

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

SFANTU GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26, cod 520052

Judetul Covasna

telefon : 0741128611

e-mail: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 281 / 2023

**ZONA DE CASE DE VACANTA
COMUNA ARCUS, JUDETUL COVASNA
Initiator : RETYI ODON**

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI
REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
(P.U.Z.+ R.L.U.)**

SEPTEMBRIE 2023

PROIECT NR. 281 / 2023

DENUMIREA LUCRARI : ZONA DE CASE DE VACANTA

LOCALITATEA : COMUNA ARCUS

JUDETUL COVASNA

INITIATOR : RETYI ODON

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE
URBANISM AFERENT P.U.Z.**

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.
- regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii
- reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- unitati si subunitati functionale

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

5. ZONE FUNCTIONALE

B – PIESE DESENATE

- A – 01 **PLAN DE INCADRARE IN ZONA, scara 1 / 3000, 1 / 10000**
- A – 02 **ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**
scara 1/1000
- A – 03 **REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 03.1. **ILUSTRARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA scara 1/1000**
- A – 04 **PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000**
- A – 05 **REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**

sef proiect

arh. FLOREA Stela



MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

ZONA DE CASE DE VACANTA

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

1.1. Date de recunoastere a investitiei :

- denumirea obiectivului : ZONA DE CASE DE VACANTA
- localitatea : comuna ARCUS, judetul Covasna
- initiator : RETYI ODON

1.2 Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune reglementarea unui teren in vederea constuirii de case de vacanta, in comuna Arcus. Terenul de amplasament studiat se afla in extravilanul satului Arcus, in partea de nord a acestuia. Se intentioneaza amenajarea unei zone cuprinzand cladiri, constructii si amenajari de teren, specifice programului propus. Ansamblul se contureaza ca o micro-zona amenajata, cu constructii si cladiri cu regim maxim de inaltime parter + 1 etaj, amplasate intr-un cadru natural propice, oferind conditii avantajoase prin functiunile din apropiere, lacul de la Valea Crisului, conditii de relief, vegetatie, peisaje si clima, potrivite pentru functionarea obiectivului propus de beneficiar.

Odata cu inchiderea si ecologizarea minei de la Valea Crisului, craterul ramas in urma exploatarii de suprafata care s-a desfasurat pe o perioada de mai mult de 10 ani, a inceput in mod natural acumularea de apa in locul minei. Aceasta apa provine din izvoare subterane, din panza freatica si din precipitatii. In prima etapa a acumularii apei, nivelul acesteia a crescut rapid, insa odata cu cresterea suprafetei de apa si de evaporare a apei, nivelul este aproape de stabilizare. O situatie asemanatoare s-a petrecut in urma cu trei decenii in zona comunei Moacsa, satul Padureni, unde un lac artificial realizat pentru irigarea terenurilor agricole nu si-a atins scopul propus si a

devenit un punct de interes turistic, dezvoltandu-se in timp o zona de case de vacanta, pensiuni ai dotari complementare.

Zona lacului Valea Crisului este situata aproape de municipiul Sfantu Gheorghe, astfel incat interesul locuitorilor municipiului pentru aceasta zona va deveni cu siguranta tot mai mare. Autoritatile publice locale de la Valea Crisului si Arcus, au in vedere acest trend, in momentul de fata nu se deruleaza investitii publice pentru amenajarea unui amplu centru de loisir in zona din cauza unor impedimente administrative. Lacul in sine si zona acestuia se afla la limita teritoriilor administrative ale celor doua comune.

Terenul reglementat in planul urbanistic este situat la limita teritoriului administrativ al comunei Arcus, in partea de nord a acestuia. In imediata apropiere a amplasamentului se afla un teren cu un P.U.Z. aprobat in anul 2003 pentru zona rezidentiala si un altul in curs de aprobare tot pentru o zona rezidentiala.

Solicitari ale temei program :

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

Se vor amplasa cladiri specifice programului de case de vacanta (locuinte nepermanente, locuinte sezoniere), pe loturi individuale. In cadrul acestei reglementari se vor prevedea constructii, spatii verzi, circulatie semicarosabila, spatii de parcare, amenajari care sa deserveasca unitatile functionale, utilitati.

Obiectivele vor beneficia de amenajari de teren pentru protectie si pentru agrementarea cadrului amenajat, acces carosabil de la nivelul drumului de exploatare existent (fost drum de deservire a minei, ca legatura intre aceasta si DJ 121 B) , expunere optima spre punctele cardinale. Toate cladirile si constructiile se vor amplasa astfel incat sa beneficieze de insorire eficienta, de circulatii si accese auto si pietonale confortabile. Incinta va fi astfel organizata incat sa utilizeze cu maxima eficienta suprafata reglementata.

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

Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa rece potabila, canalizare menajera. Incalzirea spatiilor interioare se va realiza in sistem local, cu centrala termica pe combustibil solid sau electric si, in completare, se pot utiliza panouri solare pentru producerea apei calde menajere, precum si alte sisteme verzi de productie a energiei electrice pentru uz propriu.

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 "Pinchely" care in timpul jefuirilor tatara 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, Egevesze, 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 Mezőtúr 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 într-o documentație scrisă în anul 1332, sub denumirea de Arkus (Mon. Vatican 1.1.106). Localitatea s-a format prin contopirea mai multor așezări, dintre care cea mai importantă era așezarea Arcus.

Evoluția populației de-a lungul istoriei așezării

În anul 1567 satul număra 30 gospodării, în 1614 erau 109, iar în anul 1703 avea 143 de gospodării. În anul 1786 în cele 86 de case locuiau 441 locuitori, în 1829 satul avea 720 locuitori, în 1850, 1435 locuitori iar în 1880 trăiau în sat 1544 cetățeni.

Odată cu despartirea de comuna Valea Crisului de care a aparținut până în anul 2004, comuna nou formată Arcus are un real potențial de dezvoltare fiind amplasată în imediată apropiere a municipiului Sf.Gheorghe, reședința de județ, și dispunând de importante resurse de dezvoltare materiale și umane.

Relații cu teritoriul

Cadrul natural

Comuna Arcus este situată în partea centrală a județului Covasna. Teritoriul administrativ se situează la altitudinea de 578 m, este delimitat: la Est de râul Olt, la Sud de municipiul Sfântu Gheorghe, la Vest de creșta munților Baraolt și la Nord de comuna Valea Crisului.

Clima

Clima este continental - moderată cu veri relativ bogate în precipitații și ierni friguroase. Circulația generală a aerului este caracterizată prin frecvența mare a curenților de aer temperat - oceanic dinspre vest (mai ales în sezonul cald) și de patrunderi frecvente de aer temperat - continental dinspre est (mai ales în sezonul rece).

Temperatura medie anuală 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 anuală de precipitații este de 590 ml, cele mai multe precipitații cad în luna iunie iar cele mai puține în februarie.

Direcțiile dominante ale vântului sunt dinspre nord și nord - est (iarnă) și sud - vest, vest (vară).

Reteaua hidrografică a comunei este formată din râul Olt cu afluentul sau din partea dreaptă, paraul Arcus.

Suprafața intravilanelor localității

Conform planului urbanistic, etapa I, a comunei Arcus, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local, suprafața cuprinsă în intravilanul localității, în prezent este de 262,25 ha.

Activități economice

În satul Arcus predomină activitățile agricole, agricultura și zootehnia fiind principalele ocupații ale locuitorilor din comuna.

Activități în domeniul ocrotirii sănătății

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. Zona fostei cariere de carbune, situata intre Valea Crisului si Arcus, a fost supusa lucrarilor de inchidere si ecologizare cu sprijinul Bancii Mondiale.

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 repere 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. 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 unei parti a cetatenilor din comuna Arcus apa potabila.

STRATEGIA DE DEZVOLTARE A INFRASTRUCTURII DE APA POTABILA ȘI DE CANALIZARE MENAJERA IN JUDETUL COVASNA PENTRU PERIOADA 2018-2027 prevede alimentarea cu apa potabila a satului Arcus (singura localitate din care este alcatuita comuna) care se va face centralizat, volumul de apa fiind asigurat din rezerva de apa a municipiului Sfantu Gheorghe. (Gosp Com S.A. – operator regional judetul Covasna). Sursa de apa se afla in zona localitatii Zoltan, adancimea puturilor este sub 50 m.

Canalizare menajera

Localitatea nu dispune inca de dotari si retea de canalizare menajera centralizata pe toata suprafata localitatii. In zona amplasamentului nu exista retele centralizate.

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 inchise 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 gaza 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, 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. In viziunea strategiei de dezvoltare a zonei periurbane a municipiului Sf.Gheorghe, situl studiat in prezenta documentatie, situat in zona Nord a periurbanului municipiului Sfantu Gheorghe, pe raza administrativa a comunei Arcus, se inscrie in trendul de dezvoltare al zonei.

1.3. Surse documentare :

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

- Planul Urbanistic General al Comunei Arcus, aprobat.
- Date statistice
- Site-ul oficial al Comunei Arcus
- Legislatia in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat in extravilanul comunei Arcus, in partea de nord a acestuia. El se intinde pe un teren orientat de la nord spre sud in panta foarte mica catre lacul Valea Crisului . Terenul este delimitat la vest de drum local de exploatare, spre est si sud de teren liber in extravilan, spre nord de zona lacului.

Exista in zona Arcus interes din ce in ce mai crescut pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor microzone locuit, de productie si servicii, 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 este usor accesibila din toate directiile ca trasee si durata in timp, fiind deopotriiva cautata si vizitata de locuitorii asezarilor invecinate, pe trasee intens circulat, drumul national 12, drumul judetean 121 B, drumuri comunale.

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 putea deschide noi perspective economiei generale a comunei, va putea genera noi directii de dezvoltare, va putea 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 evidenta, mai cu seama pentru construirea de locuinte permanente, sezoniere si de vacanta, dar si de areale de productie si servicii este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in crestere continua.

2.1. Incadrarea in localitate :

2..3. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii , elemente ale cadrului natural :

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

Suprafata totala de teren aflat in proprietatea beneficiarilor este de 10.000 mp, din care se propune reglementarea si introducerea in intravilan a suprafetei de 10.000 mp.

Cadrul natural se caracterizeaza printr-un relief in panta usoara. Terenul este ocupat de vegetatie agricola (arabil).

Perimetrul se încadrează în zona de ramă a Bazinului Sf. Gheorghe, ținut care reprezintă digitația Depresiunii Țării Bârsei. Terenul de fundare se află în zona de contact a depozitelor pleistocen superioare și holocene cu cele cretacice din rama bazinului.

Relieful depresiunii este format din trei trepte concentrice, perimetrul cercetat încadrându-se în treapta înaltă, caracterizându-se cu văi care prezintă maluri evidențiate. Terenul se prezintă cvaziorizontal.

Altitudinea în zonă se situează între 564,0 – 576,0 m.

Stratigrafia perimetrului

În perimetrul Arcuș sunt prezente depozite de molasă de vârstă pliocen-pleistocenă, care stau peste depozite cretacice și sunt acoperite la rândul lor de formațiuni cuaternare.

În suita depozitelor cretacice s-au identificat orizonturi litologice formate din: argile micacee fin stratificate, urmate de un pachet de gresii micacee calcaroase fine spre grosiere și cu trecere spre microconglomerate, având o grosime de 100 - 150 m.

Acestea sunt urmate de o stivă groasă de conglomerate polimictice ce apare în petice, fiind erodat în mare parte, și dispuse după un aliniament SV - NE.

Tectonica: Depresiunea s-a format la începutul pliocenului prin scufundarea în trepte, de tip graben, de a lungul unor falii gravitaționale regionale, cu orientare preferențială nord-sud, paralelă cu principalele unități structurale ale Carpaților Orientali.

Clima, nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

Caracterul intramontan al Depresiunii Sf. Gheorghe contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate prin: temperatura medie anuală de 8°C; media temperaturilor lunii ianuarie de - 3,9°C; media temperaturilor lunii iulie de 17,8°C.

În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură. Apariția medie anuală a probabilității gerurilor timpurii este data de 10 octombrie, iar al gerurilor întârziate 20 aprilie.

Precipitațiile atmosferice înregistrează o medie anuală cuprinsă între 500 – 600 mm. Verile au uneori caracter secetos.

Condițiile de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice pe amplasament.

Adâncimea de îngheț în zonă este la -1,10 m (STAS 6054-85).

Din punct de vedere seismic terenul are perioada de colț $T_c = 0,7s$.

Hazardul seismic pentru proiectare descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului (ag), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 100 de ani corespunzător stării limită ultime (Conform codului P.100 -1/2006), valoarea accelerației terenului pentru proiectare este de $ag = 0,20g$ (m/s^2).

Încadrarea terenurilor după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la săpat se va face conform normativelor $T_s - 81$.

Prin grija beneficiarului se va realiza un studiu geotehnic pentru stabilirea concreta a condițiilor de fundare pentru fiecare construcție în parte.

Condițiile de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice detaliate, însoțite de analize de laborator efectuate pe probele prelevate din lucrări.

Terenul este liber de construcții și amenajări. Este notat în cartea funciara nr 27335 Arcus.

2.4 Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene

Accesul în zona studiată este posibil de pe un drum de exploatare existent, aflat spre vest. Acest drum, în momentul de față este circulabil, dar se propune modernizarea lui pentru a asigura un acces corespunzător cetățenilor și mijloacelor de intervenție. Se preia reglementarea de modernizare a drumului existent din PUZ învecinat, aprobat, ambele amplasamente sunt deservite de acest drum.

Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitate și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

În momentul de față, circulația pe drumul de exploatare se desfășoară fluent, traficul este extrem de redus. Nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau între acestea și alte funcțiuni.

2.5 Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată :

Zona de amplasament vizată pentru reglementare se întinde pe un teren liber, în suprafața totală de 10.000 mp, rotund calcule de bilanț teritorial 1,00 ha. Funcțiunile actuale sunt de exploatare agricolă în extravilan (teren arabil).

Relationari între funcțiuni .

Nu există funcțiuni antropice pe amplasament, nu se pune problema relațiilor între acestea. În vecinătățile cele mai apropiate există zone de locuit de tip rural (gospodării satești), case de vacanță, mici unități private de cazare turistică, spre nord se află lacul Valea Crisului.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe teren nu există construcții subterane sau supraterane, civile sau industriale.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Construcțiile existente în zonele mai îndepărtate sunt construcții aflate în stare bună.

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

În zona terenului studiat, la gard, nu există rețele de utilități.

Nu se poate face în momentul de față racord la rețea centralizată de alimentare cu apă și nici la rețea centralizată de canalizare menajeră.

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 se află în apropierea lacului Valea Crisului. Nu există riscuri privind inundarea terenului, oglinda de apă este la o cota asigurătoare, fluctuațiile nivelului în perioadele secetoase este de ordinul centimetrilor. Riscul seismic nu este mai mare decât media județului. Având în vedere că fosta mină era o exploatare de suprafață, taluzul rezultat în urma ecologizării prezintă siguranță la alunecări de teren.

Bilant teritorial – situația existentă

Specificatie	ha	%
suprafața totală studiată	1,86	X
suprafața totală reglementată	1,00	100,00
suprafața ocupată de construcții	0,00	0,00
suprafața ocupată de circulații carosabile	0,00	0,00
suprafața ocupată de circulații pietonale, platforme	0,00	0,00
suprafața ocupată de echipare edilitară	0,00	0,00
suprafața ocupată de alte funcțiuni	0,00	0,00
suprafața ocupată de vegetație agricolă	1,00	100,00
suprafața ocupată de spații verzi amenajate	0,00	0,00
suprafața totală ocupată	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 disfuncționalități :

Nu am constatat disfuncționalități majore care să necesite intervenții ample în sit.

2.6.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 aflata la limita intravilanului spre sud si spre vest, exista retea de energie electrica la care se poate face racordul, prin cablu subteran. Nu este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa in momentul de fata. Canalizarea menajera nu este posibila in sistem centralizat. Aceste utilitati se pot asigura local, prin put sapat de adancime, bazin vidanjabil impermeabilizat, subteran. 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 : Disfunctionalitatile in momentul de fata sunt : lipsa retelelor de utilitati centralizate si necesitatea modernizarii drumului de acces. Cartea funciara nr. 27335 este libera de sarcini. Terenul nu face parte din Arie Naturala protejata prin lege.

2.7. 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 compozitie armonioasa, organic legata de configuratia si structura cadrului natural, adoptand o dispozitie a volumelor supraterane organizata si functionala, dispusa pe teren intr-o armonie cu cadrul natural si configuratia geografica. S-a avut in vedere de asemenea, vecinatatea imediata din PUZ aprobat spre vest.

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 specifice programului de locuire sezoniera, 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 constatat asemenea riscuri, in conditiile unei exploatare antropice corecte.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Nu am remarcat obiective care sa necesite protectie speciala, pe amplasament.

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 in momentul de fata.

2.8.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 obiectivul propus se va aplica procedura prevazuta de lege.

Investitia propusa prin prezentul proiect este de natura sa contribuie la fixarea fortei de munca locale si la cresterea nivelului de interes turistic in zona. 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

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al comunei Arcus nu prevede reglementari pentru aceasta locatie, zona fiind situata in extravilanul localitatii.

3.3. 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 titularul va intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiilor, 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 cat mai aproape de starea initiala.

Construcțiile principale și amenajările vor fi orientate ținând cont de punctele cardinale și de configurația terenului pentru asigurarea unei funcționări corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente față de soare și iluminat natural. De asemenea, se va avea în vedere ferirea directă de efectul vânturilor dominante care bat din direcția nord-vest spre sud-est.

3.4. Modernizarea circulației:

Accesul la zona reglementată se va face de pe drumul de exploatare existent. Acesta derivă din drumul județean 121 B spre nord. Drumul interior al amplasamentului va fi drum semicarosabil, va fi bordat cu trotuare și rigole pentru scurgerea apelor de suprafață de la sud spre nord, către lac, gravitațional. Se va asigura parcarea autovehiculelor într-un parcaj delimitat, a vizitatorilor suplimentari numai pe loturi. Va fi asigurată posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendii, salvări, poliție, autoutilitare de vidanjare, TEGA, altele.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus construcții și amenajări specifice unei microzone de case de vacanță.

Terenul s-a lotizat în 9 loturi pentru case de vacanță.

Se vor putea construi: case de vacanță cu regim maxim de înălțime P + 1, garaje, pavilioane de grădina, locuri de gratar, terase, pergole, umbrare, altele asemenea. Se vor realiza plantații de arbuști și tufe cu vegetație bogată pentru a fixa solul și a agrementa vizual și fizic cadrul construit. În baza amenajărilor propuse se stabilesc următorii indici maximi de ocupare și utilizare a terenului:

Bilanț teritorial – situația propusă

Specificatie	ha	%
suprafața totală studiată (analizată)	1,86	X
Suprafața reglementată	1,00	100,00
suprafața ocupată de construcții (estimative)	0,30	30,00
suprafața ocupată de amenajări extetioare, circulații carosabile	0,13	13,00
suprafața ocupată de spații verzi amenajate	0,08	8,00
suprafața ocupată de circulații pietonale	0,07	7,00
suprafața ocupată de curți și grădini	0,39	39,00
Suprafața ocupată de echipare edilitară	0,03	3,00
Suprafața ocupată de edificabil	0,34	34,00
suprafața totală ocupată	1,00	100,00
P.O.T. MAXIM		30 %
C.U.T. MAXIM		0,60

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P + 1

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza din put forat de adancime, unul singur pentru intreg ansamblul. Apa va fi pompata in doua rezervoare de apa. Unul din rezervoare va avea apa de consum, minim 10 mc, care va fi condusa la punctele de consum prin bransament la o conducta de alimentare, prin tevi din material plastic pozate pe pat de nisip. Celalalt rezervor va fi rezerva intangibila de incendiu exterior, minim 36 mc.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana catre un bazin vidanjabil impermeabilizat in prima etapa, minim 10 mc, acesta avand capacitatea de a colecta apele uzate menajere de la toate incintele.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce prin rigole deschise spre spatiile verzi amenajate, spre nord catre lac.

Incalzire

Spatiile interioare vor putea fi incalzite de la centrale termice proprii functionand cu energie electrica, sau cu combustibil solid, lemn si peleti.

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

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 reseaua existenta cea mai apropiata de amplasament, la limita intravilanului. Se va realiza un studiu de specialitate care sa propuna cea mai fiabila solutie de racordare. Se pot amplasa pe acoperisuri (cea mai ampla suprafata de invelitoare va fi orientata sud), sau pe sol, panouri fotovoltaice.

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. Retelele de telefonie mobila au acoperire cu semnal in zona.

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 si a celor rezultate din ambalaje si altele asemenea. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele refolosibile, PET-uri, hartie si carton, textile, sticla si metal se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija utilizatorilor. Pentru resturile vegetale se vor realiza celule de compostare pe fiecare lot, pamantul rezultat va putea fi folosit ca ingrasamant natural valoros.

3.7. 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 si amenajari exterioare al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in limitele unei utilizari corecte. Practic, este o mica zona de habitat sezonier, 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 incintelor 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 arbusii specifici zonei. Se pot planta arbori si arbusii cu vegetatie bogata cu rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curentilor de aer 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 si construit existent in apropiere. Zona nu face parte din vreun plan local de peisaj aprobat.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament, in sine, nu exista asemenea oportunitati in momentul de fata. Intreaga zona a lacului si a imprejurimilor acestuia are un potecial urias de a deveni o zona balneara si turisrtica.

3.8. Obiective propuse : Obiectivele principale sunt case de vacanta, completate de garaje, pavilioane de gradina si curte, terase, pergole, umbrare. Incintele vor fi imprejmuite cu garduri transparente cu inaltimea maxima de 1,80 m. Se vor lasa goluri in imprejmuiuri la nivelul solului pentru a permite circulatia animalelor mici

(broaste, arici, soareci, altele)

Terenul se afla in proprietate privata a unei persoane fizice, in intregime.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism 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 apoi 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.

1 Dispozitii generale :

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.

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.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.
- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică
- privind mediul de viață al populației, cu moedificarie si completarile ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în

localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

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

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

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 si subterane 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 vor fi permeabile pentru apa.
- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatie perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata.

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, autoutilitarelor de orice fel.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

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

Se vor respecta retragerile fata de limita amplasamentului, fata de reperatele materializate în planșa de reglementari urbanistice - zonificare.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto în incinta al autoturismelor, utilitatelor de stins incendiu, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunală, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maxime.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse, accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii.

Reguli cu privire la echiparea edilitara :

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

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri :

Spatiile verzi vor fi amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat la nivelul incintelor de locuit. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta în zona sa supravietuiasca si sa acopere spatii libere de constructii si amenajari artificiale. Intre spatii functionale se pot realiza delimitari spatiale din gard viu din arbusti fasonati, nu mai înalte de 1,5 m. Nu se vor utiliza imprejmuiri din materiale plastice. Imprejmuirile spre drumuri vor fi transparente, nu mai înalte de 1,80 m.

3. Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie într-o singura zona functionala.

4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatile functionale cuprind urmatoarele functiuni importante :

L – locuire

SP – spatii plantate

Cr – cai de comunicatie rutiera

TE – echipare tehnico-edilitara

5. ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA DE CASE DE VACANTA

Suprafata : 10.000 mp

Vecinatati :

- spre sud : TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN
- spre vest : DRUM LOCAL DE EXPLOATARE
- spre est : TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN
- spre nord : ZONA LACULUI Valea Crisului (la distanta de peste 100 m)

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 30,00 %	CUT maxim 0,60

- functiunea dominanta : locuire sezoniera
- functiuni permise fara conditii : functiuni complementare locuirii
- Functiuni permise cu conditii : nici o alta functiune
- Functiuni interzise : orice alte functiuni decat cea dominanta si cele permise

Regim maxim de inaltime : Parter + 1 etaj

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 stuf, tigla, sau invelitori usoare, panta minima a invelitorii 30 grade, acoperisuri tip terasa, tamplarie lemn, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, placaje din materiale naturale, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit , sau asfaltat, pietonale pietruite, dalate, grassbeton, imprejmuiiri conform descrierilor de mai sus.

H maxim la cornisa = 7,00 m de la cota terenului natural

H maxim la coama = 11,00 m de la cota terenului natural

Retrageri ale edificabilului fata de limitele proprietatii :

vest variabil minim 8,45 m,
nord variabil, minim 3,80 m,
sud variabil cf. plansa A-03
est minim 3,00 m.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a incaperilor principale de zi ale constructiilor, vest a bucatariilor, est sau vest a bailor, est, sud, vest a teraselor, nord a spatiilor de depozitare.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare a incintelor 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 curentilor de aer. Nu se vor planta arbori si arbusti din specii straine de zona.

Sef proiect arh. Florea Stela

