

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26, cod 520052**

**Judetul COVASNA**

**TEL : 0741128611**

**e-mail: [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 184 / 2020**

**ZONA LOCUINTE  
COMUNA ARCUS, JUDETUL COVASNA  
Initiator : GODRI KATINKA**

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

**MARTIE 2020**

**PROIECT NR. 184 / 2020**

**DENUMIREA LUCRARI : ZONA LOCUINTE**

**LOCALITATEA : COMUNA ARCUS**

**JUDETUL COVASNA**

**BENEFICIAR : GODRI KATINKA**

**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.....**



*Stela*

## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

#### **VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE**

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

#### **1. INTRODUCERE**

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

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

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

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

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

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

#### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

#### **5. ANEXE**

### **VOLUMUL II – REGULAMNT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

#### **1. DISPOZITII GENERALE**

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

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

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

#### **3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

- **unitati si subunitati functionale**

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

#### **5. ZONE FUNCTIONALE**

## B – PIESE DESENATE

- A – 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- A – 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI  
Scara 1/500
- A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/500
- A – 03.1. MOBILARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA scara 1/500
- A – 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/500
- A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/500
- A – 06 ZONE FUNCTIONALE scara 1/500

sef proiect

arh. FLOREA Stela



*Stela*

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

**ZONA LOCUINTE**

**COMUNA ARCUS, judetul COVASNA**

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

## **1. INTRODUCERE**

**Date de recunoastere a investitiei :**

- denumirea obiectivului : ZONA LOCUINTE
- localitatea : comuna ARCUS, judetul Covasna
- beneficiar : GODRI KATINKA

**Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune realizarea unei microzone de locuit in comuna Arcus. Terenul de amplasament studiat se afla in extravilanul satului Arcus, in partea de sud a acestuia. Se intentioneaza amenajarea unei zone cuprinzand o cladire de locuit, anexe locuinta, amenajare curte si gradina / livada, accese si spatii verzi amenajate in vederea crearii unui confort corespunzator pentru utilizatori. Ansamblul se contureaza ca o micro-zona amenajata, cu constructii si cladiri cu regim maxim de inaltime parter, amplasate intr-un cadru natural propice, oferind conditii avantajoase prin relief, vegetatie, peisaje si clima pentru functionarea obiectivului propus de beneficiar. In zona exista aprobate sau in curs de avizare si alte amenajari petru zone de locuit.

**Solicitari ale temei program :**

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

Se vor amplasa cladiri specifice programului de locuit, toate necesitatile functionale asigurate. In cadrul acestei reglementari se vor prevedea spatii verzi, circulatie semicarosabila, parcaje pe lot, amenajari care sa deserveasca toate unitatile functionale.

Obiectivele vor beneficia de amenajari de teren pentru protectie si pentru agrementarea cadrului amenajat, acces carosabil de la nivelul drumului judetean, 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, canalizare pluviala, racord la sistem de telecomunicatii. 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 sau cu alte sisteme verzi de producere a energiei electrice.

### **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 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, 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 in fratita cu orasul Mezőtur din Ungaria, in probleme de invatamant si cultura. Primaria isi propune sa se asocieze si cu alte consilii locale, precum si cu agenti economici din tara si din strainatate in scopul realizarii si exploatarii unor lucrari de interes comun.

Conform Hotararii nr. 23/2004 s-au definitivat bunurile care apartin domeniului public si privat al comunei Arcus.

### **Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice**

#### **Scurt istoric:**

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

#### **Evolutia populatiei de-a lungul istoriei asezarii**

In anul 1567 satul numara 30 gospodarii, in 1614 erau 109 , iar in anul 1703 avea 143 de gospodarii. In anul 1786 in cele 86 de case locuiau 441 locuitori, in 1829 satul avea 720 locuitori, in 1850, 1435 locuitori iar in 1880 traiau in sat 1544 cetateni.

Odata cu despartirea de comuna Valea Crisului de care a apartinut pana in anul 2004, comuna nou formata Arcus are un real potential de dezvoltare fiind amplasta in imediata apropiere a municipiului Sf.Gheorghe, resedinta de judet, si dispunand de importante resurse de dezvoltare materiale si umane.

#### **Relatii cu teritoriul**

#### **Cadrul natural**

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

#### **Clima**

Clima este continental - moderata cu veri relativ bogate in precipitatii si ierni friguroase. Circulatia generala a aerului este caracterizata prin frecventa mare a



curentilor de aer temperat - oceanic dinspre vest (mai ales in sezonul cald) si de patrunderi frecvente de aer temperat - continental dinspre est (mai ales in sezonul rece).

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

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

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

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

### **Suprafata intravilanelor localitatii**

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

### **Activitati economice**

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

### **Activitati in domeniul ocrotirii sanatatii**

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

## **Circulatia si transportul**

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

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

## **Aspecte caracteristice ale principalelor zone functionale**

### **Zonele rezidentiale**

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

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

### **Protectia si conservarea mediului**

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

supusa lucrarilor de inchidere.

### **Monumente si situri arheologice**

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

### **Dezastre naturale si accidentale**

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

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

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

### **Echiparea edilitara**

#### **Alimentarea cu apa potabila**

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

conducte de apa potabila. In prezent aceste dotari se afla in administrarea primariei comunei Valea Crisului, care furnizeaza cetatenilor din comuna Arcus apa potabila.

### **Canalizare menajera**

Localitatea nu dispune de dotari si retea de canalizare menajera centralizata pe toata suprafata localitatii.

### **Canalizarea pluviala**

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

### **Alimentarea cu energie termica**

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

### **Alimentarea cu energie electrica**

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

### **Alimentarea cu gaze naturale**

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

### **Gospodarire comunala**

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, raspunde intocmai prevederilor de dezvoltare definite in propunerea strategica de dezvoltare a judetului Covasna.

### **Surse documentare :**

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

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

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

### **Evolutia zonei :**

#### **Date privind evolutia zonei :**

Amplasamentul studiat se afla situat in extravilanul comunei Arcus, in partea de sud a acestuia. El se intinde pe un teren orientat de la nord -est spre sud-vest, in panta foarte mica catre cursul paraului Arcus . Terenul este delimitat la vest de teren liber in extravilan, spre est de un teren liber in extravilan, la nord de drum de acces de-a lungu paraului existent, spre sud de drumul judetean 121 B.

Exista in zona interes din ce in ce mai crescut pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor microzone 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 intrevede 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 deopotrieva cautata si vizitata de locuitorii asezarilor invecinate, pe trasee intens circulate, drumul national 12, drumul judetean 121 B.

### **Potential de dezvoltare :**

Strategia de dezvoltare a județului Covasna cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, comuna Arcus se înscrie în strategia județeană și locală de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a comunei, va genera noi direcții de dezvoltare, va crea noi locuri de muncă și va deschide oportunități importante comunei pentru înscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerată. În aceste condiții, interesul pentru zonă este în creștere, cererea de terenuri pentru investiții este evidentă, mai cu seamă pentru construirea de locuințe permanente, sezoniere și de vacanță, dar și de areale de servicii este o trasatură a ultimilor ani, există în zonă un interes investitional în creștere continuă.

### **Incadrarea în localitate :**

#### **Poziția zonei față de intravilanul localității :**

#### **Elemente ale cadrului natural :**

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Arcus, se găsește în partea de sud a localității. Terenul este liber de construcții și amenajări.

Suprafața totală de teren aflat în proprietatea beneficiarului este de 5.850 mp, din care se propune reglementarea și introducerea în intravilan a suprafeței de 5.850 mp.

Cadrul natural se caracterizează printr-un relief în pantă ușoară. Terenul este ocupat de vegetație agricolă ( 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 cretacee 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 535,0 – 536,0 m.

#### **Stratigrafia perimetrului**

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

În suita depozitelor cretacee 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 cretacee 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 cretacee 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 cretacee 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 cretacee, 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 cretacee 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 solicitate 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 faliere.

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.

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.

Hidrogeologic, perimetrul 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. În 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.

În cazul construcțiilor de categorie de importanță a construcțiilor normale, în funcție de factorii de teren, respectiv factorii legați de structură și vecinătăți, construcțiile se vor încadra în categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus).

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.

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 face conform normativelor Ts – 81.

În fazele următoare de proiectare 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.

Cercetare geotehnică a stabilit doar că în zona terenului de fundare nu se găsesc goluri carstice, hurube, săruri solubile. Nu au fost interceptate alunecări de teren cu efecte negative asupra construcțiilor.

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

în parte, condițiile de fundare fiind uniforme pe toată suprafața a terenului vizat.

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

Terenul este liber de construcții și amenajări. Este notat în cartea funciara nr 24375 Arcus.

## **Circulația**

### **Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Accesul în zona studiată este posibil de pe un drum județean existent, DJ 121 B, spre est. Acest drum, în momentul de față este circulabil în condiții bune.

**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 județean se desfășoară fluent, nu sunt capacități mari de trafic, drumul duce spre zonele de pădure apropiate. Nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau între acestea și alte funcțiuni.

## **Ocuparea terenurilor :**

### **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată :**

Zona de amplasament vizată pentru reglementare se întinde pe un teren liber, în suprafața totală de 5.850 mp, rotund calcule de bilanț teritorial 0,59 ha. ( DIN TOTALUL DE 5.850 MP ÎN PROPRIETATE ). 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 vecinătatea apropiată există reglementări pentru zone de locuit, în cea îndepărtată spre nord există reglementări pentru zone de servicii, industrie și depozitare, zone de servicii în transporturi, zona studiată nefiind reglementată în P.U.G aprobat, fiind nereglementată. Spre vest există un ansamblu de sere și o stație de hidrofor. Era propusă în PUG o stație de epurare la care s-a renunțat, canalizarea menajeră este legată la sistemul de colectare a apelor uzate menajere a municipiului Sfântu Gheorghe.

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

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



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

Constructiile existente in zonele indepartate sunt constructii recente, aflate in faza de constructie, sau finalizate in ultimii ani.

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

In zona terenului studiat, exista retea de distributie a energiei electrice.

Se poate realiza racordul la retea centralizata de alimentare cu apa si la retea centralizata de canalizare menajera.

Zona nu are alimentare cu gaze naturale.

Este posibil racordul la retea de telecomunicatii, cu avizul detinatorilor de retele si furnizorilor de servicii de telecomunicatii.

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

Terenurile care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de vegetatie agricola. 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 :**

Amplasamentul vizat se afla in vecinatatea imediata a unui curs de apa, paraul Arcus, paraul care trece la nord de amplasament se afla la adancime fata de mal si fata de cotele de amplasament ale constructiilor propuse. Debitul paraului este redus, evenimentele de inundatii sunt foarte putin probabile. Riscul seismic nu este mai mare decat media judetului.

Bilant teritorial – situatia existenta

<b>Specificatie</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala studziata	1,03	X
suprafata totala reglementata	0,59	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii pietonale, platforme	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata dealte functiuni	0,00	0,00
suprafata ocupata de vegetatie agricola	0,59	100,00
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	0,59	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	

### **Principalele disfunctionalitati :**

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

### **Echipe edilitara :**

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

In zona studiata exista retea de energie electrica la care se poate face racordul. Este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa in momentul de fata, reseaua de alimentare trece pe langa amplasament. Canalizarea menajera este posibila in sistem centralizat , reseaua de canalizare trece pe langa amplasament. 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 :**

Nu exista disfunctionalitati majore care sa conditioneze realizarea investitiei propuse. Cartea funciara este libera de sarcini. Terenul nu face parte din Arie Naturala protejata prin lege.

### **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.

#### **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 habitat, drumuri de acces, plantatii decorative si de protectie. Aceste functiuni nu sunt de natura sa afecteze factorii de mediu in sensul degradarii calitatii acestora in conditii de exploatare corecta.

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

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

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

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

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.

**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. Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a beneficiarului si ofera solutii la problemele pe care le pune tema si amplasamentul. Dupa opinia elaboratorului, proiectul evidentiaza in mod corespunzator viziunea temei-program.

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

**Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

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

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

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

**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 investitiei, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala.

Constructiile principale si amenajarile vor fi orientate tinand cont de punctele cardinale si de configuratia terenului pentru asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente fata de soare si iluminat natural. De asemenea, se va avea in vedere ferirea directa de efectul vanturilor dominante care bat din directia nord-vest spre sud-est.

### **Modernizarea circulatiei:**

Accesul la zona reglementata se va face de pe drumul judetean existent. Drumul interior al amplasamentului va fi drum semicarosabil cu ampriza de 4,00 m, bordat rigola pentru colectarea si scurgerea apelor de suprafata. Se va asigura parcare pentru autovehiculele pe amplasament. Va fi asigurata posibilitatea de acces pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, politie, autoutilitare, altele.

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

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei microzone de locuit.

Constructia principala cladirea de locuit cu regim de inaltime parter. Compozitia va fi organizata, integrata in configuratia cadrului natural existent, compozitie care asigura o accesibilitate economica a tuturor obiectivelor, orientare corecta a spatiilor construite si libere in functie de punctele cardinale. Catre zona de sud, se vor realiza plantatii de arbusti si tufe cu vegetatie bogata pentru a fixa solul si a agrementa vizual si fizic cadrul construit. In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatoorii indici maximi de ocupare si utilizare a terenului :

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

<b>Specificatie</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala studiata	1,03	X
Suprafata reglementata	0,59	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,12	20,34
suprafata ocupata de circulatii semicarosabile	0,04	6,78
suprafata ocupata de circulatie pietonala	0,03	5,08
suprafata ocupata de echipamente edilitare	0,01	1,69
suprafata ocupata de destinatii speciale	0,00	0,00
Suprafata ocupata de curte	0,10	16,95
Suprafata ocupata de gradina. livada	0,29	49,16
Din suprafata totala ocupata, suprafata ocupata de edificabil	0,21	35,00
suprafata totala ocupata	0,59	100,00

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

**Procent de ocupare a terenului POT maxim = 35,00 %**

**Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,35**

### **Dezvoltarea echiparii edilitare**

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

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua centralizata de alimentare cu apa existenta la limita amplasamentului. Apa va fi condusa la punctele de consum prin bransament la conducta de alimentare si retea de distributie interioara, tevi din material plastic pozate pe pat de nisip. Conductele de distributie preconizate vor urmari traseele cailor de circulatie carosabile si pietonale interioare propuse.

#### **Canalizare menajera**

Apele uzate menajere se vor conduce prin retea de canalizare menajera subterana catre reseaua centralizata de colectare existenta in imediata vecinatate a terenului de amplasament.

#### **Canalizare pluviala**

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce prin rigole deschise pe langa traseele carosabile si pietonale spre spatiile verzi amenajate, spre sud si spre rigola drumului public.

#### **Incalzire**

Spatiile interioare vor putea fi incalzite de la centrala termica proprie functionand cu energie electrica, amplasata in interiorul cladirii propuse, sau cu combustibil solid, lemn si peleti.

Apa calda menajera va fi putea fi furnizata de aceeasi centrala, 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 aproape de amplasament.

#### **Telecomunicatii :**

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

#### **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 re folosibile, PET-uri, hartie si carton, textile, sticla si metal se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija proprietarului.

#### **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 zona de locuit, organizata si sistematizata, cu amenajari specifice acestei functiuni. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor.

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

In interiorul incintei se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol de protectie si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor fi plantate cu plante perene pe partere de gazon si cu arbori si arbusti specifici zonei. Se vor planta arbori si arbusti cu vegetatie bogata cu rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curentilor de aer, rol de paravan intre drumul public si zona reglementata 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 reabilitării urbane. În ce privește peisajele, se va avea în vedere refacerea cadrului după terminarea lucrărilor de construcții în mod cât mai apropiat de starea inițială a sitului. În acest fel, intervenția va fi cât mai puțin agresantă pentru mediu și se va înscrie în mod firesc și armonios în cadrul natural existent.

Valorificarea potențialului turistic și balnear : pe amplasament, în sine, nu există asemenea oportunități în momentul de față.

### **Obiective propuse :**

Obiectivele principale propuse sunt :

- Clădire de locuit, construcții anexe.
- Acces carosabil, acces pietonal
- Spații verzi amenajate
- Împrejmuire incintă

Terenul se află în proprietate privată a persoanei fizice, în întregime.

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

Măsuri în continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizării organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr 129 / 2020 care stă la baza elaborării lui. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii și avizării Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului de pe lângă Consiliul Județean Covasna. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Comunei Arcus, după care, reglementările cuprinse în documentație vor fi respectate conform prevederilor legale în vigoare.

Pentru realizarea investiției, beneficiarul va face demersurile necesare în continuare, potrivit legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



## VOLUMUL II

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

#### I. Dispozitii generale :

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

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

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

##### 2. Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- 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
- 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 administratiei publice locale.

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

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

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului ( materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul )
- constructiile supraterane 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. Nu se vor construi terase impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp., pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.
- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatiei perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata. Arborii si arbustii se vor planta la distanta minima fata de limitele de proprietate de 1 / 2 din diametrul coroanei la maturitate.

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

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind

controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

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

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

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

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

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

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in incinta al autoturismelor, utilitatelor de stins incendiul, 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.

#### **Reguli cu privire la echiparea edilitara :**

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

#### **7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri :**

Spatiile verzi sunt amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat la nivelul curtii, gradinii si livezii, sub forma gazon, plantatii de protectie, plantatii de pomi si srbusi fructiferi, ronduri florale, aliniamente verzi, rolul acestora este si functional si estetic. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Intre spatiile functionale se pot realiza delimitari spatiale din gard viu din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Nu se vor utiliza imprejmuiri din materiale plastice. Spre drumul public se vor planta arbusti scunzi, cu vegetatie deasa, cu rol de protectie impotriva inzapezirii, a curentilor de aer, a vantului dominant si a propagarii zgomotului de pe carosabil. Imprejmuirile spre drumul public vor fi transparente, nu mai inalte de 2,00 m.

#### **III Zonificarea functionala :**

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

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

Unitatile functionale cuprind urmatoarele functiuni importante :

L - locuire

SP – spatii plantate

Cr – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

#### **ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA DE LOCUIT**

Suprafata : 5.850 mp

Vecinatati :

- spre nord : parau cu dig
- spre sud : TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN
- spre est : TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN
- spre vest : drum judetean

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 35,00 %	CUT maxim 0,35

- functiunea dominanta : LOCUIRE
- functiuni complementare : echipare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, platforme, spatii verzi, anexe.
- functiuni permise fara conditii : nici o alta functiune
- Functiuni permise cu conditii : nici o alta functiune
- Functiuni interzise : alte functiuni in afara de cele permise cu sau fara conditii.

Regim maxim de inaltime : Parter

Nu se permite construirea de obiective provizorii. Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, structuri metalice de tip industrial, acoperisuri tip sarpana de lemn cu invelitori din tigla, sau invelitori usoare, panta minima a invelitorii 30 grade, acoperisuri tip terasa, lemn, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit , betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate, grassbeton, imprejmuiiri conform descrierilor de mai sus.

H maxim la cornisa = 5,00 m fata de cota 0 a constructiei

H maxim la coama = 10,00 m fata de cota 0 a constructiei

Retrageri fata de limitele proprietatii :

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se recomanda orientarea sud, est sau vest a incaperilor principale ale constructiilor.  
Spatiile de parcare se vor asigura numai in interiorul incintei.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare a incintei interioare si cu rol de protectie, absorbant pentru praf, zgomote, miros, pulberi, fum si emanatii de esapare, fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer. Nu se vor planta arbori si arbusti din specii straine de zona.

Sef proiect arh. Florea Stela



*Stela*