

Incinta va beneficia de amenajari de teren pentru agrementarea cadrului ei.

Se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica pentru iluminatul si prize, alimentare cu apa din retea centralizata, canalizare menajera la retea centralizata, canalizare pluviala prin rigole deschise conduse spre spatiile verzi.

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

Statut administrativ: comuna

Suprafata teritoriului administrativ a comunei este de 11603 ha, din care in intravilan 153 ha, in extravilan 11450 ha.

Populatia comunei numara 3925 de locuitori.

In comuna functioneaza 4 gradinite si 3 scoli.

Numele localitatilor aflate in administratie: Brețcu, Mărtănuș, Oituz

Asezarea geografica:

Comuna Brețcu este situata la 76 km de municipiul Brașov, la 16 km de municipiul Târgu Secuiesc, la poalele Carpaților, pe drumul național 11, unde își dau mâna Ardealul și Moldova.

Este situata intr-un areal natural deosebit, dominat de munți semeți și văi infloritoare. Brețcu este cea mai apropiată așezare de pasul Oituz, vechile documente și tradiția orală supranumesc localitatea Poarta Răsăriteană a Ardealului.

Activitati specifice zonei:

Exploatarea și prelucrarea materialului lemnos
Administrarea și gospodărirea pădurilor
Productia de confecții textile
Agricultura, zootehnia

Activitati economice principale:

Exploatarea și prelucrarea materialului lemnos, industria textila

Obiective turistice:

Băile sulfuroase Mărtănuș
Motel Anselmo
Trecătoarea Oituz
Păstrăvăria Oituz

Cascada Oituz

Traseul turistic până la Vârful Nemira

Evenimente locale:

Zilele comunei

Facilitati oferite investitorilor:

Acordare de terenuri industriale prin concesiune sau închiriere

Alte facilități în funcție de activitatea desfășurată conform legii

Asigurarea de forță de muncă locală

Proiecte de investiții:

Reabilitarea sistemului de alimentare cu apă și canalizare a comunei

Modernizarea "Băilor Mărtănuș"

Reabilitarea drumurilor comunale

Înființarea de centre turistice

Amenajarea de spații verzi, parcuri și locuri de joacă pentru copii.

Săpăturile arheologice făcute de-a lungul vremii pe teritoriul satului au demonstrat existența omului aici încă din cele mai vechi timpuri, astfel, în pasul Oituz s-a descoperit un vârf de lance de bronz, iar în albia pârâului Brețcu un topor de piatră aparținând culturii Coțofeni.

Pe o terasă de la poalele dealului Stejar în nord-vestul satului, în locul numit "Cetate", se găsește castrul roman Angustia, construit în anul 102, de pământ cu palisadă, apoi reclădit în piatră, cu porțile pe cele patru laturi flancate de turnuri patrulate și turnuri rotunde de luptă la colțuri. În interiorul castrului s-au găsit fragmente de ceramică autentică de factură dacică, modelată cu mâna sau lucrată la roată, o monedă imitație dacică de argint după o drahmă a lui Alexandru Macedon, un denar republican și un denar imperial de la Vespasian și Traian. Pe teritoriul satului s-au mai descoperit un celt de bronz, un vârf de lance și un topor de piatră având forma ciocanelor de aramă, toate aparținând Epocii Bronzului. În apropierea satului se semnalează și urmele unei așezări de tip Monteoru. G. Popa Lisseanu a arătat într-o lucrare că în zona Brețcului a existat un vechi ducat sau cnezat românesc.^[3] Atestarea este cuprinsă într-o diplomă a regelui Sigismund din anul 1426. "Ioan-Chinezul, numit și Ungurul și Radul, fiul lui Țacu, din comuna românească Brețcu se prezintă înaintea regelui Sigismund și-l roagă să confirme privilegiile și libertățile comunei lor. Regele Sigismund admite ca românii din comuna Brețcu să fie și de acum înainte supuși numai jurisdicției ducelui lor și să păzească și pe viitor frontiera Transilvaniei dinspre Moldova". Acest document este și prima atestare a localității.

Folclorul și tradițiile comunei Brețcu reprezintă o îmbinare a elementelor ardelenesti cu cele din Moldova. Obiceiurile și credințele brețcanilor sunt legate de ocupațiile vechi pe care le au. Multe din ele sunt legate de oierit, haiducie, cărăușie etc.

Un frumos obicei pastoral practicat și de către brețcani îl reprezintă Nedeia Mocânească sau Sântilia, sărbătoare care se desfășoară de Sfântu Ilie, când mocanii, mai ales cei tineri, conform obiceiului coboară de la munte să-și aleagă soțiile, sărbătoare care se desfășoară pe parcursul a trei zile, începând cu data de 20 iulie. Alegerea nevestelor se făcea mai mult de către părinții băieților, în funcție de rangul social al fetelor, care erau unse pe spate cu bălegar pentru a fi "însemnate". Se ținea întotdeauna cont de originea socială a fetelor, care trebuiau să provină din familii serioase și muncitoare.

Unul din elementele caracteristice comunei Brețcu îl reprezintă sculptura ornamentală în lemn, care are ca principală particularitate renumitele porți secuiești cu porumbar și stâlpi sculptați, decorați cu fantezie de meșteri pricepuți.

Un alt gen de obiecte de lemn asupra cărora talentul locuitorilor și-a imprimat nota distinctivă, este acela al mobilierului sculptat și pictat, ca lăzile de zestre pictate cu lalele, mesele, cuierile, colțarele, lavițele cu speteaza crestată. În ornamentica acestora sunt folosite motive geometrice variate ca cel al rozetei simbolizând laleaua, soarele sau luna.

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 Brețcu, aprobat prin HCL 2/2001, prelungit cu HCL 4 / 2016.
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislația în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei :

Date privind evoluția zonei :

Amplasamentul studiat se afla în partea de nord a intravilanului satului Brețcu, adiacent strazii Kertlab, care leaga centru satului de zonele din nord. În apropierea imediată se afla loturi individuale cu locuințe și anexe gospodărești, gospodării rurale.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității :

Întreaga zonă este influențată hotărâtor de situarea în cadrul județului, de accesibilitatea din direcțiile importante de interes, cu deosebire din direcțiile Brașov și Sf.Gheorghe, Târgu Secuiesc, dar și din direcția Moldova. Astfel, comuna este ușor accesibilă din toate direcțiile ca trasee și durată în timp, fiind deopotrivă tranzitată, căutată și vizitată de locuitorii acestor așezări, din considerente de ordin economic, turistic sau de relaxare de scurt sejur.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a județului Covasna cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, comuna Bretcu se înscrie în culearul principal al județului, Sfântu Gheorghe – Targu Secuiesc, ca pol important de dezvoltare, care poate deschide noi perspective dezvoltării locale și a economiei generale a zonei.

Incadrarea în localitate :

Poziția zonei față de intravilanul localității :

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiată este situată în intravilanul comunei Bretcu, în partea de nord a localității reședință de comună.

Suprafața totală de teren studiată este de 3.452 mp, teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice inițitoare a PUZ. Terenul figurează în Cartea Funciară nr.: 24307 – Bretcu și este sub restricție provizorie de construire până la aprobarea PUZ, conform prevederilor P.U.G. aprobat, U.T.R.1.

Caracteristicile zonei :

Clima este temperat-continentală 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”

Este în curs de realizare pe amplasament un studiu geotehnic care vine să evidențieze caracteristicile solului și subsolului, caracteristicile pânzei freatice și condițiile de fundare.

Date privind morfologia și topografia terenului

Perimetrul se încadrează în Bazinul Tg. Secuiesc, ținut care reprezintă digitația nord-estică a Depresiunii Țării Bârsei, separată geomorfologic de restul bazinului de culoarul de la Reci (culoar între promontoriile Munților Întorsurii și Bodoc).

Relieful depresiunii este format din trei trepte concentrice, perimetrul cercetat încadrându-se în treapta joasă.

Caracterul intramontan al Depresiunii Tg.Secuiesc contribuie la conturarea unor particularități evidențiate prin:

Temperatura medie anuală : 8 C;

Media temperaturilor lunii ianuarie. - 4 C;

Media temperaturilor lunii iulie: 17,8 C.

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

ZONA DE LOCUINTE

COMUNA BRETU, SATUL BRETU, judetul COVASNA

Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a investitiei :

- denumirea obiectivului : ZONA DE LOCUINTE
- localitatea : comuna BRETU, jud. COVASNA
- beneficiari: TOTH LASZLO si TOTH AGNES

Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone din intravilanul satului Bretu, comuna Bretu pentru construirea unei locuinte pe lot propriu. Zona este situata in intravilanul comunei Bretu, pe strada Kertlab , pe latura vistica a acesteia si este sub restrictie de construire pana la elaborarea si aprobarea unui PUZ care sa reglementeze indicatorii urbanistici de ocupare, retragerile, sa stabileasca perimetrul edificabil, regimul de inaltime, alte reglementari necesare.

Solicitari ale temei program :

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

Nu se va modifica utilizarea terenului (zona pentru locuinte si functiuni complementare), se vor asigura conditiile necesare pentru contruirea unei cladiri de locuit parter, cu amenajarile conexe necesare, se va rezerva loc pentru curte si pentru gradina / livada. Spatiile neocupate cu constructii si amenajari vor fi configurate ca spatii verzi. Se vor realiza plantatii de arbori si arbusti pentru fixarea solului si pentru protectie. Regimul de inaltime dorit este parter.

În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură.
Precipitațiile atmosferice înregistrează valori medii anuale cuprinse între 600-700 mm.
Verile au uneori caracter secetos.

Circulatia

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

Accesul in zona studiata este posibil de pe strada Kertlab. In momentul de fata drumul este practicabil in conditii bune .

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

In momentul de fata , circulatia pe tronsonul drumului local (strada) 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, traficul este de nivel mediu.

Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren in suprafata totala de 3.452 mp. In prezent suprafata destinata amenajarii este acoperita de vegetatie spontana sau culturi agricole.

In zonele apropiate ale intravilanului se afla constructii de locuit , constructii mai vechi si putine mai noi, aflate in stare medie si buna.

Relationari intre functiuni .

In zonele apropiate nu sunt functiuni incompatibile cu habitatul.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe teren nu exista in momentul de fata constructii sau amenajari.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Pe terenurile din intravilan, spre vest, nord si sud se gasesc constructii de locuit, alte functiuni compatibile. Fondul construit se afla, in general, in stare medie si buna.

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

In apropierea zonei, pe strazile apropiate sau chiar invecinate se gasesc retele de infrastructura de apa si canalizare, de asemenea retea de distributie a energiei electrice.

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenul care compune amplasamentul studiat este ocupat de vegetatie agricola si vegetatie spontana. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

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

Terenul este in siguranta fata de pericolele de inundare si de alunecari de teren.

Riscul seismic nu este mai mare decat media judetului.

Terenul nu face parte din Arie Natura 2000 protejata.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	Ha	%
suprafata totala reglementata	0,35	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 spatii verzi publice	0,00	0,00
Suprafata ocupata de vegetatie spontana, teren ababil in intrav.	0,35	100,00
suprafata totala ocupata	0,35	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 :

Nu se constata disfunctionalitati majore care sa implice interventii substantiale in sit.

Se va asigura acces carosabil corespunzator pentru utilitare in conditiile impuse de reglementarile in vigoare (politie, salvari, pompieri, autoutilitarele gospodaresti, altele).

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 o linie electrica aeriana, la care se poate face racordul electric, spre est. Retelele urbane de apa si canalizare sunt in apropiere si se poate realiza racordul. Nu se poate asigura racord la retea centralizata de canalizare pluviala. Incalzirea spatiilor interioare se va realiza local, cu centrala termica pe combustibili solizi sau electric. Nu sunt necesare alte utilitati pentru functionarea obiectivului propus.

Principalele disfunctionalitati :

Nu am constatat disfunctionalitati importante.

Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in intravilan, el 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, de vecinatati, urmarindu-se o rezolvare coerenta a propunerilor de amenajare.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Nu s-au identificat hazarde naturale. Terenul este mediu 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 pentru fixarea solului si asigurarea efectului de paravan in calea curenților de aer si a viscoalelor de zapada. Riscul seismic exista dar nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului. Terenul nu este supus riscului la inundatii. Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri de contaminare. Terenul studiat nu face parte dintr-o Arie Natura 2000.

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 implementari si a unei exploatari antropice corecte.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Terenul studiat nu se afla in Arie Natura 2000 protejata, nici in zona de protectie a vreunui monument istoric sau de arhitectura.

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Pe terenul studiat nu exista dotari balneare. Despre potentialul turistic general al zonei Bretcu s-a vorbit in capitolele precedente (in mod special, zona Bailor Martanus). Pe amplasament in sine, nu exista dotari turistice.

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 da un anunt intr-o publicatie locala de mare tiraj referitor la intentia de realizare a obiectivelor propuse. De asemenea, la sediul Primariei comunei Bretcu, proiectul va fi expus pentru a fi consultat de publicul interesat. Eventualele observatii se vor depune la sediul APM Covasna, Sf.Gheorghe, strada Gen.Grigore Balan, nr. 10 in termen de 15 zile de la aparitia anuntului in presa, iar la sediul primariei locale, in termen de 30 zile de la expunerea proiectului spre consultarea populatiei. Se va aplica prevederea legala privind consultarea populatiei.

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 elabortorului, 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.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al comunei Bretcu, prevede pentru aceasta zona o zona de locuinte si functiuni complementare, cu restrictive pana la aprobarea PUZ. Terenul face parte din UTR 1, POT maxim 25 %, CUT maxim 0,30, suprafata minima de lot = 250 mp, latime front stradal pentru locuinte izolate = 15 m.

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 amenajarilor exterioare.

Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe drumul local existent (strada Kertlab). El este domeniu public in administrarea autoritatii administratiei publice locale. De pe acest acces carosabil se poate accede la teren, direct. Se va asigura posibilitatea de acces pentru autoutilitare salvari, politie, pompieri, altele.

Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus amenajari specifice unei zone de locuit, cu locuinta unifamiliala independenta, pe lot individual.

Spatiile libere vor fi amenajate ca spatii verzi. Spre nord, est si vest, la limita terenului se va realiza plantatie compacta de arbori cu vegetatie bogata, paravan in calea curentilor de aer si pentru fixarea solului, precum si pentru realizarea unei microclime umede si curate si paravan fonic. 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 zapada si in calea curentilor de aer. Incinta propusa este amenajata astfel incat sa ofere cadrul necesar unei functionari optime pentru o locuinta unifamiliala independenta. Regimul maxim de inaltime propus va fi P

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

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	Ha	%
suprafata totala studiata	0,35	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,03	8,57
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,03	8,57
suprafata ocupata de curte	0,13	37,15
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,01	2,85
suprafata ocupata de gradina / livada	0,15	42,86
<i>Suprafata ocupata de edificabil</i>	<i>0,11</i>	<i>31,43</i>
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	0,35	100,00

Indici de ocupare a terenului :

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

Procent de ocupare a terenului POT realizat = 8,57 %

Coefficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,30

Coefficient de ocupare a terenului CUT realizat = 0,086

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua centralizata existenta in zona.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor conduce catre reseaua centralizata de canalizare existenta in zona.

Canalizare pluviala

Apele meteorice si de suprafata se vor conduce spre spatiile verzi prin rigole deschise.

Incalzire

Incalzirea va fi in sistem local, cu centrala termica pe combustibil solid sau electric.

Alimentare cu energie electrica :

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize se va realiza racord la reseaua existenta in imediata apropiere a terenului.

Telecomunicatii :

Este posibil racordul la reseaua de telefonie fixa cu acordul detinatorilor de retele si operatorilor respectivi. Retelele de telefonie mobila au semnal in zona.

Gospodarie comunală :

In incinta se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere . Toate acestea se vor colecta containerizat, si se vor depune la depozite agrementate conform legii, prin grija proprietarilor. Materialele re folosibile, PET-uri, textile, metal, sticla, se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare.

Protectia mediului :

Aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impiezeze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, precum si la corecta exploatare a constructiilor si amenajarilor exterioare. De asemenea, prin grija beneficiarilor se va asigura o buna gospodarie si folosire a incintei.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

In interiorul incintei se vor realiza spatii verzi amenajate cu rol de protectie, rol decorativ si de agrementare vizuala si fizica. Acestea vor ramane, in parte, acoperite cu plante perene. Se vor planta arbori si arbusti cu vegetatie bogata la limita de est si vest a amplasamentului, cu rol de absorbtie, fixare a suspensiilor de pulberi si praf, rol de paravan in calea curentilor de aer, a viscozelor, cu rol de fixare a solului si rol decorativ. Spatiile verzi amenajate vor constitui o bariera de protectie vizuala, fonica, absorbanta.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : nu se pun probleme speciale in acest sens, dat fiind ca amplasamentul nu este situat in zona sensibila.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Nu se pune problema reabilitarii urbane in aceasta zona a comunei. Evident ca dupa terminarea lucrarilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrari.

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

Obiective propuse :

Terenul se afla in proprietate privata a persoanelor fizice : Toth Laszlo si Toth Agnes.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism nr. 174 / 19.04. 2016.

Planul Urbanistic Zonal modificator se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna.

Planul Urbanistic Zonal modificator se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al comunei Bretcu dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

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

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



VOLUMUL II

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispozitii generale :

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :

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

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

2. Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii PUZ si a RLU aferent PUZ stau :

- P.U.G. al comunei Bretcu, aprobat.
- 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 si urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect - republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 in 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.

- 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 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)

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. Suprafetele de rulare carosabile vor avea pante longitudinale si transversale optime pentru scurgerea apelor de suprafata, respectiv 2,5 - 4,0 % .

- 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 din incinta, accesul nestingherit al utilitatelor, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile Codului Civil.

Se vor respecta retragerile fata de limitele terenului, conform prevederilor PUZ

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto al utilitatelor, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunală si de stins incendiul la toate constructiile si amenajarile, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maxime.
- Accesul autovehiculelor in incintele propuse
- Accesul pietonal la incintele 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 imprejurimi :

Spatii verzi sunt amplasate pe teritoriul studiat sub forma de vegetatie spontana si plantatii de arbori si arbusti, rolul acestora este si functional si estetic. Se va face tot

posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile. Se vor realiza imprejurimi transparente din materiale locale si naturale nu mai inalte de 2,0 m spre vecinatatile laterale, 1,50 m spre strada si garduri vii din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Se pot realiza in interior parapete decorative din piatra, lemn si argila arsa, metal, nu mai inalte de 1,50 m.

III. Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura unitate functionala.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatea functionala cuprinde urmatoarele functiuni importante :

L - locuinte

P – plantatii de protectie, spatii verzi

C – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

V. Zone si subzone functionale :

Unitate functionala unica - zona de locuinte individuale

Suprafata : 3.452 mp

subzone functionale : L, TE, C, P

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

- functiunea dominanta : locuire (habitat)
- functiuni complementare : echipare edilitara, anexe gospodaresti, amenajari peisajere, cai de comunicatii, plantatii de protectie.
- functiuni permise fara conditii : functiuni compatibile
- Functiuni permise cu conditii : nici o alta functiune
- Functiuni interzise : orice alta functiune decat cele dominante, complementare, permise fara conditii, orice functiuni generatoare de zgomot, vibratii si trepidatii, noxe, deseuri periculoase, obiective provizorii.
- Constructiile si amenajarile ce se vor realiza vor respecta prevederile Codului Civil

- Regim de inaltime propus P . Inaltimea fizica a constructiilor va respecta conditiile legale de asigurare a insoirii spatiilor de locuit (camera de zi si dormitoare) cel putin o ora si jumatate la solstitiul de iarna ale cladirii si ale cladirilor invecinate.
- Cladirea de locuit va avea design exterior in armonie cu vecinatatile cosntruite, materialele folosite vor fi cu precadere cele locale, materiale contemporane sau cu aspect contemporan.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare in incinta interioara, precum si la limita proprietatii si drumului de acces, cu rol de protectie fata de vant, inzapezire, absorbante pentru praf, pulberi, fum si emanatii de esapare, zgomot si mirosuri, fixare a solului, perdele de protectie in calea curentilor de aer.

Sef proiect, arh. Florea Stela

