

MEMORIU DE PREZENTARE

Plan Urbanistic Zonal

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
„ZONA DE LOCUIT SI SERVICII” VERES - Chilieni
- Amplasament: Localitatea **CHILIENI**, jud. **COVASNA**;
- Beneficiari: **VERESS GERGELY** si coproprietarii
- Proiectant general: **BIROU IND. DE ARHITECTURA „ELENA BERECZK”**
OAR Bv-Cv-Hr, TNA nr. 2135
- Data elaborării: **ianuarie 2018**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Terenul studiat, în suprafață de cca. 5,98 ha, se află în extravilanul localității Chilieni, în zona agricolă de sud-est a teritoriului administrativ.

Documentația înaintată spre avizare, propune rezolvarea problemelor funcționale și tehnice a unei suprafețe de teren care va căpăta prin amenajare, destinația de zonă de locuit și servicii, ca atare prin acest studiu se propune introducerea în intravilanul localității Chilieni a suprafeței de 5.98 ha.

Conform temei de proiectare, întocmită împreună cu beneficiarii, s-a elaborat documentația tehnică, care stabilește reglementările specifice zonei de locuit cu funcțiuni complementare.

Din punct de vedere juridic, actualmente, zona studiată se compune din parcele de teren agricol proprietate privată persoane fizice.

Acest teren privit ca o singură zonă se amenajează cu loturi pentru case de locuit cu posibilitatea de a dezvolta și prestări de servicii.

Această acțiune propune și rezolvarea următoarelor obiective :

- asigurarea utilităților tehnico-edilitare necesare funcționării zonei.
- amenajarea circulației carosabile în zona studiată și racordul acesteia la rețeaua carosabilă.

Documentația pentru plan urbanistic zonal (P.U.Z.) respectă: Legea nr. 350/2001 (modificată), H.G. nr. 525/1996 (modificată), Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și actualizările ulterioare

Obiectul lucrării îl constituie analiza situației existente în zonă și reglementările propuse pentru introducerea în intravilan a terenului ca zonă de locuit și prestări servicii, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât și cele legate de circulații și utilități.

Odată avizat și aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansării etapelor următoare de elaborarea a documentațiilor.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Planul de amenajare a teritoriului județului Covasna.
- Planul Urbanistic General al localității SF. GHEORGHE, aprobat
- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000)
- Baza topografică a lucrării a fost executată de ing. topograf Stanescu D și avizată OCPI CV
- Consultarea populației prin anunțul publicitar afișat la sediul Primăriei Mun. Sf. Gheorghe și anunț în ziarul „Observatorul de Covasna”

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI - ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE (A-01)

Amplasamentul studiat se află în extravilanul localității Chilieni, în partea de sud-est.

Accesul carosabil se realizează din DJ 103B și din drumul de exploatare De 469 (4) din partea de nord a zonei studiate

2.2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE (A-02)

2.2.1. Aspecte generale

Suprafața totală a terenului rezultată din măsurători și extrase C.F. este 59 800 mp.

Acest teren este integral proprietate privată, aparținând persoanelor fizice.

Forma terenului este poligon neregulat și este liber de construcții.

Conform extrase CF zona are destinația de teren agricol în extravilan.

Vecinătăți : la Nord : drum de exploatare agricol - De 469(4),

la Est : teren agricol proprietate privată

la sud : teren agricol proprietate privată

la vest : DJ 103B

Extrase:

- C.F. nr. 36453, cad. 36453; S= 3639 mp; proprietar Balint Laszlo
- C.F. nr. 36454, cad. 36454; S=13661 mp; proprietar Veress Gergely 1/2 și Veress Zsolt 1/2
- C.F. nr. 39080, (nr. top. 409/4/1/2; 409/4/1/2; 409/4/1/2; 409/4/3/1; 408/1/1; 408/3/3/1; 409/3/1); S=17300 mp; proprietar Olah O.Istvan și Olah Mihaela
- C.F. nr. 38338, cad. 38338; S= 5800 mp; proprietar Veress Gergely 1/2 și Veress Zsolt 1/2
- C.F. nr. 23549, cad. 23549; S= 4800 mp; proprietar Veress Gergely 1/2 și Veress Zsolt 1/2
- C.F. nr. 38340, cad. 38340; S=14600 mp; proprietar Manyá Adalbert 2/4, Veress Gergely 1/4 și Veress Zsolt 1/4

2.2.2. Analiza geotehnică, (conform Studiu geotehnic anexat)

- zona seismică cu $a_g = 0,2 g$, perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$
- adâncimea de îngheț a solului este de $-1,1 \text{ m}$
- natura terenului de fundare $P_c = 2,5 \text{ daN/cmp}$
- apa subterană se găsește la adâncimi mari, peste $-3,0 \text{ m}$.

2.2.3. Căile de comunicație

Legătura zonei studiate cu localitatea și vecinătățile se face prin DJ.103B și DN.12. și un drum de exploatare De 469 (4) în partea de nord a zonei studiate

2.2.4. Analiza fondului construit existent

Folosința actuală a terenului este teren agricol în extravilan.

POT exist.=0%

CUT exist.=0,0

2.2.5. Echiparea edilitară

• Alimentarea cu apă

În vecinătatea zonei studiate exista rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat

• Canalizare

Canalizare menajeră exista în sistem local, în bazine vidanjabile

• Alimentare cu energie electrică

Există linia electrică în zona.

• Alimentarea cu gaz metan

Nu exista rețea de gaz metan în zona.

• Telecomunicații

Există posibilitatea racordării obiectivului la rețeaua de telecomunicații (telefonie, internet) a 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 scăzut
- echiparea tehnico-edilitară este insuficientă față de necesitățile din prezent și viitor.

2.2.7. Starea factorilor de mediu

- Calitatea aerului - nu este poluată a aerului în această zonă, se încadrează în limitele legii;
- Calitatea apei - sursa de apă potabilă este protejată conform prevederilor legale, având în vedere că alimentarea cu apă se va face de la rețeaua centralizată a localității.
- 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.

2.2.8. Necesități și opțiuni ale populației

Cererile pentru construirea de case de locuit sunt foarte mari în această parte a localității, complementar cu prestări de servicii.

Prin urmare se solicită introducerea în intravilan a suprafeței de teren ca zonă de locuit cu funcțiuni complementare pe lângă anexele gospodărești și prestări servicii

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Tema de proiectare, prevede pentru zona studiată, cerințe pentru case de locuit P+1E+M cu sau fără subsol, completate cu prestări servicii unde se solicită aceste activități.

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme:

- Realizarea, avizarea și aprobarea zonei propuse ca zonă de locuit cu funcțiuni complementare: servicii fără poluare;
- Îmbunătățirea circulației carosabile (modernizarea celei existente precum și extindere)
- realizarea rețelelor edilitare;

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona analizată în prezentul studiu nu a fost tratată în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al orașului Sf. Gheorghe.

Această oportunitate, apărută în momentul acesta, ca urmare a cerintelor pentru case de locuit cu prestări de servicii, a determinat necesitatea reanalizării acestei documentații de urbanism.

Prin propunerile P.U.Z.-ului de fata, se urmărește îmbunătățirea prevederilor P.U.G.-lui existent, propuneri ce vor fi preluate în P.U.G.-ul următor.

3.3 DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ

La conturarea solutiei propuse s-a tinut seama de:

Stabilirea amplasamentelor si amenajărilor astfel încât să răspundă optim, funcțiunii deservite.

a. S-a organizat o singura zonă funcțională: zona de locuit cu functini compementare . Aceasta zona va cuprinde loturi cu locuinte, anexe gospodaresti, prestări servicii (unde se solicită aceste activități), precum si o retea stradala care sa faca legatuta cu drumul principal din zona DJ 103B.

Regim de înălțime prevăzut va fi P+1E+M cu sau fara subsol

S-au propus cinci fronturi de case. Frontul de case din parte de sud-vest are accesul asigurat din DJ 103B, cu respectarea distantelor legale (conform avizului de la DJ). Celalalte loturi de case dupa cum urmeaza: frontul din nord cu acces din drumul existent De 469(4) la limita de nord, iar celalate loturi au accesul asigurat din drumurile propuse pe amplasamrnt.

b. Completarea echipamentelor tehnico-edilitare în conformitate cu necesitatiile functionale ale zonei propuse.

Alimentarea cu apa se va asigura din reseaua publica a localitatii Chilieni, cu posibilitate de extindere si la drumurile secundare

Canalizarea menajera se va face prin racordare la sistemul centralizat al localitatii, cand va fi posibil.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la reseaua LEA existenta in zona,

Toate aceste echipamente edilitare vor fi protejate si amplasate la distante corespunzătoare în conformitate cu legile sanitare în vigoare

c. Organizarea circulatiei carosabile si pietonale, astfel încât acestea să deservească în mod optim zonele realizate, având trasee fluente ce respecta topografia amplasamentului. Legătura cu DJ 103B se va face prin trei drumuri secundare, unul existent in partea de nord De 469(4), propus pentru modernizare si largirea, iar celalate sunt nou create. Drumurile propuse au doua benzi carosabile, trotuare, zona verde si rigole, astfel se va asigura accesul independent la fiecare parcelă. Dealungul drumului judetean (despartita de spatiu verde) este prevazuta pista de biciclete, paralela cu zona verde si trotuar.

d. Amenajarea unei suprafete pntru sport (tenis de camp in aer liber cat si in spatiu inchis)

e. Realizarea de spatii verzi cu roluri diferite in functie de zonele deservite: plantatii de protectie si aliniament la frontul stradal si plantatii ornamentale în incinte.

f. Locuri de parcare, vor fi asigurate in interiorul incintelor

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulatia carosabilă si pietonală propusa este asigurată prin drumuri cu dublu sens (doua artere carosabile) prevăzute cu trotuare, zona verde si rigole de scurgere pluvială, astfel dimensionate incat sa fie amplasate si echipamentele edilitare.

Se va respecta configuratia drumului judetean (nu se fac interventii de proiectare in aceasta faza).

Accesul la loturile din DJ si totodata amplasarea cladirilor vor respecta legile in vigoare (vezi avizul DJ).

Se prevede modernizarea drumului existent in partea de nord De 469(4) prin redimensionare si asfaltare.

Se propune o artera stradala astfel sa se asigure accesul carosabil independent la fiecare lot de casa.

Accesul carosabil: va tine seama de prevederile pct.4.12 din Anexa nr.4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.nr.525/1996, republicata si va respecta obligatoriu prevederile art.25 din acelasi Regulament

Parcajele se vor asigura in incintele loturilor

Alcătuirea profilului transversal și structura acestuia corespund 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)

Sistematizarea verticală

Apele pluviale, vor fi conduse printr-un sistem de rigole și șanțuri dalate, subtraversări la intersecții cu alte drumuri și podețe de acces.

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

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI (A-03)

Zona studiată în suprafața de 5,98 ha, cuprinde o singura zonă funcțională: zona de locuit cu funcțiuni complementare pentru prestări servicii „Zls”

• FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR, REGIMUL DE CONSTRUIRE

Se stabileste limita edificabilului definita de :

- retragere fata de aliniamentul la drumuri propuse: min 5,0m
- retragere fata de limita proprietatii vecine: 2.0m, in cazul cand sunt calcane la cladiri, iar in continuare se va respecta Codul Civil
- la drumul principal, se va respecta 20m intre ax DJ si zona edificabila, iar distanta intre ax si gard va fi de 12m

PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI

Organizarea loturilor a fost determinata de:

- respectarea distantelor fata de vecinatati, a conditiilor de insorire a obiectivelor propuse
- respectarea procentului de ocupare al terenului: max 30%
- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi, accese si platforme, folosirea judicioasa a terenului.
- se recomanda ca elementele compositionale ale volumetriei si fatadelor sa fie conforme cu caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii
- se interzice dispunerea reclamelor pe fatadele cladirilor

• REGIM DE ALINIERE SI INALTIME

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și se respectă obligatoriu în autorizația de construire.

Aliniere si retrageri fata de limitele parcelei: se vor amplasa constructii a caror inaltime sa nu depaseasca distanta masurata orizontal intre aliniamentele opuse, se va respecta prevederile art.19 din Ordonanta nr.43/1997 privind regimul drumurilor, precum si prevederile Codul Civil referitoare la vecinatati si a regimului de insorire (se recomanda amplasarea decalata a cladirilor)

-retragere fata de aliniamentul la drumuri propuse: min 5,0m

-retragere fata de limita proprietatii vecine: 2.0m, in cazul cand sunt calcane la cladiri, iar in continuare se va respecta Codul Civil.

Se interzice amplasarea constructiilor care au ferestre si balcoane spre limita de proprietate vecina, avand amplasament sub 2.0m fata de aceasta; totodata se va respecta prevederile Codul Civil referitoare si la distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu

-La drumul principal, se va respecta zona de protectie a DJ103B, (20m intre ax DJ si zona edificabila), iar distanta intre ax si gard va fi de 12m, ce va cuprinde zone verzi, trotuar si pista de biciclete.

Inaltime maxima: Regimul maxim de înălțime pentru construcțiile propuse va fi de: **P+1E+M cu sau fara subsol**, sa nu depaseasca **înălțime maximă la cornișă de +10,00 m** si o **înălțime maximă la coama de +14,00 m** (masurate de la cota +/-0,00), nefiind autorizate cele a caror inaltime la streasina depaseste cu doua nivele diferenta intre inaltimea maxima si cea medie existenta in zona.

• INDICATORI URBANISTICI

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI

POT= MAX 30%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT= MAX .1

• BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafată (ha)	Procent (%)	Suprafată (ha)	Procent (%)
Total teren arabil extravilan cf. extrase CF	5.98	100	-	-
Zonă de locuit si servicii	-	-	4.27	71.47
Zona circulatie carosabila si pietonala propusa	-	-	0.51	8.53
Zona verde (aliniament si agrement)			1.20	20
TOTAL SUPRAFATĂ REGLEMENTATĂ	5.98	100	5.98	100

Ca funcțiuni complementare pot fi: prestări servicii si ocazional comert pentru aprovizionarea zonei cu produse strict necesare: magazine de prezentare, cladiri in care se desfasoara orice functiune care intra in categoria serviciilor fara poluare (office, cabinete, minimarket, hairstyle, cismarie etc) Sunt interzise serviciile cu poluare fonica, miros, vizual

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

(AC-E-01)

• Alimentarea cu apă

Se va face de la conducta de rețeaua centralizata de apă a localitatii Chilieni

Pentru loturile de case aflate pe strazile secundare propuse, precum si strada din nord, se va face o prelungire a conductei de apă si totodata se vor aplasa hidranti de apa la distante corespunzatoare, conform normelor in vigoare.

- **Canalizarea**

1 CANALIZAREA MENAJERĂ:

Se va racorda la sistemul centralizat al localitatii.

2 CANALIZAREA PLUVIALĂ: Apele meteorice sunt absorbite de terenurile agricole învecinate, iar excedentul va fi colectat prin drenaje, de șanțurile de gardă ale drumurilor și se vor scurge gravitațional spre punctele de minim, iar cand va fi posibil se va racorda la canalizarea pluviala a localitatii.

- **Alimentarea cu căldură**

Se va realiza local de la centrale termice proprii ce va functiona cu energii alternative

- **Alimentarea cu energie electrică**

Se va realiza de la rețeaua „ELECTRICA”, conform unui aviz de amplasament

- **Telecomunicații**

Telecomunicațiile vor fi rezolvate prin racordare la rețelele existente si propuse in zona (telefon, internet, TV), în funcție de numărul de solicitări.

- **Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere**

Orice cladire de locuit, precum si de prestari servicii, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deșeurilor menajere in containere. Deșeurile menajere separate pe categorii de deseuri: menajere, hârtie, plastic; se vor colecta în pubele speciale, acoperite, așezate pe platformă din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate la rampele de gunoi special amenajate

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În vederea protecției mediului se va acționa după 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;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;

Se va ține seama de Normativul NTPA-002/2005 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare (vidanjare)

Se propune crearea unei fâșii plantate care servește ca perdea de protecție vizuală între zonele de prestări servicii și vecinătăți.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, TIPUL DE PROPIETATE A TERENULUI SI CIRCULAȚIA ACESTUIA (A-04)

Terenul este proprietate particulară exclusiv artera de drumuri care va trece in proprietate publica, prin dezmembrarea terenurilor, la etapa urmatoare de proiectare.

Se propun obiective de utilitate publica: drumurile secundare (latime conforma sectiune transversala) si utilitatile edilitare.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine în sprijinul prevederilor P.U.G. al localității SF. GHEORGHE, în curs de realizare

Reglementările din zona studiată s-au făcut în conformitate cu avizul prealabil de oportunitate nr. 9 din 21-09-2010:

- Se va respecta delimitarea zonei studiate pentru introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 59800 mp ca zona de locuit și servicii.
- S-au amenajat loturi pentru locuințe cu prestări servicii, sport, zona verde, circulații.
- Ca prestări servicii sunt prevăzute cele care intra în categoria serviciilor fără poluare.
- POT max. = 30%; CUT max. = 1,
- Regimul maxim de înălțime pentru construcțiile propuse va fi de : **P+1E+M cu sau fără subsol**, să nu depășească **înălțime maximă la cornișă de +10,00 m** și o **înălțime maximă la coama de +14,00 m** (masurate de la cota +/-0,00).
- **aliniera construcțiilor: se va respecta prevederile art.19 din Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor, precum și prevederile Codul Civil referitoare la vecinătăți și a regimului de însoțire**
- retragere față de aliniamentul la drumuri propuse: min 5,0m
- retragere față de limita proprietății vecine: 2.0m, în cazul când sunt calcane la clădiri
- **se va respecta zona de protecție a DJ103B, (20m între ax DJ și zona edificabilă), iar distanța între ax și gard va fi de 12m, ce va cuprinde zone verzi, trotuar și pista de biciclete.**
- **străzile secundare vor avea carosabi cu dublu sens, trotuare și rigole. Parcarea pentru riverani se va face în incinta loturilor.**
- **se va face dezmembrarea terenului astfel încât rețeaua de drumuri propusă să treacă în domeniu public**

În conformitate cu toate avizele solicitate de organismele în drept și după aprobarea P.U.Z.-ului prin Hotărârea Consiliului Mun. Sf. Gheorghe, terenul va avea funcțiunea de: **ZONĂ DE LOCUIT ȘI SERVICII.**

În planșa „Reglementări: Zonificarea teritoriului și căi de circulație, sunt marcate aliniamentele zonelor edificabile.

Considerăm, că unele capitole din prezentul Plan Urbanistic Zonal, ca cele referitoare la echiparea tehnico-edilitară și proiectare a drumurilor, sunt necesare a fi aprofundate, anterior elaborării proiectelor de execuție al construcțiilor, prin elaborarea unor studii și proiecte de specialitate.

Prin PUZ-ul întocmit a rezultat că: amplasamentul este judicios ocupat, nu se produc factori nocivi în zona, drept pentru care *propun spre* avizare prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru zona de locuit cu prestări de serviciu

Intocmit:
arh.c. Elena Bereczk



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

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, situat în extravilanul localității.

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 extravilanul localității Chilieni, 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 Legii nr. 50/1991, republicată, ale Legii nr. 350/2001, modificată.

(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.

Deasemenea, 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, re parcelări, etc.);
- Suprafața studiată pentru care s-a elaborat lucrarea este de 5,98 ha, conform cu suprafața cuprinsă în extrasele C.F.

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, nu a necesitat împărțirea în unități teritoriale de referință.

Pentru întregul teren au fost stabilite lucrări admise să se realizeze și lucrări interzise.

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

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

Deșeurile menajere (separate pe categorii: biodegradabile, hârtie, pet, etc) se vor colecta în recipiente speciale, acoperite, așezate pe o platformă din beton (PD). Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate la rampele de gunoi amenajate.

Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor menajere, mai ales în zonele plantate. 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 randul ei respectată.

2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

• Delimitare

Amplasamentul studiat se află în extravilanul localității Chileni, în partea de sud-est. Categoria de folosință este teren arabil în extravilan

Accesul carosabil se realizează din DJ 103B și din drumul de exploatare De 469 (4) din partea de nord a zonei studiate

Suprafața totală a terenului conform extrase C.F. este 59 800 mp. Acest teren este integral proprietate privată, aparținând persoanelor fizice.

Forma terenului este poligon neregulat și este liber de construcții.

Conform extrase CF zona are destinația de teren agricol în extravilan.

Vecinătăți în conformitate cu studiul topografic:

- la Nord : drum de exploatare agricolă - De 469(4),
- la Est : teren agricol proprietate privată
- la sud : teren agricol proprietate privată
- la vest : DJ 103B

• Funcțiune dominantă

Funcțiunea dominantă care a generat prezenta documentație este **de locuit**

Ca funcțiuni complementare pot fi: **prestări servicii** care intră în categoria serviciilor fără poluare și ocazional comerț pentru aprovizionarea zonei cu produse strict necesare.

• Regim de aliniere

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și se respectă obligatoriu în autorizația de construire.

Regimul de aliniere a construcțiilor la drumurile secundare va fi de 5 m, între loturi se recomandă de 2 m, în cazul când sunt calcane la clădiri, în continuare se respectă Codul civil. Zona de protecție la DJ va fi de 20 m (distanța dintre zona edificabilă și axul drumului județean), iar distanța de la ax DJ la gard va fi de 12 m.

Retragerile față de limita proprietății (gardul vecin) să fie mai mare sau egal decât $h/2$ (h reprezintă înălțimea la cornișă sau streșina a clădirii), în cazul când este calcan poate să fie mai mare sau min. 2.0 m,

Aliniere și retrageri față de limitele parcelei: se vor amplasa construcții a căror înălțime să nu depășească distanța măsurată orizontal între aliniamentele opuse, se va respecta prevederile art.19 din Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor, precum și

prevederile Codul Civil referitoare la vecinatati si a regimului de insorire (se recomanda amplasarea decalata a cladirilor)

Retragerile laterale si posterioare : se interzice amplasarea constructiilor care au ferestre si balcoane spre limita de proprietate vecina, avand amplasament sub 2.00m fata de aceasta; totodata se va respecta prevederile Codul Civil si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu

- **Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime maxim al construcțiilor ce se vor executa în această zonă se recomandă a fi **P+1E+M, cu sau fara subsol**; sa nu depaseasca **înălțime maximă la cornișă de +10,00 m** si o **înălțime maximă la coama de +14,00 m** (masurate de la cota +/-0,00), nefiind autorizate cele a caror inaltime la streasina depaseste cu doua nivele diferenta intre inaltimea maxima si cea medie existenta in zona.

- **Modul de ocupare și utilizare a terenului**

- **P.O.T. max.** (procentul maxim de ocupare al terenului) este **30%**;
- **C.U.T. max.** (coeficientul maxim de utilizare a terenului) este **1**.

- **Materiale de construcții și detalii de execuție.**

Materialele de construcție vor fi din gama celor durabile (clasice sau novatoare), utilizate într-un sistem constructiv cu cadre (stâlpi si grinzi) sau ziduri portante de caramidă sau lemn. Fundațiile vor coborâ la limita de îngheț.

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul carosabil si pietonal se realizeaza independent din Dj103B, De 469 (4) si drumuri propuse. Parcarea mijloacelor de transport se va asigura în interiorul fiecărei parcele.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă**

Se va face de la conducta de rețeaua centralizata de apă a localitatii Chilieni
Pentru loturile de case aflate pe strazile secundare propuse, paralela cu DJ si strada din nord, se va face o prelungire a conductei de apă, si totodata se vor aplasa hidranti de apa la distante corespunzatoare (conform normelor in vigoare)

- **Canalizarea**

- 1 CANALIZAREA MENAJERĂ:**

Se va racorda la sistemul centralizat al localitatii

- 3 CANALIZAREA PLUVIALĂ:** Apele meteorice sunt absorbite de terenurile agricole învecinate, iar excedentul va fi colectat prin drenaje, de șanțurile de gardă ale drumurilor existente și se vor scurge gravitațional spre punctele de minim spre zona verde, iar cand va fi posibil se va racorda la canalizarea pluviala a localitatii.

- **Alimentarea cu căldură**

Se va realiza local de la centrale termice proprii ce va functiona cu energii alternative

- **Alimentarea cu energie electrică**

Se va realiza de la rețeaua „ELECTRICA”, conform unui aviz de racordare

- **Telecomunicații**

Telecomunicațiile vor fi rezolvate prin racordare la rețelele existente si propuse in zona (telefon, internet, TV), în funcție de numărul de solicitări

- **Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere**

Orice cladire de locuit, precum si de prestari servicii, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Deșeurile menajere separate pe categorii de deseuri: menajere, hârtie, plastic; se vor colecta în pubele speciale, acoperite, așezate pe platformă din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate la rampele de gunoi special amenajate

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă ca pe suprafețele neocupate de clădiri sau rezervate altor funcțiuni să se asigure spații plantate de protecție, pe cca 20% din suprafața dintre aliniament, zona corosabilă de incintă și clădiri. Se recomandă 2 mp/locitor, conform RGU (anexa 6, art 6.8)

Dealungul drumurilor si in zona rigolelor se va planta vegetatie de protectie si aliniament, în functie de vecinătatea funcțională.

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Aleile pietonale si suprafețele de parcare sunt delimitate cu gazon si plante floricoale.

- Pentru rezolvarea împrejurimilor se vor respecta art. 35 din Regulamentul General de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, republicat.

Prin detalieri se pot urmări câteva reguli:

- În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu).

- Nu se admit garduri din beton sau tabla, se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejurimilor

- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1,80: 2,00 m din materiale

usoare (plasa de sarma, lemn) sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor

- Se pot adopta acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare etc.)

- Se recomandă, indiferent de soluțiile adoptate, ca acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști și vor face parte din proiectul de autorizare al construcției respective.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

S-a organizat o singura zonă funcțională: zona de locuit si servicii ca functini complementare.

Zona de locuit si servicii (Zls) este amplasată în partea de sud-est a localitatii Chilieni, pe partea stanga a DJ103B spre comuna Ozun, având ca vecinătăți terenuri agricole in extravilan pe partea de est, iar in partea de nord este marginita de un drum de exploatare agricola De 469(4).

S-au amenajat mai multe fronturi de cladiri, regim de înălțime prevăzut este S+P+1E+M.

Unul din fronturile de case are asigurat accesul direct din DJ, (este prevazuta si pista de biciclete), iar celalalte din De 469 (4), respectiv din drumuri secundare propuse

Drumurile au dublu sens si sunt prevazute cu trotuare, zona verde si rigole, deasemenea se va asigura accesul independent la fiecare parcelă.

Zona studiata cuprinde: laturi pentru locuinte, teren de sport, prestari serviciu unde sunt solicitate, utilitati edilitare (alimentare cu apă, canalizare, electricitate, telecomunicatii), spatii plantate de protectie si ambient

S-au facut propuneri pentru dezvoltarea imprejurimilor cu loturi pentru case de locuit si totodata pentru extinderea retelei de drumuri

4. REGLEMENTĂRI

4.1. PERMISIUNI SI RESTRICȚII

Reglementările din zona studiată s-au făcut în conformitate cu **avizul prealabil de oportunitate nr. 9 / 21.09.2010.**

- Se va respecta delimitarea zonei studiate pentru introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 59800 mp ca zona de locuit si servicii.

S-au amenajat loturi pentru locuinte cu prestari servicii, sport, zona verde, circulatii.

- Funcțiunea dominantă este de locuit, ca funcțiuni complementare pot fi prestări servicii si ocazional comert pentru aprovizionarea zonei cu produse strict necesare: magazine de prezentare, cladiri in care se desfasoara orice functiune care intra in categoria serviciilor fara poluare (office, cabinete, minimarket, hairstyle, cismarie etc)

Sunt interzise serviciile cu poluare fonica, miros, vizual

- POT max. = 30%; CUT max. = 1,

- Regim de înălțime: P+1E+M, cu sau fara subsol, sa nu depaseasca înălțime maximă la cornișă de +10,00 m si o înălțime maximă la coama de +14,00 m (masurate de la cota +/-0,00).

- Alinierea constructiilor: se va respecta prevederile art.19 din Ordonanta nr.43/1997 privind regimul drumurilor, precum si prevederile Codul Civil referitoare la vecinatati si a regimului de insorire

Regimul de aliniere a constructiilor la drumurile secundare va fi de minim 5 m, intre loturi se recomanda de 2 m, in cazul cand sunt calcane la cladiri, in continuare se respecta Codul Civil.

Regimul de aliniere la drumul principal (DJ 103B) va fi de 20 m zona de protectie (distanta dintre zona edificabile si axul drumului judetean), iar distanta de la ax DJ la gard va fi de 12 m, ce va cuprinde zone verzi, trotuar si pista de biciclete.

- Strazile secundare vor avea carosabi cu dublu sens, trotuare, zona verde si rigole. Parcarea pentru riverani se va face in incinta loturilor.

- Se va face dezmembrarea terenului astfel incat reseaua de drumuri propusa sa treaca in domeniu public

• Se interzice:

- utilizarea impropie a materialelor: executarea pe fațade a placajelor metalice, a decoratiunilor cu oglinzi, utilizarea la vopsirea fațadelor a culorilor stridente

În conformitate cu toate avizele prevăzute în Certificatul de Urbanism și după aprobarea P.U.Z.-ului prin Hotărârea PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE, terenul va avea funcțiunea de: ZONĂ DE LOCUIT SI SERVICII.



