

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL COVASNA**



**COMUNA MOACȘA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA NR. 17/2021**

**pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Locuință unifamilială", comuna Moacșa, județul Covasna și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia**

**Consiliul Local al Comunei Moacșa, județul Covasna, în ședință ordinară din data de 25 februarie 2021;**

Având în vedere Cererea nr. 2.028/30.10.2020 ale persoanelor fizice Onișoru Cristinel și Onișoru Marinela;

Având în vedere Referatul primarului comunei Moacșa nr. 2.247/14.12.2020 pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Locuință unifamilială", comuna Moacșa, județul Covasna, elaborat de S.C. "AMBIENT" S.R.L.;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 2.248/14.12.2020 al secretarului general al comunei Moacșa;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărire, protecția mediului, comerț și urbanism și al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice și a drepturilor cetățenilor din cadrul Consiliului local al comunei Moacșa;

Având în vedere Avizul favorabil nr. 32/12.10.2020, emis de Arhitectul șef al Județului Covasna;

În conformitate cu prevederile art. 5, art. 11 și art. 12 din Ordinul nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 30 alin. (2) din Ordinul MDRAP nr. 233/2016 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 47, art. 50 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere parcurgerea procedurii prevăzute la art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. c din O.U.G. nr. 57/2019 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. e și art. 196 alin. (1) lit. a din OUG 57/2019 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

**H O T Ă R Ă Ș T E**

**Art. 1.** - Se însușește Raportul informării și consultării publicului, privind fundamentarea deciziei Consiliului local al comunei Moacșa de adoptare sau neadoptare a documentației de urbanism - Planul Urbanistic Zonal "Locuință unifamilială", comuna Moacșa,

județul Covasna și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, conform Proiectului nr. 818/A/2019, elaborat de S.C. "AMBIENT" S.R.L, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

**Art. 2** - Se aprobă documentația urbanistică: Planul Urbanistic Zonal "Locuință unifamilială", comuna Moacșa, județul Covasna și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia pe amplasamentul situat în satul Moacșa, comuna Moacșa, județul Covasna, cu suprafața totală de 2.800 mp, înscris în extras CF nr. 25702 Moacșa, conform proiectului nr. 818/A/2019, elaborat de S.C. "AMBIENT" S.R.L din Sfântu Gheorghe, beneficiari fiind persoana fizică Onișoru Cristinel și Onișoru Marinela, cu domiciliul municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

**ART. 3.** - Valabilitatea documentației de urbanism se stabilește la 10 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 4.** – (1) Rețelele de utilitate publică, amenajarea, modernizarea și întreținerea drumurilor și căilor de acces la investiția propusă se vor executa de către beneficiar, pe cheltuiala acestora.

(2) Lucrările prevăzute la alin. (1), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 5.** – Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 6.** - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Comunei Moacșa și Compartimentul financiar-contabil, impozite și taxe din cadrul Primăriei comunei Moacșa.

Moacșa, la 25 februarie 2021

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Badí Csaba**

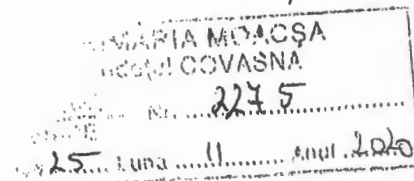


**Contrasemnează**

**Secretar general al comunei**

**Fülöp-Fuer M. Zelinda**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
PRIMĂRIA COMUNEI  
MOACȘA



## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind fundamentarea deciziei Consiliului local de adoptare sau neadoptare a documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal "Locuință unifamilială", comuna Moacșa, județul Covasna și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia

Ținând cont de faptul, că documentația de urbanism se află în etapa de elaborare a propunerii finale, în data de 24 noiembrie 2020, ora 10,00, la Primăria comunei Moacșa, cu sediul în comuna Moacșa nr. 354, județul Covasna, s-a organizat dezbateră publică privind consultarea populației în acest sens.

În data de 30 octombrie 2020, la sediul instituției, în vederea consultării și formulării de propuneri/sesizări s-au depus următoarele acte: Planul de incadrare în zonă; Planul de situație; Planul topografic; Planul de amplasament și delimitare al imobilului; Proiectul nr. 818/A/2019 elaborat de SC Ambient SRL,

Anunțul public privind intenția de elaborare a documentației de urbanism a fost făcută în cotidianul Observatorul de Covasna din data de 02 noiembrie 2020, de către persoana fizică Onișoru Cristinel și Onișoru Marinela, prin care publicul interesat este invitat să consulte și să transmită observații, propuneri asupra documentației până în data de 23.11.2020.

Având în vedere impactul estimat al documentației de urbanism, anunțul public cu privire la data, locul și ora, dezbateră publică, organizată în data de 24.11.2020 și a fost făcut public în ziarul Observatorul de Covasna din data de 02 noiembrie 2020 respectiv prin afișarea la sediul primăriei și pe site-ul propriu, data la care a fost pusă la dispoziția celor interesați Proiectul nr. 818/A//2019 - Plan urbanistic zonal pentru construire "Locuință unifamilială" Comuna Moacșa, județul Covasna împreună cu documentațiile și actele aferente acesteia.

Au fost transmise invitații de participare la dezbateră publică adresate: elaboratorului documentației de urbanism și către Onișoru Cristinel și Onișoru Marinela.

Ca urmare anunțului public și a invitațiilor transmise nu s-a înregistrat nicio observație/sesizare/propunere/sugestie din partea populației comunei Moacșa, fapt consemnat și în procesul-verbal nr. 2.257/24.11.2020

Documentația de urbanism Planul Urbanistic Zonal "Locuință unifamilială", comuna Moacșa, județul Covasna și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia (Proiect nr. 818/A/2017) în data de 12 octombrie 2020 se avizează favorabil de către instituția Arhitectului șef al Consiliului Județean Covasna prin Avizul favorabil nr. 32/2020.

Prezentul Raport se face public prin afișare la sediul instituției.

Prezentul raport s-a întocmit în baza prevederilor art. 5 alin. (1) din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin Ordinul Ministerului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/30.12.2010.

Întocmit,

Persoana responsabilă cu organizarea dezbaterii publice

Fülöp-Fuer Ágnes





**SOCIETATEA COMERCIALĂ**  
**proiectare – comerț – servicii**

**„A M B I E N T” S.R.L.**

**ÎNREGISTRATĂ LA REGISTRUL COMERȚULUI SUB**  
**NR. J14/705/1992**

**520008 SFÂNTU GHEORGHE, STR. KOSSUTH LAJOS F.N.**  
**TELEFON 0267/311880 FAX 0267/351319**  
**E-MAIL: [office@ambient-group.ro](mailto:office@ambient-group.ro)**

**PROIECT NR.818 / A / 2019**

**LOCUINTA UNIFAMILIALA**

**COMUNA MOACSA**  
**JUDETUL COVASNA**

**INITIATORI :**

**ONISORU CRISTINEL si ONISORU MARINELA**

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

**2020**



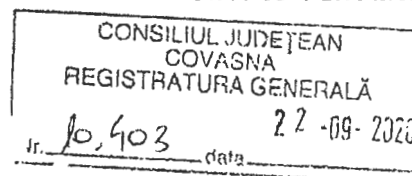
## S.C. AMBIENT S.R.L.

Construcții - Proiectare - Comerț - Servicii

Sfântu Gheorghe, Covasna, Strada: Kossuth Lajos FN,  
Telefon: 0267.311.880, 0267.312.223, FAX: 0267.351.319  
E-mail: office@ambient-group.ro Web: www.ambient-group.ro



Nr. 205/ 21.09.2020



Către,  
**Consiliul Județean Covasna**

Alăturat vă depunem proiectul Nr. 818/A/2019 faza Plan Urbanistic Zonal P.U.Z. în 3 exemplare pentru „**LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**” în Comuna MOACȘA, din Județul COVASNA, în vederea analizării și emiterii avizului tehnic, alături de următoarele piese:

- Certificatul de Urbanism Nr. 579/06.11.2018 cu valabilitate până la data de 06.11.2020;
- Avizul de oportunitate Nr. 24/05.08.2019;
- Decizia etapei de încadrare Nr. 38/18.09.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna;
- Avizul de amplasament Nr. 70602009340/07.09.2020 a Societății de Distribuție a Energiei Electrice Transilvania SUD S.A.;
- Anunț public - Hírmondó Nr. 181/3391/21.09.2020;
- Anunț public - Hírmondó Nr. 173/3383/09.09.2020;
- Anunț public - Hírmondó Nr. 157/3367/18.08.2020;
- Anunț public - Hírmondó Nr. 154/3364/13.08.2020;
- Ridicare topografică - Ing. VEG ZOLTAN;
- Studiu Geotehnic S.C. Proiect Geo Hidro Mărgărit S.R.L.

Cu considerație,  
**S.C. PCS. AMBIENT S.R.L.**  
Director general  
Arh. FLOREA VIRGIL



**PROIECT NR. 818 / A / 2019**

**DENUMIREA LUCRARI : LOCUINTA UNIFAMILIALA**

**LOCALITATEA : COMUNA MOACSA**

**JUDETUL COVASNA**

**INITIATORI: ONISORU CRISTINEL si ONISORU MARINELA**

**PROIECTANT GENERAL S.C.P.C.S. " AMBIENT " S.R.L.**

**SFANTU GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF PROIECT si PROIECTAT**

**ARH. FLOREA VIRGIL.....**



## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

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

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

#### **1. INTRODUCERE**

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

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

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

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

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural
- 3.4. modernizarea circulatiei
- 3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului



- 3.8. obiective de utilitate publica

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

#### 5. ANEXE

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

#### 1. DISPOZITII GENERALE

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

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

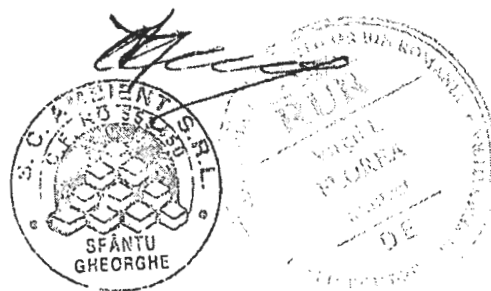
- reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- reguli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

#### 3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- unitati si subunitati functionale

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

#### 5. ZONE FUNCTIONALE



**B - PIESE DESENATE**

**A - 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

**A - 02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - DISFUNCTIONALITATI**

**scara 1/1000**

**A - 03 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE scara 1/1000**

**A - 03.1 MOBILARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA scara 1/1000**

**A - 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000**

**A - 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**

**A - 06 ZONE FUNCTIONALE scara 1/1000**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Virgil**



## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PLAN URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul**

**LOCUINTA UNIFAMILIALA**

**Comuna MOACSA, 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 : ZONALOCUINTA UNIFAMILIALA
- localitatea : comuna MOACSA, judetul Covasna
- initiatori : ONISORU CRISTINEL si ONISORU MARINELA

**Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone de locuinte in comuna Moacsa, pe un teren aflat in intravilanul satului, conform extrasului de carte funciara si Certificatului de Urbanisme eliberat de Presedintele Consiliului Judetean Covasna.

Zona este reglementata in documentatiile de urbanism ca si zona de locuinte si functiuni complementare.

Zona vizata de prezenta documentatie se refera la un teren avand suprafata de 2800 mp . Se propune realizarea unei cladiri de locuit independente, unifamiliale, cu regim de inaltime subso + parter + 1 etaj, ca regim maxim de inaltime. Terenul este liber in momentul de fata de constructii si amenajari, folosinta actuala este teren agricol in intravilan, conform extras de carte funciara. Terenul se afla in proprietate privata, in intregime.

**Solicitari ale temei program :**

Tema program definită de proprietarul terenului studiat, se referă la următoarele elemente :

Se reglementa terenul în vederea amplasării pe teren a unei construcții de locuință, se va asigura accesul din drumul local adiacent terenului spre vest. Regimul de înălțime maxim va fi subsol + parter + etaj.

Din punct de vedere al utilitatilor, se va asigura posibilitatea alimentării cu apă, a racordului la canalizare menajeră în etapa a 2-a, în prima etapă se va realiza un bazin vidanjabil , a alimentării cu energie electrică, și racord la rețele de telecomunicații. Încalzirea spațiilor interioare se va face cu sobe sau centrală termică pe combustibili solizi.

#### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.**

Comuna Moacșa este situată în partea centrală a județului Covasna , de-a lungul arterei principale de circulație DN11 Brașov -Tg.-Secuiesc -Bacău la o distanță de 15 km de la municipiul Sfântu – Gheorghe. Teritoriul administrativ al comunei Moacșa are o întindere de 3785 ha din care extravilan 3528,61 ha, intravilan 256,39 ha.

Pe teritoriul administrativ al localității se află urmele mai multor așezări aparținând culturii Cucuteni – Ariușd și perioadei dacice. Localitatea Moacșa s-a format prin dezvoltarea a două localități, Moacșa și Eresteghin, ambele localități având o existență îndelungată. Astfel, în registrul de dîjme papale, localitatea Moacșa apare din anul 1332 sub denumirea Moya, apoi Moxa. Prima atestare scrisă a localității Eresteghin, apare în anul 1567 sub denumirea Erezthewen cu 12 gospodării.

Comuna Moacșa se compune din localitățile Moacșa și satul Pădureni.

Numărul total al locuitorilor este de 1032 de persoane din care în Moacșa locuiesc 932 locuitori iar în satul Pădureni 342 locuitori.

Căile rutiere care deservește Moacșa sunt DN11, DJ121A , și DC NR.11. De asemenea, localitatea se află pe ruta căii ferate Sfântu Gheorghe -Bretcu.

Principala activitate economică a comunei o constituie agricultura, axată pe cultura cartofilor și cerealelor, precum și pe creșterea animalelor.

Împrejurimile comunei constituie zone deosebit de pitorești atât pentru localnici cât și pentru turiști ocazionali. Punctele turistice cele mai căutate sunt Zona Lacului Pădureni și Dealul Pivnitele – Mari din satul Moacșa, cu deschiderea unei panorame ample spre partea de sud și de sud-est a județului.

**Surse documentare :**

La baza elaborării propunerilor prezentului proiect au stat următoarele documentații existente :

- Planul Urbanistic General al Comunei Moacsa, aprobat, anterior desprinderii comunei Dalnic din cadrul comunei. ( orientativ ) – neactualizat.
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislatia in vigoare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**Evoluția zonei :**

**Date privind evoluția zonei :**

Amplasamentul studiat se afla situat in perimetrul intravilan al localității Moacsa. Terenul se intinde pe o geometrie in panta accentuata de la nord-vest spre sud-est, fara denivelari importante. Fata de traseul drumului de exploatare adiacent, de pe care se poate accede doar pietonal amplasamentul, se afla la distanta asiguratoare pentru amenajarea acestui acces. Accesul auto va fi posibil de pe drumul de exploatare situat la nord-vest fata de amplasament. Terenul nu are front la drumul national 11 aflat spre sud-est la distanta.

**Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității :**

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea favorabila in cadrul judetului, de accesibilitatea din directiile importante de interes, cu deosebire din directiile Targu Secuiesc si sigur, Sfantu Gheorghe, de-a lungul a trei drumuri nationale si a drumurilor locale existente.

**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 dezvoltării echilibrate. In acest context, comuna Moacsa se inscrie in culuarul central al judetului, in imediata apropiere a doi poli principali de dezvoltare, municipiul Sfantu Gheorghe si municipiul Targu Secuiesc, situare care poate deschide noi perspective dezvoltării locale si a economiei generale a comunei, oportunitati importante pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata.

**Incadrarea in localitate :**

**Pozitia zonei fata de intravilanul localității :**

**Elemente ale cadrului natural :**

Zona studiata este situata in intravilanul comunei Moacsa.

Suprafata totala de teren studiata este de 2800 mp, aflata in proprietatea privata a doua persoane fizice. Terenul figureaza in CF nr. 25702, Moacsa.

#### **Conditii geotehnice :**

Din punct de vedere geologic, județul Covasna aparține unității Carpaților Orientali a cărei evoluție desfășurată în mai multe cicluri de sedimentare afectate de cicluri tectonice, faze de activitate vulcanica si eroziune, a determinat complexitatea structurala si petrografia.

Din punct de vedere morfostructural teritoriul județului Covasna aparține unității carpatice muntoase care in acest sector are 3 subunități:

- a) subunitatea de fliș (munții din sudul Carpaților Orientali)
- b) subunitatea neovulcanică (munții Harghita)
- c) subunitatea depresiunilor intra-montane- tectonice (Depresiunea Brașov)

Relieful județului Covasna aparține unei singure unități de relief – Carpații Orientali, in cadrul căreia se disting subunități de relief:

Munții Harghita – situați in N-V județului

Munții Nemirei - situați in N-E județului,

Munții Bodoc - situați in partea central nordica a județului,

Munții Baraolt situați in partea de V a județului,

Munții Persani ( denumiți si Munții Vârghișului)- situați in extremitatea vestica a județului,

Munții Vrancei -- se întind parțial in partea de E a județului

Munții Buzăului se întind parțial in partea de S a județului,

Următoarea treaptă de relief este a teraselor (lacustre in cele mai multe cazuri ) si apoi a teraselor lacustre cu aspect de dealuri. Un tip de relief aparte îl constituie relieful de dune, ondulat, din stânga Râului Negru (intre Reci si Surcea).

Depresiunea Brașov este un ansamblu de compartimente care comunica prin "porți", fiecare din aceste compartimente constituind o adevărata depresiune

Depresiunea Sf.Gheorghe - compartiment central dominat de întinse terase lacustre ce alcătuiesc Câmpul Frumos si Câmpul Ilienilor si de șesul aluvial ;

Depresiunea Tg.Secuiesc – compartiment estic cu întinderea cea mai mare, dominat de sesurile Bratesului si Estelnicului si de câmpurile de terase lacustre din dreapta râului Negru, de la Lunga pana la Moacsa. Locatia studiata in PUZ se incadreaza in Depresiunea Targu Secuiesc, situată în partea estică a Depresiunii Brașovului, ocupând câmpia mai înaltă și este drenată de cursul Râului Negru și afluenții acestuia.

Sub aspect stratigrafic, depozitele acumulate aparțin mezozoicului si paleogen – neogenului (zona flișului, zona vulcanitelor neogene si extremitatea vestica a zonei cristalino-mezozoice, care se suprapun reliefului muntos ) si cuaternarului ( zona depresiunilor post tectonice .

In ansamblu, formațiunile geologice de suprafața sunt reprezentate de:

1. roci eruptive
2. roci sedimentare mezozoice
3. roci sedimentare paleogene
4. roci sedimentare cuaternare

S-a realizat un studiu geotehnic pe amplasament care stabilește condițiile de fundare a construcțiilor.

### **Circulația**

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

Comuna Moacsa este situată în partea centrală a județului Covasna. Accesul în zona studiată în PUZ se propune de pe un drum local existent, derivat din DN 11, existent, drum care vine din direcția drumului de exploatare spre Pivnitele Mari. Ampriza drumului local se propune pentru modernizare cu corectarea geometriei până la ampriza de 6 m.

**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 tronsonul drumului local de pe care se poate accede la terenul studiat se desfășoară fluent, nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau dintre acestea și alte funcțiuni, traficul este extrem de redus.

**Ocuparea terenurilor : Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată :**

Zona de amplasament vizată se întinde pe un teren în suprafața totală de 2800 mp.

În zonele apropiate sunt construcții de locuit, gospodării sătești, terenuri agricole în intravilan și în extravilan. Terenul nu se află în perimetrul unei zone naturale sau construite protejate.

**Relationari între funcțiuni :**

În zonele apropiate se află construcții de locuințe.

Nu se pune problema incompatibilităților funcționale.

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

Pe teren nu exista nici un fel de constructii sau amenajari importante.

**Aspecte calitative ale fondului construit :**

Constructiile din apropiere sunt in stare medie si buna.

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

Zona nu este supratraversata de culuare tehnice.

Nu este posibil in momentul de fata racordul la retea centralizata de alimentare cu apa. Nu este posibil racordul la retea centralizata de canalizare menajera. Nu exista in zona retea de canalizare pluviala. Este posibil racordul la retea de distributie a energiei electrice. Nu exista in zona retea de distributie a gazului metan.

**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 :**

Terenul nu este expus la risc de inundare.

**Bilant teritorial – situatia existenta**

Specificatie	ha	%
suprafata totala reglementata	0,28	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata de vegetatie agricola ( arabil )	800	100,00
Suprafata ocupata de spatii verzi	0,00	0,00
suprafata totala ocupata de curti si gradini	0,28	100,00
Suprafata ocupata cu destinatii speciale	0,00	0,00
procent de ocupare a terenului P.O.T. existent	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T. existent	0,00	

**Circulatia :**

Accesul pietonal se poate asigura din drumul local derivat spre nord din drumul national 11. Accesul auto se va realiza din drum de exploatare situat la nord, astfel se va asigura posibilitatea accesului auto al autovehiculelor de orice fel, inclusiv al celor utilitare si al celor de interventie.



### **Echipare edilitara :**

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

In zona studiata exista retea de distributie a energiei electrice in apropiere. Alimentarea cu apa se poate face din put sapat pe amplasament ( fantana ), iar canalizarea menajera in bazin vidanjabil impermeabilizat.

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu sunt necesare alte utilitati.

### **Probleme de mediu :**

#### **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in intravilan, el are implicatii directe asupra cadrului urbanistic si functional al intravilanului in momentul de fata. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de situare, de cadrul natural si cel construit existent in apropiere si la distanta, urmarindu-se o compozitie coerenta, ordonata si controlata, prin aliniament si retragere, dar organic adaptata anturajului natural si mediului construit din zona.

#### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Terenul este putin expus vanturilor care bat dinspre nord-est spre sud-vest ( Nemira ), dar este expus si celor care bat din directia nord – vest spre sud – est. Se propun in aceste conditii plantatii de protectie si paravane vegetale inalte, arbori cu radacini ramificate pe parcele, spre nord, pentru fixarea solului si asigurarea efectului de paravan in calea curenților de aer, conform prevederilor cuprinse in plansa A - 03. Riscul seismic exista, dar nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri in apropiere. Terenul nu este expus la inundatii.

#### **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:**

Terenul nu se afla in arie naturala sau construita protejata.

### **Evidentierea potentialului balnear si turistic:**

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare . Pe amplasament in sine, nu exista dotari turistice, nici un fel de constructii sau amenajari. Zona in care se afla terenul nu are potential turistic sau balnear, fiind o zona de locuinte.

### **Optiuni ale populatiei:**

Optiunile populatiei, la fel ca in toate zonele si localitatile judetului 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.

Investitia propusa prin prezentul proiect nu va putea genera locuri de munca noi, dar este de natura sa fixeze forta de munca locala.

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va derula procedura prevazuta de lege.

Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare. Proiectul raspunde cerintelor temei-program a initiatorului 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**

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

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

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

Conform documentatiilor de urbanism aprobate care vizeaza zonele apropiate de acest amplasament, zona este destinata pentru locuinte si functiuni complementare. Reglementarea propusa in prezentul PUZ este compatibila cu cele existente in arealul studiat, nu se vor produce interferente nedorite si nici incompatibilitati intre functiunile apropiate.

### **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 investitorul 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.

#### Modernizarea circulatiei:

Accesul pe lot se va realiza numai din drumul local, parcare se va realiza numai pe lot.

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

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei zone de locuinte.

Constructiile se vor realiza din materiale durabile, se vor utiliza cu precadere materiale locale.

Spatiile libere vor fi amenajate ca spatii verzi. Compozitia urbanistica a tinut cont de orientare, ferirea de insoare si conditiile oferite de terenul de amplasament, de protectie fata de vanturile dominante prin amplasare si orientare, de constrangerile de teren existente. Se vor planta pe amplasament cativa arbori cu radacini adanci si vegetatie bogata, cu rol de fixare a solului si de paravan anti-vant si in calea curentilor de aer. Constructiile si toate amenajarile vor avea acces auto si pietonal direct.

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

#### Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	ha	%
suprafata totala studiata ( reglementata )	0,28	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,05	17,86
Suprafata ocupata de curti si gradini	0,14	50,00
Suprafata ocupata de spatii verzi	0,02	7,14
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,05	17,86
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,01	3,57
suprafata ocupata de circulatie pietonala	0,01	3,57
<i>suprafata ocupata de edificabil ( din total )</i>	<i>0,05</i>	<i>17,86</i>
suprafata ocupata de destinatii speciale	0,00	0,00
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00

Suprafata totala ocupata 0,28 100,000

Indici de ocupare a terenului :

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

**Coeficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,60**

### **Dezvoltarea echiparii edilitare**

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

Alimentarea cu apa se va realiza din put sapat pe amplasament, atunci cand va fi posibil racordul la o retea centralizata, proprietarul este obligat sa se racordeze la aceasta.

#### **Canalizare menajera**

Pana cand se va asigura posibilitatea canalizarii menajere prin racord la reseaua stradala, se va realiza un bazin vidanjabil impermeabilizat.

#### **Canalizare pluviala**

Apele meteorice si de suprafata se vor colecta prin rigole deschise si se vor conduce spre rigolele drumurilor. Apele pluviale vor fi indepartate de fronturile construite prin lucrari de sistematizare verticala si amenajari exterioare corespunzatoare.

#### **Incalzire**

Spatiile interioare se vor incalzi cu sobe sau centrala termica pe combustibili solizi, sau cu aparate / centrala electrice.

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

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize, se va realiza racordul la reseaua existenta in zona pe baza de proiect de specialitate si cu acordul detinatorului de retele si furnizorului de energie.

#### **Gospodarie comunala :**

Vor rezulta din activitatea zonei numai deseuri menajere. Materialele re folosibile, PET-uri si materiale plastice, textile, hartie, metal, sticla, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija proprietarului.

#### **Protectia mediului :**

Zona studiata nu se afla in arie naturala protejata. Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate nu 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, 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, precum si la implementarea unor tehnologii corecte in exploatare, in colectarea, manipularea, transportul deseurilor rezultate.

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

Pe lot se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor fi plantate cu plante perene pe parter de gazon. Se vor planta arbori si arbusti cu vegetatie bogata cu rol de absorbtie a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curentilor de aer, impotriva inzapezirii, vor avea rol de fixare a solului si rol decorativ.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : nu este cazul.

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

Nu se pune problema refacerii peisagistice si nici a reabilitarii urbane, evident ca dupa terminarea lucrarilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrari.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament, in sine, nu exista asemenea oportunitati acum. Proiectul de fata propune realizarea unei zone de locuit.

Terenul se afla in proprietate privata, in intregime.

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

Masuri in continuare :

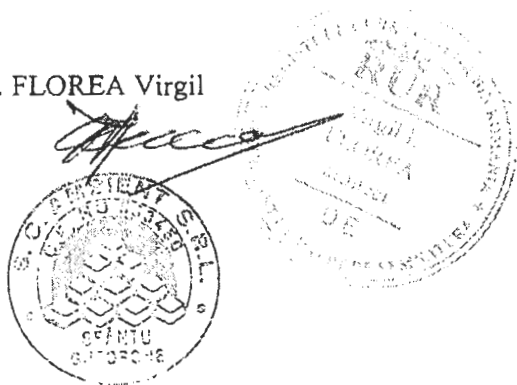
Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 579 / 2018 emis de Presedintele Consiliului Judetean Covasna.

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

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

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

Sef proiect, arh. FLOREA Virgil



## 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 PUZ si a 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. 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.
- 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

Urbaniştilor 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 Ministrului Sănătății nr. 536/1997 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.

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 subterane si supraterane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor a calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.

- constructiile subterane si supraterane vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la amplasarea in cadrul incintei, retrageri, vecinatati, precum si prevederile regulamentului general de urbanism.

- suprafetele exterioare amenajate 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 vegetatie perene existente pe parterele acestor spatii, pentru prezervarea ecosistemelor existente in momentul de fata.

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

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

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

##### **Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile Codului Civil.**

Se vor respecta retragerile fata de limitele parcelei.

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

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor la toate constructiile si amenajarile.
- Accesul autovehiculelor la toate obiectivele propuse
- Accesul pietonal la toate obiectivele 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 imprejmui :

Spatiile verzi sunt amplasate pe teritoriul studiat sub forma de amenajari simple, rolul acestora este si functional si estetic, sub forma de zone verzi de protectie si decorative. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Se pot realiza imprejmui transparente si semitransparente din materiale locale nu mai inalte de 2,0 m si garduri vii din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Nu se vor utiliza imprejmui din materiale plastice.

### III Zonificarea functionala :

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

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

Unitatea functionala cuprinde urmatoarele functiuni importante :

L - locuire

Cr – cai de comunicatie

SP – spatii plantate , spatii verzi spontane

TE – echipare edilitara

### V. Zone functionale :

- ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA DE LOCUIT

Suprafata : 2800 mp

subzone functionale : L, Cr, TE, SP.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 20,00 %	CUT maxim 0,60

### REGLEMENTARI SPECIFICE

Subzone functionale	L, Cr, SP, TE
Proprietatea asupra terenurilor	privata
Funciunea dominanta	HABITAT

	P.O.T. max = 20 % C.U.T. max = 0,60, Regim maxim de inaltime S+P+E
Functiuni complementare	Anexe gospodaresti.
Functiuni permise fara conditii	Functiuni complementare
Functiuni permise cu conditii	-
Functiuni interzise	Alte functiuni decat cea dominanta, cele permise
orientare fata de punctele cardinale	Se recomanda orientarea camerei de zi si dormitoarelor spre sud, est, vest, bucatariei spre vest, bailor spre est, vest, camarilor si debaralelor spre nord, teraselor spre est, vesr, sud.
caile de comunicatie, parcaje	Caile de comunicatie vor respecta prevederile normativelor in vigoare si ale Regulamentului General de Urbanism Parcaje : pe lot
spatiile verzi, perdele de protectie, sport	vor fi prevazute spatii verzi si plantate si perene. Spatiile verzi se vor configura astfel incat sa indeplineasca urmatoarele functiuni : de agrementare, de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum, emanatii de esapare, fixare a solului, protectie in calea curentilor de aer, rol estetic.
Structuri si materiale de constructii	Structuri din lemn, metal, beton si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn cu invelitoare tigla sau invelitori usoare, tip terasa circulabila / necirculabila, tamplarie lemn, PVC, metalica, carosabil si platforme impietruite, betonate, asfaltate.
Design arhitectural	Volumetrie si estetica arhitecturala care se incadreaza in specificul arhitectural al zonei si al programului, finisaje decente, culori pastelate, neagresive
Regim maxim de inaltime	S+P + E ; inaltimea maxima la coama = 10,00 m de la cota 0 a constructiei, Inaltimea maxima la cornisa = 6,00 m de la cota 0 a constructiei
P.O.T. maxim	20,00 %
C.U.T. maxim	0,60

Sef proiect, arh. Florea Virgil

