

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
F L O R E A   S T E L A  
Sfantu Gheorghe, strada Privighetorii nr. 26  
Judetul Covasna  
Telefon : 0741128611  
e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com**

**PROIECT NR. 345 / 2025**

**ZONA CASE DE VACANTA  
COMUNA ARCUS, JUDETUL COVASNA**

**Initiatori proiect  
VLAD IOAN si VLAD ILDIKO**

**PLAN URBANISTIC ZONAL MODIFICATOR SI  
REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

**MARTIE 2026**

**PROIECT NR. 345 / 2025**

**DENUMIREA LUCRARIИ : ZONA CASE DE VACANTA**

**LOCALITATEA : COMUNA ARCUS**

**JUDETUL COVASNA**

**BENEFICIARI : VLAD IOAN si VLAD ILDIKO**

**PROIECTANT GENERAL Birou Individual de Arhitectura FLOREA STELA**

**Sfantu Gheorghe, CIF 22485195**

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

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

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



*Stela*

## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

#### **VOLUMUL 1 . 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 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

#### **I.DISPOZITII GENERALE**

- **1. rolul RLU**
- **2. baza legala a elaborarii**
- **3. domeniul de aplicare**

#### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

- **4. reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**
- **5, reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**
- **6. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**
- **7. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- **8. reguli cu privire la echiparea edilitara.**
- **9. regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii**
- **10. reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui**

#### **III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- **unitati si subunitati functionale**

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

## B – PIESE DESENATE

- A – 0 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- A – 0.1 PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. APROBAT
- A – 1 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI  
scara 1/1000
- A – 2 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000
- A – 2.1 ILUSTRARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA scara 1/1000
- A – 3 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000
- A – 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/ 1000

sef proiect

arh. FLOREA Stela



# **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ MODIFICATOR pentru obiectivul**

**ZONA 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 CASE DE VACANTA
- localitatea : comuna ARCUS, jud. COVASNA
- beneficiari: VLAD IOAN si VLAD ILDIKO

### **1.2 Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone situate in intravilan, in partea de vest a comunei Arcus, in vederea actualizarii destinatiei terenului si a conditiilor de construire .

Terenul a fost reglementat in anul 2012 prin P.U.Z. aprobat, cu destinatia pensiune agro-turistica, cuprinzand si functiuni conexe : pavilioane de gradina, teren de sport, sere de legume si flori, altele asemenea. Proprietarii noi ai terenului se orienteaza catre o alta folosire a acestuia, pentru case de vacanta. In esenta, functiunea ramane apropiata de cea initiala, doar ca aceasta nou situatie necesita noi reglementari.

Astfel, se propune lotizarea terenului, asigurarea unui acces auto si pietonal corespunzator, asigurarea accesului autoutilitarelor, reglementarea POT si CUT maxim, stabilirea perimetrului edificabil, a retragerilor acestuia fata de limitele de proprietate.

### **Solicitari ale temei program :**

Tema program definita de proprietarii terenului, se refera la urmatoarele elemente :

Se va reglementa terenul in suprafata de 17.800 mp, in scris in Cartea Funciara nr. 23743 – Arcus, pentru a se putea construi case de vacanta pe loturi proprii.

Se vor delimita loturi pentru locuinte sezoniere izolate, independente, cu regim de inaltime maxim parter + mansarda. Incintele vor avea o curte in jurul casei de vacanta si o mica zona de gradina . Spatiile neocupate cu constructii si amenajari vor fi configurate ca spatii verzi.

Incintele vor beneficia de amenajari de teren pentru agrementarea cadrului lor.

Accesele la loturi se vor realiza dintr-un drum nou creat, prevazut cu trotuar si spatiu verde pe latura de vest a terenului. Drumul nou va deriva din drum local de exploatare existent in partea de nord a terenului. Parcarea autoturismelor se va realiza numai pe loturi.

Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica pentru iluminat si prize, alimentare cu apa, canalizare menajera, prin racord la retele centralizate sau local, in prima etapa.

### **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, Egeveszze, 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 Mezotur 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.

### **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.

### **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 B 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 s-a inchis si ecologizat. In momentul de fata, pe locul fostei exploatare de suprafata s-a format un lac.

#### **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 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.

### **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.

#### **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 de perspectiva, 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 la sistemul de distributie prin post de reglare masurare.

### **Gospodarie comunala**

Primaria comunei Arcus are contract cu T.E.G.A. Sf. Gheorghe pentru ridicarea si transportul gunoierului 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 a populatiei si reducerea somajului. Dezvoltarea durabila a judetului este prioritatea administratiei publice 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, raspunde intocmai prevederilor de dezvoltare definite in propunerea strategica de dezvoltare a judetului Covasna.

### **1.3. Surse documentare :**

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

- Planul Urbanistic General al comunei Arcus aprobat prin HCL nr. 12 / 2008 prelungit cu HCL 13 / 2018.
- Plan Urbanistic Zonal – Pensiune agroturistica, anul 2012.
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislatia in vigoare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei :**

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla in partea de vest a comunei Arcus.

Zona Arcus este una cu mare potential de dezvoltare in domeniul locuirii, industrial si al serviciilor tursitice. In ultimii ani s-au dezvoltat in zona investitii importante, altele sunt in curs de implementare. Exista in zona Arcus interes din ce in ce mai accentuat pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor microzone de locuinte, prestari de servicii diverse.

### **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, de faptul ca localitatea este traversata de un drum judetean important si foarte aproape de un drum national important, cai pe care circula oameni, marfuri si informatie.

### **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 culuarul central al judetului, cu perspective pentru dezvoltarea locala si a economiei generale a zonei. Astfel, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, precum si cererea pentru construirea de locuinte si spatii de servicii.

### **2.2. Incadrarea in localitate :**

**Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :** terenul se afla in intravilanul localitatii ( ca Trup ) , in partea de vest a acesteia.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural :**

Suprafata totala de teren studiata este 1,78 ha, teren aflat in proprietatea privata a doua persoane fizice. Terenul figureaza in Cartea Funciara nr. 23743.

### **Date generale privind morfologia și topografia terenului**

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.

## Stratigrafia perimetrului

În perimetrul Arcuș sunt prezente în general 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. În constituția sa petrografică intră fragmente grosiere semirotunjite de metamorfite alterate, originare din zona cristalino - mezozoică a Munților Perșani (Gârbova) și într-un procentaj mai scăzut gresii micacee, calcaroase, fragmente de calcare. Ultima secvență identificată din cadrul depozitelor cretacice din zonă este calcarul compact, fosilifer urgonian, de culoare albă, care a fost identificat în câteva lentile prezente în condiții alohtone, formând un nivel dispus pe direcția NE – SV.

Depozitele mai sus menționate aparțin Stratelor de Sinaia (valanginian - hauteriviene), Stratele de Bistra (barremian - albiene) și Stratelor de gresii și conglomerate (turonian-senoniene).

Depozitele cretacice formează fundamentul depozitelor pliocen - pleistocene, dezvoltate într-o structură intens tectonizată.

Depozitele pliocene sunt reprezentate în bază prin formațiunea brechiei bazale formată din argile și nisipuri argiloase cu fragmente de marne argile cretacice alterate având o culoare caracteristică de verde - maroniu. Grosimea acestei prime secvențe litologice este foarte variată, fiind cuprinsă între 0 - 10 m. În succesiunea litologică a pliocenului urmează o stivă groasă de 2 - 25 m de marne compacte, marne argiloase, argile nisipoase cenușii aparținătoare complexului marnos.

Pleistocenul: în zona Arcuș este dispus discordant peste depozitele pliocenului, fiind reprezentat prin formațiuni dintr-o succesiune stratigrafică regresivă.

– *Pleistocenul inferior* se dispune discordant peste depozitele pliocene, alcătuind o serie nisipoasă cu pietrișuri și argile gălbui compacte cu elemente puțin rulate de gresii cretacice, șisturi cristaline precum și elemente din sedimentarul mezozoic.

– *Holocenul* este reprezentat prin depozite cu caracter predominant argilos cu caracter loessoid și nisipos-argilos.

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.

Depozitele cretacice ce alcătuiesc fundamentul depresiunii sunt cutate, faliat și încălecate în timpul paroxismelor orogenice austrie și laramic.

Spre deosebire de acestea, depozitele pliocene nu sunt cutate, în schimb sunt intens solificate de tectonica rupturală (sunt intens faliat). Aceste mișcări tectonice au afectat și depozitele pleistocene antepasadene.

După formarea depozitelor pliocene, cu ocazia fazei tectonice valahe (la limita pliocen-pleistocenă).aceste formațiuni au fost supuse unor procese de exondare și falieri.

Principalele falii care au apărut în această fază au fost decroșările orientate în general perpendicular pe primele falii gravitaționale, adică de la vest spre est. Aceste mișcări s-au soldat în majoritatea cazurilor cu compartimentarea depozitelor și cu o cădere în trepte înspre centrul bazinului. În același timp vechile sisteme de falii au fost reactivate, contribuind și ele la compartimentarea depozitelor pliocene.

Formațiunile Pleistocenului superior și ale Holocenului nu sunt afectate de fracturi, ele acoperă constant depozitele mai vechi, formând depozite cvaziorizontale.

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.

Hidrogeologic, zona se caracterizează prin prezenta a două unități acvifere, care se disting după modul de circulație a apei subterane și după complexul litologic în care se dezvoltă.

- *Acviferul de adâncime* este situat în complexul cretacic, circulația are loc în mediu fisural și are un caracter multistrat sub presiune, iar alimentarea are loc în zonele de aflorare de la rama bazinului, prin infiltrarea precipitațiilor și prin rețeaua de fisuri și sistemele de fracturi existente;
- *Acviferul din complexul pliocen - cuaternar*, formează un acvifer multistrat, cu nivel liber sau sub presiune. In acviferul din complexul pliocen – cuaternar se deosebesc:
  - *Acviferul de medie adâncime*, sub presiune, cu alimentare realizată pe la capetele de strat de la rama bazinului și prin precipitații.
  - *Acviferul freatic*, cantonat în cuaternar, cu o largă dezvoltare, alimentat din precipitații și din principalele cursuri de apă.

Pentru stabilirea condițiilor locale pe amplasament, se va realiza un studiu geotehnic pe amplasament care va preciza condițiile de fundare și toate caracteristicile amplasamentului propriu-zis.

Încadrarea terenului după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la săpat se va face conform normativelor Ts – 81.

Prin grija initiatorului se va realiza un studiu geotehnic pentru stabilirea concreta a condițiilor de fundare .

Adâncimea optimă de fundare se va stabili de la caz la caz, pentru fiecare obiectiv în parte.

După stabilirea adâncimii și soluțiilor de fundare se va determina presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor.

( Sursa pentru date generale : Studiu geotehnic realizat pe un teren situat in localitatea Arcus, de S.C. Geoda SRL Sfantu Gheorghe.)

## **2.4. Circulatia**

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

Accesul in zona studiata este posibil de pe un drum local de exploatare care necesita modernizare. Acest teren este derivat spre vest din strada situata in intravilanul compact al localitatii ( vatra satului ), strada Puskas Ferencz. In momentul de fata drumul este circulabil.

**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.**

Circulatia pe drumul public de pe care se poate accede la terenul studiat se desfasoara fluent, nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni, traficul este extrem de redus.

## **2.5. Ocuparea terenurilor :**

### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :**

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 1,78 ha. In prezent suprafata destinata amenajarii este acoperita de vegetatie spontana sau culturi agricole. In zonele cele mai apropiate ale intravilanului se afla gospodarii rurale, constructii mai vechi si mai noi, mici unitati de servicii turistice.

### **Relationari intre functiuni .**

In zonele imediat invecinate nu exista nici un fel de functiuni, sunt in general terenuri libere in extravilan, cu diferite folosinte agricole.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :**

Pe teren nu exista in momentul de fata constructii sau amenajari.

### **Aspecte calitative ale fondului construit :**

Fondul construit din zona intravilanului localitatii Arcus este specific mediului rural, gospodarii cu case de locuit, anexe gospodaresti, starea constructiilor este medie si buna.

### **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:**

In apropierea zonei nu se gasesc retele de infrastructura de apa si canalizare, retea de distributie a energiei electrice exista chiar pe amplasament dar este necesara realizarea unui post de transformare, linia electrica aeriana care traverseaza amplasamentul de la est la vest deste de 20 Kv. S-a delimitat zona de protectie a acestei LEA si s-a tinut cont la parcelare de respectarea acestor zone needificabile.

### **Asigurarea cu spatii verzi :**

Terenul care compune amplasamentul studiat este ocupat de vegetatie agricola si vegetatie spontana in timpul verii. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

### **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :**

Terenul este in siguranta fata de hazardul de inundare si, vizibil si fata de alunecari de teren, dar acest lucru va fi stabilit exact doar de studiul geotehnic pe amplasament. Riscul seismic nu este mai mare decat media judetului. Terenul nu face parte din Arie Natura 2000 protejata.

Bilant teritorial – situatia existenta

<b>Specificatie</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata	1,78	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de curte, circulatii, spatii verzi	0,00	0,00
suprafata ocupata de gradina in intravilan	1,78	100,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata de destinatie speciala	0,00	0,00
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	1,78	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T. ( pe teren )	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T. ( pe teren )	0,00	
procent maxim de ocupare a terenului P.O.T. in PUZ aprobat	20,00 %	
coeficient maxim de utilizare a terenului C.U.T. in PUZ aprobat	0,30	

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu se constata disfunctionalitati majore care sa implice interventii substantiale in sit. Se va asigura acces carosabil corespunzator pentru autoutilitare in conditiile impuse de reglementarile in vigoare – trafic greu ( politie, salvari, pompieri, autoutilitarele gospodaresti - vidanje, altele ).

### **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 studiata nu exista retele de utilitati urbane. Alimentarea cu energie electrica se va putea realiza prin racord la cea mai apropiata retea existenta, pe baza de proiect de specilitate. Alimentarea cu apa si canalizarea menajera se vor realiza in prima etapa local.

**Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfunctionalitati importante, in afara de lipsa retelelor centralizate hidroedilitare.

**2.7. Probleme de mediu :**

**Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Reglementarile propuse nu au implicatii majore asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului compact in momentul de fata, in conditiile unei exploatari corecte si responsabile fata de factorii de mediu, volumul construit este fi redus, functiunea se incadreaza in functiunile initiala a zonei. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, de vecinatatile apropiate si de cele mai indepartate, urmarindu-se o rezolvare coerenta a propunerilor de amenajare.

**Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Terenul este mediu expus vanturilor care bat dinspre nord-vest spre sud-est, se propun in acest sens plantatii de protectie si paravane vegetale inalte, arbori cu radacini ramificate pentru fixarea solului si asigurarea efectului de paravan in calea curenților de aer si a viscolelor de zapada. Riscul seismic exista dar nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului. Riscurile antropice depind de exploatarea corecta a incintelor. Terenul studiat nu face parte dintr-o Arie Natura 2000. In interiorul parcelelor s-a delimitat perimetrul edificabil, toate constructiile vor fi amplasate in interiorul acestui perimetru.

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

Se vor respecta interdictiile impuse de LEA existent ( in zona de protectie de 24 m in ax nu se vor realiza constructii, imprejmuirea terenurilor in zona de protectie nu vor avea elemente metalice, nu se vor planta arbori inalti in zona de protectie a LEA.

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:**

Terenul studiat nu se afla in Arie Natura 2000 protejata, nici in zona de protectie a vreunui monument istoric sau de arhitectura.

**Evidentierea potentialului balnear si turistic:**

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare. Pe amplasament in sine, nu exista in momentul de fata dotari turistice.

## **2.8. Optiuni ale populatiei:**

Optiunile populatiei, la fel ca in toate zonele si localitatile judetului sunt cele care sustin dezvoltarea localitatii, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale. Investitia propusa prin prezentul proiect nu va genera locuri de munca noi, dar este de natura sa fixeze forta de munca locala. Pentru consultarea publicului cu privire la proiectul de fata, se va derula procedura legala privind consultarea populatiei. Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarilor si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elaboratorului, proiectul raspunde in mod corespunzator viziunii temei-program.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este documentatia topografica in sistem STEREO 70 a amplasamentului.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.:**

Planul Urbanistic Zonal aprobat prevede pentru aceasta zona destinatia zona de servicii turistice – pensiune agroturistica. Aceasta prevedere extinde si completeaza prevederile P.U.G.

### **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 beneficiarii vor intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiilor, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si a amenajarilor exterioare.

### **3.4. Modernizarea circulatiei:**

Se propune modernizarea drumului de acces la terenul studiat, este un drum de exploatare agricola si este necesara extinderea amprizei, modernizarea infrastructurii si suprastructurii si asigurarea pentru trafic greu. Din acest drum public se propune realizarea unui drum spre sud care sa asigure accesul la toate loturile propuse, cu zona de intoarcere pentru autovehicule.

Drumul va fi bordat pe latura est de un trotuar, dat fiind ca lotizarea se propune numai pe o latura a drumului, pe cealalta pe latura s-a prevazut o fasie verde care sa preia apele de suprafata si care sa asigure totodata si distantarea necesara fata de limita de proprietate.

### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:**

Conform temei de proiectare, s-au propus amenajari specifice unei zone de locuit sezonier, care va cuprinde case de vacanta izolate, independente, curti, gradini.

Spatiile libere vor fi amenajate ca spatii verzi.

In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatorii indici de ocupare si utilizare a terenului:

#### **Bilant teritorial – situatia propusa**

<b>Specificatie</b>	<b>HA</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata	1,78	100,00
suprafata ocupata de constructii – estimativ	0,53	29,78
suprafata ocupata de circulatii	0,28	15,73
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,05	2,81
suprafata ocupata de curti si gradini	0,90	50,56
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
Suprafata ocupata de spatii veerzi publice	0,02	1,12
<b>SUPRAFATA TOTALA OCUPATA</b>	<b>1,78</b>	<b>100,00</b>

#### **Indici de ocupare a terenului :**

**Procent de ocupare a terenului POT maxim = 30,00 %**

**Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,36**

**Procent de ocupare a terenului POT pravazut in PUZ aprobat = 20,00 %**

**Coefficient de ocupare a terenului CUT prevazut in PUZ aprobat = 0,30**

**Regimul de inaltime maxim propus in PUZ Modificator = P+M**

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **Alimentare cu apa :**

Alimentarea cu apa se va realiza in prima etapa in sistem local, din put forat sau put sapat, in functie de concluziile si recomandările studiului geotehnic, privind nivelul apelor subterane. Cand va deveni posibil, obiectivele se vor racorda la retea centralizata de alimentare cu apa.

Se va asigura rezerva intangibila de apa pentru incendiul exterior, alimentata din put forat/ sapat cu pompa submersibila, grup electrogen, statie hidrofor, se va asigura un debit de minim 5 l / sec timp de minim 10 minute.

In etapele urmatoare vor respecta normele in vigoare referitoare la paza si securitatea impotriva incendiilor, conform P 118 / 1 – 2025.

### **Canalizare menajera**

Apele uzate menajere vor fi colectate in bazine vidanjabile impermeabilizate, subterane, in prima etapa. Cand va deveni posibil, aceste bazine vor fi racordate obligatoriu la sistem centralizat de canalizare menajera.

### **Canalizare pluviala**

Apele meteorice si de suprafata se vor colecta in rigole deschise si se vor conduce gravitational prin rigola drumului spre vest si spre spatiile verzi.

### **Incalzire**

Incalzirea spatiilor interioare se va face local, fie cu sobe, fie cu centrale termice pe combustibili solizi, fie electric.

### **Alimentare cu energie electrica :**

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica se va realiza racordul la reseaua existenta in zona, pe baza de proiect de specialitate. Terenul este traversat de o linie electrica aeriana de 20 kv, va fi necesara realizarea unui post de transformare. Proiectul de specialitate va prevedea cea mai potrivita solutie de alimentare cu energie electrica a obiectivelor propuse ( cladiri de locuit sezonier, pompe put alimentare cu apa ) Iluminatul nocturn exterior se va realiza cu lampadare solare. Se pot amplasa, de asemenea, panouri fotovoltaice pe acoperisurile cladirilor sau pe sol.

### **Telecomunicatii :**

Retelele de telefonie mobila au semnal in zona.

### **Gospodarie comunală :**

Pe loturi se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat, si se vor depune la depozite agrementate conform legii, prin sistemul centralizat urban al municipiului Sfantu Gheorghe de colectare si depozitare, care opereaza si in comuna Arcus. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, metal, sticla, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare ( cel putin pe 3 sorturi )

### **3.7. Protectia mediului :**

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, precum si la corecta exploatare a constructiilor si amenajarilor exterioare. De asemenea, prin grija beneficiarilor se va asigura o buna gospodarie si folosire a loturilor.

#### **Organizarea sistemelor de spatii verzi :**

In interiorul parcelelor se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol de protectie, rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor ramane in parte acoperite cu plante perene. 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, a viscozelor, cu rol de fixare a solului si rol decorativ.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : nu se instituie zone construite protejate.

#### **Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :**

Nu se pune problema reabilitarii urbane in aceasta zona a localitatii. Evident ca dupa terminarea lucrarilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrari.

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

#### **3.8. Obiective propuse :**

Investitia este privata, obiectivele de interes public sunt doar cele de infrastructura care deservesc ansamblul.

Terenul se afla in proprietate privata a persoanelor fizice.

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :**

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal Modificator se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 159 / 2026 emis de Consiliul Judetean Covasna

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

Planul Urbanistic Zonal Modificator 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, beneficiarii vor face demersurile necesare in continuare, conform legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stela Florea".

## **VOLUMUL II**

### **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z. MODIFICATOR**

#### **I. Dispozitii generale :**

##### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ MODIFICATOR :**

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 PUZ Modificator si a RLU aferent PUZ Modificator 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. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- 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. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 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. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- 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. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- 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 Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- 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 Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile 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 Ministrul 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.

### **3. Domeniul de aplicare :**

Odata aprobat, impreuna cu PUZ Modificator, 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 )

- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., fara rosturi, pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol. Suprafetele de rulare carosabile vor avea pante longitudinale si transversale optime pentru scurgerea apelor de suprafata, respectiv 2,5 - 4,0 % .

- 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 din incinta, accesul nestingherit al utilitatelor, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

#### **6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :**

Se vor respecta retragerile fata de limitele terenului, conform prevederilor PUZ Modificator

#### **7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :**

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto al utilitatelor, salvarilor si utilitatelor de stins incendiul la toate constructiile si amenajarile, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor in incinta
- Accesul pietonal in incinta

#### **8.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.

#### **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii :**

Forma si dimensiunile terenurilor destinate amplasarii constructiilor sunt delimitate pe plansa A2 sub forma perimetrului edificabil.

#### **10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuii :**

Spatiile verzi vor fi amplasate pe teritoriul studiat sub forma de vegetatie spontana si plantatii de arbori si arbusti, gradini, rolul acestora este si functional si estetic. Se vor realiza imprejmuii transparente sau semitransparente nu mai inalte de 2,00 m si garduri vii din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Inaltimea soclului va fi de 80 cm.

### III. Zonificarea functionala : ZONA DE LOCUIT SEZONIER

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura unitate functional.

#### IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatea functionala cuprinde urmatoarele functiuni importante :

L - locuinte

SP – plantatii de protectie, spatii verzi

Cr – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

#### **Unitate functionala unica - ZONA CASE DE VACANTA ( LOCUINTE SEZONIERE )**

Suprafata : 1,78 ha, subzone functionale : L, TE, Cr, SP

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 30 %	CUT maxim 0,36

- functiunea dominanta : locuire
- functiuni permise fara conditii : case de vacanta, anexe gospodaresti ( garaj, atelier, depozit, foisor de gradina, umbrar, pergola, loc de gratar, terase, teren sport, altele asemenea complementare locuirii )
- functiuni permise cu conditii : nici o alta functiune
- Functiuni interzise : orice alte functiuni decat cea dominanta, cele permise.
- Acoperisurile vor fi de tip sarpanta de lemn cu invelitoare tigla sau alte asemenea, panta invelitorii va avea minim 30 grade.
- P.O.T. MAXIM = 30 %
- C.U.T. MAXIM = 0,36
- H maxim constructii la streasina, la streasin lucarnei sau la atic = 6,00 m de la cota terenului natural
- H maxim la coama = 9,50 m de la cota terenului naural

- Retrageri ale edificabilului fata de limitele de proprietate :
- Nord : variabil minim 6,10 m
- Sud : variabil, minim 36,23 m
- Est : 3,00 m
- Vest : 3,00 m – 13,60 m
- Retragera constructiilor fata de limitele laterale ale lotului : 1 / 2 din inaltimea la streasina a constructiei celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,00 m.
- Retragera constructiilor fata de limita posterioara a lotului : 1 / 2 din inaltimea la streasina a constructiei, dar nu mai putin de 3,00 m.

Regim maxim de inaltime P+M ( parter, parter + pod util, parter + mansarda. )

- Aspectul exterior al constructiilor si al amenajarilor va fi incadrat armonios in specificul zonei . Volumetria va fi decenta, expresiva si eleganta, cu specific urban, culori recomandare sunt cele neintruzive, se interzic culorile saturate.
- Imprejmuirile spre drumurile publice vor fi transparente cu soclu de 80 cm, inaltimea maxima = 2,00 m, dublate sau nu de gard viu spre interior h maxim 1,50 m. Imprejmuiri din materiale locale, piatra, lemn, metal, se interzic materialele plastice.
- Toate constructiile principale vor fi astfel amplasate pe lot incat distanta minima intre doua constructii izolate alaturate aflate pe loturi vecine sa fie egala cel putin cu inaltimea celei mai inalte la streasina.

Spatii verzi : Se vor realiza spatii verzi plantate pe amplasament, cu rol decorativ, de agrementare in incinta interioara, precum si la limita proprietatii spre drumurile de acces, cu rol de protectie fata de vant si inzapezire.

Sef proiect, arh. Florea Stela

