apropiat de starea initiala a sitului. In acest fel, interventia va fi cat mai putin agresanta pentru mediu si se va inscrie in mod firesc si armonios in cadrul natural existent.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament, in sine, nu exista asemenea oportunitati in momentul de fata.

Obiective propuse :

Obiectivele principale propuse sunt :

- Pensiune turistica rurala
- Casute de oaspeti din lemn
- Adaposturi pentru cai, hala de dresaj, padocuri, anexe pentru hrana si materiale de ingrijire, alte anexe.
- Plantatii de protectie, plantatii decorative
- Parcaje publice
- Accese carosabile si pietonale

- Imprejmuiri transparente
- Echipare edilitara

Terenul se afla in proprietate privata, in intregime.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 213 / 2012, care sta la baza elaborarii lui.

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna.

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Comunei Arcus, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, beneficiarul va face demersurile necesare in continuare, potrivit legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela

VOLUMUL II

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispozitii generale :

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

2. Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Reglementarile cuprinse in PUZ pentru zona studiata.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al adinistratiei publice locale.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

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

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul)
- constructiile supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor si la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.
- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatiei perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata.

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

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitatelor de orice fel.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare. Zona de edificabil defineste conturul in cadrul caruia constructiile pot ocupa loc.

Se vor respecta retragerile fata de limita amplasamentului, fata de reperele materializate in plansa de reglementari urbanistice - zonificare.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile minime fata de vecinatati, intimitate si toate celelalte prevederi legale de amplasare.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare de pe parcelele private.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.
- Acces carosabil si pietonal special amenajat pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii la toate obiectivele interioare si exterioare propuse, semnalizare corespunzatoare.

Reguli cu privire la echiparea edilitara :

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri :

Spatiile verzi sunt amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat, ele ocupa aproape 60 % din suprafata terenului amenajat, sub forma de gradini amenajate, ronduri florale, gazon, plantatii de protectie, rolul acestora este si functional si estetic. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Intre spatiile functionale se pot realiza imprejmuiuri din gard viu din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. Nu se vor utiliza imprejmuiuri din materiale plastice. Spre drumurile publice se vor planta arbusti cu

vegetatie deasa cu rol de protectie impotriva inzapezirii, a curentilor de aer, a vantului dominant si a propagarii zgomotului de pe carosabil.

III Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie in doua unitati functionale, respectiv doua unitati teritoriale de referinta.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatile functionale cuprind urmatoarele functiuni importante :

IS – institutii si servicii

A – constructii agricole

P – spatii plantate

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

V. Unitati teritoriale de referinta :

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, delimitate conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi sau limite cadastrale, pe baza functiunii dominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

UTR 1 – ZONA AGROTURISTICA

Suprafata : 5.050 mp

Vecinatati :

- spre nord :drum local de acces
- spre sud : UTR 2
- spre est : teren agricol liber

- spre vest : teren agricol liber

subzone functionale : IS, L, P, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 20,00 %	CUT maxim 0,40

- functiunea dominanta : servicii turistice
- functiuni complementare : echipare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi, amenajari de gradina, anexe.
- functiuni permise fara conditii : constructii si amenajari pentru servicii turistice, comerciale, anexe gospodaresti de depozitare, bricolaj, garaje, terase acoperite, terase descoperite, pergole, mobilier de gradina, pavilioane de odihna, umbrare, platforme, echipare edilitara, amenajari peisajere, imprejmuiri.
- Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile
- Functiuni interzise : unitati de productie, unitati industriale si tehnice, functiuni generatoare de zgomot, trepidatii, noxe, deseuri periculoase, institutii publice.

Regim maxim de inaltime : P+1

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla, sau invelitori usoare, panta minima a invelitorii 30 grade, tamplarie lemn, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit , betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate, grassbeton, imprejmuiri conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a incaperilor principale si a teraselor, orientarea vest a bucatariilor si bailor, orientare nord a spatiilor de depozitare,

orientarea sud, est si vest a spatiilor de zi, nord a debaralelor. Spatiile de parcare pentru personal si vizitatori se vor asigura in interiorul incintei.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare a incintei interioare si cu rol de protectie, absorbant pentru praf, zgomote, miros, pulberi, fum si emanatii de esapare, fixare a solului, perdele de protectie in calea curenților de aer.

UTR 2 – ZONA ECHITATIE

Suprafata : 4.949 mp

Vecinatati :

- spre nord : UTR 1
- spre sud : teren agricol liber
- spre est : teren agricol liber
- spre vest : teren agricol liber

subzone functionale : A, IS, P, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 25,00 %	CUT maxim 0,50

- functiunea dominanta : agricola (zootehnica)
- functiuni complementare : echipare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi, amenajari de gradina, anexe.
- functiuni permise fara conditii : constructii si amenajari pentru servicii turistice, anexe gospodaresti de depozitare, terase acoperite, terase descoperite, pergole, mobilier de gradina, pavilioane de odihna, umbrare, platforme, gradene spectatori, echipare edilitara, amenajari peisajere, imprejmuiuri.
- Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile

- Functiuni interzise : locuinte, unitati de productie, unitati industriale si tehnice, functiuni generatoare de zgomot, trepidatii, noxe, deseuri periculoase, institutii publice.

Regim maxim de inaltime : P+M

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : constructii tip hala, structuri din lemn, din beton armat si zidarie, metalice, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitori din tigla, sau invelitori usoare, acoperisuri tip terasa, tamplarie lemn, metalica, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit , betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate, grassbeton, imprejmuiiri conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a incaperilor principale de adapost pentru cai, orientarea vest, nord a spatiilor tehnice, a depozitelor. Spatiile de parcare pentru personal si vizitatori se vor asigura in UTR 1.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare a incintei interioare si cu rol de protectie, absorbant pentru praf, zgomote, miros, pulberi, fum si emanatii de esapare, fixare a solului, perdele de protectie in calea curenților de aer.

Sef proiect arh. Florea Stela