

PLAN URBANISTIC ZONAL: „COMERCIALIZARE PLANTE si SERVICII pentru GRADINARIT” CHILIENI

Număr proiect : 3 -10
Beneficiar : BISERICA REFORMATATA CHILIENI ;
Localizare : comuna CHILIENI, jud. COVASNA
Proiectant general : "LORAND ALEXANDRU PERECZK"
BIROU IND. DE ARHITECTURA,
T.N.A. 5064, O.A.R. BV-CV-HR
Faza : P.U.Z.
Volum : Piese scrise și desenate

CUPRINS

I. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt, cuprins;
- Memoriu general;
- Regulament urbanistic local

II. PIESE DESENATE

- Încadrarea în teritoriul localității; A-01
- Analiza situației existente; A-02
- Reglementări urbanistice: Zonificare funcțională, cai de comunicații; A-03
- Tipul de proprietate al terenurilor; A-04
- Echiparea tehnico-edilitară; AC-E-01

COLABORATORI:

URBANISM: arh.c. ELENA BERECZK
arh. LORAND ALEXANDRU BERECZK

RIDICARE TOPOGRAFICA: teh. NAGY LUDOVIC STEFAN

MEMORIU DE PREZENTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
"COMERCIALIZARE PLANTE si SERVICII pentru GRADINARIT"
- Amplasament : comuna CHILIENI, jud. COVASNA
- Beneficiar : BISERICA REFORMATATA CHILIENI
- Proiectant general : "LORAND ALEXANDRU BERECKZK"
BIROU IND. DE ARHITECTURA, T.N.A. 5064, O.A.R. BV-CV-HR
- Data elaborării : august 2010

1.2. Obiectul lucrării

Documentația înaintată spre avizare propune o rezolvare a problemelor funcționale si tehnice a unei incinte particulare aflată în intravilan ca teren arabil.

Această zonă va căpăta prin amenajare destinația principală de zonă pentru comercializarea plantelor si prestari servicii in domeniul gradinaritului.

Incinta studiată este situata în partea de Nord a comunei CHILIENI, dealungul drumului national DN12, vizavi de Biserica Reformata.

Suprafata totala ce se afla in proprietatea beneficiarului (conform C.F.) este de 3 ha, din care in intravilan se afla 0,55 ha.

Prin tema de proiectare întocmită împreună cu beneficiarul in conformitate cu Avizul de Oportunitate, s-a elaborat documentația de urbanism pentru reglementarea suprafetei de teren ce se afla in intravilanul constructibil al comunei Chileni.

Destinatia zonei va fi pentru cultivarea, comercializarea plantelor si prestari servicii in domeniul horticulturii

Această acțiune presupune și rezolvarea următoarelor obiective :

- asigurarea utilităților tehnico-edilitare necesare funcțiunii alese;
- amenajarea circulației carosabile în incintă și racordul acesteia la rețeaua carosabilă a zonei;
- amenajarea spațiilor verzi pentru protecție si aliniament.

În această incinta se propun urmatoarele zone functionale :

- 1- zona de comert (front la strada) ce consta in construirea unor spatii comerciale, cu regim de inaltime S+P+1, platforme pentru expozitii florale.
- 2- zona prestari servicii (in planul al doilea) regim de inaltime : S+P+M, ce va cuprinde spatii pentru ateliere de lucru, depozite, cladiri pentru cultivarea plantelor in conditii speciale (sere), cladiri gospodaresti, platforme de lucru in aer liber.
- 3- Cele doua zone vor fi legate cu alei carosabile, parcar, iar incinta va fi inconjurata cu spatii verzi ornamentale
- 4- Proprietatea de teren ramas in extravilan va fi folosita pentru cultivarea plantelor in aer liber

1.3. Surse documentare - baza topografică

- "Planul de amenajare a teritoriului județului Covasna"
- "Planul Urbanistic General al orașului Sf. Gheorghe" ce cuprinde și comunele suburbane.
- Metodologie privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism în concordanță cu legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000)
- Legea 50/91 pentru autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare.
- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, cu actualizările ulterioare
- Codul de bune practici agricole pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați din surse agricole
- Consultarea populației prin publicare atât în mass media cât și prin afisare la sediul Primăriei Mun. Sf. Gheorghe
- Consultarea cu consilierii locali pentru corelarea cu tendințele de viitor în dezvoltarea localității (vezi aviz prealabil de oportunitate).
- Baza topografică avizată de O.C.P.I.CV.

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

2.1. Încadrarea în teritoriu

Terenul este amplasat în partea de Nord a comunei CHILIEȘI, pe partea stângă a DN 12 pe direcția Sf. Gheorghe - Brașov, (vizavi de Biserica Reformata) parțial în intravilan conform PUG.

Suprafața totală a terenului este de 30000 mp, conform extrase C.F. nr. 22043, nr. cad. 9672, (S=28500mp) și C.F. nr. 22044, nr. cad. 9673 (S=1500mp), din care în intravilan se află 5500 mp.

Suprafața de teren reglementată este între DN12 și limita intravilanului (80 m din axul DN12) ; conform PUG și măsurători topografice

Categoria de folosință : teren arabil.

Orientarea terenului este de la Vest spre Est

Vecinătăți : la Nord : teren arabil parțial intravilan, proprietate: Ambrus Anna,

la Est : teren arabil în extravilan, drum, respectiv cale ferată

la Sud : teren intravilan, proprietate SC BOGYO SRL și teren arabil extravilan: Csulak Julia

la Vest : DN 12

Accesul la incinta studiată se face din partea de Sud, din DN 12.

Terenul este liber de construcții; P.O.T. existent = 0%, C.U.T. existent=0,0.

2.2. Analiza situației existente

2.2.1. Aspecte generale

Suprafața terenului este de 30000 mp, este în proprietatea beneficiarului, conform C.F. nr. 22043, 22044, are destinația de teren arabil.

2.2.2. Analiza geotehnică

Terenul studiat are o suprafață relativ plată, în formă neregulată.

Natura terenului de fundare și datele privind stratificarea terenului vor fi relevate în studiul geotehnic al zonei.

- zona seismică cu $a_g = 0,2$ g, perioada de colț $T_c = 0,7$ sec

- adâncimea de îngheț a solului este de -1,1 m

2.2.3. Căile de comunicare

Circulația principală în zonă se desfășoară pe DN12 (Sf. Gheorghe-Brasov).

2.2.4. Analiza fondului construit existent

Terenul este în totalitate în circuitul agricol, fără construcții.

Bilant teritorial existent

Situație teren existent	ha	%
Suprafața de teren arabil în intravilan – suprafața reglementată	0,55	18,33
Suprafața de teren arabil în extravilan	2,45	81,67
Total suprafața teren (conf. CF) proprietate Biserica Reformata	3,00	100,00

2.2.5. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Zona dispune de rețea centralizată de alimentare cu apă.

Canalizare

În zona studiată nu există canalizare menajeră în sistem centralizat.

Alimentarea cu gaz metan

În comuna Chilieni nu există rețea de gaz metan.

Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul este traversat de o linie electrică aeriană (LEA).

În vecinătatea de sud (SC Bagyo SRL), există curent electric de joasă și medie tensiune.

Telefonizarea, internet, tv

Există posibilitatea racordării obiectivului la rețele de telecomunicații ale localității.

2.2.6. Disfuncționalități

Analizând situația existentă se observă următoarele disfuncționalități care trebuie remediate:

- aspectul arhitectural-urbanistic este relativ monoton datorat potențialului de dezvoltare a localității ;
- echiparea tehnico-edilitară este insuficientă față de necesitățile din prezent și viitor ;
- drumul de acces (drumul colector) nu este realizat ;

2.2.7. Necesități și opțiuni

În urma consultării consilierilor locali se consideră oportună realizarea investiției pe acest teren, creându-se astfel un punct de interes economic în această parte a așezării și totodată pentru conturarea frontului stradal, având în vedere că deoparte și alta a amplasamentului studiat se preconizează dezvoltarea unor incinte de comerț și prestări servicii.

Soluția propusă este construirea de spații pentru comercializarea plantelor și prestări servicii în domeniul horticulturii. Suprafețele mari de teren arabil precum și fertilitatea ridicată a solului impune valorificarea acestora.

Conform solicitărilor factorilor interesați (beneficiari și consilierii locali) prezenta documentație urmărește îmbunătățirea cadrului construit existent în zonă prin realizarea unui ansamblu de clădiri și funcțiuni care să își aducă aportul în mod real la imaginea de ansamblu a localității și în special la creșterea potențialului economic.

2.2.8. Starea factorilor de mediu

- **Calitatea aerului** - nu există poluare a aerului în zona- se încadrează în limitele legii;
- **Calitatea apei** - sursa de apă potabilă este protejată conform prevederilor legale, având în vedere că alimentarea cu apă se face din sistem centralizat (din orasul Sf. Gheorghe); nu există canalizare menajeră și pluvială, evacuarea apelor reziduale efectuându-se în bazine vidanjabile impermeabilizate, iar apele meteorice prin rigole și santuri.
- **Calitatea solului** - nu există pericol de alunecare și prăbușire a solului.
La nivelul zonei studiate, în decursul timpului, nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundații și nici riscuri antropice, întrucât acțiunea omului a fost orientată spre agricultură.
- nivelul freatic nu a suferit modificări importante.
- terenurile din zona sunt alcătuite din pamanturi bune pentru fundații directe, continue sau izolate.

3. Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică, categorii de intervenție, reglementări

3.1. Elemente de temă

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarii și ținând seama de avizul prealabil de oportunitate nr. 11/10-11-2009, prevede pentru zona reglementată, cerințe de spații pentru comercializarea plantelor și prestări servicii horticoale.

Se va amenaja incinta pentru activitatea de comerț și servicii în domeniul gradinaritului.

- Construcțiile se vor amplasa pe două planuri în funcție de zonele funcționale.
- În prim plan (front la strada) se vor amplasa platforme cu expozate florare și panouri publicitare, spații comerciale și administrative. Vor fi cu regim de înălțime P+1 deasupra solului, structură din beton, cărămidă și sticlă.
- În planul secund se vor amplasa spațiile pentru ateliere, depozite, garaje, anexe, precum și sere. Vor avea regim de înălțime S+P+M, structură din beton, cărămidă sau alte materiale ușoare, depinde de funcțiunea dată. Tot aici se vor amenaja și platforme de lucru.
- Legătura între clădiri se va face prin alei și platforme carosabile
- Echipare tehnico-edilitară :
 - alimentarea cu apă din sistemul centralizat al orașului Sf. Gheorghe ;
 - canalizare menajeră în sistemul centralizat al orașului Sf. Gheorghe ;
 - platformă pentru pubele de deseuri menajere ;
 - încălzirea se va realiza local cu CT pe combustibil solid sau energii alternative ;
 - curentul electric se va obține de la rețeaua electrică de zonă ;
- spații verzi de aliniament și ornament ;
- împrejurimi de incintă transparente.

3.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistică

La conturarea soluției propuse s-a ținut seama de:

a. Stabilirea amplasamentelor și amenajărilor astfel încât să răspundă la cel mai înalt nivel funcțiunii deservite.

Ansamblul de clădiri este astfel alcătuit încât să deservească optim funcțiunile preconizate.

- Clădirile pentru comerț vor cuprinde:
 - la subsol: spațiile tehnice, depozite
 - la parter: spații pentru expozitii florale, comercializare: plante, obiecte, unelte, utilaje pentru gradinarit, obiecte de artizanat specifice ținutului secuiesc, etc.
 - la etaj se vor amenaja încăperi administrative, camere de oaspeți, etc.

Amplasarea va fi în partea de vest a incintei, urmând configurația terenului și perpendicular pe drumul de acces;

- Cladirile pentru servicii, vor fi amplasate în partea de est a incintei; se vor amenaja spatiile de lucru si depozitare la parter, iar la mansarda incaperi administrative.

- Utilitățile edilitare :

- alimentarea cu apa, canalizarea menajera: de la rețeaua centralizată a orasului Sf. Gheorghe;

- alimentarea cu electricitate din rețeaua electrică din zonă;

- încălzirea locala cu CT pe combustibil solid sau energii alternative

b. Crearea accesului carosabil din drumul colector. Organizarea circulației carosabile de incintă astfel încât aceasta să deservească în mod optim microzonele functionale realizate, având trasee fluente ce respecta topografia amplasamentului. Prevederea de locuri de parcare pentru masinile proprii cat si pentru vizitatori.

c. Realizarea de spatii verzi cu roluri diferite în functie de zonele deservite:

- plantatii ornamentale la frontul stradal si de aliniament, de jur împrejurul zonei studiate

3.3. Organizarea circulației

3.3.1. Circulația carosabilă

Accesul carosabil se va face din partea de sud a amplasamentului, din drumul de acces amenajat pentru firma Bogyo (Salon si service auto Ford); care la randul ei are accesul printr-un drum colector paralel cu DN12. Drumul colector este prevazut cu benzi de acceleratie si deceleratie

Circulația carosabilă în incintă se realizează pe alei carosabile fluente, de deservire locală, cu una sau doua benzi de circulație pe sens, corespunzator traficului de incintă preconizat.

Profilul transversal al drumului de acces la incinta studiată, va avea două fire de circulație, trotuare și spații plantate de aliniament cu șanțuri de gardă pentru scurgerea apelor pluviale. Profilul transversal caracteristic este prezentat în planșa de reglementări.

Alcătuirea profilului transversal și structura acestuia corespunde prevederilor STAS 10144/3 (elemente geometrice ale străzilor) STAS 10144/5 (calculul capacității de circulație a străzilor) și STAS 10144/6 (calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi) precum si modificărilor si actualizărilor ulterioare.

3.3.2. Transportul în comun:

Transportul în comun se va realiza de autobuzele orasenesti precum si de microbuze prin firmele autorizate care efectuează orar transportul persoanelor pe rutele Sf. Gheorghe - Brasov.

3.3.3. Parcaje si garaje

Pentru obiectivele aflate pe amplasament au fost prevăzute platforme de parcare descoperite si acoperite (garaje), amplasate în functie de zonele deservite.

3.3.4. Sistemizarea verticală

Terenul propus spre amenajare are o suprafata relativ plană.

Scurgerea apelor de precipitații va fi rezolvată prin pante longitudinale si transversale proiectate cu directionare spre canalizarea pluviala sau spre rigolele aflate de-a lungul drumurilor propuse în zonă.

La realizarea obiectivelor se va urmări ca mișcările de terasamente să fie reduse la minim si ca umpluturile de pământ să fie compensate de săpături.

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare

1. Alimentarea cu apă

Necesarul de apă pentru consumul menajer și tehnologic la obiectivele propuse se va asigura din rețeaua centralizată a orașului, în urma unui studiu de specialitate și a avizului de la Gospodăria Comunală a orașului Sf. Gheorghe.

2. Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se vor evacua în conductă ce va face legătura cu stația de epurare a orașului Sf. Gheorghe, în urma unor proiecte de specialitate și a avizului de la Gospodăria Comunală a orașului Sf. Gheorghe.

În prima fază se va face local în bazine vidanzabile impermeabilizate, iar vidanjarea se va face de firme autorizate, prin grija beneficiarului.

3. Canalizarea pluvială

Apele meteorice vor fi conduse prin pantele create în aleile carosabile și apoi colectate în canalizarea pluvială a orașului. Într-o primă etapă, apele pluviale vor fi directionate prin rigole în exteriorul incintei sau către terenurile agricole.

4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face de la rețeaua electrică existentă în zonă.

5. Alimentarea cu căldură

Se va realiza în sistem propriu, prin CT cu combustibil solid sau energii alternative.

6. Alimentarea cu gaz metan : Nu este cazul (nu se solicită)

7. Telecomunicații

Se vor rezolva de la rețeaua de telefonie fixă existentă în zonă și rețele de telefonie mobilă. Racordarea la internet și TV se va face prin rețelele și antenele existente în zonă.

3.5. Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial

Pe amplasament se remarcă două zone funcționale :

1- zonă de comerț -Zc

2- zonă de prestări servicii -Zs

Bilanț teritorial propus :

Zone funcționale propuse	ha	%
1. Zonă de comerț (Zc)	0,11	20,00
2. Zonă de prestări servicii (Zs)	0,09	16,36
3. Circulație carosabilă în incintă	0,10	18,18
4. Zonă verde	0,25	45,46
5. Suprafață reglementată	0,55	100,00

6. Total suprafața teren (conf. CF) proprietate Biserica Reformată este 3 ha, din care teren agricol în extravilan este 2,45 ha

3.6. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maximă propus s-a stabilit în funcție de:

- amplasamentul construcțiilor (distanțele dintre clădiri, respectând condițiile de iluminare naturală și prevenirea incendiilor)

- tipul clădirilor;
- profilele transversale ale drumurilor existente și propuse;
- marcarea unor puncte de interes (axe de compoziție, capete de perspectivă);

În funcție de aceste criterii pentru **clădirile pentru comerț** se propune regim de înălțime maxim de **P+1**, deasupra solului, iar pentru **clădirile pentru servicii** se propune un maxim de **P+M**, deasupra solului.

Utilitățile edilitare vor fi amplasate la nivelul solului în zona verde sau **subteran**.

3.7. Regimul de aliniere al construcțiilor

Construcțiile din zona vor fi aliniate astfel încât să respecte distanțele de protecție, de iluminare naturală, prevenirea și stingerea incendiilor, distanțele față de vecinătăți.

Regimul de aliniere al construcțiilor se va face în funcție de organizarea funcțională a incintei:

- Clădirile pentru comerț se vor amplasa la distanța regulamentară față de drumul național (minim 22m) și față de linia electrică aeriană (LEA) 9m, conform aviz de specialitate.
- Clădirile pentru servicii vor fi amplasate la distanța regulamentară față de linia electrică aeriană (LEA) 9 m.
- Legătura între clădiri se va face prin alei carosabile.
- Utilitățile edilitare :

-Alimentarea cu apă, canalizarea menajera, alimentarea cu gaz metan se vor face subteran, prin conducte dimensionate corespunzător de la rețeaua orașului Sf. Gheorghe, amplasate în urma unor studii de specialitate și breviate de calcul;

-Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua din zona în urma unui proiect de specialitate și a avizului de bransament de la „Electrică SA”.

3.8. Modul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare a terenului dat de raportul între suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului : **POT maxim = 40%**

Coeficientul de utilizare a terenului dat de raportul dintre suprafața desfasurată a clădirilor și suprafața terenului : **CUT maxim = 0,80**

Acești indici respectă avizul prealabil de oportunitate nr. 11 din 10-11-2009, emis de Consiliul Local Mun. Sf. Gheorghe Jud. Covasna

3.9. Obiective de utilitate publică și proprietate asupra terenurilor

3.9.1. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică sunt rețelele utilitare exterioare și terenul aferent drumului colector.

3.9.2. Circulația terenurilor

Pentru realizarea obiectivului nu sunt necesare acțiuni de circulație a terenului.

3.9.3. Măsuri de protecția mediului

Orice intervenție umană în cadrul natural este datorată să aibă în vedere preservarea condițiilor de integritate și nealterare a factorilor de mediu. În acest sens beneficiarii vor întreprinde toate măsurile pentru asigurarea unei funcționalități nepoluante a investiției, prin tehnologiile și materialele de construcții utilizate, prin modul de exploatare a spațiilor exterioare.

În vederea protecției mediului se va acționa pe următoarele criterii:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii, deversări etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spații verzi;

- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore (respectarea prevederilor H.G. 188/2002, modificată și completată).

Monitorizarea factorilor de mediu

Vor fi respectate măsurile de protecție a mediului și apărării sănătății publice:

- Legea 294/2003 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 91/2002 pentru modificarea și completarea Legii protecției mediului nr. 137/1995;
- Legea apelor nr. 107/ 1996, completată și modificată prin Legea nr 310/ 2004;
- Ordinul nr 863/ 2002 privind aprobarea ghidurilor-metodologia cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- HG nr. 918/2002 privind stabilirea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului și pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri cu modificările HG 1705/ 2004.

4. Concluzii - măsuri în continuare

Prezentul PUZ se va încadra în prevederile PUG ale localității Sf. Gheorghe, comuna Chilieni.

Prin realizarea investițiilor se va obține o reală îmbunătățire a cadrului construit existent în zonă, aducându-se în aceleasi timp un aport economic real la dezvoltarea localității.

După obținerea avizului unic dat de Consiliul Județean Covasna și după aprobarea P.U.Z.-ului prin Hotărârea Consiliului Local Mun. SF. GHEORGHE, terenul își va schimba destinația din arabil în teren pentru construcții cu următoarele funcțiuni : comert și prestări servicii în domeniul gradinaritului.

În planșa de Reglementări urbanistice sunt marcate amplasamentele tuturor obiectivelor. Considerăm, că unele capitole din prezentul Plan Urbanistic Zonal, ca cele referitoare la analiza geologică, echiparea tehnico-edilitară sunt necesare a fi aprofundate, anterior elaborării proiectelor de execuție al construcțiilor, prin elaborarea unor studii și proiecte de specialitate.

Intocmit:

arh. Lorand Alexandru Bereczk;

Sef proiect:

arhc. Elena Bereczk



REGULAMENT URBANISTIC LOCAL AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL „COMERCIALIZARE PLANTE si SERVICII pentru GRADINARIT”- CHILIENI

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1.1)Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

(1.2)Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al unei zone din intravilanul comunei Chileni, județul Covasna.

(1.3)Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legilor nr. 50/1991, nr. 350/2001, actualizate.

(1.4)Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată; ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut în vedere Ghid privind elaborarea și aprobare Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă

Alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului local (înstrăinări, reparcelări, etc.)

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de 0,55 ha, fiind delimitată în partea desenată.

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, terenul doua unități teritoriale de referință.

Pentru unități și subunități similare putându-se formula aceleași prescripții.

Pentru întreg terenul au fost stabilite lucrări admise să se realizeze și lucrări interzise.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT

Orice intervenție antropică în mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajări și construcții funcționale al căror specific de activitate este neagresiv față de factorii de mediu, apă, aer, sol, subsol și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte. În cadrul ansamblului nu există unități de producție care să opereze cu materiale poluante. Nu se pune problema emansiilor nocive, nu se produc noxe și deseuri periculoase pentru mediu. În consecință, 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 căror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului.

Deșeurile menajere se vor colecta (separate pe categorii: menajere și recuperabile) în recipiente speciali, acoperite, așezați pe o platformă din beton (PD). Deseurile vor fi preluate de firme autorizate.

Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor menajere, mai ales în zonele plantate și albiile apelor.

La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire, se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr. 107/1996 și de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”.

Respectarea prevederilor H.G. 188/2002, modificată și completată prin H.G. 352/2005 prin aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate va fi la rândul ei respectată.

În această zonă nu s-au înregistrat terenuri degradate, dar se vor lua măsuri de consolidare a terenului, întrucât pot apărea diferențe de nivel între clădirile construite.

2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Date de recunoaștere

Terenul este amplasat în partea de Nord a comunei CHILIEȘI, pe partea stângă a DN 12 pe direcția Sf. Gheorghe - Brașov, (vizavi de Biserica Reformată) parțial în intravilan conform PUG.

Suprafața totală a terenului este de 30000 mp, conform extrase C.F. nr. 22043, nr. cad. 9672, (S=28500mp) și C.F. nr. 22044, nr. cad. 9673 (S=1500mp), din care în intravilan se află 5500 mp.

Suprafața de teren reglementată este între DN12 și limita intravilanului (80 m din axul DN12) ; conform PUG și măsurători topografice

Categoria de folosință : teren arabil.

Orientarea terenului este de la Vest spre Est

Vecinătăți : la Nord : teren arabil intravilan, proprietate: Ambrus Anna,

la Est : teren arabil în extravilan, drum, respectiv cale ferată

la Sud : teren intravilan, proprietate SC BOGYO SRL și teren arabil extravilan: Csulak Julia
la Vest : DN 12

Accesul actual la terenul studiat se face din partea de vest, din DN 12.

Terenul este liber de construcții:

- Tipul de proprietate asupra terenului: integral particulară ;
- Suprafața de teren reglementată : 5500 mp.

Propuneri

Se va amenaja incinta pentru activitatea de comert si servicii in domeniul horticulturii.

- Constructiile se vor amplasa pe doua planuri in functie de zonele functionale.

-In prim plan (front la strada) se vor amplasa platforme cu expozate florare si panouri publicitare, spatii comerciale si administrative. Vor avea regim de inaltime P+1 deasupra solului, structură din beton, cărămidă si sticla.

-In planul secund se vor amplasa spatiile pentru ateliere, depozite, garaje, anexe, precum si sere. Vor avea regim de inaltime S+P+M, structură din beton, cărămidă sau alte materiale usoare; depinde de functiunea data. Se vor amenaja si platforme de lucru.

- Legatura intre cladiri se va face prin alei si platforme carosabile.

- Echipare tehnico-edilitară :

- alimentarea cu apa din sistemul centralizat al orasului Sf. Gheorghe ;

- canalizare menajeră in sistemul centralizat al orasului Sf. Gheorghe ;

- platformă pentru pubele pentru deseuri menajere ;

- încălzirea se va realiza local cu CT pe combustibil solid sau energii alternative ;

- curentul electric se va obtine de la rețeaua electrică de zonă ;

- spatii verzi de aliniament si ornament ;

- împrejurimi de incintă transparente.

- In urma avizului de la Drumuri Nationale se propune acesul carosabil si pietonal din drumul amenajat pentru firma Bogyo (Salon si service auto Ford), deci indirect din drumul colector ce este paralel cu DN12. Drumul colector este prevazut cu benzi de accelerare si decelerare.

Regimul de aliniere a constructiilor

Costructiile propuse vor fi amplasate conform plansei de Reglementări urbanistice A-03.

Regimul de aliniere al constructiilor se va face în functie de organizarea funcțională a incintei.

- Cladirile pentru comert se vor amplasa la distanta regulamentară fata de drumul national (minim 22m) si fata de linia electrică aeriană (LEA) 9 m, conform aviz de amplasament de la "Electrica SA".

- Cladirile pentru servicii vor fi amplasate la distanta regulamentară fata de linia electrică aeriană (9 m) conform aviz de specialitate.

- Legatura între cladiri se va face prin alei carosabile.

- Utilitățile edilitare :

- Alimentarea cu apă, canalizarea menajera, alimentarea cu gaz metan se vor face subteran, prin conducte dimensionate corespunzător de la rețeaua orasului Sf. Gheorghe, amplasate în urma unor studii de specialitate si a unor breviare de calcul;

- Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua din zona în urma unui proiect de specialitate si a avizului de bransament de la „Electrica SA”.

Regimul de înălțime al constructiilor

Clădirile pentru comert vor avea regim de inaltime maxim de **P+1**, deasupra solului, iar **clădirile pentru servicii** vor avea un maxim de **P+M**, deasupra solului.

Utilitățile edilitare vor fi amplasate la nivelul solului în zona verde sau **subteran**.

Indici de utilizare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (**POT**)maxim = **40%**.

Coeficientul de utilizare a terenului (**CUT**)maxim = **0,80**.

Suprafetele de referință sunt ariile construite, respectiv desfășurate ale clădirilor ce alcătuiesc zona reglementata si suprafata terenului aferent.

Acesti indici respectă avizul prealabil de oportunitate nr. 11 din 10-11-2009, emis de Consiliul Local Mun. Sf. Gheorghe Jud. Covasna

Categorii de materiale de constructii

Pentru constructiile propuse se recomandă :

Infrastructura : fundatii si plansee de beton, structură portantă de zidărie de cărămidă si beton armat; sarpanta de lemn.

Alegerea finisajelor depinde de functiunea constructiei (rămâne la latitudinea proiectantului), având grijă la evitarea distorsiunilor plastic-volumetrice dintre zona propusă si cele vecine. Se vor utiliza următoarele materiale de finisaj : panouri vitrate, tencuieli lavabile texturate, placaje din lemn sau piatră, tamplării din lemn sau pvc, învelitori din tablă cutată, onduline, tiglă sau alte materiale specifice zonei.

Pentru aleile carosabile se vor utiliza îmbrăcăminti asfaltice pe fundatii de beton de ciment si substraturi de balast si nisip ; prefabricate sau monolit, de beton simplu pe straturi de balast si nisip.

Pentru împrejurimile incintei se vor utiliza materiale transparente sau specifice zonei: piatră, lemn, piatra prelucrată în combinatie cu metalul sau lemnul, având aspect plăcut d.p.d.v. vizual.

Plantatii

- se propun ca plantații de aliniament: gazon și arbuști mărunți de parter ;
- pentru plantatii de ornamentale : diferite plante floricole adaptate zonei ;

2.3 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Circulatia principala in zona se desfasoara pe DN12, pe traseul Sf. Gheorghe – Brasov. In urma obtinerii avizului de la Drumuri Nationale, accesul carosabil se va face din partea de sud a amplasamentului, din drumul amenajat pentru SC Bogyo SRL (Salon si service auto Ford), indirect din DN12 ; printr-un drum colector paralel cu DN12, prevazut cu benzi de accelerare si decelerare.

Drumul colector va fi astfel amenajat incat va deservi si celelate vecinatati.

Circulatia carosabilă în incintă se realizează pe alei carosabile fluente, de deservire locală, cu una sau doua benzi de circulatie pe sens, corespunzator traficului de incintă preconizat.

Acecele la constructiile din cadrul incintei, se vor face din alei pietonale, in functie de functiunea fiecareia.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Alimentarea cu apă

Necesarul de apa pentru consumul menajer si tehnologic la obiectivele propuse se va asigura din rețeaua centralizată a orasului, în urma unui studiu de specialitate si a avizului de la Gospodaria Comunala a orasului Sf. Gheorghe.

2. Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se vor evacua în conducta ce va face legatura cu statia de epurare a orasului Sf. Gheorghe, în urma unor proiecte de specialitate si a avizului de la Gospodaria Comunala a orasului Sf. Gheorghe.

În prima faza se va face local în bazine vidanzabile impermeabilizate, iar vidanjarea se va face de firme autorizate, prin grija beneficiarului.

3. Canalizarea pluvială

Apele meteorice vor fi conduse prin pantele create în aleile carosabile si apoi colectate în canalizarea pluviala a orasului. Într-o prima etapa, apele pluviale vor fi directionate prin rigole în exteriorul incintei sau catre terenurile agricole.

4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face de la rețeaua electrică existentă în zona.

5. Alimentarea cu căldură

Se va realiza în sistem propriu, prin CT cu combustibil solid sau energii alternative.

6. Alimentarea cu gaz metan: Nu este cazul (nu se solicita)

7. Telecomunicatii

Se vor rezolva de la rețeaua de telefonie fixa existentă în zonă și rețele de telefonie mobilă. Racordarea la internet și TV se va face prin rețelele și antenele existente în zonă.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe amplasament se remarcă două zone funcționale :

1- zona de comerț -Zc

2- zona de prestări servicii -Zs

Principalele criterii de împărțire în zone funcționale sunt următoarele:

- funcțiunea predominantă a zonei;
- omogenitatea zonei;
- limite fizice existente în teren (limite de protecție, limite de proprietate, străzi).

3.1 Zc –zona pentru comercializare plante, obiecte, unelte pentru gradinarit

Această zonă este amenajată în partea de vest a incintei.

Vecinatati: zona verde, respectiv drumul colector paralel cu DN 12 (vest), linia electrică aeriană de medie tensiune LEA (est), drumul de acces în incintă, respectiv SC Bogyo SRL (sud) și teren arabil (nord)

Obiective propuse:

- platforme cu exponate florale și panouri publicitare la frontul stradal (DN12)
- alei carosabile, parcaje, alei pietonale
- utilități edilitare: Apa-Canal, Electrice, Gaz, Telefon, Internet, TV
- spații comerciale cu **regim de înălțime S+P+1Etaj**
 - subsol: spații tehnice, depozitare
 - parter: madazine cu flori, obiecte, unelte pentru gradinarit, obiecte de artizanat cu specific secuiesc, etc);
 - etaj: incaperi administrative, camere de oaspeti
- spații verzi amenajate: plantatii de aliniament și ornamenteale; în zona de protecție LEA se propun plantatii joase.
- Imprejmuiri transparente: front la strada h.max.=1,5 m, între vecinatati h.max.=1,8 m; se recomandă materiale usoare cu specific local, sau gard viu la frontul stradal

Se propune **POT maxim 40%; CUT maxim 0,8**

Accesul carosabil și pietonal se face prin partea de sud

3.2 Zs –zona de prestări servicii în domeniul gradinaritului

Amplasare în partea de est a suprafeței reglementate.

Vecinatati: zona verde, respectiv linia electrică aeriană de medie tensiune LEA (vest), drumul de acces în incintă, respectiv SC Bogyo SRL (sud), teren arabil în intravilan (nord), teren arabil în extravilan (est)

Obiective propuse:

- platforme de lucru în aer liber
- alei carosabile, parcaje, alei pietonale
- utilități edilitare: AC, E, G, Tel, Int, tv.
- spații prestări servicii cu **regim de înălțime S+P+M**
 - subsol: spații tehnice, depozitare
 - parter: ateliere de lucru, depozitare, etc;
 - mansarda: incaperi administrative, camere de oaspeti

- zone verzi amenajate: plantatii de aliniament si ornamentale; in zona de protectie LEA se propun plantatii joase.
- Imprejmuiri translucine: intre vecinatati h.max.=1,8 m; se recomanda materiale usoare cu specific local, sau gard viu.

Se propune **POT maxim 40%; CUT maxim 0,8**

Accesul carosabil si pietonal se face prin partea de sud

4. REGLEMENTĂRI

4.1. PERMISIUNI

- Se vor autoriza construcții cu **regim de înălțime de maxim P+1** deasupra solului.
- Se va respecta **distanțele de protecție față de DN12** si fata de linia electrica aeriana
- Căile de comunicație rutieră - **accesul la incinta studiata se va face din drumul amenajat pentru SC Bogyo SRL (Salon si service auto Ford), indirect din drumul colector** paralel cu DN 12. In urma obtinerii avizului de la Drumuri Nationale se impun urmatoarele conditii: -se va rezerva terenul necesar realizarii drumului colector si gardul se va amplasa la o distanta de minim 13m fata de axul drumului national
- Prin executarea lucrărilor de constructii si amenajare se va avea grijă să nu se deterioreze dotările publice din zonă (rețelele electrice, DN)
- **POT maxim 40%; CUT maxim 0,8**

4.2. RESTRICȚII

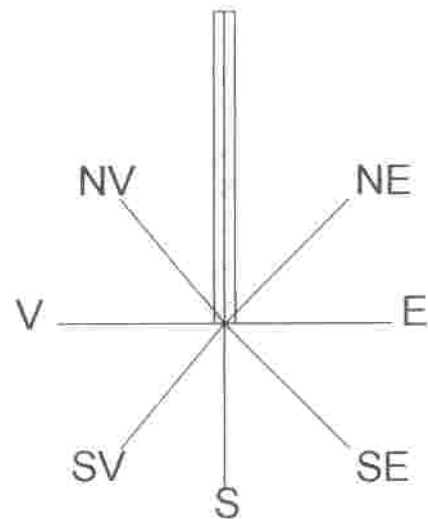
Nu se vor autoriza alte funcțiuni, decât pe baza altor planuri urbanistice, avizate și aprobate conform legislatiei urbanistice în vigoare.

5. CONCLUZII

Prevederile prezentului Regulament se vor respecta în totalitate.

Pentru eventuale modificări sau explicații va fi consultat proiectantul si vor fi înștiințate autoritățile avizatoare.

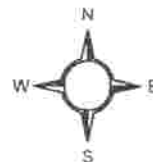




[Handwritten signature]

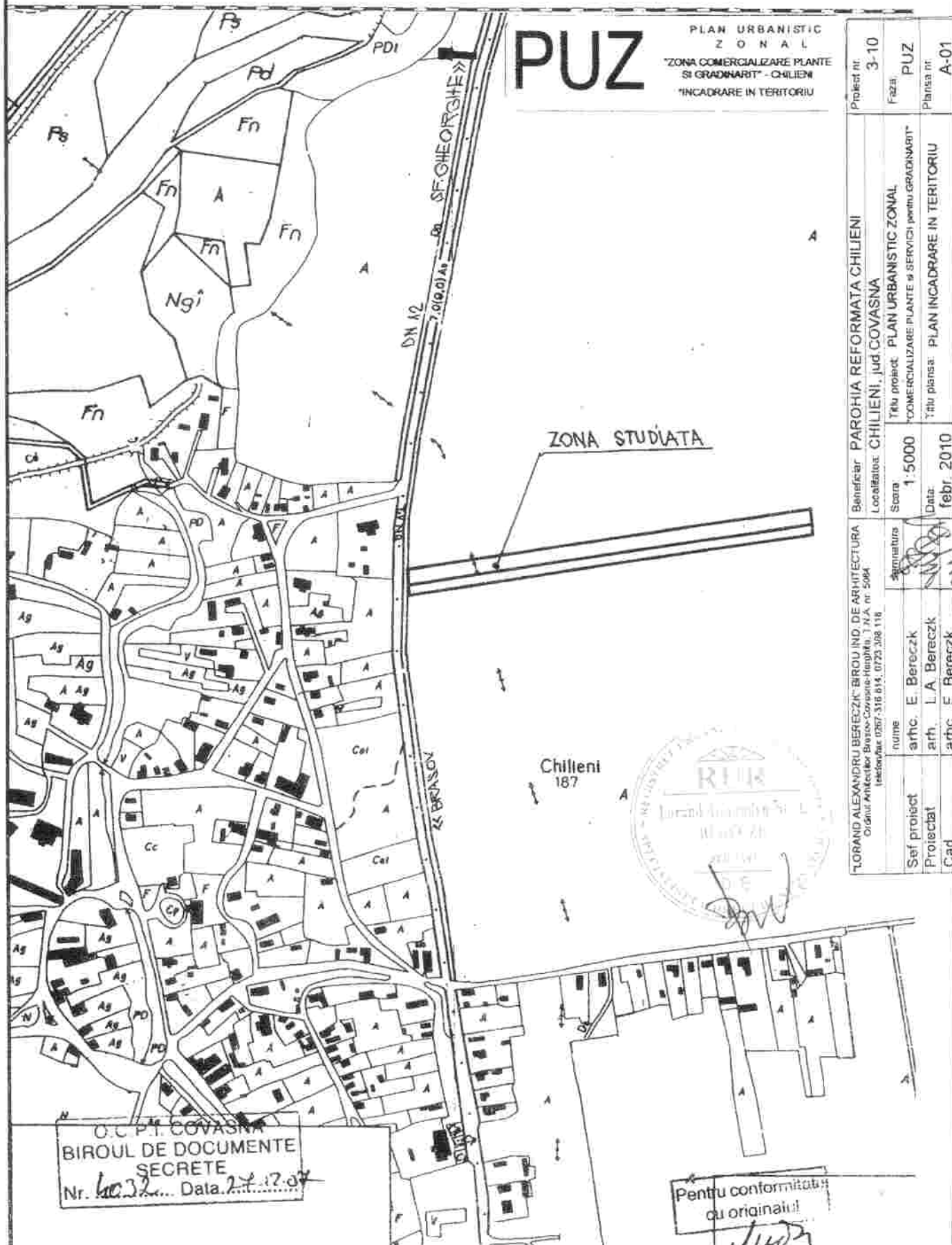
ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA Plan de Incadrare



L-35-76-B-c-3-IV

SCARA 1 : 5000



PUZ

PLAN URBANISTIC
ZONAL
"ZONA COMERCIALIZARE PLANTE
SI GRADINARI" - CHILIENTI
"INCADRARE IN TERITORIU"

Proiect nr.	3-10
Faza:	PUZ
Planşa nr.	A-01
Beneficiar	PAROHIA REFORMATA CHILIENTI
Localitatea	CHILIENTI, jud. COVASNA
Titlu proiect	PLAN URBANISTIC ZONAL
Scara	1:5000
Data	febr. 2010
Titlu planşa	PLAN INCADRARE IN TERITORIU
nume	
artific. E. Bereczk	
artific. L.A. Bereczk	
artific. E. Bereczk	
Seif proiect	
Proiectat	
Cad	

Chilienti
187



O.C.P.T. COVASNA
BIROUL DE DOCUMENTE
SECRETE
Nr. 6032... Data 27.12.07

Pentru conformitate
cu originalul!