

MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

ZONA DE LOCUINTE

COMUNA ESTELNIC, 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 ESTELNIC, jud. COVASNA
- beneficiari: IIORVATH ADEL si DE RIDDER BART EMIEL

Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune reglementarea unei zone din intravilanul satului Estelnic, pentru construirea unei locuinte pe lot propriu. Zona este situata in intravilanul comunei Estelnic, la limita sudica a acestuia, P.U.G. aprobat prevede pentru aceasta zona functiunea industrie – depozitare dat fiind ca la momentul elaborarii PUG exista pe teren o moara. In momentul de fata moara nu mai exista, terenul se afla in proprietatea a doua persoane fizice care doresc sa amenajeze aici o gospodarie compusa din casa de locuit, garage si amenajari specifice functiunii de habitat.

Solicitari ale temei program :

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

Se va modifica utilizarea terenului (in zona pentru locuinte si functiuni complementare), se vor asigura conditiile necesare pentru contruirea unei cladiri de locuit cu regim de inaltime maxim parter + etaj + mansarda, 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.

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 fantana, canalizare menajera la un bazin vidanjabil impermeabilizat, canalizare pluviala prin rigole deschise conduse spre spatiile verzi, racord la sistem de telecomunicatii.

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

Statut administrativ: comuna

Estelnic este o comună formată din satele Cărpinenii, Estelnic și Valea Scurtă. S-a desprins în anul 2005 din comuna Poian.

Suprafata teritoriului administrativ : 9311,22 ha, din care

Intravilan: 174 ha

Extravilan: 9137,22 ha

Populatie: 1209

Gospodarii: 496

Numar de locuinte: 455

Numar de gradinite: 2

Numar de scoli: 2

Numele localitatilor aflate in administratie:

Estelnic, Valea Scurtă, Cărpineni

Asezarea geografica:

Estelnic este o așezare care se situează în partea nord-estică a județului Covasna, la poalele Carpaților Orientali, partea de jos întinzându-se într-o câmpie joasă, iar cea de sus într-o vale păduroasă îngustă. Cele două părți ale satului se disting și în denumirea populară, sub numele de Estelnic de Jos și Estelnic de Sus.

Activitati specifice zonei:

Agricoltura

Exploatarea lemnului

Activități economice principale:

Industria textilă : Fabrica de confecții-confecționarea de pantaloni

Obiective turistice:

Mănăstirea Franciscană

Biserica Romano catolică

Pădurea Milenară

Mlaștinile de turbă de la Apa Roșie și de la Apa Lină, Munții Nemira

Piatra Astagko

Evenimente locale:

29 Iunie: Pelerinaj

30 Iunie: Portile deschise la SC RIIM PANTS SRL

30 Iunie - 1 Iulie: Zilele comunei Estelnic

4 Octombrie: Pelerinaj la Biserica Franciscana

28 Octombrie: Pelerinaj la Biserica din Estelnicul de Jos

Facilitati oferite investitorilor:

Investitorii sunt așteptați în domeniile : prelucrarea lemnului, prelucrarea plantelor și fructelor medicinale și în turism

Comuna dispune de forță de muncă calificată și necalificată.

Proiecte de investiții pe care și le propune autoritatea administrației publice locale:

Investiții în turism

Modernizare și reabilitare drumurilor comunale

Construcție școală

Construcție grădiniță

Construcție sediu administrativ primărie

Construirea a doua poduri

Construirea a șase punți pietonale

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 Poian (1999), aprobat
- 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 sud a intravilanului satului Estelnic, adiacent DJ 114 , care duce spre Mereni. În apropierea imediată se afla loturi individuale libere, apoi loturi cu locuințe și anexe gospodărești, gospodării rurale, iar spre nord dincolo de drumul județean se afla prevăzută în PUG o zonă de agrement.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității :

Întreaga zonă este influențată hotărâtor de situarea în cadrul județului. Astfel, comuna intră în sfera de influență a centrului polarizator din zonă, Târgu Secuiesc. Este o comună care dispune de potențial economic, turistic și de forță de muncă neocupată, astfel, sunt așteptate investiții în domeniile prioritare ale zonei : agricultura, industria ușoară, turismul.

Potențial 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 Estelnic se înscrie în culoarul nord-vestic al județului ca pol important de dezvoltare, care poate deschide noi perspective dezvoltării locale și a economiei generale a zonei.

Încadrarea în localitate :

Poziția zonei față de intravilanul localității :

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiată este situată în intravilanul comunei Estelnic, în partea de sud a localității reședință de comună.

Suprafața totală de teren studiată este de 4.295 mp, teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice inițitoare a PUZ. Terenul figurează în Cartea Funciară nr.: 24259 - Estelnic.

Caracteristicile zonei :

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

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

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

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.

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

Temperatura medie anuală : 8 C°;

Media temperaturilor lunii ianuarie. - 4 C°;

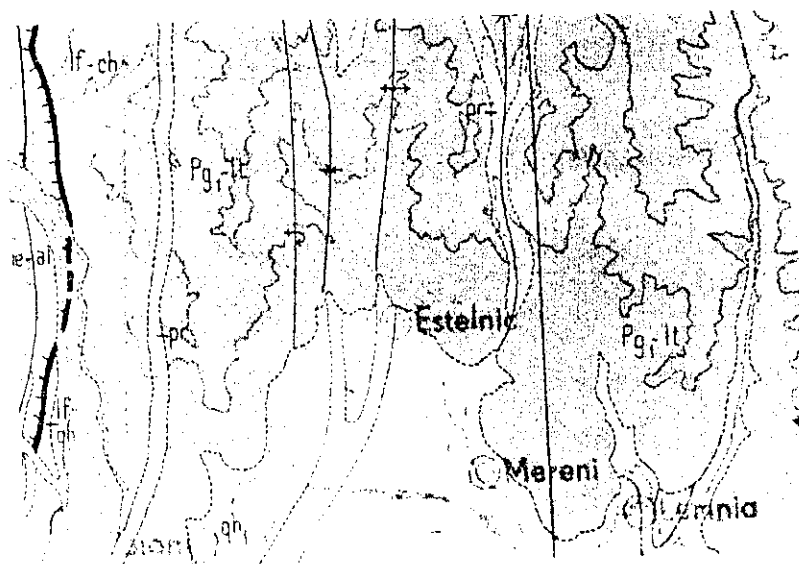
Media temperaturilor lunii iulie: 17,8 C°.

În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură.

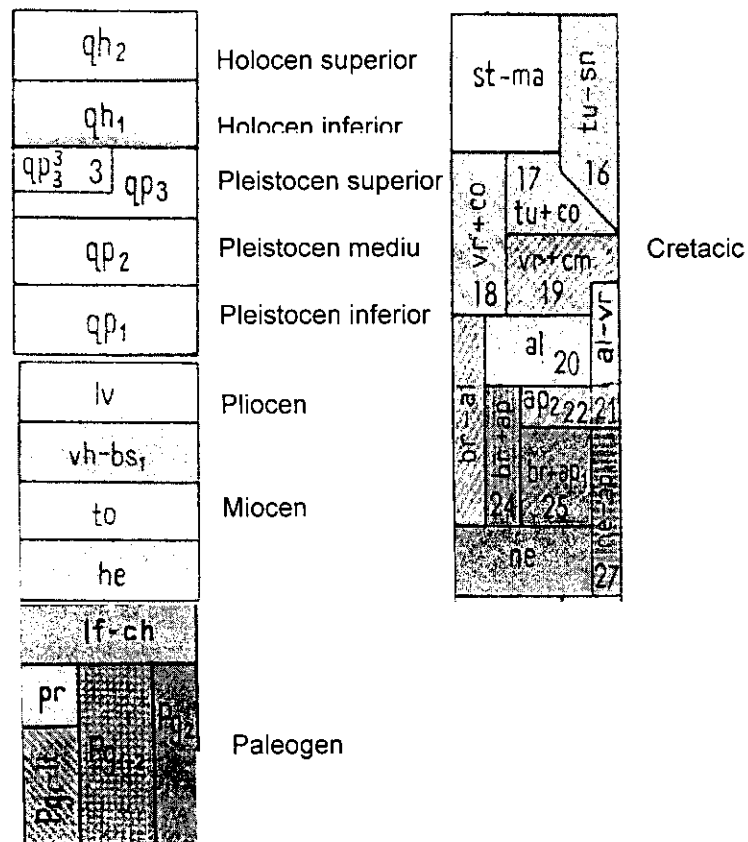
Precipitațiile atmosferice înregistrează valori medii anuale cuprinse între 600-700 mm.

Verile au uneori caracter secetos.

Schița geologică a perimetrului Estelnic



Legenda



CONSIDERAȚII GEOLOGICE

Într-un cadru mai larg, la alcătuirea geologică a zonei comunei Estelnic iau parte formațiuni aparținând Paleogenului, Pliocenului și Cuaternarului (Pleistocenului superior și Holocenului).

Paleogenul

Formațiunile paleogene dezvoltate în faciesul specific flișului extern, alcătuiesc rama și fundamentul nord-estic al Bazinului Târgu Secuiesc.

Sub aspect litologic, se remarcă alternanțe ritmice între pachete de gresii cenușii-ruginii, microconglomerate, conglomerate polimictice respectiv marne, marnocalcare, șisturi argiloase.

Pliocenul

Umplutura Bazinului Târgu Secuiesc este formată în principal din depozite pliocene de tip molasă, care stau discordant peste depozitele de fliș paleogen.

Depozitele pliocene sunt formate în principal din marne, marno-argile, argile, argile-nisipoase, nisipuri, cărbuni (lignit), reprezentând depozite lacustre de vârstă romaniană.

În Depresiunea Bârsei se disting mai multe nivele litostratigrafice care se succed în următoarea ordine: breccia bazală; orizontul argilos-nisipos inferior; orizontul marnos-argilos mediu; orizontul argilos-nisipos superior (E. Liteanu, 1962). În cadrul Bazinului Târgu Secuiesc, sectorul nord-estic, dintre nivelurile litostratigrafice amintite, se poate distinge: orizontul brecciei bazale, orizontul marnos-argilos, orizontul argilos-nisipos superior.

În acest sector al bazinului aceste depozite nu depășesc grosimi mai mari de 80-100 m.

Cuaternarul

Pliocenul este dispus discordant peste formațiunile pliocene și se dezvoltă într-un faciēs argilos continental, respectiv într-unul fluviatil-lacustru cunoscut în general în centrul bazinului. În zona localității Estelnic este prezent și un grohotiș de pantă format de pârâul Estelnic, la deschiderea văii spre Bazinul Târgu Secuiesc. Grosimea acestuia se poate estima la 10-15 m grosime. Pe această formațiune este situată localitatea Estelnic.

Din punct de vedere litologic, este constituit din pietrișuri, argile și nisipuri argiloase galbene roșcate de vârstă pleistocenă inferioară, și din nisipuri, nisipuri argiloase de vârstă pleistocenă superioară, respectiv din depozite holocene reprezentate prin depozite grosiere de grohotiș de pantă.

Pleistocenul este alcătuit din principal dintr-o serie de argile gălbui, cu intervale nisipoase, respectiv nisipuri argiloase.

Holocenul este reprezentat prin depozitele deluvial-proluviale, constituite din nisipuri și formațiuni loessoide, alcătuiind partea superioară a piemonturilor.

Tectonica: Depozitele cretaceice și paleogene sunt cutate, faliatē și încălecatē în timpul paroxismlor orogenice austrie și laramie. Spre deosebire de acestea, depozitele pliocene nu sunt cutate, în schimb sunt intens sollicitate de tectonica rupturală, ca urmare sunt intens faliatē. Aceste mișcări tectonice au afectat o mare parte și depozitele pleistocene antepasadene.

După formarea depozitelor pliocene, la limita pliocen-pleistocenă, cu ocazia fazei tectonice valahe, aceste formațiuni au fost supuse unor procese de exondare și faliere. Principalele falii care au apărut în această fază au fost decroșările orientate în general perpendicular pe primele falii gravitaționale, adică de la vest spre est, vechile sisteme de falii au fost reactivate. Formațiunile Pleistocenului superior și Holocenului nu sunt afectate de fracturi, ele acoperă constant depozitele mai vechi.

Pentru realizarea investițiilor propuse se va comanda, prin grija investitorului, un studiu geotehnic pe amplasament care să stabilească condițiile locale de fundare. Studiu geotehnic va evidenția dacă nivelul hidrostatic al apelor freatice se găsește sau nu sub cotele de fundare.

Încadrarea terenurilor după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la sapat se va face conform normativelor Ts-81.

Condițiile de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiului geotehnic completat de determinări în situ, analize de laborator efectuate pe probele prelevate din lucrări.

Cercetarea va stabili dacă în zona terenului de fundare se găsesc sau nu goluri carstice, hurube, săruri solubile, sau dacă au fost interceptate alunecări de teren.

Adâncimea optimă de fundare se va stabili pentru fiecare obiectiv în parte, prin foraje specifice și se va determina presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor.

Circulația

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

Accesul în zona studiată este posibil de pe drumul județean, direct (strada în intravilan). În momentul de față drumul este practicabil în condiții bune .

Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitate și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

În momentul de față , circulația pe tronsonul drumului (strada) de pe care se poate accede la terenul studiat se desfășoară fluent, nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau dintre acestea și alte funcțiuni, traficul este de nivel mediu.

Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată :

Zona de amplasament vizată se întinde pe un teren în suprafața totală de 4.295 mp. În prezent suprafața destinată amenajării este acoperită de vegetație spontană sau culturi agricole.

În zonele apropiate și mai îndepărtate ale intravilanului se află construcții de locuit , construcții mai vechi și puține mai noi, aflate în stare medie și bună.

Relationari între funcțiuni .

În zonele apropiate nu sunt funcțiuni incompatibile cu habitatul.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe teren nu există în momentul de față construcții sau amenajări.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Fondul construit din zona de sud a intravilanului se afla, in general, in stare medie si buna.

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

In apropierea zonei, se gaseste retea de distributie a energiei electrice. Celelalte utilitati vor trebui asigurate in prima etapa local, urmand ca dupa realizarea retelelor de infrastructuri de utilitati urbane sa se faca racordul la acestea.

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	0,43	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.	0,43	100,00
suprafata totala ocupata	0,43	100,00
suprafata ocupata de alte functiuni	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 linii electrice aeriene la care se poate face racordul electric. Retelele urbane de apa si canalizare sunt prevazute a se realiza. Nu se poate asigura racord la retea centralizata de canalizare pluviala. Pentru moment, se poate realiza alimentarea cu apa din fantana sapata si apele uzate menajere se pot deversa in bazin vidanjabil impermeabilizat. 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 exploatare 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 Estelnic s-a vorbit in capitolele precedente. 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 Estelnic, 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 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, intocmita de ing. Kondra Istvan in anul 2015.

Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al comunei Poian (din care satul Estelnic facea parte pana in anul 2005), prevede pentru aceasta zona functiunea de industrie – depozitare din cauza ca pe teren exista o moara. In momentul de fata moara nu mai exista, proprietarii terenului doresc sa schimbe functiunea in zona de locuinte si functiuni complementare.

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 strada existenta (trase DJ 114 in intravilan). 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 curenților 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 curenților 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+1+M.

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

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	Ha	%
suprafata totala studiata	0,43	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,04	9,30
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,03	6,98
suprafata ocupata de circulatie pietonala	0,03	6,98
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,03	6,98

suprafata ocupata curte, de gradina / livada	0,30	69,76
<i>Suprafata ocupata de edificabil</i>	<i>0,24</i>	<i>55,81</i>
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	0,43	100,00

Indici de ocupare a terenului :

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

Coeficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,70

Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Alimentarea cu apa se va realiza dintr-un put sapat pe amplasament (fantana).

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor conduce catre un bazin vidanjabil impermeabilizat, pe amplasament.

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 protecția mediului se rezumă la rezolvarea utilitatilor de așa manieră încât să nu împiedice asupra integrității factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalații, echipamente și utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, precum și la corectă exploatare a construcțiilor și amenajărilor exterioare. De asemenea, prin grija beneficiarilor se va asigura o bună gospodărire și folosire a incintei.

Organizarea sistemelor de spații verzi :

În interiorul incintei se vor realiza spații verzi amenajate cu rol de protecție, rol decorativ și de agrementare vizuală și fizică. Acestea vor rămâne, în parte, acoperite cu plante perene. Se vor planta arbori și arbuști cu vegetație bogată la limita de est și vest a amplasamentului, cu rol de absorbție, fixare a suspensiilor de pulberi și praf, rol de paravan în calea curenților de aer, a viscozelor, cu rol de fixare a solului și rol decorativ. Spațiile verzi amenajate vor constitui o barieră de protecție vizuală, fonică, absorbantă.

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

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană :

Nu se pune problema reabilitării urbane în această zonă a comunei. Evident că după terminarea lucrărilor este obligatorie refacerea cadrului natural afectat de lucrări.

Valorificarea potențialului turistic și balnear : pe amplasament, în sine, nu există în momentul de față asemenea oportunități.

Obiective propuse :

Terenul se află în proprietate privată a persoanelor fizice : HORVATH ADEL și DE RIDDER BART EMIEL.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE :

Măsuri în continuare :

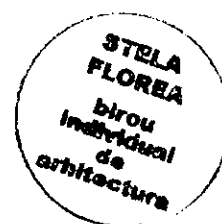
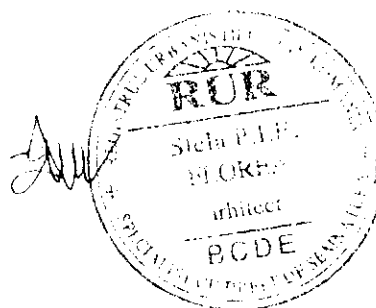
Planul Urbanistic Zonal se va supune avizării organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism.

Planul Urbanistic Zonal modificator se supune dezbaterii și avizării Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului de pe lângă Consiliul Județean Covasna.

Planul Urbanistic Zonal modificator se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al comunei ESTELNIC 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 și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.

- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației

publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 în 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, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației 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 :

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

Spatiile 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 imprejmuiri 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

Suprafata : 4.295 mp

subzone functionale : L, TE, C, P

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 0,25 %	CUT maxim 0,70

- 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

- Funcțiuni interzise : orice alta funcțiune decat cele dominante, complementare, permise fara conditii, orice funcțiuni generatoare de zgomot, vibrații și trepidatii, noxe, deseuri periculoase, obiective provizorii.
- Construcțiile și amenajările ce se vor realiza vor respecta prevederile Codului Civil
- Regim de înaltime maxim propus este P+1+M .
- Clădirea de locuit va avea design exterior în armonie cu vecinătățile construite, materialele folosite vor fi cu precădere cele locale, materiale contemporane sau cu aspect contemporan.

Spatii verzi :

Se vor realiza spatii verzi plantate, cu rol decorativ, de agrementare în incinta interioara, precum și la limita proprietatii și drumului de acces, cu rol de protecție fata de vant, înzapezire, absorbante pentru praf, pulberi, fum și emanatii de esapare, zgomot și mirosuri, fixare a solului, perdele de protecție în calea curenților de aer.

Sef proiect, arh. Florea Stela

