

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA STELA

SFANTU GHEORGHE, strada Privighetorii , nr. 26

Telefon : 0741128611

e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 283 / 2023

**ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
Municipiul TG.SECUIESC, sat Lunga
JUDETUL COVASNA**

Initiator : UGRON TIMEA

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

Ianuarie 2024

PROIECT NR. 283 / 2023

DENUMIREA LUCRARIИ : ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

LOCALITATEA : municipiul TARGU SECUIESC, satul LUNGA

JUDETUL COVASNA

BENEFICIARI : UGRON TIMEA

PROIECTANT GENERAL FLOREA STELA – BIROU INDIVIDUAL DE

ARHITECTURA - SF. GHEORGHE

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

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



Stela

BORDEROU GENERAL PUZ

A – PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 . 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 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I.DISPOZITII GENERALE

- **1. rolul RLU**
- **2. baza legala a elaborarii**
- **3. domeniul de aplicare**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- **4. reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**
- **5, reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**
- **6. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**
- **7. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
- **8. reguli cu privire la echiparea edilitara.**
- **9. regului cu privire la forma si dimeniunile terenurilor pentru constructii**
- **10. reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui**

III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- **unitati si subunitati functionale**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

B – PIESE DESENATE

- A – 0 PLAN DE INCADRARE IN ZONA, scara 1/3000 ; 1 /5000

- A – 1 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI
scara 1/500

- A – 2 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/500

- A – 2.1. RELATIA CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM DIN ZONA
scara 1 / 1000

- A – 3 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000

- A – 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/1000

sef proiect

arh. FLOREA Stela



A handwritten signature in purple ink, appearing to be "Stela".

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Municipiul TARGU SECUIESC, satul LUNGA, 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

1.1 Date de recunoastere a investitiei :

- denumirea obiectivului : ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- localitatea : municipiul TARGU.SECUIESC, satul Lunga
- beneficiar : UGRON TIMEA

1.2. Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune realizarea unei zone de locuinte in satul Lunga, municipiul Tg.Secuiesc, intr-un areal aflat in extravilanul satului, fara reglementari urbanistice in momentul de fata. Zona vizata de prezenta documentatie se doreste a fi reglementata in concordanta cu prevederile regulamentului general de urbanism si cu caracteristicile naturale si construite ale vecinatatilor mai apropiate sau mai indepartate. Se intentioneaza amenajarea unei zone de locuinte cu o cladire de locuit independenta, permanenta, cu constructii pentru anexe gospodaresti, amenajarea practic a unei gospodarii functionale, amplasata pe un teren aflat in proprietatea beneficiarului, in intregime.

Ansamblul se contureaza ca o micro-zona rezidentiala, cadrul natural si construit invecinat oferind valentele necesare si suficiente pentru acest obiectiv.

Solicitari ale temei program :

Tema program definita de proprietarul terenului studiat, se refera la urmatoarele elemente :

Se va amplasasa o constructie de locuinta independenta, pe lot individual, constructii de anexe gospodaresti cuprinzand garaj, atelier de bricolaj, spatii de depozitare, altele, cu

acces direct si separat de la nivelul drumului local existent, derivat din drumul national DN 11 in interiorul satului Lunga, fara acces direct din drumul national 11 fata de care se afla la distanta de sute de metri. Drumul local existent duce catre Martanus, iar o aripa catre Ojdula. Acest drum deserveste terenurile agricole aflate in zona. Drumul supratraverseaza in apropierea amplasamentului cu un pod cursul Raului Negru. Drumul se afla in stare buna, este nemodernizat, prin PUZ se propune modernizarea pe zona de acces la amplasamentul studiat. Se va propune modernizarea amprizei, geometriei si imbracamintii celei existente cu ampriza caii de rulare potrivit normelor in vigoare. Constructiile principale vor fi astfel amplasate incat sa beneficieze de panorama care se deschide catre nord-vest, sa beneficieze de iluminat natural si insorire optima. Regimul maxim de inaltime al constructiilor propuse va fi parter pana la parter + mansarda.

Locuinta va beneficia de amenajari de teren pentru agrementarea cadrului incintei, Aliniamentul se va stabili astfel incat sa se asigure o compozitie ordonata si controlata, se vor stabili aliniamentele catre drumul de acces in incinta, drum local.

Se va determina spatiul edificabil. In cadrul spatiului edificabil marcat pe planse, constructiile pot ocupa orice pozitie si forma cu respectarea indicilor de ocupare si utilizare a terenului. Spatiile libere de constructii si alte amenajari vor fi amenajate ca spatii verzi, gradina, livada.

Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa rece potabila, canalizare menajera, in sistem centralizat. Incalzirea spatiilor interioare se va realiza in sistem local, cu centrala termica pe combustibil solid, sau electric.

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

Statut administrativ: sat apartinator de municipiu.

Municipiul Targu Secuiesc a fost de-a lungul secolelor unul din cele mai insemnate centre ale industriei breslase si un targ vestit in intreaga zona.

Cu 590 ani in urma, de cand avem prima mentiune documentara a municipiului, a fost deja centru economic si administrativ al scaunului Kezdi. La inceputul secolului al XV-lea a obtinut numeroase privilegii din partea regelui Sigismund de Luxemburg si apoi din partea principilor Transilvaniei. Acestea au inlesnit inflorirea mestesugarilor si a comertului.

Zona de dezvoltare Targu Secuiesc cuprinde orasul Targu Secuiesc cu cele doua sate apartinatoare Lunga si Tinoasa, precum si 10 comune: Moacsa, Sanzieni, Poian, Lemnia, Bretcu, Ojdula, Ghelinta, Catalina, Cernat, Turia.

Tg. Secuiesc este un oras situat la altitudinea de 565 m, ocupa o terasa ampla pe dreapta raului Turia in apropiere de confluenta acestuia cu Casinul si raul Negru; asezat in depresiunea cu acelasi nume, orasul Targu Secuiesc este ferit de curentii foarte puternici si are totodata un cadru natural foarte placut, fiind marginit de muntii Vrancei la est si de muntii Bodoc la vest. Orasul se afla pe teritoriul judetului Covasna in partea de N-E al acestuia. Dupa municipiul Sfantu Gheorghe, este cel mai mare oras din judet. Impreuna cu cele 10 comune adiacente constituie o zona unitara, care grupeaza 25% din populatia

judetului, dintre care 40% in oras si 60% in comune.

Comunele sunt situate in jurul orasului la distante cuprinse intre 2 si 20 km.

Potential economic: situandu-se pe drumul care face legatura intre Transilvania si Moldova in imediata apropiere de trecatoarea Oituz, localitatea a fost mereu prospera din punct de vedere economic. Un avant deosebit l-au marcat secolele XVI-XVII, odata cu aparitia breslelor.

S-au constituit bresle de tabacari, olari, cojocari, cizmari, caldarari, fierari, curelari, macelari, croitori, tamplari, palari.

Dupa 1848, teritoriul judetului nu s-a dezvoltat ca alte zone prin aparitia de fabrici, astfel ca orasul a inceput sa decada, mestesugarii neputand sa concureze cu produsele industriale aduse fata de cele proprii. In 1928 a aparut o activitate industriala de prelucrare a lemnului cu doua gatere, iar mestesugarii au inceput sa se grupeze in cooperative mestesugaresti. Regimul comunist instalat dupa razboi, a lichidat micii mestesugari si a trecut la o industrializare mai tarzie si mai lenta decat in alte zone ale tarii. Din fericire, zonei Targu. Secuiesc nu i s-a acordat "privilegiul" de a construi colosi industriali care creeaza acum probleme grele industriei romanesti. Au fost construite si puse in functiune pe rand intreprinderi ca: Secuiana (fabrica de constructii) in anul 1969, fabrica de suruburi in 1970, fabrica de amidon in 1970, fabrica de izolatori de joasa tensiune in 1975, fabrica de mobila-IFET.

Cresterea industriei a produs in anii 1969-1975 o puternica migratie spre oras, a carui populatie a crescut in ritm rapid. In ultimii ani aceste unitati s-au inchis ori s-au reamenajat, aparand altele.

Economia zonei azi, are o structura echilibrata fiind reprezentata in ordinea pe care o detin in sistem de: industrie, agricultura, comert si servicii.

In general putem spune ca unitatile existente azi furnizeaza locuri de munca si conditii bune de munca, sunt inofensive pentru mediul inconjurator, fiind industrii ce vor supravietui in viitor.

Pe langa unitatile de marime mai mare exista un peisaj infloritor de mici unitati care au contribuit in mare masura la atenuarea socului produs de reducerea numarului de angajati in sectorul de stat.

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna prevede dezvoltarea economica accelerata a judetului pentru reducerea ramanerii in urma fata de alte judete din tara. Aceasta dezvoltare are in vedere cresterea economica, cresterea nivelului de trai si reducerea somajului. Dezvoltarea durabila a judetului este prioritatea administratiei publice judetene si locale. Fiecare localitate a judetului este in atentia autoritatilor publice judetene pentru dezvoltarea echilibrata a teritoriului judetului. In acest sens, investitiile publice sau private care vizeaza dezvoltarea localitatilor, a zonelor rezidentiale, de productie si depozitare, turistice si de agrement, sunt deosebit de importante si de mare actualitate pentru dezvoltarea localitatilor si a intregului judet.

1.3. Surse documentare :

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Targu Secuiesc, sat Lunga
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislatia in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei :

Date privind evolutia zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat in perimetrul extravilan al satului Lunga conform PUG aprobat. Terenul se intinde pe un platou cu o expunere exceptionala la insoare. Zona Lunga este o zona cu potential rezidential, bazat pe varietatea peisajelor si cadrelor naturale si pe puritatea aerului, apelor, solului, dar mai cu seama pe apropierea confortabila de municipiu. Exista in zona interes din ce in ce mai accentuat pentru dezvoltarea in perspectiva apropiata a unor microzone rezidentiale, a unor areale turistice, de agrement, de sport si wellness, si construirea de unitati si ansambluri care ofera servicii diverse pentru populatie, la nivelul intregului municipiu.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii :

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea central-vestica in cadrul judetului, de accesibilitatea din directiile importante de interes, cu deosebire din directiile Brasov si Sf.Gheorghe, dar si din directia Moldova. Astfel, locul este usor accesibil din toate directiile ca trasee si durata in timp, fiind deopotrieva cautat si vizitat de locuitorii acestor asezari, din considerente de ordin economic, turistic si de relaxare de scurt sejur.

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, municipiul Tg.Secuiesc se inscrie in culuarul vestic al judetului, ca cel mai important pol de dezvoltare, care poate deschide noi perspective dezvoltarii locale si a economiei generale a zonei. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, cererea pentru construirea de locuinte permanente, sezoniere si de vacanta este in crestere.

2.2. Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

Terenul studiat se învecinează cu limita de intravilan spre sud, cu un teren introdus în intravilan prin aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal – Zona rezidențială, în anul 2011. În acest P.U.Z., POT maxim este de 30 %, CUT maxim 0,60, regim maxim de înălțime P + 1.

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiată este situată în extravilanul satului Lunga, aparținător mun. Tg. Secuiesc, în imediată vecinătate a perimetrului intravilan.

Suprafața totală de teren studiată este de 2.793 mp, aflată în proprietatea privată a unei persoane fizice. Terenul figurează în Cartea Funciara nr.33655 municipiul Targu Secuiesc.

Clima zonei este temperat-continentala cu veri umede și calde și cu ierni geroase.

Adâncimea de îngheț se află la -1,10 m.

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere seismic în zona „D”

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

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

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

Studiul geotehnic se va realiza prin grija beneficiarului, cu o firmă specializată, acreditată conform legii.

2.4. Circulația

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

Accesul în zona studiată este posibil de pe un drum local, nemodernizat în momentul de față. Drumul derivă din DN 11 în interiorul localității Lunga. În momentul de față drumul este practicabil, este un drum de pământ, circulat de cei care continuă drumul spre Martanus sau spre Ojdula, precum și de cei care vin la terenurile agricole din zona.

Capacități de transport, greutăți 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, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

In momentul de fata , circulatia pe tronsonul drumului local de pe care se poate accede la terenul studiat se desfasoara fluent, nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni. Drumul trebuie modernizat ca si geometrie, infrastructura si suprastructura pentru a putea deservi in bune conditii toate loturile situate de-a lungul lui precum si zonele de extindere viitoare. Amenajarea accesului auto si pietonal pe lot se va realiza prin grija beneficiarului.

2.5. Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 2.793 mp. Functiunile actuale sunt de exploatare agricola (arabil).

Relationari intre functiuni .

In zona imediat invecinata spre nord exista un lot reglementat pentru functiune rezidentiala. Zonele functionale mai indepartate sunt zone de locuinte si anexe gospodaresti, in intravilanul satului Lunga.

2.5. Ocuparea terenurilor :

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe teren nu exista constructii. La configurarea PUZ s-a tinut cont de amplasamentele constructiilor existente in zonele apropiate. In zonele apropiate, gradul de ocupare este relativ scazut, sub 30 %, cu gospodarii cu constructii parter, parter + mansarda.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Pe terenul studiat nu exista constructii. Pe terenurile apropiate se gasesc constructii de locuit, constructii de prestari servicii, anexe gospodaresti, in stare relativ buna.

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenul care compune amplasamentul este ocupat in timpul verii de vegetatie agricola. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine :

Amplasamentul vizat nu se afla in zona inundabila a vreunui curs de apa, cu toate ca distanta reala fata de cursul Raului Negru este redusa. Diferenta de nivel intre albia raului si zona de teren studziata de 3,50 – 4,50 m, ceea ce a facut ca in decursul anilor zona sa nu fie inundata niciodata. De altfel, nici la viiturile puternice, podul existent nu a fost afectat, podul aflandu-se la aceeasi cota cu terenul studiat. Nu s-au constatat riscuri

sau hazard la alunecari de teren, terenul este cvasiorizontal fara denivelari importante, insa studiul geotehnic va fi cel care va stabili exact constitutia terenurilor si va specifica caracteristicile acestuia din punct de vedere geologic, geotehnic, si al eventualelor riscuri de alunecare, pentru a se putea institui actiunile necesare pentru eliminarea oricaror posibilitati negative, inainte de autorizarea constructiilor, prin grija beneficiarului.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	mp	%
suprafata totala reglementata	2793	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii pietonale	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
suprafata ocupata de vegetatie agricola	2793	100,00
Suprafata ocupata de curti si gradini	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	2793	100,00
Suprafata ocupata de oglinda de apa	0,00	0,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	

Principalele disfunctionalitati :

Este necesara realizarea unei cai de acces de circulatie carosabila corespunzatoare care sa asigure accesul autoturismelor si utilitatelor in conditiile impuse de reglementarile in vigoare – trafic greu (autoutilitare de stins incendiul, salvari, politie si altele). Pentru asigurarea alimentarii cu apa si canalizarii menajere este necesara extinderea retelelor existente in apropiere.

2.6. 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. Va fi posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare menajera cu extinderea retelelor existente in partea de nord, dincolo de pod.

Principalele disfunctionalitati :

Costurile realizarii si dotarii tehnico-edilitare a investitiei , inclusiv consecintele economice sociale la nivelul UAT cad in sarcina investitorului (conform Aviz de oportunitate nr. 1 / 25 ianuarie 2024).

2.7. 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. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice s-a realizat tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compozitie coerenta, ordonata si controlata, prin aliniament si retragere care respecta conditiile impuse de situarea terenului studiat.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Terenul, ca de altfel toate terenurile libere, este expus vanturilor care bat dinspre nord-vest spre sud-est, se propun in acest sens plantatii de protectie si paravane vegetale inalte, arbori cu radacini ramificate pe parcela pentru fixarea solului si asigurarea efectului de paravan in calea curenților de aer. Riscul seismic exista dar nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului. Hazardul la inundare exista atat timp cat exista apropierea de cursul Raului Negru, dar nu este risc, dat fiind ca terenul nu a fost inundat de cand se poate urmări acest fenomen, diferenta de nivel fata de albia raului este ce cca 4 m, iar faptul ca albia nu a fost curatata de foarte multi ani este un indiciu asupra adancimii albiei initiale si mai mare cu 0,5 – 1,0 m. In interiorul intravilanului exista zone compacte de locuit la diferente de nivel mai mici fata de albia Raului Negru si care nu au fost nici acestea inundate in timp. In aceste conditii este extrem de putin probabil ca acest areal sa fie inundat. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri in zona (fabrici, unitati de productie, ferme, etc)

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

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

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Pe amplasament nu am constatat elemente naturale sau construite cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare . Despre potentialul turistic general al zonei Targu Secuiesc s-a vorbit in capitolele precedente. Pe amplasament nu exista dotari turistice.

2.8. Optiuni ale populatiei:

Optiunile populatiei, la fel ca in toate zonele si localitatile judetului sunt cele care sustin dezvoltarea localitatii, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

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

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va urma procedura legala, prin grija beneficiarului initiator al Planului Urbanistic Zonal.

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 raspunde in mod corespunzator viziunii temei-program.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Concluzii ale studiilor de fundamentare:

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al municipiului Targu Scuiesc nu prevede reglementari pentru aceasta zona, ea fiind situata in extravilanul localitatii Lunga.

3.3. 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 insoriri maxime si a unei expuneri eficiente spre imaginile naturale cele mai frumoase (panorama nord, sud si est)

3.4. Modernizarea circulatiei:

Parcela studiata nu are acces direct la drum national, drum judetean sau drum comunal. Accesul se va realiza de pe un drum existent de exploatare agricola, propus pentru modernizare.

Accesul la zona reglementata se va face de pe drumul local existent. Acesta deriva din drumul national si deserveste zona agricola, apoi se continua spre nord catre Martanus si catre Ojdula. Drumul necesita lucrari de reabilitare si largire. El este domeniu public in administrarea autoritatii administratiei publice locale. In interiorul zonei studiate si reglementate in PUZ s-a prevazut un acces auto si pietonal. Aliniamentele s-au stabilit avand in vedere zona de protectie a drumului local existent si reglementarile din PUZ aprobat cu care terenul se invecineaza spre nord. Se va asigura posibilitatea de accese pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, politie, altele.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei microzone rezidentiale.

Constructia principala este o cladire de locuit, unifamiliala, independenta. Aceasta va avea regim de inaltime maxim parter + mansarda. Se pot realiza constructii de anexe gospodaresti cu regim de inaltime maxim P+M. Constructiile se vor realiza din materiale durabile, piatra, caramida, beton, lemn, se vor utiliza cu precadere materiale locale. Incinta se va delimita prin garduri vii si imprejmuiiri construite transparente nu mai inalte de 2 m, cu soclu de 0,80 m. Spatiile libere vor fi amenajate ca spatii verzi. In interiorul incintei, se vor amenaja spatii de gradina, livada si curte. Se vor planta pe amplasament cat mai multi arbori cu radacini adanci si vegetatie bogata, cu rol de fixare a solului si de paravan anti-vant si in calea curentilor de aer. Incinta propusa va fi amenajata astfel incat sa ofere cadrul necesar locuirii confortabile.

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

Bilant teritorial – situatia propusa

specificatie	mp	%
suprafata totala reglementata	2793	100,00
suprafata ocupata de constructii	970	34,72
suprafata ocupata de circulatii pietonale	149	5,33
suprafata ocupata de circulatii carosabile	200	7,17
suprafata ocupata de echipare edilitara	200	7,17
suprafata ocupata de spaii verzi publice	143	5,12
suprafata ocupata de curte si gradina / livada	1131	40,49
suprafata ocupata de edificabil	1496	53,56
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
Suprafata totala ocupata	2793	100,00

Indici de ocupare a terenului :

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

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,70

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua de alimentare cu apa existenta dincolo de pod, care va fi extinsa pana la amplasamentul reglementat. Apa va fi condusa la punctele de consum prin bransamente la conducta de alimentare.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor conduce si se vor deversa in reseaua centralizata de canalizare menajera existenta dincolo de pod, care va fi extinsa pana la amplasamentul reglementat.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor colecta si conduce prin rigole deschise de-a lungul laturii de sud-est a terenului si se vor conduce spre rigola situata de-a lungul drumului local si spre spatiile verzi.

Incalzire

Spatiile interioare vor fi incalzite cu centrala termica proprie pe combustibil solid sau printr-un sistem electric.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize, se va realiza racordul la reseaua existenta in imediata vecinatate.

Telecomunicatii :

Racordurile telefonice posibile pot fi realizate din instalatiile de telecomunicatii existente in zona intravilanului localitatii Lunga, pe baza avizelor solicitate de beneficiari de la detinatorii retelelor Tc existente. Telefonie mobila are semnal in zona.

Alimentare cu gaze naturale :

Nu exista retele de medie presiune, de alimentare cu gaze naturale in zona.

Costurile realizarii si dotarii tehnico-edilitare a investitiei , inclusiv consecintele economice sociale la nivelul UAT cad in sarcina investitorului (conform Aviz de oportunitate nr. 1 / 25 ianuarie 2024).

Gospodarie comunala :

Incinta de locuinta va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita apoi in depozitele agrementate din zona. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, metal, sticla, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare.

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 limitele unei utilizari corecte. In cadrul ansamblului nu exista unitati de productie care sa opereze cu materiale poluante. Nu se pune problema emanatiilor nocive, nu se produc noxe si deseuri periculoase pentru mediu. Practic, este o microzona rezidentiala, cu amenajari specifice acestei functiuni. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

In interiorul incintei se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor fi plantate cu plante perene pe parter de gazon. Se vor planta arbori si arbusti cu vegetatie bogata cu rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curenților de aer, rol de fixare a solului si rol decorativ. Spatiile verzi amenajate vor constitui o bariera de protectie vizuala, fonica, absorbanta intre drumul carosabil si incinta de locuit.

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

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

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

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

Obiective propuse :

Obiectivele principale propuse sunt :

- cladire de locuit unifamiliala, independenta
- anexe gospodaresti, garaj, alte anexe
- cai de circulatie carosabila, cai de circulatie pietonala, alei, trotuare
- spatii verzi
- echipare edilitara
- plantatii de protectie
- imprejmuire incinta

Terenul se afla in proprietate privata, in intregime.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 167 / 2023 emis de Primaria municipiului Targu Secuiesc.

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

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

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stela".

VOLUMUL II -

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispozitii generale :

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.

Baza legala a elaborarii :

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.
- 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.26/1996 - Codul silvic, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 93 din 8 mai 1996, cu modificările 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. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994.
- 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.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, aprobată prin Legea nr. 462/2001, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 433 din 2 august 2001.
- 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. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- 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. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30 ianuarie 1996.
- 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 emiteră 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. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, 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.
- Oedinul MLPAT 90 / 1991
- 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.
- Hotararea Guvernului nr. 714 / 2022

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 :

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 a 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.fara rosturi, 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.

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.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Amplasamentele constructiilor vor respecta limita perimetrului edificabil.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comuna la toate constructiile, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maxime.
- Accesul autovehiculelor in incinta privata
- Accesul pietonal la incinta propusa

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.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri :

Spatiile verzi sunt amplasate pe teritoriul studiat sub forma de amenajari de curte si gradina / livada, rolul acestora este si functional si estetic. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Se vor realiza imprejmuiuri transparente din materiale locale nu mai inalte de 2,0 m si garduri vii din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Se pot realiza pe lot parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, nu mai inalte de 0,8 m. Nu se vor utiliza imprejmuiuri din materiale plastice.

III Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura unitate functionala - zona locuinte individuale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatea functionala cuprinde urmatoarele functiuni importante :

L – locuinte permanente unifamiliale independente

Cr – cai de comunicatie

SP – spatii plantate

TE – echipare edilitara

ZONE FUNCTIONALE :

Suprafata : 2793 mp

Vecinatati :

- spre vest : teren agricol in proprietatea aceluiasi beneficiar
- spre sud: teren agricol in proprietatea aceluiasi beneficiar
- sud nord : dig de aparare malul stang al Raului Negru
- spre est : drum local de exploatare agricola

subzone functionale : L, Cr, TE, SP.

Procent de ocupare a terenului	Coefficient de utilizare a terenului
POT maxim 35,00 %	CUT maxim 0,70

- functiunea dominanta : locuire
- functiuni permise fara conditii : anexe gospodaresti
- Functiuni permise cu conditii : -
- Functiuni interzise : alte functiuni decat cea dominanta, cele permise
- Constructiile se vor amplasa in cadrul perimetrului de edificabil marcat pe plansa A -2 – reglementai urbanistice – zonificare, in orice pozitie si orientare cu respectarea regimului maxim de inaltime si a indicilor urbanistici de ocupare si utilizare a terenului.
- Regim maxim de inaltime : P + mansarda
- Inaltimea maxima a constructiilor la streasina = 6,00 m
- P.O.T. maxim 35 %
- C,U,T. maxim 0,70
- Retrageri ale edificabilului fata de limitele proprietatii :
- Nord = 5,00 m
- Sud = 4,00 m
- Est = 15,00 m
- Vest = 4,00 m
- Parcare numai pe lot
- Culori recomandate pentru fatade si acoperisuri : naturale, vegetale, pamanturi, alb, ocru, brun.
- Suprafata spatii verzi publice > 140 mp

- Imprejmuiri transparente spre drum public h maxim 2,00 m, h maxim soclu = 0,80 m.

Structuri si materiale de constructii permise : structuri din lemn, din beton armat si zidarie, acoperisuri tip sarpanta de lemn tip sarpanta cu invelitori din tigla sau invelitori usoare, panta minima a invelitorii 30 grade, tamplarie lemn, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior in culori pastelate, pavaje din piatra naturala sau piatra artificiala, carosabil impietruit , betonat sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate, imprejmuiri conform descrierilor de mai sus.

Orientarea fata de punctele cardinale : Se recomanda orientarea sud, est sau vest a camerelor principale si a teraselor.

Spatii verzi : Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare in incinta interioara, precum si adiacent proprietatii si drumurilor de acces, cu rol de protectie, absorbant pentru praf, pulberi, fum si emanatii de esapare, fixare a solului, perdele de protectie in calea curenților de aer.

Sef proiect, arh. Florea Stela

