

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA**

**TEL/FAX: 0267.315.371**

**EMAIL: [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 552 / 2016**

**ZONA AGRICOLA SI DE SERVICII  
COMUNA BODOC  
JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR : DEMETER MELINDA - MONIKA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
(P.U.Z.)**

**martie 2016**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA STELA  
SFANTU GHEORGHE, STR. 1 MAI, NR. 30, 520009 COVASNA  
TEL/FAX: 0267.315.371 EMAIL: [stelaforea.bia@gmail.com](mailto:stelaforea.bia@gmail.com)

**PROIECT NR. 552 / 2016**

**DENUMIREA LUCRARI : ZONA AGRICOLA SI DE SERVICII**

**LOCALITATEA : COMUNA BODOC, JUDETUL COVASNA**

**INITIATOR : DEMETER MELINDA - MONIKA**

**PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE  
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

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

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

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

## **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**

##### **ZONE FUNCTIONALE**

## **B – PIESE DESENATE**

- A – 01     PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- A – 02     ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**  
**scara 1/1000**
- A – 03     REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 04     PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000**
- A – 05     REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**
- A – 06     ZONE FUNCTIONALE scara 1/1000**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Stela**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

**ZONA AGRICOLA SI DE SERVICII**

**COMUNA BODOC, 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 AGRICOLA SI DE SERVICII
- localitatea : comuna BODOC, judetul COVASNA
- initiator : DEMETER MELINDA - MONIKA

**Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune reglementarea unui teren in suprafata de 28.500 mp aflat in extravilanul comunei Bodoc pentru amenajarea unui areal cu functiuni mixte, agricole si de servicii.

Obiectul proiectului il constituie crearea unei incinte amenajate care sa adaposteasca diferite functiuni, expresie a multitudinii de preocupari a initiatorului in domeniul amenajarilor peisagistice, a productiei de vegetale bio, a asigurarii unui cadrul special

organizat si dotat pentru evenimente speciale ( nunti, botezuri, conferinte, altele ). Intregul spatiu se doreste a fi amenajat astfel incat sa reprezinte un reper pentru zona in care va functiona, oferind altceva decat cele cu care ne-am obisnuit, oferind spatii interioare si exterioare puternic personalizate, cu rol functional, estetic, educational si economic.

Un asemenea program, cum este cel de fata, este de natura sa aduca beneficii localitatii Bodoc, prin cateva locuri noi de munca, taxe si impozite locale importante, dar mai cu seama prin imaginea care va contribui la atragerea de clienti, turisti, vizitatori, alti investitori.

Terenul de amplasament studiat se afla in extravilanul comunei Bodoc, pe o zona de teren liber de constructii si amenajari. Terenul este situat in zona drumului local care deriva din drumul national 12 spre vest de acesta la o distanta de cca 400 m fata de drumul national. Terenul este liber de constructii si amenajari.

Amplasamentul este accesibil de pe drumul local, drum nemodernizat, care trebuie adus la parametrii corespunzatori in ce priveste geometria, infrastructura si suprastructura.

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

Tema program definita de initiator se refera la urmatoarele elemente :

Se va reglementa suprafata de teren de 28.500 mp astfel incat sa poata fi amplasate urmatoarele functiuni :

Pavilion pentru evenimente speciale pentru cca 500 persoane ( ocazional ), apartamente pentru vizitatori de scurt – mediu sejur, casute pentru vizitatori de scurt – mediu sejur, o pensiune agroturistica cu o capacitate de 20 – 50 locuri, locuinta administratorul parcului agriol si de servicii, solarii, pepiniere si rasadnite, grajd pentru animale domestice ( cu titlu exemplificativ, educational ), depozit si spatiu de procesare produse agricole, pivnita, un teren de sport prevazut cu anexe sanitare necesare si depozit obiecte

sportice, filegoria de gradina, bazin jacuzzi exterior, oglinda artificiala de apa cu podet, aranjamente de gradina speciale, alee cu tei, ronduri decorative, loc de joaca pentru copii, parcaje, cai de circulatie interioara.

Spatiile construite se vor orienta astfel incat sa beneficieze de insorire optima, se vor realiza plantatii astfel incat sa asigure protectie impotriva curentilor aer si a vanturilor dominante.

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

**Statut administrativ:** Comuna

**Numar de locuitori:** cca. 1350 locuitori.

**Asezare geografica:** Satul Bodoc este resedinta de comuna, se intinde in zona flisului interior al muntilor Bodoc, formata din gresii, in care sunt cantonate rezerve insemnate de ape minerale ; se afla la o distanta de 11 km de municipiul Sf. Gheorghe.

**Scurt istoric:** Prima documentare scrisa despre asezarea Bodoc vine din anul 1332,, unde denumirea asezarii era Buduk. Actuala denumire dateaza din anul 1567, denumirea localitatii este de origine slovena, si inseamna scai. In anul 1567 erau inregistrate 26 de "porti", in anul 1786, in cele 54 case locuiau 323 locuitori, iar in anul 1850 asezarea avea 193 case si 926 locuitori.

**Relief:** zona montana

**Resurse naturale:** O bogatie naturala a zonei o reprezinta resursele hidrominerale. Aceste ape carbogazoase sunt incadrate ca surse sarate si sulfuroase. Ivirea apelor minerale este localizata in zona sudica, pe paraul Vasar, reprezentata prin doua surse biocarbonate, calcice, magnezice, clorosodice, situate la est de localitatea Bodoc, zona exploatarei pentru imbuteliere de pe paraul Borviz, reprezentata prin surse utilizate in trecut de Matild si Perla, si sondele de 33 m adancime, exploatate si in prezent, ape avand caracter bicarbonat, carbogazos; in zona mai exista argile comune si nisip.

**Reteaua hidrografica:** aceasta este formata din raul Olt si afluenti ai acestuia din zona, paraurile Borviz, Talomir si Vasar.

**Clima:** este continental moderata cu veri relativ bogate in precipitatii si ierni friguroase. Circulatia generala a atmosferei este caracterizata prin frecventa mare a curentilor de aer temperat oceanic dinspre vest si de patrunderi frecvente de aer temperat continental dinspre est.

**Specificul localitatii:** Agricultura si zootehnia sunt principalele activitati ale locuitorilor.

**Scoli:** Functioneaza o scoala cu invatamant general, cu predare in clasele I -VIII si o



gradinita.

**Asistenta medicala:** Cadre cu studii superioare, cadre cu studii medii, dispensare - 1.

**Cultura:** Comuna Bodoc dispune de Camin Cultural, biblioteca publica.

**Potential economic:** Comuna are un potential economic bun, in comparatie cu celelalte comune din judet. In ceea ce priveste activitatile de tip industrial, in comuna Bodoc functioneaza o moara a S.C. ERPEK CO SRL, o brutarie a S.C. CUPTORUL DE AUR SRL, o fabrica de caramidaa S.C. GRANIT SRL, statia de imbuteliat apa minerala a S.C. FAVORIT S.A., unitati de transport marfa ale S.C. TRIO-IMPEX SRL.

Functioneaza si unitati comerciale, 5 magazine mixte, 1 magazin de produse industriale si 2 carciuni; in comuna lucreaza cativa mestesugari: fierari, croitori, potcovari, cizmari si dulghieri.

Comuna Bodoc dispune de electrificare, linii telefonice; la 2 km distanta de localitate se afla gara CFR.

**Potential turistic:** In comuna Bodoc, sunt atestate ca monumente si ansambluri de arhitectura, biserica reformata, cu zidul de incinta si turnul clopotnita datand din sec. al XV-lea, reparat in anul 1651 si in sec. XVIII, XIX Bodoc cu nr. 211, Poarta de lemn sculptata Bodoc nr. 217, Poarta de lemn sculptata Bodoc nr. 218, sisturi arheologice: fortificatie cu tripla incinta din prima epoca a fierului, re folosita in epoca feudala, aflandu-se pe muntele Bodoc, la 7 km nord, pe malul stang al Oltului.

Nu sunt puse in valoare suficient monumentele istorice si de arhitectura; nu se practica agroturismul si turismul de munte la nivelul pa care il ofera cardul natural. Exista zone cu valoare peisagistica, care ar putea fi mult mai mult valorificate.

Satul Zalan apartine comunei Bodoc, fiind situat in partea estica a Muntilor Baraolt, la 1,6 km de Olteni si la o altitudine de 636 m la vest de DN 12, pe drumul comunal 48. Satul se afla la 1 km de intersectie.

Vestigii arheologice. Pe malul drept al Oltului, pe o terasa inalta si la aproximativ 500 m de paraul Zalan, in fata bisericii, se afla o asezare apartinand culturilor Starcevo-Cris si Boian A, unde s-au gasit si fragmente ceramice din prima epoca a fierului, vase cilindrice, cu picior in forma de cruce, fragmente ornamentate cu motivul "in spic" si o greutate de plasa de pescuit. Intr-un punct neprecizat de pe teritoriul satului s-au gasit doua monede romane.

Prima atestare documentara: 1332, Sacerdos de Zalan.

### **Surse documentare :**

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

- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetului Covasna ( PATJ ), aprobat.

- Planul Urbanistic General al Comunei Bodoc, aprobat ( HCL nr. 4 / 2000, prelungit cu HCL nr. 66 / 2015.
- Planul de dezvoltare pe termen scurt si mediu ( 2007-2013 ) a judetului Covasna, aprobat.
- 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 extravilanul satului Bodoc, comuna Bodoc. Se intinde pe un teren orientat de la nord la sud, cvasiorizontal. Terenul este adiacent unui drum local de exploatare agricola derivat din DN 12, existent. Terenul studiat se invecineaza cu terenuri agricole libere.

Apropierea de municipiul Sf.Gheorghe, face ca arealele zonei sa fie din ce in ce mai cautate. Se intreveade o dezvoltare in perspectiva apropiata si medie a comunei Bodoc, bazata pe situarea care faciliteaza o colaborare stransa cu municipiul Sf.Gheorghe, dar si pe contributia pe care comuna este capabila s-o aduca la dezvoltarea acestuia, prin prisma fortei de munca calificate, a resursei umane de mare valoare si a valentelor naturale speciale ale locului, mai cu seama resursele importante de ape minerale, de certa valoare.

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

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea centrala in cadrul judetului, de accesibilitatea din directiile importante de interes. Astfel, comuna este usor accesibila din toate directiile ca trasee si durata in timp, fiind deopotriva cautata si vizitata de locuitorii asezarilor invecinate, pe trasee intens circulate, drumul national 12.

#### **Potential de dezvoltare :**

Strategia de dezvoltare a județului Covasna cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului Covasna. Această dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, comuna Bodoc se înscrie în strategia județeană și locală de dezvoltare care va putea deschide noi perspective economiei generale a comunei, va putea genera noi direcții de dezvoltare, va putea crea noi locuri de muncă și va putea deschide oportunități importante comunei pentru înscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerată. În aceste condiții, interesul pentru zonă este în creștere, cererea de terenuri pentru investiții este din ce în ce mai mare, construirea de locuințe permanente, sezoniere, de areale de servicii, de ansambluri de mică și medie capacitate agricole, agro-zootehnice ( ferme ), industriale și de altă factură este o trasatură a ultimilor ani, există în zonă un interes investițional în ușoară creștere.

#### **Incadrarea în localitate :**

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

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

Zona studiată este situată în extravilanul satului Bodoc. Vecinătățile sunt terenuri agricole libere.

Suprafața totală de teren studiată este de 28.500 mp, teren aflat în proprietate privată a unei persoane fizice.

Cadrul natural al zonei Bodoc se caracterizează printr-un relief variat, cu denivelări ușoare în partea vecinătăților din nord și vest.

Clima este cea caracteristică județului Covasna, temperat-continentală, cu ierni aspre și veri calduroase. Văturile dominante bat în tot cursul anului din direcția NV – SE, iarna se simte în anumite perioade efectul uscat și geros al vântului local Nemira.

În zona studiată nu sunt evidențiate porțiuni expuse la riscuri naturale deosebite : inundații, alunecări de teren, risc seismic crescut față de media județului. În partea de nord a amplasamentului există albia unui curs de apă, curs care în timpul verii se întampla să nădărnăcească.

Din punct de vedere al seismicității după prevederile Normativului P-100 – 92-96, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul „D”, coeficient  $k_s = 0,16$ , perioada de colt  $T_c = 1,0$  sec.

Condițiile de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice însoțite de foraje geotehnice și analize de laborator efectuate pe probele prelevate din lucrări pentru fiecare investiție în parte.

Încadrarea terenurilor după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la săpat se vor face conform normativelor în vigoare.

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

După stabilirea adâncimii și soluțiilor de fundare se va determina presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor, luând în considerare caracteristicile geotehnice puse în evidență.

### **Circulația**

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

Zona studiată este accesibilă de pe drumul de exploatare agricolă derivat spre vest din DN 12, drum existent și practicabil și în momentul de față. Drumul este un drum nemodernizat, el va trebui să fie adaptat ca și geometrie, infrastructura și suprastructura condițiilor necesare, prin modernizare. Suprafața de rulare și îmbrăcăminte drumului, deși nemodernizat este în stare bună, pe alocuri medie.

**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 de drum care permite accesul la zona studiată aflată în discuție se desfășoară fluent. Nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau dintre acestea și alte funcțiuni.

### **Ocuparea terenurilor :**

**Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată :**

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren agricol, in suprafata totala de 28.500 mp. Categoria de utilizare a terenului este arabil. Functiunile actuale sunt de exploatare agricola.

### **Relationari intre functiuni .**

Nu exista functiuni deosebite, nu se pune problema relationarii intre acestea. Amplasamentul se afla cca. 400 m distanta fata de drumul national. Nu sunt constructii in acest interval.

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

Pe terenul de reglementat nu se gasesc constructii sau amenajari. In zonele invecinate si foarte apropiate nu se afla constructii de locuit sau altele, nici amenajari de teren importante.

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

Fondul construit din zonele de intravilan cele mai apropiate este specific zonelor rurale, cu un caracter special al gospodariilor traditionale, compus din cladiri de locuit, anexe gospodaresti, amenajari de curte si gradina, imprejuriri.

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

In satul Bodoc exista retea centralizata de alimentare cu apa, la care amplasamentul studiat se poate racorda prin extinderea acesteia. Este vorba de apa necesara pentru uz uman. Pentru udatul vegetalelor se va folosi apa dintr-un put sapat in partea de nord a amplasamentului, prevazut cu pompe si cu un bazin de stocare apa care va putea fi folosita si pentru nevoi PSI. Canalizarea menajera este in executie in intravilanele satelor dar inca nu este operanta. Din acest motiv, in prima etapa, apele uzate se vor colecta in bazine vidanjabile impermeabilizate. Obiectivele prevazute in prlanul urbanistic se vor materializa etapizat, in culesul mai multor ani, asa incat probabil ele nu vor devansa toate momentul punerii in functiune a sistemului centralizat de canalizare. Exista retea de

telefonizare in intravilanele satelor apropiate, retea de alimentare cu energie electrica exista in apropiere, nu exista retea de distributie a gazelor naturale in zona.

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

Terenurile agricole care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de diferite culturi agricole. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

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

Amplasamentul nu este periclitat de riscuri naturale, inundatii, alunecari de teren, risc seismic crescut fata de media judetului. Terenul este bordat pe partea de nord de cursul unui parau a carui albie este adesea lipsita de apa.

Bilant teritorial – situatia existenta

<b>Specificatie</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala studiata	3,00	X
suprafata totala reglementata	2,85	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii pietonale, platforme, terase	0,00	0,00
suprafata ocupata de oglinzi de apa	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
Suprafata ocupata de vegetatie agricola	2,85	100,00
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	2,85	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T. existent	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T. existent	0,00	

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfunctionalitati majore care sa necesite interventii ample in sit, nici situatii care reclama protectie deosebita ale locatiei.

### **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.

Racordul se va realiza in baza unui proiect de specialitate si cu avizul detinatorilor de retele si furnizorilor de utilitati de energie electrica. Alimentarea cu apa necesara uzului uman se va asigura din reseaua centralizata a comunei Bodoc. Pentru udatul culturilor se va folosi apa dintr-un put sapat pe amplasament, prevazut cu pompe si rezervor de apa. Aceasta va fi utilizata si pentru nevoi PSI. Canalizarea menajera se va rezolva in prima etapa local, in doua bazine vidanjabile impermeabilizate. Cand va deveni posibil, obiectivele se vor racorda la reseaua centralizata de canalizare menajera. Nu exista in zona un furnizor de energie termica in sistem centralizat. Nu este posibil racordul la o retea de distributie a gazului metan.

### **Principalele disfunctionalitati :**

Utilitatile care nu exista in sistem centralizat in momentul de fata vor trebui rezolvate in sistem local.

### **Probleme de mediu :**

### **Relatia cadrulul natural – cadrulul construit**

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in extravilan, el nu are implicatii directe asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului in momentul de fata. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compozitie functionala, armonioasa, organic legata de configuratia si structura cadrului natural, de multitudinea de functiuni propuse aflate in interrelatie unele cu altele, adoptand o dispozitie a volumelor supraterane organizata si functionala.

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

Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri. Pe amplasamentul studiat se vor realiza constructii relativ simple, functiunile nu sunt de natura sa afecteze factorii de mediu in sensul degradarii calitatii acestora, in conditii de exploatare corecta ( apa, aerul, solul, subsolu si asezarile umane ).

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

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

Nu s-au contatat asemenea riscuri, in conditiile unei exploatare antropice corecte. Zona nu cade a unor culuare de transport speciale.

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

Pe amplasament nu am constatat elemente naturale ( arbori, flori, altele ) cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala.

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

Pe terenul studiat nu exista dotari turistice sau balneare. Despre potentialul general al zonei Bodoc s-a vorbit in capitolele precedente.



### **Optiuni ale populatiei:**

Optiunile generale ale populatiei sunt, cu siguranta, cele care sustin dezvoltarea comunei, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va da un anunt intr-o publicatie locala de mare tiraj referitor la intentia de realizare a obiectivelor propuse. De asemenea, la sediul Primariei Bodoc proiectul va fi expus pentru a fi consultat. Eventualele observatii se vor depune la sediul Primariei Comunei Bodoc, in termenul legal de la expunerea proiectului spre consultarea populatiei, la sediul APM Covasna, Sf.Gheorghe, strada Gen.Grigore Balan nr.10. Investitia propusa prin prezentul proiect va genera cateva locuri de munca noi, si este de natura sa contribuie la fixarea fortei de munca locale.

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

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

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

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ documentatia cadastrala in sistem STEREO 70.

Se va proceda la realizarea studiului geotehnic al amplasamentului, prin grija titularului de proiect.

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

Planul Urbanistic General al comunei Bodoc nu prevede reglementari care sa impiedice realizarea unei zone agricole amenajate in zona de extravilan.

#### **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 beneficiarul va intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala.

Constructiile principale vor fi orientate tinand cont de punctele cardinale si de configuratia terenului pentru asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expunerii eficiente fata de soare si iluminat natural. De asemenea, se va avea in vedere ferirea directa de efectul vanturilor dominante care bat din directia nord spre sud si amplasarea constructiilor in sistem organizat pentru o corecta functionare a lor.

#### **Modernizarea circulatiei:**

Accesul la zona reglementata se va face de pe drumul de exploatare existent, derivat din DN 12 spre vest, la distanta de cca 400 m de acesta. Se propune modernizarea acestui drum de acces, la parametrii de geometrie, infrastructura si suprastructura corespunzatoare. Drumul de exploatare este domeniu public al comunei Bodoc. In interiorul incintei s-a prevazut o retea de cai de circulatie care sa deserveasca toate obiectivele.

Este posibil accesul pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, autoutilitare, altele, in mod direct la toate obiectivele propuse.

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

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

Compozitia este organizata, integrata in configuratia cadrului natural existent.

Intreg ansamblul este gandit ca un amplu parc botanic in care sa existe o multitudine de amenajari peisagistice interesante. Ansamblul isi propune sa aclimatizeze specii de plante deosebite, sa faca munca de cercetare in acest domeniu in situ, de asemenea isi propune sa cultive in solarii diferite plante uzuale sau mai rare. In exterior se vor planta specii de arbori si arbusti decorativi pentru a crea un areal placut, cu zone cu iz romantic, zone cu iz exotic, zone cu perspective largi, altele cu perspectivele concentrate. Se intentioneaza ca acest parc sa fie un loc cu valente educationale in acelasi timp, specialistii care vor administra parcul sa ofere vizitatorilor, copii si adulti, informatii diverse cu privire la cultura bio, la exigentele mediului, la armonizarea interventiilor umane cu cadrul natural si cu ecosistemele existente.

Suprafata oglinzii de apa artificiale va fi de cca. 300 mp.

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

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

<b>Specificatie</b>	<b>Ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala studiata	3,00	X
suprafata reglementata	2,85	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,30	10,52
suprafata ocupata de circulatie carosabila	0,38	13,34
suprafata ocupata de solarii	0,30	10,52
suprafata ocupata de echipamente edilitare	0,04	1,40
suprafata ocupata de oglinzi de apa	0,03	1,05
suprafata ocupata de dotari speciale	0,00	0,00

suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata ocupata de spatii verzi	1,80	63,17
suprafata totala ocupata	2,85	100,00

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

**Procent de ocupare a terenului POT realizat = 10,52 %**

**Coefficient de ocupare a terenului CUT realizat = 0,136**

**Procent de ocupare a terenului POT maxim = 25,00%**

**Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,30**

#### **Dezvoltarea echiparii edilitare**

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

Alimentarea cu apa pentru udatul culturilor se va realiza dintr-un put sapat pe amplasament, in partea de nord a acestuia. De aici , apa va fi pompata intr-un rezervor de unde va fi condusa spre punctele de consum. Pentru uz uman si pentru animale, se va folosi apa de la reseaua centralizata a comunei Bodoc, prin racord. Apa este necesara pentru adapatul catorva animale, pentru grupurile sanitare din cadrul obiectivelor propuse , bucatarii, alte spatii care reclama apa potabila. Apa pentru nevoi de incendiu se va putea asigura dintr-un rezervor alimentat cu apa din putul sapat.

##### **Canalizare menajera**

Apele uzate menajere se vor colecta in doua bazine vidanjabile de mare capacitate. Cand va deveni posibil, obiectivele se vor racorda la reseaua centralizata de canalizare.

##### **Incalzire**

Incalzirea spatiilor interioare se va face local, cu sobe sau de la centrale termice functionand pe combustibil solid, sau electric cu aparate de conditionare. La pavilionul pentru festivitati, unde vor putea sa fie aglomerari umane, se vor avea in vedere si se vor

respecta cu strictete in etapele urmatoare de proiectare, in executie si in exploatare, toate prevederile legale in vigoare privitoare la siguranta in exploatare, la normele de paza contra incendiilor, la normele sanitare si toate celelalte prevederi referitoare la securitatea si sanatatea populatiei.

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

Alimentarea cu energie electrica se va face pe baza unui proiect de specialitate si a avizelor organismelor de specialitate.

#### **Telecomunicatii :**

Obiectivele propuse se pot racorda la reseaua de telecomunicatii existenta in intravilanele cele mai apropiate, distantele fata de retele sunt insa destul de mari, se va utiliza telefonie mobila care are o acoperire satisfacatoare in zona.

#### **Alimentare cu gaze naturale :**

Nu exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona, nu este necesar racordul la gaze naturale.

#### **Gospodarie comunală :**

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere in conditii de igiena corespunzatoare. Vor rezulta deseuri menajere , care se vor colecta containerizat si se vor depune la depozite agrementate de gunoi. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticla si metal se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija administratorului incintei. Pentru depozitarea temporara a eventualelor ambalaje si a altor materiale se vor folosi spatii inchise. Reziduurile vegetale se vor composta in partea de nord a amplasamentului si se vor folosi apoi pentru ingrasarea pamantului de cultura. Nu vor rezulta dereuri periculoase, toxice si nocive, in conditiile unei exploatare corecte a parcului.

#### **Protectia mediului :**

Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate este neagresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, in conditiile unei utilizari corecte. Este o zona agricola si de servicii, de medie capacitate. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impiezeze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor dupa darea in folosinta a obiectivului. Zona nu face parte di Arie Natura 2000 protejata, cea mai apropiata este Situl Muntii Bodoc – Baraolt, care se desfasoara la mare distanta , cca. 7 km.

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

Spatiile libere de constructii si amenajari, relativ putine, vor ramane zone ocupate de vegetatie spontana si spatii verzi neamenajate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul comunei Bodoc vor fi protejate prin corecta exploatare si utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor si dotarilor si prin respectarea prevederilor PUZ.

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

Nu se pune problema reabilitarii urbane. In ce priveste peisajele, se va avea in vedere refacerea cadrului dupa terminarea lucrarilor de constructii in mod cat mai apropiat de starea initiala a sitului. In acest fel, interventia va fi cat mai putin agresanta pentru mediu si se va inscrie in mod firesc si armonios in cadrul natural existent.

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

### **Obiective propuse :**

Obiectivele principale propuse sunt :

Pavilion pentru evenimente special

Apartamente si casute de cazare

Pensiune agroturistica

Locuinta administrator

Solarii si pepiniera – rasadnita

Depozite si procesare produse vegetale, pivnita

Grajd pentru cateva animale domestice

Teren de sport

Filegoria de gradina

Oglinda artificiala de apa, cu suprafata mica ( cca 300 mp )

Loc de joaca, spatii verzi

Terenul se afla in proprietatea unei persoane fizice, in intregime.

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

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism care sta la baza elaborarii lui.

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 Bodoc, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

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

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



## **VOLUMUL II**

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

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

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

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

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

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

La baza elaborarii 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 din 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 si la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate 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.

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

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

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

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile din plansa nr. A-03 – reglementari urbanistice – zonificare.

Se vor respecta retragerile fata de limita amplasamentului, fata de reperele materializate in plansa de reglementari urbanistice – zonificare, limita perimetrului edificabil. Constructiile se vor realiza numai in perimetrele edificabile marcate pe plansa A – 03 – reglementari urbanistice – zonificare, putand lua loc oriunde in cadrul acestui perimetru.

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

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

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.
- Accesul persoanelor cu dizabilitati locomotorii la toate spatiile construite sau amenajate destinate publicului. Se vor prevedea parcaje inscriptionate special pentru aceste persoane, conform legislatiei in vigoare.

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

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

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

Spatiile verzi sunt amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat, ele ocupa mai mult de 70 % din suprafata terenului amenajat. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Intre spatiile functionale se pot realiza imprejmuiri din gard viu din

arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Se pot realiza parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. Imprejmuirea incintei se va putea realiza astfel : catre drumul public se pot realiza garduri din metal sau lemn pe parapet de caramida sau beton, clasice, traditionale sau moderne. Spre loturile invecinate se pot realiza garduri din plasa de sarma, sau lemn pe parapet de zidarie sau piatra, beton, nu mai inalte de 2,00 m. La limita amplasamentului se vor planta arbusti cu vegetatie deasa cu rol de protectie impotriva curentilor de aer, a vantului dominant si cu rol de fixare a solului.

### **III Zonificarea functionala :**

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura zona functionala, respectiv o unitate teritoriale de referinta.

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

Unitatile functionale cuprind urmatoarele functiuni importante :

A – agricol

IS - servicii

L - locuire

P – spatii plantate

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

**V.**

#### **Zone functionale :**

#### **ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA AGRICOLA SI DE SERVICII**

Suprafata : 28.500 mp

Vecinatati :

- spre sud : drum local de acces
- spre nord : parau
- spre est si vest : terenuri agricole libere de constructii si amenajari, in extravilan.

subzone functionale : A, IS, L, P, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coefficient de utilizare a terenului
POT maxim 25,00 %	CUT maxim 0,30

- functiunea dominanta : servicii
- functiuni complementare : agricole, echipare edilitara, circulatii pietonale, spatii verzi, amenajari de teren, anexe.
- functiuni permise fara conditii : functiuni agricole si de depozitare compatibile, echipare edilitara ( functiuni tehnice )
- Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile
- Functiuni interzise : functiuni industriale sau de servicii generatoare de zgomot, orice functiuni generatoare de noxe, deseuri periculoase.

Regim maxim de inaltime : S + P + 1

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat, piatra si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn tip sarpanta cu invelitori din tigla sau invelitori usoare, panta minima a invelitorii 30 grade, acoperis tip terasa, tamplarie lemn, PVC sau metalica, tencuieli de exterior in culori specifice zonei, carosabil de incinta pietruit, betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate, imprejmuiiri conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se vor orienta astfel cladirile si constructiile incat sa li se asigure cele mai bune conditii de iluminat natural si insorire in tot timpul anului.

Spatii verzi :



Zona nu face parte din arie Natura 2000 protejata.

Nu se vor folosi produse chimice pentru tratarea, desfiintarea sau stimularea artificiala a vegetatiei. Spatiile verzi au rol economic, de cercetare, decorativ, de agrementare si de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, fum si emanatii de esapare, fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer, a inzapezirii, perdele absorbante pentru zgomote.

Sef proiect , arh. Florea Stela