

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**FLOREA STELA**

**SFANTU GHEORGHE, STRADA PRIVIGHETORII, NR 26**

**JUDETUL COVASNA**

**TEL. 0741128611**

**e-mail : [stelaflorea.bia@gmail.com](mailto:stelaflorea.bia@gmail.com)**

**PROIECT NR. 321 / 2024**

**ZONA MIXTA AGRICOLA SI REZIDENTIALA  
COMUNA TURIA , satul TURIA,  
JUDETUL COVASNA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
(P.U.Z.) SI REGULAMENT DE URBANISM  
AFERENT P.U.Z. ( R.L.U. )**

**OCTOMBRIE 2024**

**PROIECT NR. 321 / 2024**

**DENUMIREA LUCRARIИ : ZONA MIXTA AGRICOLA SI REZIDENTIALA**

**LOCALITATEA : COMUNA TURIA, JUDETUL COVASNA**

**BENEFICIARI : ERDO ATILA si ERDO ZSUZSA**

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

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

**VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE**

**LISTA DE SEMNATURI**

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stela", written next to the official stamps.

# **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 / 10000**
- A – 1      ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**  
**scara 1/1000**
- A – 2      REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 2.1    REGLEMENTARI DETALIAATE scara 1/1000**
- A – 3      REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**
- A – 4      PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1/ 1000**

**sef proiect**

**arh. FLOREA Stela**



# **MEMORIU DE PREZENTARE**

**La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul**

**ZONA MIXTA AGRICOLA SI REZIDENTIALA**

**COMUNA TURIA, SATUL TURIA, 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 MIXTA AGRICOLA SI REZIDENTIALA
- localitatea : comuna TURIA, SATUL TURIA
- beneficiari : ERDO ATTILA si ERDO ZSUZSA

### **1.2. Obiectul lucrarii :**

Proiectul de fata propune realizarea unei microzone mixte de depozitare agricola pentru legume, si locuinta , pe un teren aflat in proprietatea beneficiarilor, in comuna Turia, satul Turia. Obiectul proiectului il constituie reglementarea unei incinte in care sa poata fi construita o cladire de locuit, anexe gospodaresti si o constructie de depozitare agricola pentru produsele obtinute pe terenurile agricole ale familiei.

Terenul de amplasament studiat se afla in extravilanul satului Turia, comuna Turia, pe o zona de teren cu folosinta actuala de teren arabil, apropiata perimetrului intravilan existent. Terenul este situat in partea de sud a localitatii.

Vecinatatile imediate sunt terenuri agricole in extravilan spre est si vest, un drum local de exploatare agricola spre nord, si drumul national 11 C spre sud.

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

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

Se va reglementa lotul astfel incat sa se poata construi o locuinta unifamiliala cu anexe gospodaresti si un depozit agricol. Zona care se propune pentru introducere in intravilan are suprafata de 8.100 mp. In cadrul lotului se vor asigura utilitatile necesare : alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare menajera. Incalzirea spatiilor interioare nu este necesara la depozitul agricol ( depozitele de cartofi si legume nu necesita incalzire ), iar la locuinta se va asigura local, cu sobe pe combustibil solid. Regimul de inaltime maxim propus este parter + mansarda.

Spatiile libere de constructii si amenajari vor ramane spatii verzi, cu vegetatie spontana, sau amenajata.

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

#### **Statut administrativ:** Comuna

**Localitati componente:** comuna Turia din judetul Covasna este compusa din satele: Turia, Alungeni si statiunea balneoclimaterica Baile Balvanyos, avand ca localitate de resedinta satul Turia.

Comuna Turia, in totalitatea teritoriului sau administrativ are o suprafata de 15.051,5 ha, din care:

- 2.897 ha teren arabil
- 3.109 ha pasune
- 635 ha faneata
- 7.742 ha fond forestier
- 513,2 ha intravilan al satului Turia
- 104 ha intravilan al satului Alungeni
- 51,3 ha intravilan al statiunii Baile Balvanyos

**Asezare geografica:** comuna Turia se afla in partea de nord a judetului Covasna, situata in zona de ses, submontana si montana a depresiunii Treiscaune. Comuna Turia este invecinata cu urmatoarele localitati:

- la est cu orasul Tg. Secuiesc
- la nord cu comuna Sanzieni
- la vest cu comunele Malnas si Sanmartin-Ciuc
- la sud cu comuna Cernat

Teritoriul comunei este traversat de DN 11C; in intravilan drumurile comunale insumeaza peste 25 km.

**Relief:** corespunzator conditiilor de relief, repartitia teritoriala a precipitatiilor indica 1200 mm in regiunea muntoasa si 550-600 mm in bazin.

**Ape:** teritoriul comunei este alcatuit in intregime din bazinul paraului Turia cu afluentul sau cel mai important, paraul Karatna.

**Clima:** comunei se incadreaza in mare parte in cea caracteristica Arcului Carpatin, respectiv o clima temperat continentală.

**Scurt istoric:** in urma efectuării cercetărilor arheologice din anii 1942-1943, 1971, 1982-1990, s-au găsit obiecte din epoci îndepărtate, specialiștii constatând ca cele mai vechi urme de așezare și viețuire umană de pe teritoriul administrativ actual al comunei datează din epoca neolitică, având o vechime de circa 7000 de ani.

Actuala comună Turia este formată din unirea fostelor localități: Al-Torja, Fel-Torja, Alvolal, Felvolal, Karatna, Futasfalva și Baile Balványos.

În prima atestare documentară din data de 19 sept. 1307 localitatea este menționată cu denumirea de Thorya, în perioada 1332-1337 sunt menționate bisericile romano-catolice din Thorya Superior și Thorya Inferior. O parte componentă a satului Al-Torja, Csikafalva apare în documente în anul 1695. Satul Futasfalva este menționat prima dată în anul 1544, iar satul Karatna în anul 1427.

Cetatea Balványos apare în documente în anul 1360.

**Populația:** populația comunei se cifrează la 3.622 de locuitori, în scădere față de anul 2011, când numărul populației era peste 4.000 de locuitori.

**Potential economic:** activitatea economică a comunei are la bază în principal agricultura practică de către populație, asociații agricole cu și fără personalitate juridică și societate comercială de profil. Se cultivă cartofi de toamnă, grâu, orz, sfeclă de zahăr, legume. De asemenea populația se ocupă cu creșterea animalelor domestice: bovine, ovine, porcine, păsări, realizând astfel necesarul de carne tăiată pentru consum, precum și în surplus pentru valorificare în condiții de piață. Economia comunei este bazată pe activități în domeniul prelucrării lemnului, comerțului și agroturismului, activitățile principale rămân însă agricultura prin cultivarea terenurilor, creșterea animalelor și exploatarea fânețelor.

În prezent funcționează următoarele servicii publice: prin cooperativă de consum și agenți economici privați - comerț cu marfuri alimentare și nealimentare, alimentație publică, cazare, tratament balnear, prestații turistice și de agrement, brutărie, frizerie, croitorie, reparații auto, tâmplărie, cazan de fierț rachiu natural, moara, tăiat lemn cu motor, tinichigerie, exploatarea lemnului. Astfel, în comună activează mai mulți agenți economici privați.

**Scurta caracterizare socio-culturală:** în ultimii ani, urmare a privatizării sau falimentării unităților economice din municipiul Tg. Secuiesc numărul somerilor crește, posibilitatea găsirii unui loc de muncă stabil fiind greoaie. Foarte mulți oameni apti de muncă se întorc la pământurile lor, însă din lipsa de dotare cu mașini agricole și din lipsa de fonduri proprii, precum și la prețurile actuale ale îngrășămintelor chimice și substanțelor chimice utilizate în agricultură, în raport cu prețul de piață al produselor realizate, nu se poate vorbi despre o agricultură eficientă.

Din punct de vedere al componentei etnice, populația comunei este compusă din: maghiari și români.

După religie locuitorii sunt romano-catolici, reformați, de religie ortodoxă și de alte religii.

În comună funcționează instituții de învățământ, sănătate, social-culturale și religioase, după cum urmează:

- 5 școli și grădinite
- 2 cămine culturale



- 1 bibliotecă
- 1 dispensar medical uman
- 1 dispensar sanitar-veterinar
- 4 biserici romano-catolice
- 2 biserici reformate

**Potential turistic:** stațiunea Baile Balványos dispune de un potential turistic imens, neexploatat, căci firmele care au cumpărat activități prin procesul de privatizare nu au contribuit până în prezent în mod corespunzător la exploatarea resurselor turistice ale stațiunii. Investițiile majoritare în turism sunt cele private.

### **Strategia de dezvoltare a comunei**

Retele de gaze naturale

- Retele de apă și canalizare
- Reparații de drumuri
- Înființarea unei unități de fabricat cărămidă
- Deschiderea unei cariere de balast
- Dezvoltarea zonelor de locuit în Baile Balványos

### **Stadiul actual al dezvoltării urbanistice**

Zona Turia este o zonă cu mare potențial agricol, în special în producția cartofului.

Există interes în zonă pentru dezvoltarea în perspectivă apropiată a unor unități de prelucrare a cartofului, pentru sporirea valorii adăugate la acest produs brut agricol. De asemenea, zona alimentează cu produse agricole piețele de desfacere județene și dincolo de limitele lui.

Zona Turia este și o importantă zonă de tranzit, între zonele învecinate din nord și centrul județului.

Comuna cuprinde numeroase obiective de interes turistic, monumente și areale protejate cu valoare deosebită. Turismul este o ramură importantă a serviciilor care se va dezvolta în zonă, odată cu creșterea economică generală.

Pe teritoriul comunei Turia se află un număr însemnat de monumente istorice și de arhitectură, situri arheologice clasate:

Situl arheologic de la Turia „Cetatea Turia” (Torjavára), la 5 km. Nord-vest de sat

Așezare fortificată – sat Turia „Cetatea Turia” (Torjavára), la 5 km. Nord-vest de sat, epoca bronzului

Așezare fortificată – sat Turia „Cetatea Turia” (Torjavára), la 5 km. Nord-vest de sat, Hallstatt

Ceteatea Bálványos (ruine) – sat Turia, sec. XIII-XIV

Ansamblul castelului Apor – sat Turia, nr. 244; sec. XIV-XIX

Castelul Apor – sat Turia, nr. 244; sec. XVI, transf 1693, 1820

Grâнар – sat Turia, nr. 244; sec. XVIII-XIX

Ansamblul bisericii reformatе – sat Turia, nr. 463, sec. XIV-XIX

Biserica reformată – sat Turia, nr. 463, sec. XIV. Ref.sec. XIX

Zid de incintă cu turn-clopotniță – sat Turia, nr. 463, sec. XVI, portic de intrare 1776

Cruci – sat Turia, nr. 463, sec. XVIII-XIX

Poartă secuiască – sat Turia, nr. 1025, sec. XIX

Cruce – sat Alungeni în curtea bisercii romano-catolice, 1822

Cruce – sat Alungeni în curtea bisercii romano-catolice, 1867

Poartă secuiască – sat Alungeni, nr. 21 1841

Gospodărie țărănească – sat Alungeni, nr. 159, sec. XVII-XIX

Casă de lemn – sat Alungeni, nr. 159, 1707

Grâнар – sat Alungeni, nr. 159, 1877

Poartă secuiască, nr. 159, 1877

Poartă secuiască, nr. 233, 1833

Prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna, au fost puse sub protecție provizorie si un număr însemnat de obiective care asteapta clasarea:

Biserica romano-catolică „Szt. András” – Alungeni

Bisercia romano-catolică „Szt. Miklós” – Turia, nr. 864

Fostul Sanatoriu – Turia (Băile Bálványos)

Conacul Vajna – Turia, nr. 76-77

Capela romano-catolică „Szűz Mária” – Turia, nr. 824

Ansamblu – loc de pelerinaj – Alungeni în curtea bisericii romano-catolice

Statuia Maicii Domnului – în biserica romano-catolică – Alungeni

Statuia lui Apor Vilmos – Turia – în fața bisericii romano-catolice

Cimitirul ortodox – Turia pe locul fostei biserici ortodoxe

Principalele puncte de atracție turistică sunt Tinovul (mlastina oligotrofă) Buffogo, grota sulfatară, valea Iadului, ruinele cetății medievale Balvanyos.

În regiune se găsesc numeroase izvoare cu apă minerală. Apa unuia dintre aceste izvoare - „Fântâna” – era si este în continuare folosită pentru tratarea bolilor de ochi.

Multe alte izvi de ape minerale sunt folosite si azi de oamenii locului pentru tratarea diferitelor afecțiuni.

### **1.3. Surse documentare :**

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

- Planul Urbanistic General al Comunei Turia, aprobat

- Date statistice
- Site-ul oficial al Comunei Turia
- Legislatia in vigoare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei :**

#### **Date privind evolutia zonei :**

Amplasamentul studiat se afla situat in extravilanul comunei Turia, al localitatii Turia. El se intinde pe un teren orientat de la nord -est spre sud - vest. Terenul este adiacent unui drum local existent si drumului national 11 C, si se invecineaza in rest cu terenuri agricole.

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

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

Intreaga zona este influentata hotarator de situarea in cadrul judetului, de accesibilitatea din directiile importante de interes. Astfel, comuna este usor accesibila din multe directii, ca trasee si durata in timp, fiind deopotriva cautata si vizitata de locuitorii asezarilor invecinate, pe trasee intens circulate, drumul national 11 C si celelalte drumuri publice importante din zona.

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

Strategia de dezvoltare a judetului Covasna cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, comuna Turia se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale ale comunei, va putea genera noi directii de dezvoltare, va putea crea noi locuri de munca si va putea deschide oportunitati importante comunei pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de locuinte permanente, sezoniere si de vacanta, de areale de servicii turistice, de ansambluri de mica capacitate agricole si industriale si de alta factura este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in usoara crestere.

## **2.2. Incadrarea in localitate :**

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii : Terenul se afla in extravilan

## **2.3. Elemente ale cadrului natural :**

Zona studiata este situata in extravilanul comunei Turia. Vecinatatile sunt terenuri agricole libere si drumuri publice.

Suprafata totala de teren studiata este 8.100 mp, teren aflat in proprietate privata a doua persoane fizice, din aceasta suprafata se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 8.100 mp.

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

Din punct de vedere geomorfologic zona Turia este situata in marea unitate de relief Depresiunea Transilvaniei, Compartimentul Depresiunea Brasovului, Subcompartimentul Depresiunea Intramontana Targu Secuiesc.

Depresiunea intramontana Targu Secuiesc este din punct de vedere geologic o depresiune „post – tectonica „ , formata la sfarsitul Pliocenului si reprezentand atat zona interna a flisului cat si zona externa a flisului carpatic.

Peste fundamentul cretacic – paleogen al depresiunii s-au sedimentat depozitele levantine superioare si cuaternare a caror grosime atinge circa 100,00 m.

Apele freatice sunt cantonate in primul orizont acvifer cu extindere mare, intalnit de la suprafata terenului, localizat in sedimentele de varsta cuaternara ( pleistocen – superior ), si alcatuind complexul prefito – pramitic fluvial.

In spatiul interfluvial al piemontului Turia – Dalnic, stratul acvifer freatic poate fi intalnit la adancimi mai mari decat in mod obisnuit pentru astfel de cazuri, cuprinse intre 15,00 si 25,00 m.

Pe terasa si in lunca paraului Covasna, in partea estica a comunei, stratul acvifer freatic este situat local la 15,00 m, fata de 2,00 m cat se constata pe tot sectorul.

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

In zona studiata nu sunt evidentiata portiuni expuse la riscuri naturale deosebite : inundatii, alunecari de teren, risc seismic crescut fata de media judetului.

Din punct de vedere al seismicității după prevederile Normativului P-100 – 92-96, pentru cutremure cu interval mediu de recurență  $IMR = 100$  de ani, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul „D”, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare  $= 0,16$ , perioada de colt a spectrului de răspuns  $T_c = 1,0$  sec.

Conform STAS 6054 / 84 în zona Turia adâncimea de îngheț este de  $-100$  cm.

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

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

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

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

#### **2.4. Circulația**

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

Zona studiată este accesibilă de pe un drum național. Este strada Principală care duce spre centrul comunei. Suprafața de rulare și îmbrăcăminte drumurilor principale ale comunei este în stare bună, pe alocuri medii, drumurile locale de exploatare agricolă sunt drumuri de pământ, sunt și ele accesibile, dar ele necesită modernizare a infra și suprastructurii.

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

#### **2.5. Ocuparea terenurilor :**

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

Zona de amplasament vizată se întinde pe un teren agricol, folosință arabilă, în suprafața totală de  $8.100$  mp. Categoria de utilizare a terenului este “arabilă”. Funcțiunile actuale sunt de exploatare agricolă. Terenul este înscris în CF nr. 29709.

In zonele apropiate din intravilan sunt functiuni de locuire si agricole, preponderent depozite agricole pentru cereale, legume si fructe.

### **Relationari intre functiuni .**

Nu exista functiuni deosebite, nu se pune problema relationarii intre acestea. In imediata apropiere a terenului se afla limita intravilanului existent, cele mai apropiate parcele sunt de locuinte si functiuni complementare, depozite agricole de legume, acareturi. Constructiile existente in zona se afla in stare buna si medie.

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

Pe terenul de reglementat nu exista constructii sau amenajari. In zonele apropiate din intravilan, POT se situeaza la cca 20 – 25 % maxim, regimul maxim de inaltime al constructiilor este parter + 1 nivel, nivelul mediu este parter.

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

Fondul construit din zonele apropiate este specific zonelor rurale, compuse din cladiri de locuit, anexe gospodaresti, amenajari de curte si gradina, imprejmuiiri.

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

Riscul seismic al zonei nu este crescut fata de media judetului. Terenul este cvasiplan.

Zona nu este periclitata de inundatii.

Bilant teritorial – situatia existenta

<b>Specificatie</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
suprafata totala reglementata	8.100	100,00
suprafata ocupata de curti si constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii pietonale, platforme, terase	0,00	0,00
suprafata ocupata de teren arabil	8.100	100,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
Suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata ocupata de destinatii speciale	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	8.100	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T.	0,00 %	
coeficient de utilizare a terenului C.U.T.	0,00	

**Principalele disfunctionalitati :** nu am constatat disfunctionalitati majore.

## **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 zonele invecinate din intravilan exista retea de distributie a energiei electrice, este posibil racordul la sistem centralizat de alimentare cu apa, este posibil racordul la sistemul centralizat de canalizare menajera, prin extinderea sisemelor de alimentare si colectare existente pana la terenurile intravilane din partea de nord-vest a amplasamentului. Nu exista in zona un furnizor de energie termica in sistem centralizat.

**Principalele disfunctionalitati :**

Utilitatile existente sunt suficiente pentru obiectivul propus, dar retelele este necesar sa fie extinse pana a amplasamentul studiat.

## **2.7. Probleme de mediu :**

**Relatia cadrulul natural – cadrul construit**

Dat fiind ca amplasamentul studiat se afla in extravilan, el nu are implicatii directe asupra cadrului urbanistic sau functional al intravilanului in momentul de fata. Astfel, conturarea propunerilor urbanistice se va realiza tinand cont de aceasta situatie, urmarindu-se o compozitie armonioasa, organic legata de configuratia si structura cadrului natural, adoptand o dispozitie a volumelor supraterrane organizata si functionala, dispusa pe teren intr-o armonie cu cadrulul natural si cel construit cel mai apropiat.

**Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Riscurile antropice nu pot fi supuse analizei atata timp cat nu exista activitati complexe generatoare de riscuri in zona. Zonele apropiate sunt in cea mai mare parte zone de locuit si functiuni complementare locuirii. Aceste functiuni nu sunt de natura sa afecteze factorii de mediu in sensul degradarii calitatii acestora in conditii de exploatare corecta.

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.8. Optiuni ale populatiei:**

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

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va derula procedura legala de consultare a publicului.

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

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

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

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ este ridicarea topografica.

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

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

Planul Urbanistic General al comunei Turia nu prevede reglementari care sa impiedice realizarea unei zone de locuit si agricole amenajate in zona de extravilan vizata, in apropierea perimetrului intravilan existent.

#### **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 beneficiarii vor intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a



investitiei, prin modul de exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala.

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

### 3.4. Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe drumul national, asemeni altor obiective din intravilan situate pe partea de est si vest a acestui drum. Se va asigura acces pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, autoutilitare gospodaresti, altele, in mod direct la incinta propusa. Perimetrul edificabil s-a retras la 38,80 m fata de limita asfaltului DN 11 C, aceasta limita fiind retragerea minima a constructiilor viitoare.

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

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

In baza amenajarilor propuse care se regasesc in plansa A – 2 – reglementari urbanistice – zonificare se stabilesc perimetrele edificabile, zonificarea terenurilor, regimul maxim de inaltime, rezultand urmasorii indici maximi de ocupare si utilizare a terenului:

#### Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	mp	%
Suprafata reglementata	8.100	100,00
suprafata ocupata de curti si de constructii ( estimativ )	2.000	24,69
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	880	10,86
suprafata ocupata de echipamente edilitare	50	0,62
suprafata ocupata de drum semicarosabil	1.780	21,98
Suprafata ocupata de curte si gradina	3.390	41,85
Suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
<i>Suprafata maxima edificabil</i>	<i>2.204</i>	<i>27,21</i>
<b>suprafata totala ocupata</b>	<b>8,100</b>	<b>100,00</b>
<b>din care se solicita introducerea in intravilan a suprafetei de</b>	<b>8.100</b>	<b>100,00</b>

**Indici de ocupare a terenului :**

**Procent de ocupare a terenului POT maxim = 30,00%**

**Coeficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,45**

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

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

Alimentarea cu apa se va realiza prin extinderea sistemului de alimentare existent pe traseul strazii Principale in intravilan.

#### **Canalizare menajera**

Canalizarea menajera se va realiza prin extinderea sistemului de canalizare existent pe traseul strazii Principale. Apele uzate sunt conduse la statia de epurare comunala.

#### **Incalzire**

Incalzirea spatiilor interioare se va realiza local cu sobe cu combustibili solizi sau electric.

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

Alimentarea cu energie electrica se va face la cel mai apropiat punct de racord posibil, pe strada Principala, pe baza de proiect de specialitate avizat.

#### **Telecomunicatii :**

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

#### **Gospodarie comunala :**

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

### **3.7. 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 care sa opereze cu materiale periculoase. Practic, este o zona de locuit si depozitare de produse agricole, in special legume ( cartofi, morcovi, varza ). pe lot

propriu. In consecinta, aspectele de protectia mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectia mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, amenajarilor si dotarilor.

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

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

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

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

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

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

### **Obiective propuse :** Obiectivele principale propuse sunt :

- Locuinta
- Anexe gospodaresti
- Depozit agricol
- Imprejmuire
- Spatii verzi amenajate

Terenul se afla in proprietatea a doua persoane fizice, in intregime.

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

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism care sta la baza elaborarii lui. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterei si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna. Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterei si aprobarii Consiliului Local al Comunei Turia, dupa care,

reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, beneficiarii vor face demersurile necesare in continuare, potrivit legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



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

## **VOLUMUL 2**

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

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

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

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

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

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

La baza elaborarii PUZ si a RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. ( republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor ).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect - republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 din 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- 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. 119 / 2014 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.

### **3. Domeniul de aplicare :**

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei 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 )

- suprafetele exterioare eventual 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. Suprafetele de rulare semicarosabile pot fi pietruite.

- se vor planta spatiile libere de constructii si amenajari cu arbusti si arbori, se va asigura cresterea vegetatiei 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 :**

Se vor respecta retragerile fata de limitele terenului in proprietate, astfel :

- nord : 113,10 m
- vest : 3,00 m
- sud : 35,75 m
- est : 5,10 m

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

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

#### **8.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.

#### **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii :**

Forma si dimensiunile terenurilor destinate amplasarii constructiilor sunt delimitate pe plansa A2 sub forma perimetrului edificabil.



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

Spatiile verzi vor fi amplasate pe teritoriul studiat sub forma de vegetatie spontana si plantatii de arbori si arbusti, rolul acestora este si functional si estetic. Se vor realiza imprejmuiri transparente sau semitransparente spre drumul public, nu mai inalte de 2,0 m si garduri vii din arbusti fasonati, nu mai inalte de 1,5 m. Inaltimea soclului va fi de 80 cm.

### **III. Zonificarea functionala : ZONA MIXTA AGRICOLA SI REZIDENTIALA**

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

A - agricol

SP – plantatii de protectie, spatii verzi

Cr – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

#### **Unitate functionala unica - ZONA MIXTA AGRICOLA SI REZIDENTIALA**

Suprafata : 8.100 mp, subzone functionale : L, A, TE, Cr, SP

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 30 %	CUT maxim 0,45

- functiunea dominanta : locuire
- functiuni permise fara conditii : constructii de locuit, anexe gospodaresti, depozitare agricola
- Functiuni permise cu conditii : -
- Functiuni interzise : orice alta functiune decat cele dominante, cele permise, orice functiuni generatoare de zgomot, vibratii si trepidatii, noxe, generatoare de deseuri periculoase, obiective provizorii.
- Regim de inaltime maxim propus P+M
- Inaltimea maxima a constructiilor la streasina , la streasina lucarnei sau la atic, = 6,50 m, masurat de la cota terenului natural

- H maxim la coama a constructiilor = 12,00 m de la cota terenului natural
- **Retrageri ale edificabilului fata de limitele de proprietate :**
- **NORD : 113,10 M**
- **VEST : 3,00 M**
- **SUD : 35,75 M**
- **EST : 5,10 M**

Aspectul exterior al constructiilor si al amenajarilor va fi incadrat armonios in specificul zonei . Volumetria va fi decenta, expresiva si eleganta.

Culori recomandate : culori naturale, vegetale, pamanturi naturale sau arse, alb, ocru, brun, Se interzic culorile saturate, stridente.

Imprejmuirile vor fi transparente spre drumul public, nu mai inalte de 2,00 m, inaltimea soclului va fi de 80 cm. Materialele de constructie vor fi durabile ( piatra, lemn, metal ). Nu se vor folosi materiale plastice.

Spatii verzi : Se vor realiza spatii verzi plantate pe amplasament, cu rol decorativ, de agrementare in incinta interioara.

Sef proiect, arh. Florea Stela

