

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

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



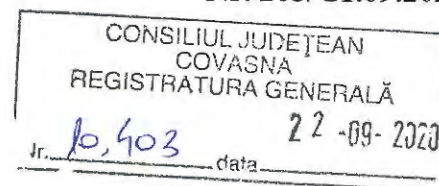
S.C. AMBIENT S.R.L.

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 dimeniunile terenurilor pentru constructii
- reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

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

șcara 1/1000

A – 03 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE șcara 1/1000

A – 03.1 MOBILARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA șcara 1/1000

A – 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR șcara 1/1000

A – 05 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA șcara 1/1000

A – 06 ZONE FUNCTIONALE șcara 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 definita de proprietarul terenului studiat, se refera la urmatoarele elemente :

Se reglementa terenul in vederea amplasarii pe teren a unei constructii de locuinta, se va asigura accesul din drumul local adiacent terenului spre vest. Regimul de inaltime maxim va fi subsol + parter + etaj.

Din punct de vedere al utilitatilor, se va asigura posibilitatea alimentarii cu apa, a racordului la canalizare menajera in etapa a 2-a, in prima etapa se va realiza un bazin vidanjabil , a alimentarii cu energie electrica, si racord la retele de telecomunicatii. Incalzirea spatiilor interioare se va face cu sobe sau centrala termica pe combustibili solizi.

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

Comuna Moacsa este situata in partea centrala a judetului Covasna , de-a lungul arterei principale de circulatie DN11 Braşov -Tg.-Secuiesc -Bacău la o distantă de 15 km de la municipiul Sfântu – Gheorghe. Teritoriul administrativ al comunei Moacsa are o întindere de 3785 ha din care extravilan 3528,61 ha, intravilan 256,39 ha.

Pe teritoriul administrativ al localitatii se afla urmele mai multor aşezări aparţinând culturii Cucuteni – Ariuşd şi perioadei dacice. Localitatea Moacsa s-a format prin dezvoltarea a două localităti, Moacsa şi Eresteghin, ambele localităti având o existentă îndelungată. Astfel, în registru de dijme papale, localitatea Moacsa apare din anul 1332 sub denumirea Moya, apoi Moxa. Prima atestare scrisă a localitatii Eresteghin, apare în anul 1567 sub denumirea Erezthewen cu 12 gospodării.

Comuna Moacsa se compune din localitătile Moacsa şi satul Pădureni.

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

Căile rutiere care deservesc Moacsa sunt DN11, DJ121A , şi DC NR.11. De asemenea, localitatea se afla pe ruta căii ferate Sfântu Gheorghe -Bretcu.

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

Împrejurimile comunei constituie zone deosebit de pitoreşti atât pentru localnici cât şi pentru turişti ocazionali. Punctele turistice cele mai căutate sunt Zona Lacului Pădureni şi Dealul Pivnitele – Mari din satul Moacsa, cu deschiderea unei panorame ample spre partea de sud si de sud-est a judetului.

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 studiată este situată în intravilanul comunei Moacsa.

Suprafața totală de teren studiată este de 2800 mp, aflată în proprietatea privată a două persoane fizice. Terenul figurează în CF nr. 25702, Moacsa.

Condiții 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 vulcanică și eroziune, a determinat complexitatea structurală și petrografia.

Din punct de vedere morfostructural teritoriul județului Covasna aparține unității carpatice muntoase care în 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, în cadrul căreia se disting subunități de relief:

Munții Harghita – situați în N-V județului

Munții Nemirei - situați în N-E județului,

Munții Bodoc - situați în partea central nordică a județului,

Munții Baraolt situați în partea de V a județului,

Munții Persani (denumiți și Munții Vârghișului)- situați în extremitatea vestică a județului,

Munții Vrancei – se întind parțial în partea de E a județului

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

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

Depresiunea Brașov este un ansamblu de compartimente care comunică prin “porți”, fiecare din aceste compartimente constituind o adevărată depresiune

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

Depresiunea Tg.Secuiesc – compartiment estic cu întinderea cea mai mare, dominat de sesurile Bratesului și Estelnicului și de câmpurile de terase lacustre din dreapta râului Negru, de la Lunga până la Moacsa. Locația studiată în PUZ se încadrează în 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 și paleogen – neogenului (zona flișului, zona vulcanitelor neogene și extremitatea vestică a zonei cristalino-mezozoice, care se suprapun reliefului muntos) și 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 Pivnițele 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 funcțiunilor 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 studziata 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 exploatare antropice corecte.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Terenul nu se afla in arie naturala sau construita protejata.

Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Pe terenul studiat nu există dotări balneare. Pe amplasament în sine, nu există dotări turistice, nici un fel de construcții sau amenajări. Zona în care se află terenul nu are potențial turistic sau balnear, fiind o zonă de locuințe.

Opțiuni ale populației:

Opțiunile populației, la fel ca în toate zonele și localitățile județului sunt cele care susțin dezvoltarea comunei, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Investiția propusă prin prezentul proiect nu va putea genera locuri de muncă noi, dar este de natură să fixeze forța de muncă locală.

Pentru consultarea populației cu privire la proiectul de față, se va derula procedura prevăzută de lege.

Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistică și funcțională propusă pentru avizare. Proiectul răspunde cerințelor temei-program a inițiatorului și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul. După opinia elaboratorului, proiectul răspunde în mod corespunzător viziunii temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este documentația topografică în sistem STEREO 70 a amplasamentului.

Prevederi ale P.U.G.:

Conform documentațiilor de urbanism aprobate care vizează zonele apropiate de acest amplasament, zona este destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare. Reglementarea propusă în prezentul PUZ este compatibilă cu cele existente în arealul studiat, nu se vor produce interferențe nedorite și nici incompatibilități între funcțiunile apropiate.

Valorificarea cadrului natural:

Orice intervenție umană în cadrul natural este datorată să aibă în vedere prezervarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. În acest sens investitorul va întreprinde toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investiției, prin tehnologiile și materialele de construcții 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 insorire 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 curenților de aer. Constructiile si toate amenajarile vor avea acces auto si pietonal direct.

In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmasorii 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 comunală :

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

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 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 imprejmuiri :

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 imprejmuiri 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 imprejmuiri din materiale plastice.

III Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura zona functional, 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, vest, 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 curenților de aer, rol estetic.
Structuri si materiale de constructii	Structuri din lemn, metal, beton si zidarie, acoperisuri tip sarpanța 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



