

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 780/13.03.2023**  
**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Zonă de locuințe,, Comuna Moacșa, județul**  
**Covasna**

**Consiliul Local al Comunei Moacșa, județul Covasna, în ședință ordinară;**

Având în vedere adresa nr. 727/07.03.2023 al persoanei fizice Dima Lehel, respectiv documentația întocmită în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal "Zonă de locuințe", conform Proiectului nr. 243/2022 elaborat de B.I.A. Florea Stela;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 778/13.03.2023 al viceprimarului cu atribuții de primar al comunei Moacșa;

- Raportul de specialitate nr. 779/13.03.2023 a persoanei responsabile cu atribuții de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Moacșa;

- Avizul favorabil nr. 3/03.03.2023 al Arhitectului Șef al Consiliul Județean Covasna;

- Toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 159/31.03.2022 și obținute de beneficiar;

Avizul 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;

În temeiul prevederilor:

- art. 22 alin. (2) lit. c, art. 25, art. 44, art. 45 lit. b, art. 47<sup>1</sup> alin. (2), art. 49 alin. (3), art. 56, art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 2 alin. (2) și art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 5, art. 11, art. 12 din Ordinul nr. 2.701/2010 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;

Ținând cont de îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. c, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. e și art. 196 alin. (1) lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1.** - Se însușește Raportul informării și consultării publicului înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.2023 pentru documentația Plan Urbanistic Zonal "Zonă de locuințe" pe amplasamentul situat în intravilanul comunei Moacșa, județul Covasna, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

**Art. 2** - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul de urbanism aferent pentru "Zonă de locuințe" pe amplasamentul situat în satul Moacșa, comuna Moacșa, județul Covasna cu suprafață totală de 950 mp, teren intravilan înscris în extrasul CF nr. 23374 Moacșa, nr. cad. 23374, conform Proiectului nr. 243/2022 elaborat de B.I.A. Florea Stela, beneficiar fiind persoana fizică Dima Lehel, conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

**Art. 3.** – Perioada de valabilitate al Planul Urbanistic Zonal și Regulamentului de urbanism aferent pentru "Zonă de locuințe" este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 4.** – (1) Rețele de utilitate publică, amenajarea, modernizare și întreținerea drumurilor și căilor de acces la investiția propusă, se vor executa de beneficiar, pe cheltuiala proprie, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal aprobat și cu toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice.

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

**Art. 5.** – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se va ocupa primarul Comunei Moacșa, Compartimentul agricol, registratură și relații cu publicul și Compartimentul financiar contabil, impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate al primarului Comunei Moacșa.

**INIȚIATOR**  
**Pentru Primar**  
**Viceprimar**  
**Badi Juliu**





**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI  
privind fundamentarea deciziei Consiliului local al comunei Moacșa de adoptare  
sau neadoptare a documentației de urbanism: Plan Urbanistic Zonal "Zonă de locuințe"  
comuna Moacșa, județul Covasna**

- Document elaborat în conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul 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.

**Persoană responsabilă:** Primarul comunei Moacșa.

**Proiectant:** B.I.A. Florea Stela

**Denumire PUZ:** Proiect nr. 243/2022 "Zonă de locuințe", comuna Moacșa, județul Covasna - privind terenul cuprins în CF nr. 23347 în suprafața totală de 950 mp.

Având în vedere prevederile art. 3 din anexa la Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2.701/2010 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, s-a procedat la aducerea la cunoștință publică a Planului Urbanism Zonal, conform metodologiei menționat mai sus.

Pentru documentația Planul Urbanistic Zonal, elaborat prin Proiectul nr. 243/2022, calendarul procesului de informare și dezbatere publică s-a stabilit începând cu etapa de elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

Tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și a consulta publicul:

1. data și modalitatea prin care s-a făcut public *etapele de* elaborarea a documentației PUZ prin afișare și publicare în ziarul Observatorul de Covasna din data de: 17 martie 2022 și

2. – rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului:

- modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public și le introduce în documentație – **nu este cazul.**

- probleme observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu este dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru – **nu este cazul.**

- alte informații considerente necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor – **nu este cazul.**

3. – modalitatea în care a fost finanțat procesul de informare/consultare: din bugetul local.

*Etapa: implicarea publicului în etapa elaborării P.U.Z.*

În data de 15 martie 2023 a fost postat pe site-ul, la avizierul Primăriei comunei Moacșa, în ziarul "Observatorul de Covasna" și în ziarul Háromszék – anunțul referitor la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Zonă de locuințe" comuna Moacșa, județul Covasna, care constituie etapa propunerii finale, care include toate observațiile

avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională. Această etapă este conformă prevederilor art. 6 din Ordinul MDRT nr. 2.701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informații de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Prin urmare, s-a adus la cunoștința publicului interesat că a fost finalizată procedura legală de informare și consultare a publicului pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism având ca obiect PUZ – "Fotovoltaic" comuna Moacșa, județul Covasna.

Au fost/Nu au fost înregistrate contestații, observații asupra proiectului de hotărâre, până la adoptarea proiectului de hotărâre.

Etapa: Implicarea publicului și monitorizarea implementării P.U.Z.

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin Hotărâre al Consiliului local a Planului Urbanistic Zonal și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informații de interes public, cu modificările și completările ulterioare, planșa de reglementări urbanistice și regulamentul local de urbanism care prezintă informații de interes public.

Acest Raport a fost întocmit în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2.701/2010 și, după publicarea lui, fundamentează hotărârea Consiliului local de adoptare sau respingere a P.U.Z. propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Propunem următoarele: aprobarea documentației.

Raportul va fi făcut public privind posibilitatea de contestare, prin grija autorității publice competente să aprobe documentația prin:

- afișare la sediul Primăriei comunei Moacșa;
- publicarea pe pagina proprie de internet.

Întocmit în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte semnatară.

Persoane responsabile: Pentru primar. Viceprimar Badi Iuliu

Proiectant: B.I.A. Monica Serban

Beneficiar: Dima Lehel



ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA  
COMUNA MOACȘA  
PENTRU PRIMAR  
NR. 2.164/05.08.2022

## REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Zone de locuințe,, comuna Moacșa, județul Covasna, beneficiar: Dima Lehel**

Scopul principal al Planului Urbanistic Zonal și al Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este reglementarea unei zone de locuințe în comună pe un teren aflat în intravilan, conform extrasului de carte funciară și Avizul arhitectului șef, zona studiată are funcțiunea de zonă rezidențială conform PUG cu POT maxim 40% și CUT maxim 0,60 în UTR. 3.

Terenul intravilan în suprafață de 950 mp având categoria de folosință fâneată, se află în proprietatea privată în întregime persoanei fizice Dima Lehel, pe care se dorește realizarea unei clădiri de locuit independent, unifamilial, cu regim de înălțime parter+mansard. În zona există rețea de distribuție a energiei electrice în apropiere. Alimentarea cu apă se poate face din puț săpat pe amplasament, iar canalizarea menajeră prin racord la rețeaua existentă. Terenul este liber de construcții și amenajări, cu propuneri de soluționare a dotărilor edilitare având în vedere faptul că, în prezent terenul nu dispune de nici-o dotare tehnico-edilitară, asigurând accesul din drumul national, prin intermediul unui drum colector paralel.

Așa cum reiese din Regulamentul Urbanistic Local aferent Planului Urbanistic Zonal, noul spațiu construit și amenajat se va realiza în așa fel, încât să se armonizeze cu mediul natural și construit existent în zonă și vecinătate.

Constatând că, comuna Moacșa este zonă în continuă dezvoltare imobiliară, în special în cea rezidențială, propun aprobarea proiectului de hotărâre alăturat prezentei, pentru sprijinirea înființării de noi gospodării care vor contribui pozitiv la dezvoltarea urbanistică a localității, completând armonios spațiile rămase libere între grupurile de locuințe existente.

PENTRU PRIMAR  
VICEPRIMAR  
Badi Juliu



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, STR. PRIVIGHETORII NR. 26,  
JUDETUL COVASNA  
TELEFON : 0741128611  
e-mail : [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 243 / 2022**

**ZONA DE LOCUINTE  
COMUNA MOACSA  
JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR PROIECT :  
DIMA LEHEL**

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

**aprilie 2022**



**PROIECT NR. 243 / 2022**

**DENUMIREA LUCRARI : ZONA DE LOCUINTE**

**LOCALITATEA : COMUNA MOACSA**

**JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR : DIMA LEHEL**

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE**

**ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

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

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

- unitati si subunitati functionale

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

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

## B – PIESE DESENATE

- A – 01    **PLAN DE INCADRARE IN ZONA scara 1/ 7800**
  
- A – 02    **ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**  
**scara 1/500**
  
- A – 03    **REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/500**
  
- A – 04    **PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/500**
  
- A – 05    **REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/500**

sef proiect

arh. FLOREA Stela



*Stela*



# **MEMORIU DE PREZENTARE**

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

## **ZONA DE LOCUINTE**

**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 : ZONA DE LOCUINTE
- localitatea : comuna MOACSA, judetul Covasna
- initiator : DIMA LEHEL

#### **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 Urbanism eliberat de Presedintele Consiliului Judetean Covasna.

Zona este reglementata in documentatiile de urbanism ca si zona de locuinte si functiuni complementare cu restrictie temporara de construire pana la elaborarea PUZ / PUD..

Zona vizata de prezenta documentatie se refera la un teren avand suprafata de 950 mp . Se propune realizarea unei cladiri de locuit independente, unifamiliale, cu regim de inaltime parter + mansarda. Terenul este liber in momentul de fata de constructii si amenajari, folosinta actuala este teren agricol ( faneata ) 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 va amplasa pe teren o constructie de locuinta, se va asigura accesul din drumul national ( strada in intravilan ), prin intermediul unui drum colector paralel. Regimul de inaltime maxim va fi parter + mansarda.

Din punct de vedere al utilitatilor, se va asigura posibilitatea alimentarii cu apa, a racordului la canalizare menajera, 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, sau electric.

### **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 Brasov -Tg.-Secuiesc -Bacau la o distanta de 15 km de la municipiul Sfantu – Gheorghe. Teritoriul administrativ al comunei Moacsa are o intindere de 3785 ha din care extravilan 3528,61 ha, intravilan 256,39 ha.

Pe teritoriul administrativ al localitatii se afla urmele mai multor asezari apartinand culturii Cucuteni – Ariusd si perioadei dacice. Localitatea Moacsa s-a format prin dezvoltarea a doua localitati, Moacsa si Eresteghin, ambele localitati avand o existenta indelungata. Astfel, in registru de dijme papale, localitatea Moacsa apare din anul 1332 sub denumirea Moya, apoi Moxa. Prima atestare scrisa a localitatii Eresteghin, apare in anul 1567 sub denumirea Erezthewen cu 12 gospodarii.

Comuna Moacsa se compune din localitatile Moacsa si satul Padureni.

Numarul total al locuitorilor este de 1032 de persoane din care in Moacsa locuiesc 932 locuitori iar in satul Padureni 342 locuitori.

Cale rutiere care deservesc Moacsa sunt DN11, DJ121A , si DC NR.11. De asemenea, localitatea se afla pe ruta caii ferate Sfantu Gheorghe -Bretcu.

Principala activitate economica a comunei o constituie agricultura, axata pe cultura cartofilor si cerealelor, precum si pe cresterea animalelor.

Imprejurimile comunei constituie zone deosebit de pitoresti atat pentru localnici cat si pentru turisti ocazionali. Punctele turistice cele mai cautate sunt Zona Lacului Padureni si Dealul Pivnitele – Mari din satul Moacsa, cu deschiderea unei panorame ample spre partea de sud si de sud-est a judetului.

In P.U.G. Moacsa, zona studiata are functiunea de zona rezidentiala, cu POT maxim 40 % si CUT maxim 0,60, in UTR 3.

### **Surse documentare :**

La baza elaborarii propunerilor prezentului proiect au stat urmatoarele documentatii 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 DEZVOLTARII**

### **Evolutia zonei :**

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

Amplasamentul studiat se afla situat in perimetrul intravilan al localitatii Moacsa. Terenul se intinde pe o geometrie in panta usoara, fara denivelari importante.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :**

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 dezvoltarii 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 dezvoltarii 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 localitatii :**

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

Zona studiată este situată în intravilanul comunei Moacsa.

Suprafata totala de teren studiată este de 950 mp, aflata în proprietatea privata a unei persoane fizice. Terenul figureaza în CF nr. 23374, 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 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 .

În ansamblu, formațiunile geologice de suprafață sunt reprezentate de:

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

In etapele urmatoare de proiectare se va realiza un studiu geotehnic pe amplasament pentru stabilirea conditiilor de fundare ale constructiei propuse.

### **Circulatia**

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

Comuna Moacsa este situata in partea centrala a judetului Covasna. Accesul in zona studiata in PUZ se propune din drum colector paralel cu DN 11, asa cum vor avea mare parte din loturi de locuit din intravilan, situate de o parte sau de alta a drumului national in localitatea Moacsa.

**Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

In momentul de fata , circulatia pe tronsonul drumului national de pe care se poate accede la terenul studiat se desfasoara fluent, nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

**Ocuparea terenurilor : Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :**

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 950 mp.

In zonele apropiate sunt constructii de locuit, gospodarii satesti. Terenul nu se afla in perimetrul unei zone naturale sau construite protejate, conform Certificatului de Urbanism nr. 159 / 2022.

**Relationari intre functiuni :**

In zonele apropiate se afla constructii de locuinte.

Nu se pune problema incompatibilitatilor functionale.

**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 importante.

Nu este posibil in momentul de fata racordul la retea centralizata de alimentare cu apa. 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

<b>Specificatie</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata	950	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de platforme	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata de vegetatie agricola	950	100,00
Suprafata ocupata de circulatii pietonale	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	800	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 carosabil se poate asigura din drumul national 11, prin intermediul unui drum colector. Este posibil accesul auto al autovehiculelor de orice fel, inclusiv ale celor utilitare si ale 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 prin racord la retea existenta.

#### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu exista utilitati de furnizare a gazului metan.

#### **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. S-a prevazut in PUZ retragerea la limita frontului construit existent in vecinatati, de-a lungul traseului drumului national prin localitate, dincolo de limita zonei de protectie a acestuia.

#### **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.

#### **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 aplica procedura legala.

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, realizata de ing. MAR BOTOND- DENES.

#### **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, cu restrictie pana la elaborare PUZ / PUD. 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 din drum colector derivat spre nord din drumul national 11 ( strada in intravilan ), 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 va tine 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 curentilor de aer. Constructiile si toate amenajarile vor avea acces auto si pietonal direct.

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

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

<b>Specificatie</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
suprafata totala studiata ( reglementata )	950	100,00
suprafata ocupata de constructii ( estimativ )	285	30,00
suprafata ocupata de curte, gradina, circulatii interioare	655	68,95
Suprafata ocupata de teren agricol	0	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	10	1,05
<i>suprafata ocupata de edificabil ( din total )</i>	<i>314</i>	<i>33,05</i>
suprafata ocupata de destinatii speciale	0,00	0,00
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
POT maxim	30 %	
CUT maxim	0,50	

**Suprafata totala ocupata** **950** **100,000**

#### **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**

Se va asigura prin racord la retea stradală.



### **Canalizare pluviala**

Apele meteorice si de suprafata se vor colecta prin rigole deschise situate pe marginea drumului si se vor conduce spre spatiile verzi. 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. 159 / 2022 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 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 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 adinistratiei publice locale.

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

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

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului ( materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul )



- 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, nici imprejmuiri opace catre drumul public.

### **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 rutiera

SP – spatii plantate , spatii verzi spontane

TE – echipare edilitara

### **V. Zone functionale :**

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

Suprafata : 950 mp

subzone functionale : L, Cr, TE, SP.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 30,00 %	CUT maxim 0,50

## REGLEMENTARI SPECIFICE

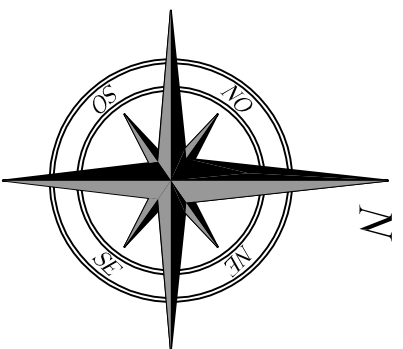
Subzone functionale	L, Cr, SP, TE
Proprietatea asupra terenurilor	privata
Funcțiunea dominantă	HABITAT  P.O.T. max = 30 % C.U.T. max = 0,50, Regim maxim de înălțime P+M
Funcțiuni complementare	Anexe gospodărești.
Funcțiuni permise fără condiții	-
Funcțiuni permise cu condiții	-
Funcțiuni interzise	Alte funcțiuni decât cea dominantă, cele permise
orientare față de punctele cardinale	Se recomandă orientarea camerei de zi și dormitoarelor spre sud, est, vest, bucătăriei spre vest, băilor spre est, vest, camerilor și debaralelor spre nord, teraselor spre est, vest, sud.
caile de comunicație, parcaje	Caile de comunicație vor respecta prevederile normativelor în vigoare și ale Regulamentului General de Urbanism Parcaje : numai pe lot
spațiile verzi, perdele de protecție, sport	vor fi prevăzute spații verzi plantate și perene. Spațiile verzi se vor configura astfel încât să îndeplinească următoarele funcțiuni : de agrementare, de protecție, absorbante pentru praf, pulberi, fum, emanații de esapare, fixare a solului, protecție în calea curenților de aer, rol estetic. Suprafața ocupată de spații verzi va fi de minim 20 % din suprafața terenului.
Structuri și materiale de construcții	Structuri din lemn, metal, beton și zidărie, acoperisuri tip șarpantă de lemn cu înveliș tiglă sau învelișuri usoare, tip terasă circulabilă / necirculabilă, tamplărie lemn, PVC, metalică, carosabil și platforme împietruite, betonate, asfaltate.
Design arhitectural	Volumetrie și estetica arhitecturală care se încadrează în specificul arhitectural al zonei și al programului, finisaje decente, culori pastelate, neagresive
Regim maxim de înălțime	P + M ; înălțimea maximă la coama = 10,00 m de la cota 0 a construcției,

	Inaltimea maxima la cornisa = 6,50 m de la cota 0 a constructiei
P.O.T. maxim	30,00 %
C.U.T. maxim	0,50
Retrageri ale edificabilului fata de limitele de proprietate :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spre nord : 14,10 m</li> <li>- Spre sud : 20,75m</li> <li>- Spre est : 1,60 m</li> <li>- Spre vest : 3,00 m</li> </ul>	

Sef proiect, arh. Florea Stela







# PLAN URBANISTIC ZONAL

## ZONA DE LOCUINTE

### COMUNA MOACSA

#### INITIATOR : DIMA LEHEL

#### PLAN DE INCADRARE IN ZONA

P.U.Z.

scara 1 / 7800



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA SF. GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26 tel : 0741. 128611 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com				DENUMIRE: <b>ZONA DE LOCUINTE</b> LOCALITATEA : COMUNA MOACSA INITIATOR : DIMA LEHEL
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSII PLAN DE INCADRARE IN ZONA
PROIECTANT	ARH. FLOREA STELA			
REDACTANT	ARH. FLOREA STELA			SCARA 1 / 7800 <b>A - 01</b>



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## ZONA DE LOCUINTE

### COMUNA MOACSA

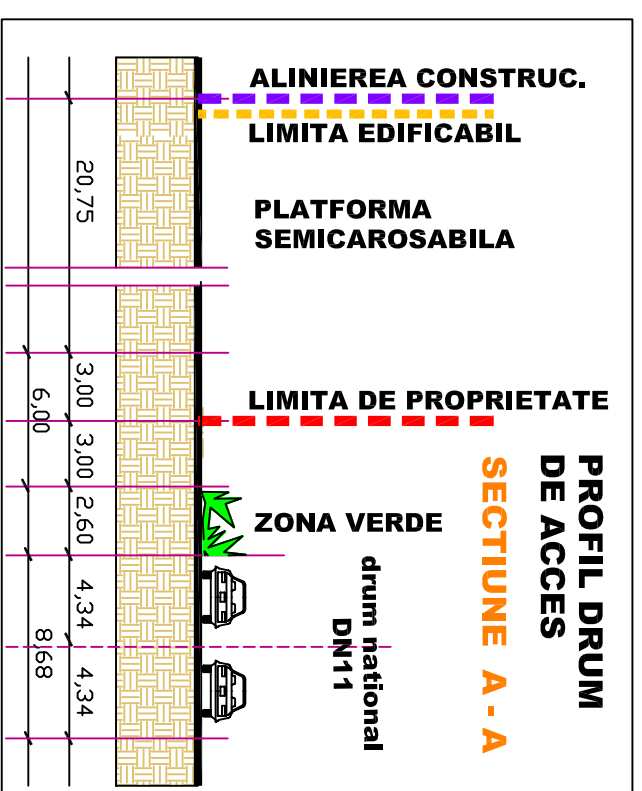
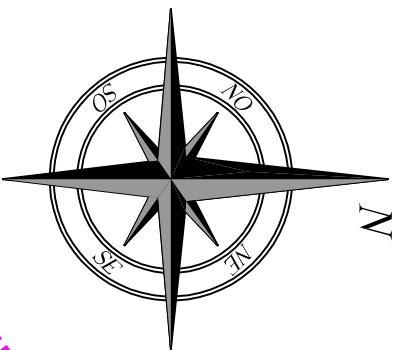
#### INITIATOR : DIMA LEHEL

#### PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

### LEGENDA

scara 1 / 500

## P.U.Z.



- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE IN P.U.Z. SI IMPREJMUIRE
- STRADA PRINCIPALA ( DN 11 IN INTRAVILAN )
- DRUM COLECTOR SPRE INTERSECTIA CU DN 11
- LINIE AERIANA TELECOMUNICATII
- ZONA DE PROTECTIE A DRUMULUI PUBLIC
- ZONA VERDE PROPUISA
- ZONA DE RACORDARE CU DN 11

PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUIS ( PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTIILE )

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR, RETRAGERI - 20,75 M FAȚA DE LIMITA DE PROPRIETATE

ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUIS



BILANT TERITORIAL COMPARATIV

specificatie	EXISTENT	PROPUIS		
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ANALIZATA	3022	X	3022	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	950	100,00	950	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	0	0,00	285	30,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRCULATII, CURTE, GRADINA	0	0,00	655	68,95
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN AGRICOL	950	100,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0	0,00	10	1,05
SUPRAFATA OCUPATA DE DEST.SPECIALE.	0	0,00	0	0,00
total, din care SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	NEDEL	NEDEL	314	33,05
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	950	100,00	950	100,00
P.O.T. MAXIM	0%		30%	
C.U.T. MAXIM	0		0,50	

**ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**  
CF. nr. 23374 - 950 mp -  
( FANEATA, INTRAVILAN )  
din care  
**SE SOLICITA**  
**REGLEMENTAREA**  
**SUPRAFETEI DE**  
**950 MP PENTRU**  
**FUNCTIUNEA LOCUINTE**

**OBIECTIVE**  
**PROPUSE**  
**- CASA DE LOCUIT**  
**P + M**  
**ANEXE GOSPODARESTI**  
**IMPREJMUIRE**

RIDICARE TOPOGRAFICA  
Sistem de proiectie STEREO 1970,  
INTOCMIT  
ING. MAR BOTOND - DENES

- TERENURI CARE SUNT SI RAMAN IN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI ROMAN
- TERENURI CARE SUNT SI RAMAN IN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE
- TERENURI AFLATE IN PROPRIETATE PBLICA A PERSOANELOR FIZICE, CARE TREC IN DOMENIUL PUBLIC DRUM COLECTOR

**LEGENDA**  
**PROPRIETATEA**  
**ASUPRA**  
**TERENURILOR**

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	DENUMIRE:	PROIECT NR.
					<b>ZONA DE LOCUINTE</b>	<b>243 / 2022</b>
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	FLOREA STELA			LOCALITATEA: COMUNA MOACSA	INITIATOR: DIMA LEHEL	FAZA P.U.Z.
PROIECTANT	ARH. FLOREA STELA				TITLUL PLANSEI	MARTIE 2022
REDACTANT	ARH. FLOREA STELA				PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SCARA 1 / 500
						<b>A - 04</b>

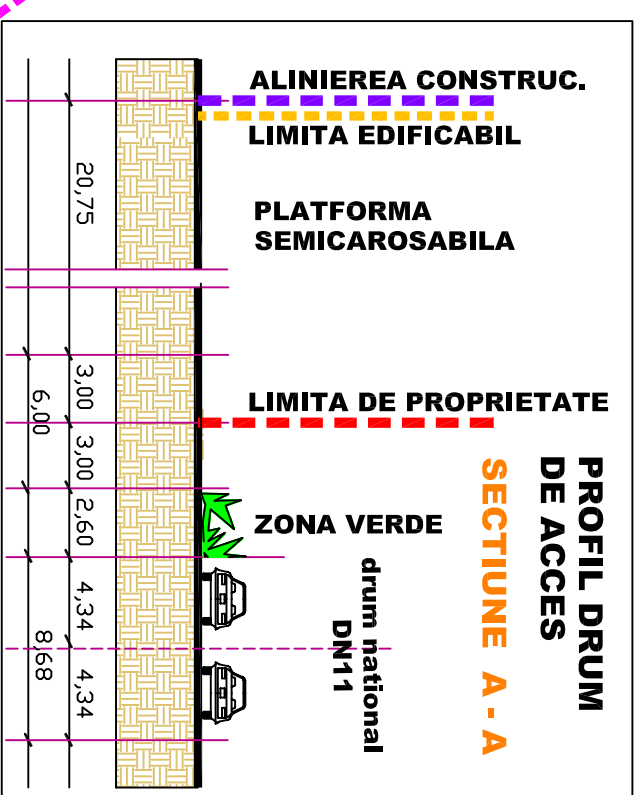
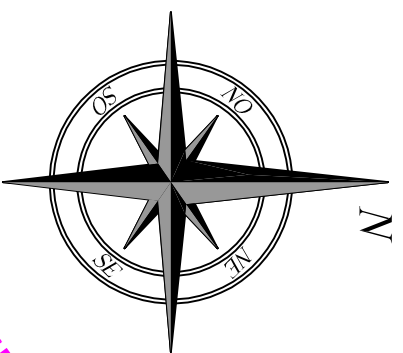
# PLAN URBANISTIC ZONAL

## ZONA DE LOCUINTE P.U.Z.

COMUNA MOACSA  
INITIATOR : DIMA LEHEL

REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

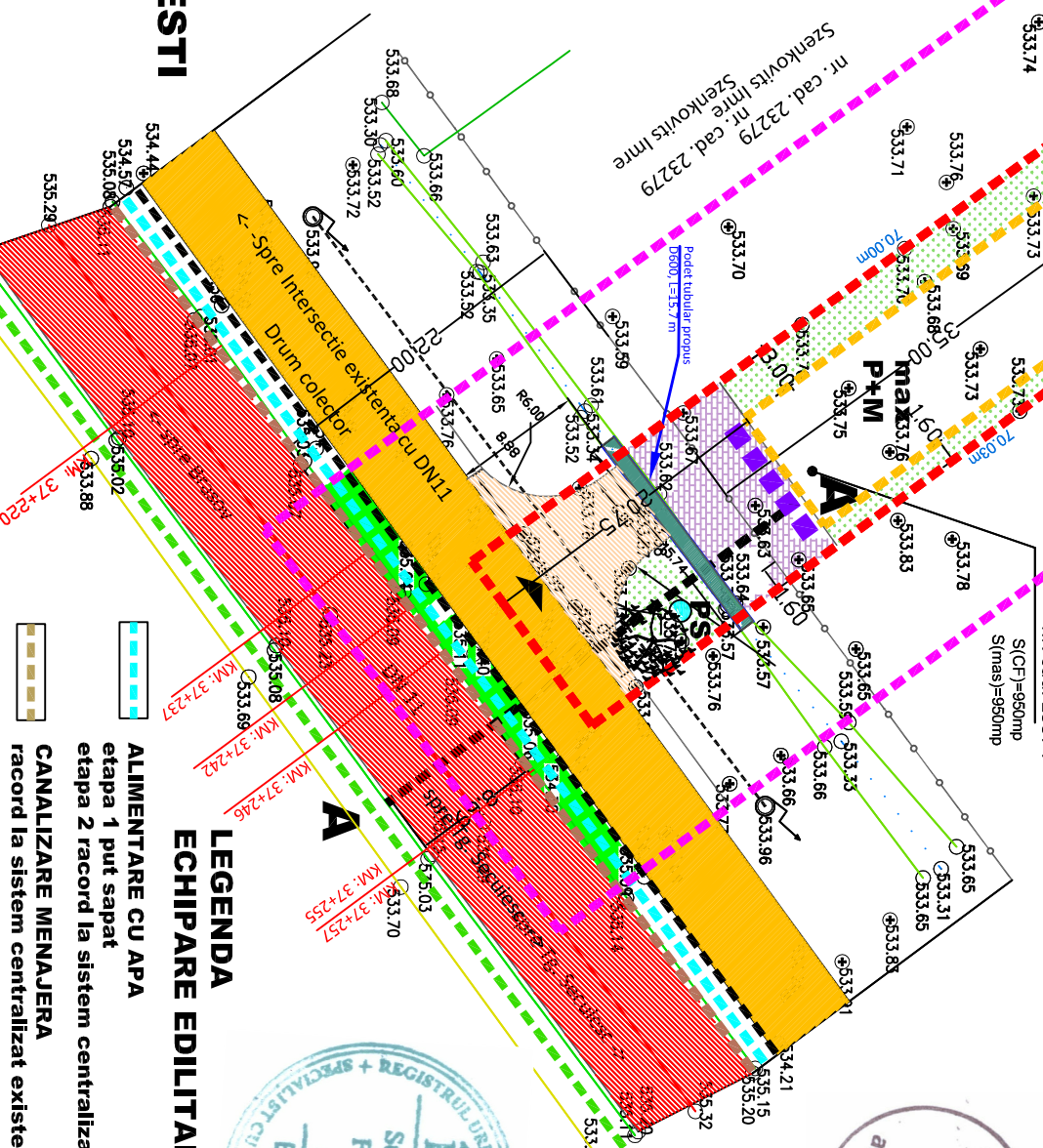
LEGENDA scara 1 / 500



ACTE DE PROPRIETATE  
ASUPRA TERENURILOR  
CF. nr. 23374 - 950 mp -  
( FANEATA, INTRAVILAN )  
din care

SE SOLICITA  
REGLAMENTAREA  
SUPRAFETEI DE  
950 MP PENTRU  
FUNCTIUNEA LOCUINTE

**OBIECTIVE  
PROPUSE**  
**- CASA DE LOCUIT  
P + M**  
**ANEXE GOSPODARESTI**  
**IMPREJMUIRE**



**LEGENDA**  
**ECHIPARE EDILITARA**

- ALIMENTARE CU APA  
etapa 1 put sapat  
etapa 2 racord la sistem centralizat
- CANALIZARE MENAJERA  
racord la sistem centralizat existent
- ALIMENTARE CU ENERGIE  
ELECTRICA  
racord la retea de distributie  
existenta in zona
- TELECOMUNICATII  
racord la retea existenta in zona



- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE  
IN P.U.Z. SI IMPREJMUIRE
- STRADA PRINCIPALA ( DN 11 IN INTRAVILAN )
- DRUM COLECTOR SPRE INTERSECTIA CU DN 11
- LINIE AERIANA TELECOMUNICATII
- ZONA DE PROTECTIE A DRUMULUI PUBLIC
- ZONA VERDE PROPUSA
- ZONA DE RACORDARE CU DN 11
- SEMICAROSABIL INTERIOR PROPUS
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUS  
( PERIMETRUL IN CARE POT FI  
AMPLASATE CONSTRUCTII )
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR,  
RETRAGERI - 20,75 M FATA DE LIMITA DE  
PROPRIETATE
- ARBORI SI ARBUSTI
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

specificatie	EXISTENT	PROBUS
SUPRAFATA ANALIZATA	3022 mp	3022 mp
SUPRAFATA REGLEMENTATA	950 mp	950 mp
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	0 mp	285 mp
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRCULATII, CURTE, GRADINA	0 mp	655 mp
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN AGRICOL	950 mp	0 mp
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0 mp	10 mp
SUPRAFATA OCUPATA DE DEST. SPECIALE.	0 mp	0 mp
total, din care SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	NEDEL	NEDEL
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0 mp	0 mp
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	950 mp	950 mp
P.O.T. MAXIM	0 %	30 %
C.U.T. MAXIM	0	0.50

RIDICARE TOPOGRAFICA  
Sistem de proiectie STEREO 1970,  
INTOCMIT  
Ing. MAR BOTOND - DENES

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	DENUMIRE:	PROIECT NR.
					BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	243 / 2022
					FLOREA STELA	
					SF. GHEORGHE, strada Privighetilor nr. 26	
					tel.: 0741. 128611	
					e-mail: stelaflorea.bia@gmail.com	
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA				INITIATOR : COMUNA MOACSA	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. FLOREA STELA				INITIATOR : DIMA LEHEL	MARTIE 2022
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA				TITLUL PLANSEI	SCARA 1 / 500
					REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	<b>A - 05</b>





