

**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. 401 / 2013**

**ZONA REZIDENTIALA  
COMUNA BODOC , SATUL ZALAN,  
JUDETUL COVASNA**

**Titulari proiect : JANO - NEMET JOZSEF SI ALTH**

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

**Februarie 2014**

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. 401 / 2013**

**DENUMIREA LUCRARI : ZONA REZIDENTIALA**

**LOCALITATEA : COMUNA BODOC, SAT ZALAN, JUDETUL  
COVASNA**

**BENEFICIAR : JANO - NEMET JOZSEF SI ALTII**

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

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT  
LOCAL 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**

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

## **B – PIESE DESENATE**

- A – 01    PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- A – 02    ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**  
**scara 1/1000**
- A – 03    REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 04    POPRIETATEA 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 REZIDENTIALA**

**COMUNA BODOC, SATUL ZALAN, 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 REZIDENTIALA
- localitatea : comuna BODOC, satul ZALAN, judetul COVASNA
- beneficiar : JANO NEMET JOZSEF SI ALTII

##### **Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone rezidentiale in comuna Bodoc, satul Zalan, intr-o zona situata in extravilan, in apropierea perimetrului intravilan.

Obiectul proiectului il constituie crearea unei incinte de locuit care urmeaza sa cuprinda mai multe cladiri de locuit permanente, unifamiliale, izolate, pe loturi personale.

Terenul de amplasament studiat se afla in extravilanul satului Zalan, comuna Bodoc, pe o zona de teren liber de constructii si amenajari. Terenul este situat in imediata apropiere a intravilanului, vatra satului, la iesirea DC 44 spre nord.

Terenul este accesibil de pe drumul local derivat din DC 44 ( strada Bence in intravilanul satului Zalan ), care debuseaza in DN 12 la sud de Malnas, la randul sau derivat din DC 48.

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

Tema program definita de investitor se refera la urmatoarele elemente :

Se vor amplasa cladiri specifice programului de locuire, astfel : cladire de locuit, cu posibilitatea de construire de anexe gospodaresti, pavilioane de gradina, asigurandu-se accesele auto si pietonale neecbare la fiecare lot, amenajari de curte si gradina, spatii verzi amenajate, imprejmui. In dreptul accidentelor majore de teren, proprietarii vor nivela terenul, asigurand accesul corespunzator.

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

**Statut administrativ:** Comuna Bodoc.

**Numar de locuitori:** 1332.

**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 isotric:** 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, calceice, magnezice, clorosodice, situate la est de localitatea Bodoc, zona exploatarii 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 carciumi; 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. Exista zone cu valoare peisagistica, care ar putea fi valorificate.

**Zălan** (în limba maghiară Zalán) este un sat în județul Covasna, în Depresiunea Sfântu Gheorghe, la poalele estice ale munților Baraolt si apartine de comuna Bodoc.

Satul Zalan este 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.



Zona a fost locuită încă de la antichitate. În anul 1332 numele Zalan a fost menționat pentru prima dată. În 1473 Zalani Veres și Albert au fost menționate ca justițiabili într-o cartă. Recensământul din anul 1567 a numărat 17 porturi în această așezare. Din secolele 18 și 19 ne-au rămas înscrisuri bogate despre sat.

Vestigii arheologice. Pe malul drept al Oltului, pe o terasă înaltă și la distanță de aproximativ 500 m de paraul Zalan, în fața bisericii, se află o așezare aparținând culturilor Starcevo-Cris și Boian A, unde s-au găsit și fragmente ceramice din prima epocă a fierului, vase cilindrice, cu picior în formă de cruce, fragmente ornamentate cu motivul "în spic" și o plasa de pescuit. Într-un punct neprecizat de pe teritoriul satului s-au găsit două monede romane.

Prima atestare documentară: 1332, sacerdos de Zalan.

Denumiri istorice românești: 1787, Zoláná [Zolana]; 1854, Zolan.

La 1694 este atestat pe teritoriul satului Zalan un loc numit "tabla lui Bogdan".

Actualmente, comuna Bodoc este o comună în dezvoltare, cea mai mare investiție din ultimii ani este unitatea de îmbutelire ape minerale "Favorit".

Locuitorii comunei se ocupă preponderent cu agricultura.

### **Surse documentare :**

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

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Covasna ( PATJ ), aprobat.
- Planul Urbanistic General al Comunei Bodoc, aprobat
- Planul de dezvoltare pe termen scurt și mediu ( 2007-2013 ) a județului Covasna, aprobat.
- Date statistice
- Site-ul oficial al Comunei Bodoc
- Legislația în vigoare.

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

### **Evoluția zonei :**

#### **Date privind evoluția zonei :**

Amplasamentul studiat se află situat în extravilanul comunei Bodoc, al localității Zalan. Se întinde pe un teren orientat cu latura lungă de la nord-vest la sud-est, în panta medie de la nord – vest spre sud-est și pe direcția sud-est , sud – vest. Terenul este adiacent drumului local care leagă vatra satului de zona terenurilor agricole din partea de nord-est a localității. Terenul se învecinează 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, 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, 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 deopotriiva cautata si vizitata de locuitorii asezarilor invecinate, pe trasee intens circulate, drumul national 12.

**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 Bodoc se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a comunei, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante comunei pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de locuinte permanente, sezoniere, de areale de servicii, de ansambluri de mica capacitate agricole si industriale si de alta facturata este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in usoara crestere.

**Incadrarea in localitate :**

**Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :**

**Elemente ale cadrului natural :**

Zona studiata este situata in extravilanul comunei Bodoc, a satului Zalan. Vecinatatile sunt terenuri agricole libere si drumuri de exploatare agricola.

Suprafata totala de teren studiata este de 28.500 mp, teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice investitoare.

Cadrul natural al zonei Bodoc se caracterizeaza printr-un relief variat, cu denivelari usoare in partea vecinatatilor din nord si vest.

Clima este cea caracteristica judetului Covasna, temperat-continentala, cu ierni aspre si veri calduroase. Vaturile dominante bat in tot cursul anului din directia NV – SE, iarna se simte in anumite perioade efectul uscat si geros al vantului local Nemira.

In zona studiata nu sunt evidentiata portiuni expuse la riscuri naturale deosebite : inundatii, alunecari de teren, risc seismic crescut fata de media judetului. Fata de albia paraului Zalan, pe directia de nord a amplasamentului, zona studiata se afla la o distanta de cca. 300 m, si o diferenta de cota asiguratorie fata de riscul la inundare al terenului.

Din punct de vedere al seismicitatii dupa prevederile Normativului P-100 – 92-96, amplasamentul se gaseste in zona seismica 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.

### **Circulatia**

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

Zona studiata este accesibila de pe drumul local care leaga vatra satului de zona terenurilor agricole din partea de nord a terenului. Drumul care asigura accesul la comuna este derivat la randul sau din DC 38.

**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 tronsoanele de drumuri care permit accesul la zona studiata aflata in discutie 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 agricol, in suprafata totala de 4.200 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. Cele mai apropiate cladiri de locuit sunt cele din partea de nord a intravilanului satului Zalan. Constructiile se afla in stare buna si medie. In momentul de fata se executa lucrari de reabilitare a drumurilor si de infrastructura de utilitati in intravilan.

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

In zonele apropiate, din intravilan, POT se situeaza la cca 20 – 25 % maxim, regimul maxim de inaltime al constructiilor ( punctual ), este parter + 1 nivel.

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

Fondul construit din zonele apropiate este specific zonelor rurale, cu un caracter special al gospodariilor traditionale, compuse din cladiri de locuit, anexe gospodaresti, amenajari de curte si gradina, imprejmui.

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

In zona exista retea alimentare cu apa centralizata, la limita intravilanului la distanta de cca. 200 m, canalizarea menajera este in curs de implementare, exista retea de telefonizare in intravilan, exista retea de alimentare cu energie electrica de medie tensiune in partea de vest a amplasamentului, pe latura sudica a drumului de acces.

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

Terenurile agricole care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de diferite plante agricole ( culturi ). 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.

Bilant teritorial – situatia existenta

<b>Specificatie</b>	<b>Ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala studiata	6,18	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 destinatii speciale	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.	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfunctionalitati majore care sa necesite interventii ample in sit, nici situatii care reclama protectie deosebita ale locatiei. Exista pe teren o portiune cu denivelari importante care trebuie nivelata inainte de aplicarea in teren a prevederilor P.U.Z., prin grija proprietarilor.

### **Echipare edilitara :**

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

In zona studziata exista retea de distributie a energiei electrice, in imediata vecinatate, pe partea opusa a drumului de acces. Este posibil racordul la sistemul centralizat de alimentare cu apa al localitatii aflat la cca 200 m. Va fi posibil in scurt timp si racordul la sistem centralizat de canalizare menajera in curs de implementare la nivelul localitatii, inasa pana la darea in folosinta a retelei, obiectivele propuse pot colecta apele uzate in bazine vidanjabile impermeabile. Amplasarea acestor bazine va respecta legislatia in vigoare referitoare la distanta fata de obiectivele construite. Nu exista in zona un furnizor de energie termica in sistem centralizat. Nu este posibil racordul la o retea de distributie a gazului metan.

### **Principalele disfunctionalitati :**

Nu am constatat disfunctionalitati majore.

### **Probleme de mediu :**

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

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in extravilan, el nu are implicatii directe asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului in momentul de fata. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compositie functionala, armonioasa, organic legata de configuratia si structura cadrului natural, adoptand o dispozitie a volumelor supraterane organizata si functionala, dispusa pe teren intr-o armonie cu cadrul natural si configuratia geografica a acestuia .

#### **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 simple, drumuri interioare, alei si trotuare, terase, anexe edilitare si tehnice. Aceste functiuni nu sunt de natura sa afecteze factorii de mediu in sensul degradarii calitatii acestora in conditii de exploatare corecta.

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

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

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

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

Pe teritoriul administrativ al comunei Bodoc se intinde o arie naturala protejata SIT NATURA 2000 –MUNTII BARAOLT, care nu include zona studiata in P.U.Z., este la limita ariei. Aceasta arie face parte dintr-un sit protejat de mai mare intindere MUNTII BODOC- BARAOLT – ROSPA0082.

Din acest punct de vedere, se impun masuri pentru conservarea ecosistemelor existente.

#### **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 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 nu va genera locuri de munca noi, dar este de natura sa contribuie la fixarea fortei de munca locale.

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

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

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

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

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

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

Planul Urbanistic General al comunei Bodoc nu prevede reglementari care sa impiedice realizarea unei zone rezidentiale 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 beneficiarii vor 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 au fost orientate tinand cont de punctele cardinale si de configuratia terenului pentru asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente fata de soare si iluminat natural. De asemenea, s-a avut in vedere ferirea directa de efectul vanturilor dominante care bat din directia nord-vest spre sud-est si amplasarea constructiilor in sistem organizat pentru o corecta functionare a lor.

### **Modernizarea circulatiei:**

Accesul la zona reglementata se va face de pe drumul local care leaga vatra satului Zalan de zona agricola din partea de nord-est a localitatii. In interiorul incintei s-a prevazut un drum de acces carosabil, cu latimea de 7,00 m, bordat de trotuare pietonale si rigole pentru scurgerea apelor pluviale si de suprafata.

Se va asigura 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 de locuit.

Compozitia este organizata, integrata in configuratia cadrului natural existent.

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

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

<b>Specificatie</b>	<b>Ha</b>	<b>%</b>
suprafata totala studiata	6,18	X
Suprafata reglementata	2,85	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,23	8,08
suprafata ocupata de circulatie carosabila	0,25	8,78
suprafata ocupata de circulatie pietonala	0,06	2,10
suprafata ocupata de echipamente edilitare	0,04	1,40
suprafata ocupata de curti si gradini	2,25	78,94
Suprafata ocupata de dotari speciale	0,00	0,00
<i>Suprafata ocupata de alte functiuni</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
suprafata ocupata de spatii verzi publice	0,02	0,70
suprafata totala ocupata	2,85	100,00

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

**Procent de ocupare a terenului POT realizat = 8,08 %**

**Coefficient de ocupare a terenului CUT realizat = 0,130**

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

**Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,80**

#### **Dezvoltarea echiparii edilitare**

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

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua centralizata de alimentare cu apa aflata la limita de est a intravilanului la care se va putea racorda obiectivul propus.

### **Canalizare menajera**

Apa uzata se va deversa in etapa finala in sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei, in faza de eimplementare. Nu vor rezulta ape uzate incarcate cu factori poluanti. Pentru etapa intermediara se pot realiza bazine vidanjabile impermeabilizate.

### **Incalzire**

Incalzirea spatiilor interioare se va face local, de la centrale termice proprii functionand pe combustibil solid, sau cu aparate electrice.

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

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racord la reseaua de distributie existenta in apropiere, dincolo de drumul de acces.

### **Telecomunicatii :**

Obiectivele propuse se pot racorda la reseaua de telecomunicatii existenta in intravilan, cu avizul detinatorilor de retele si a furnizorilor de servicii.

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

Nu exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona.

### **Gospodarie comunala :**

Se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor in conditii de igiena corespunzatoare. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita in depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, sticla si metal se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare, prin grija proprietarului incintei.

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

#### Masuri permanente :

Se interzice cu desăvârșire distrugerea cuiburilor de păsări amplasate pe sol sau în arbori.

Se interzice utilizarea de substanțe chimice : otrăvuri pentru rozătoare.

Se interzice amplasarea în perimetru de capcane pentru prinderea păsărilor (plase, nade etc.)

Se va informa APM Covasna asupra prezenței în zonă a unor exemplare de păsări rănite sau moarte.

Arborii bătrâni sau uscați din perimetru vor fi păstrați în picioare, după caz putându-se realiza toaletarea lor pentru prevenirea unor accidente.

Prin amenajarea spațiilor verzi se vor planta specii de arbuști cu fructe, se vor păstra arbuștii existenți .

In etapele urmatoare de proiectare ( proiecte pentru obtinerea autorizatiilor de construire, proiecte pentru executia lucrarilor si detalii de executie, studii de specialitate ), se vor respecta urmatoarele acte normative :

- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind Protectia Mediului, aprobata prin Legea nr.265 din 2006.
- HGR 1076/2004 – privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe
- H.G. 1284/2007- privind declararea ariilor de protectie speciale avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania.

- Legea apelor nr.107/1996, modificata si completata prin legea 310 din 2004.
- Ordinul M.S. nr 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- Hotararea de Guvern 918/2002 privind stabilirea procedurii cadru de evaluare a impactului asupra mediului si pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri (care transpune Anexele I,II,III,IV ale Directivei nr. 85/337/EEC modificata prin Directiva nr. 97/11/EC)-M.OF. 686 din 17 septembrie 2002.
- Ordinul Ministrului Apelor si Protectiei Mediului nr. 860/26.09.2002 pentru modificarea si completarea Ordinului MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale cu impact asupra mediului inconjurator.
- Ordin MAPM nr. 863/2002, privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii cadru de evaluarea impactului asupra mediului.
- Ordinul M.A.P.P.M nr. 756/1997 pentru aprobarea reglementarii privind evaluarea poluarii mediului.
- OUG nr. 152/2005 privind prevenirea si controlul integrat al poluarii.
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- HGR nr.188/2002, pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic al apelor uzate, cu modificarile si complectarile ulterioare.
- Conditii tehnice privind protectia atmosferei si Normele metodologice privind determinarea emisilor de poluanti atmosferici produsi de surse stationare aprobat prin Ordinul nr. 462/1993 al M.A.P.P.M.
- Legea nr. 655/2001 pentru abrobarea Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei. STAS 12576/1997- Privind conditiile de calitate a aerului in zonele protejate.
- Ordin MAPMnr. 592/2002 pentru aprobarea Normativului privind stabilirea valorilor limita, valorilor de prag si a criteriilor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxid de azot, plumbului, benzenului si monoxidului de carbon in aerul inconjurator.

- Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor.
- Legea nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii desurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile inclusiv deseurile periculoase.
- HGR nr. 162/2002 privind depozitarea deseurilor.
- STAS 10009/1998- Acustica urbana- limite admisibile ale nivelului de zgomot.  
H.G. 930/2005 privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica.
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2007 privind regimul ariilor protejate conservarea habitatelor naturale a florei si faunei salbatice.
- Lege nr. 462/2001 pentru aprobarea O.G NR. 236/2001 privind regimul ariilor naturale protejate conservarea habitatelor naturale a florei si faunei salbatice.
- Ordin nr. 494/2005 privind aprobarea procedurilor de incredintare administrarii si atribuire in custodie a ariilor naturale protejate.

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

Spatiile libere de constructii si amenajari vor ramane zone ocupate de vegetatie spontana si spatii verzi amenajate.

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 :

- Case de locuit
- Amenajari de curti si gradini ( livezi )
- Cai de circulatie carosabila si pietonale
- Spatii verzi amenajate
- Imprejmuiri

Terenul se afla in proprietatea persoanei fizice, in intregime.

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

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 62 / 2014, 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, beneficiarii vor 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.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.



- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. ( republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor ).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 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. 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. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.
- 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 Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr.

30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.

- 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 Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul 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 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.
- 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 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.

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 comunală, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.

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

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

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

Spatiile verzi sunt amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat, ele ocupa mai mult de 70 % din suprafata terenului amenajat, incluzand curtile si gradinile private. 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 contemporane. Spre loturile invecinate se pot realiza garduri din metal 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 functional.

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

Unitatile functionale cuprind urmatoarele functiuni importante :

L - locuinta

P – spatii plantate

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

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

#### **ZONA FUNCTIONALA UNICA :**

Suprafata : 28.500 mp

Vecinatati :

- spre nord : teren agricol liber de constructii si amenajari
- spre vest : drum principal de acces
- spre est : drum de exploatare agricola
- spre vest : teren agricol liber de constructii si amenajari

subzone functionale : L, P, C, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 35,00 %	CUT maxim 0,80

- functiunea dominanta : locuire
- functiuni complementare : echipare edilitara, circulatii pietonale, spatii verzi, amenajari de teren, anexe gospodaresti.
- functiuni permise fara conditii : functiuni conexe locuirii
- Functiuni permise cu conditii : functiuni compatibile
- Functiuni interzise : functiuni industriale si de prestari servicii, functiuni agricole de mare capacitate, orice functiuni generatoare de noxe, deseuri periculoase, zgomote, vibratii, trepidatii.

Regim maxim de inaltime : S + P + M

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat, piatra si zidarie, constructii metalice, acoperisuri tip sarpanta de lemn 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 pastelate, carosabil de incinta pietruit, grass-beton, betonat sau asfaltat, pietonale grass – beton, pietruite, betonate sau asfaltate, imprejmuiiri conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se vor respecta orientarile materializate in plansa de reglementari urbanistice – zonificare. Pentru locuinta se recomanda orientarea sud, est sau vest a spatiilor de zi, est sau vest pentru dormitoare, vest pentru bucatarii, est sau vest pentru bai, nord pentru camari si debarale.

Spatii verzi :

Zona nu face parte din arie Natura 2000 protejata.

Se vor pastra zonele verzi existente pentru a nu altera ecosistemele din zona, nu se vor planta specii de plante straine zonei. Nu se vor taia arbori, arbusti, nu se vor distruge cuiburile de pasari. Nu se vor folosi produse chimice pentru tratarea, desfiintarea sau stimularea artificiala a vegetatiei. Spatiile verzi au rol 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, perdele absorbante pentru zgomot.

Sef proiect , arh. Florea Stela