

Proprietar:

LEU CIPRIAN GHEORGHE

oraş Covasna, str. Pava de Sus, nr. 11/A, jud. Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE FERMĂ DE VACI LAPTE

Intravilan sat Brateş, str. Gării, nr. F.N., jud. Covasna

Proiect nr. 431, Faza PUZ

BIROU . DE . ARHITECTURA . URBANISM . RESTAURARE

JUDETUL . HARGHITA . 535500 . GHEORGHENI . PIATA . LIBERTATII . NR . 8 / A .
INREGISTRAT . LA . R . C . SUB . NR . J . 19 / . 1095 / . 2007 . C . U . I . : 22841209 .
CONT . NR . RO 90BTRLQ21Q12Q2F26819XX . BANCA . TRANSILVANIA . GHEORGHENI
TELEFON / FAX : +40 . 266 . 363 . 510 . : 0730 . 118 . 669 . : 0742 . 010 . 144

office@larixstudio.ro



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiect nr. 431

Denumirea proiectului: CONSTRUIRE FERMĂ DE VACI LAPTE
în sat Brăteș, str. Gării, nr. F.N., jud. Covasna

Faza: PUZ

Proprietar: LEU CIPRIAN GHEORGHE
oraș Covasna, str. Pava de sus, nr. 11/A, jud. Covasna

Proiectant general: s.c. LARIX STUDIO s.r.l. cu sediul în mun. Gheorgheni,
piața Libertății, nr. 8/A, cod 535500, jud. Harghita

șef proiect:
-arh. KÖLLŐ MIKLÓS

proiectat:
-arh. GÁL ZOLTÁN

desenat:
-arh. GÁL ZOLTÁN

manager proiect:
-arh. MADARAS PÉTER

BORDEROU

A) CONȚINUTUL MEMORIULUI GENERAL

1. Introducere
 - 1.1 Date generale
 - 1.2 Obiectul lucrării
 - 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 2.1 Evoluția zonei
 - 2.2 Încadrarea în localitate
 - 2.3 Elemente ale cadrului natural
 - 2.4 Circulația
 - 2.5 Ocuparea terenurilor
 - 2.6 Echipare edilitară
 - 2.7 Probleme de mediu
 - 2.8 Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1 Concluzii
 - 3.2 Prevederi ale PUG
 - 3.3 Valorificarea cadrului natural
 - 3.4 Modernizarea circulației
 - 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7 Protecția mediului
 - 3.8 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii- măsuri în continuare

B) REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL

1. Dispoziții și recomandări generale
2. Regului de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificare funcțională
4. Prevederi la nivelul subunităților funcționale

A). MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în care se îmbină funcțiunea de unitate de exploatare agricolă (adăpostire vaci lapte și viței – fermă de vaci, max. 200 capete), funcțiunile complementare (depozitare lapte, birouri, spații tehnice cu filtru sanitar, magazine de furaje) respectiv amenajările specifice activității cu funcțiunile existente în zonă, în așa fel încât să exploateze potențialul terenurilor și să nu influențeze negativ contextul existent sau dezvoltările viitoare.

Zona studiată se află în zona periferică, nordică a comunei Brateș, în intravilan, învecinându-se cu loturi neconstruite, o unitate de producție (atelier tâmplărie) și terenuri agricole (arabil) în extravilan și intravilan, vizavi cu gara CF. Este o zonă în dezvoltare, cu caracter mixt, terenul fiind amplasat între două drumuri: drumul de acces paralel cu calea ferată (str. Gării) și un drum de câmp, ramificate din DC 9. Construcțiile existente în zonă sunt în general unități industriale și agricole, de depozitare, diverse anexe gospodărești (garaje, depozite, șoproane, etc.).

Conform CU nr. 128 din 07.04.2015, eliberat de Consiliul Județean Covasna, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al comunei Brateș în intravilan. Zona a fost reglementată anterior prin documentația de urbanism nr. 130/2005, faza PUZ, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al comunei Brateș, cu destinația de zonă industrială (prelucrare a lemnului).

Conform prevederilor Legii 350/2001 Art. 32 alin 1 lit c) privind amenajarea teritoriului și urbanismul se menționează că, în acest caz, autorizarea investițiilor este condiționată de elaborarea și aprobarea unui nou plan urbanistic zonal (PUZ) – în vederea schimbării destinației - cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Terenul reprezintă teritoriu din intravilanul comunei Brateș, sat Brateș, str. Gării, nr. F.N., jud. Covasna, pe care se propune amplasarea de construcții cu funcțiune de exploatare agricolă cu funcțiuni complementare – CONSTRUIRE FERMĂ DE VACI DE LAPTE – pe lotul aflate în proprietatea beneficiarului.

Amplasamentul este format dintr-un singur lot, folosința actuală a terenului este de curți construcții, în prezent pe teren există o singură clădire, propusă pentru demolare.

Lotul este poziționat pe un teren cu relief plat, teren stabil fără accidente și denivelări semnificative. Vegetația este joasă, fără arbori.

Construcțiile propuse vor fi amplasate conform planșei de Reglementări urbanistice, Amenajare, pentru suprafețele construite se va solicita avizul Oficiului de Cadastru, Geodezie și Cartografie a Județului Covasna.

Zona are un caracter arhitectural simplu, destructurat (ateliere, hale, case de locuit cu anexe rurale), fără reglementare unitară și o valoare deosebită.

1.2. Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute a se realiza în perioada imediată, și încadrarea lor într- o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu cerințele actuale economice, cu modelarea arhitecturală - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigențelor programului arhitectural, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă aceasta.

În funcție de opțiunea proprietarului terenului, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- zonificări/ organizare funcțională pentru noile funcțiuni:
 - se propune amplasarea de construcții cu funcțiune de adăpostire vaci lapte și viței, depozitare lapte, birouri, spații tehnice și filtru sanitar, etc.;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse;

- organizarea circulațiilor în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico/edilitare;
- stabilirea procentelor de ocupare a terenului;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Pentru zona studiată nu există prevederi speciale în cadrul programului de dezvoltare a localității; terenul este amplasat în intravilanul comunei Brăteș, având destinația de zonă industrială ID - gater (prelucrarea lemnului). Prin PUZ se propune schimbarea categoriei de folosință în zonă de unități agricole – A cu funcțiuni complementare, detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor și rezolvarea utilităților.

1.3. Surse documentare

- certificat de urbanism nr. 128 din 07.04.2015, eliberat de Consiliul Județean Covasna
- extras CF nr. 23575, nr. cad. 9037, S= 11100 mp
- ridicare topo (Plan de situație) realizat de PFA Nadajde Otto
- plan de încadrare în zonă vizat de OCPI Covasna
- PUG comuna Brateș
- alte documentații urbanistice din amplasamente învecinate
- studiu geotehnic executat de S.C. GEODA S.R.L., Sf. Gheorghe

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În cadrul Planului Urbanistic General aprobat al comunei Brateș se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Conform acestuia terenul a fost încadrat parțial în intravilan, str. Gării, F.N., în vecinătate existând terenuri agricole (arabile) și zona gării CF. Limita intravilanului a fost modificat față de PUG printr-un Plan Urbanistic Zonal, stabilind destinația de zonă industrială (prelucrare lemn).

Planul Urbanistic Zonal și noile propuneri corelează potențialul economic și disponibil cu aspirațiile de ordin social și economic al proprietarului de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările PUG și cu normele în vigoare, asigură continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico edilitare.

Terenul este amplasat la limita intravilanului comunei, adiacent zonei gării CF, fiind accesibil printr- un drum amenajat, ramificat din drumul comunal DC 9.

Pentru necesități teritoriale privind dezvoltarea de unități noi vor fi luate în considerare terenurile disponibile din cadrul platformei existente și drumurile de acces. Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către proprietarul lotului, se are în vedere organizarea suprafeței existente.

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază cca. 1,10 Ha teren intravilan, învecinat cu terenuri construite în intravilan și terenuri agricole - arabile, neconstruite, aflate în proprietatea unor persoane fizice.

Analiza situației existente:

Regimul economic:

- folosința actuală: curți, construcții – fost gater ;
- destinația conform PUG și PUZ aprobat: zonă industrială (prelucrarea lemnului);
- în vederea soluționării reglementărilor urbanistice este necesar elaborarea unui nou plan urbanistic zonal (PUZ) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care să fie avizat și aprobat conform legii 350/2001, actualizată;
- reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare.

Regimul tehnic:

- propus: POT, CUT - se vor stabili prin PUZ
- regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la drumul de acces existent;
- retragerile față de proprietățile vecine - se vor stabili prin PUZ conform Codului civil, Inspectoratul pentru situații de urgență;
- conform PUG, PUZ și RLU aprobat pentru comuna Brateș asupra terenului sunt valabile următoarele reglementări urbanistice – zona industrială nord- vestică (POT max= 30% ; CUT max= 0.8);
- înălțimea maximă a construcțiilor – P+M;
- circulațiile, accesele, parcajele necesare - se vor stabili prin PUZ;
- echiparea cu utilități: energie electrică racordată la rețeaua locală; rețea de apă, canalizare și încălzire în regim propriu.

Regimul juridic:

- amplasament: intravilanul comunei Brateș, str. Gării, F.N., jud. Covasna;
- identificare imobil: plan de încadrare în zonă, plan de situație, extras CF nr. 23575, nr. cad. 9037, S= 11.100mp;
- natura proprietății: proprietate privată – Leu Ciprian Gheorghe;
- zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în listele monumentelor istorice și nici nu intră în zona de protecție a acestora.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat are o așezare favorabilă, ușor accesibilă, în zona periferică nordică a localității, la limita intravilanului, la o distanță de cca. 200 m de limita construită a satului Brateș, adiacent unui drum de câmp, în vecinătatea zonei gării CF, pe teren de calitate bună pentru construire, favorizând atât realizarea unor construcții cu funcțiune de unități agricole cât și amenajarea unor funcțiuni complementare.

-distanțe față de:

- la limita intravilanului și limita construită a comunei Brateș;
- la 280 m de DC 9

Aspectul arhitectural este simplu, destructurat: construcții cu caracter industrial, case de locuit rurale, modeste, cu regim de înălțime general P, cu diverse anexe gospodărești (garaje, șoproane, ateliere).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este un teren cu relief plat, teren stabil fără accidente și denivelări semnificative. Vegetația este joasă, fără arbori, pentru care se va solicita aviz al Oficiului de Cadastru, Geodezie și Cartografie al Județului Covasna, pentru realizarea construcțiilor preconizate, respectiv scoaterea terenului necesar pentru construire din circuitul agricol.

Date geotehnice:

În zona terenului s-a realizat studiul geotehnic nr. 774/ 2015 - elaborat de S.C. GEODA S.R.L. Sf. Gheorghe, semnat de către ing. geol. David Attila.

Foraj 1:

- 0.00 – 0.30 – Umplutură
- 0,30 – 0,90 – Sol negru
- 0,90 – 1,10 – Argilă prăfoasă nisipoasă, cafenie
- 1,10 – 2,00 – Nisip argilos, cenușiu
- 2,00 – 2,80 – Praf argilos, nisipos, cafeniu
- 2,80 – 3,70 – Argilă prăfoasă, cenușie
- 3,70 – 4,30 – Nisip prăfos, cenușiu
- 4,30 – 4,80 – Nisip fin, cenușiu albăstrui
- 4,80 – 5,00 – Nisip mediu, cenușiu albăstrui

În amplasamentul studiat nivelul hidrostatic a fost interceptat la adâncimea de -2,04 m. Încercările in situ efectuate cu penetrometrul dinamic PDU10-50 au pus în evidență straturi cu capacitate portantă redusă până la adâncimea de 3,70m, (interceptând pământuri coezive plastic moale și pământuri necoezive afinate), iar sub 3,40m pământuri cu capacitate portantă bună (pământuri necoezive mediu indesate și indesate).

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor lua în considerare următoarele elemente:

Pentru orizontul superior, în intervalul de adâncime de 1,10 – 2,00 m, format din nisipargilos cenușiu, plastic moale, P_{conv} va fi de 150 KPa, corecțiile de rigoare privind adâncimea și lățimea fundațiilor se vor aplica conform STAS 3300/2 – 85. Determinările de laborator au dat următoarele valori: $I_c = 0,58$; $I_p = 19,00$; $W = 21,12 \%$; $W_p = 13,14 \%$; $W_c = 32,14 \%$; unghiul de frecare $\varphi = 17^\circ$ și coeziunea $c = 2,0$ kPa.

Pentru orizontul mediu, în intervalul de adâncime de 2,00 – 3,70 m, format praf argilos nisipos și argilă prăfoasă, plastic moale, P_{conv} va fi de 150 KPa, corecțiile de rigoare privind adâncimea și lățimea fundațiilor se vor aplica conform STAS 3300/2 – 85. Determinările de laborator au dat următoarele valori: $I_c = 0,36$; $I_p = 21,30$; $W = 29,54 \%$; $W_p = 15,19 \%$; $W_c = 37,21 \%$; unghiul de frecare $\varphi = 20^\circ$ și coeziunea $c = 4,0$ kPa.

Pentru realizarea infrastructurilor clădirilor proiectate dacă încercările permit, se pot avea în vedere fundații de suprafață (fundații izolate sub stâlpi, fundații continue sub ziduri,

De asemenea, se poate opta și pentru fundarea clădirii pe pernă de balast. În acest caz se poate alege fundarea pe radier general sau pe fundații de suprafață.

Amplasamentul se încadrează după cum urmează:

- Seismicitate : $a_g = 0.25$ g ; $T_c = 0.7$ s - conform P100-1/2013
- Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol: $s_0, k = 2$ kN/mp – conf. Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor", indicativ CR 1-1-3-2012
- Viteza caracteristică a vântului 35 m/s, presiunea de referință 0.7 kPa – conf. Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor", indicative CR 1-1-4/2012
- Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural este la 1.10 m adâncime.

2.4. Circulația

Accesul carosabil va fi asigurat pe latura nordică a lotului, prin drumul comunal str. Gării, ramificat din drumului comunal DC 9.

În interiorul lotului se propune o cale de acces principală pavată pentru asigurarea accesului pietonal și auto la ferma de vaci, la birouri respectiv la magazia de furaje.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent în zona studiată există o tendință de dezvoltare a funcțiunilor industriale, de servicii și agricole, zona având în general folosință agricolă, terenuri arabile neconstruite aflate la limita intravilanului.

- disfuncționalități
- căi de acces neamenajate
- lipsa rețelei tehnico-edilitare unitare
- lipsa unei strategii de amenajare unitare
- avantaje
- racordare la rețeaua de energie electrică
- posibilitate de dezvoltare spațială

2.6. Echipare edilitară

În zona studiată există posibilitate de racordare la rețeaua electrică, nu există rețea de canalizare și apă potabilă, și nici prevederi de investiții în vederea prelungirii sistemului comunal. Din această cauză se va adopta soluția unui sistem propriu, cu bazine vidanjabile și fântână forată.

Construcțiile și amenajările propuse în cadrul proiectului se vor realiza în afara zonelor de protecție a utilităților.

2.7. Probleme de mediu

Terenul se află în afara Ariei de Protecție Specială Avifaunistică Natura 2000 – ROSCI 0374 – Râul Negru, la o distanță de cca. 60 m de aceasta, într-o zonă periferică mixtă, cu caracter industrial și agricol, cu tendințe de dezvoltare și extindere.

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este una de echilibru, construcțiile propuse neinfluențând în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate (pe terenul studiat nu sunt monumente sau rezervații naturale).

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prabușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul fiind dezafectat de urmele activității anterioare (gater).

În activitățile propuse și în amplasarea dotărilor tehnico-edilitare se va urmări o cât mai sigură funcționare, alimentarea cu apă se va realiza de la fântână proprie, canalizarea se va racorda la bazine vidanjabile etanșeizate.

2.8. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința proprietarului terenului, precum și de punctul de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată se optează pentru amplasarea de construcții cu funcțiune de exploatare agricolă (adăpostire vaci lapte și viței – fermă de vaci max. 200 capete), funcțiuni complementare (depozitare lapte, birouri, spații tehnice cu filtru sanitar, magazie cu furaje) și organizarea terenului aferent.

Consultarea populației este în curs de derulare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu solicitantul prevede următoarele:

1. parcelări, zonificare, organizare funcțională pentru amplasarea de construcții cu funcțiune de exploatare agricolă (adăpostire vaci lapte și viței – fermă de vaci, max. 200 capete), funcțiuni complementare (depozitare lapte, birouri, spații tehnice cu filtru sanitar, magazie cu furaje);
2. organizarea infrastructurii corespunzătoare (accesibilitate);
3. organizarea infrastructurii tehnico/edilitare;

Construcțiile și amenajările definitive se vor amplasa conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate în afara zonei pe protecție a utilităților, retras față de stradă, păstrând această zonă de protecție, cu interdicție de construire, ca zonă verde plantată.

Se va urmări amenajarea terenului într-un mod natural și contextual, se va crea o zonă cu o expresie unitară, care prin poziționare și organizare să ofere funcționalitate și accesibilitate ușoară pentru desfășurarea activității propuse într-un cadru natural, curat și liniștit.

3.2. Prevederi ale PUG

În situația actuală în PUG-ul aprobat sunt următoarele prevederi speciale referitoare la această zonă: zonă industrială nord-vestică – POT_{max}= 30%, CUT_{max}= 0.80. Prin cele specificate în CU emis de Consiliul Județean Covasna, - ca un acord de principiu - se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze construcții cu funcțiune de exploatare agricolă, funcțiuni complementare și organizarea terenului aferent.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural deosebit se vor lua măsuri de protecție, urmărind afectarea minimă a terenului, plantând vegetație și păstrând caracterul zonei.

Datorită poziției geografice zona este vizibilă de la distanță, din această cauză se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural.

3.4. Modernizarea circulației

Zona aferentă circulației nu necesită realizarea de trasee exterioare noi, doar lucrări periodice de întreținere aferente drumului (str. Gării).

În interiorul lotului se propune o cale de acces principală pavată pentru asigurarea accesului pietonal și auto la fermă, respectiv o zonă pavată – care va asigura accesul în incinta bazinelor de dejecții.

3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În cadrul PUZ se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în zonă A, zonă destinată pentru unități de exploatare agricolă (adăpostire vaci lapte și viței – fermă de vaci, max. 200 capete), funcțiuni complementare (depozitare lapte, birouri, spații tehnice cu filtru sanitar, magazie cu furaje) și organizarea terenului aferent.

Alte funcțiuni complementare admise în zonă sunt: activitățile specifice agricole, circulație pietonală și carosabilă, spații verzi și de agrement, instituții și servicii (comerț, ateliere, mici manufacturi și întreprinderi nepoluante) care completează activitatea principală, cu o deosebită atenție în privința protecției naturii, a habitatelor existente, a imaginii arhitecturale și a încadrării în context.

Prin proiect se preconizează construirea unei ferme pentru vaci (max. 200 capete) cu regim de înălțime P, legat cu un corp de tampon cu funcțiuni de filtru, birouri P+M, vizavi o magazie cu furaje și amenajările aferente.

Funcțiunea principală va fi de unități de exploatare agricolă cu funcțiuni complementare, construcțiile vor avea caracter definitiv.

Ferma de vaci și birourile vor funcționa cu echipe de lucru de câte 5-10 persoane.

Amplasarea construcțiilor se va face conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, în afara zonei pe protecție a utilităților, retras față de stradă, păstrând această zonă de protecție, cu interdicție de construire, ca zonă verde plantată.

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV

	Zonificare funcțională	Suprafață teren existent	%	Suprafață teren propus	%
Id	Zonă cu utilități industriale/ depozitare-terenuri în intravilan	11.100 mp	100		
A	Zonă destinată pt. exploatare agricolă Teren construibil din care				
	Construcții existente	562 mp	5.06		
	Construcții propuse			1340 mp	12.07
	Spațiu verde	10.538 mp	94.94	8324 mp	75
C	Căi de comunicație				
	Circulații auto și pietonale (existente)	-	-		
	Circulații auto și pietonale (proapse)			1436 mp	12.93
TOTAL		11.100 mp	100	11.100 mp	100
POT max. 25 % CUT max. 0,3		regim de înălțime max. P+M			

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat, și nu va depăși 25 % - teren ocupat cu construcții - 75% din lot va fi teren natural.

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfașurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat, și va fi de maxim 0,3.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime, care sunt menționate în regulamentul aferent P.U.Z.

În condițiile date de sit, în vecinătățile zonei există posibilitatea de extindere în viitor spre est și vest, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, (terenuri arabile)- pe care se pot amplasa în viitor construcții pentru unități industriale și alte servicii care se vor învecina cu lotul reglementat în cadrul prezentei lucrări.

Criterii de proiectare pentru situl prezent și alte amenajări viitoare în zonă:

1. Clădirile se vor amplasa izolate, într-o dispunere pavilionară;
2. Capacitate maximă preconizată a personalului – fermă vaci și birouri - 10 persoane
3. Regim de înălțime maxim: P+M;
4. Număr max. de clădiri definitive (lotul studiat): 3 buc;
5. Înălțimea încăperilor min. 2,60 m;
6. Se prevăd garduri împrejmuitoare din lemn/gard viu;
7. Se prevăd spații plantate contextuale în interiorul loturilor, integrând vegetația existentă în amenajările propuse;

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zonă există rețea de distribuție a energiei electrice, nu există posibilitate de racordare la rețea de apă și canalizare.

Alimentarea cu apă se va asigura din fântâna forată în curte cu posibilitate de racordare ulterioară la rețelele stradale. Apa este necesară în zona clădirii în care vor funcționa spațiile pentru personal, pentru adăparea animalelor și pentru spălarea și igienizarea spațiilor existente.

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin două bazine vidanjabile impermeabilizate pentru clădirea cu spațiile de igienă (tehnologic și menajer), iar la extremitatea nordică a fermei pentru vaci, se va realiza încă un bazin pentru dejecții lichide din grajd.

Dejecțiile solide vor fi curățate zilnic și împinse până la capătul grajdului de unde vor fi încărcate pe tractor cu remorcă tehnologică și transportate pe loc pe terenuri agricole (în proprietatea privată sau închiriate de către beneficiar) unde se vor depozita pe o platformă betonată, după care se împrăștiază periodic pe teren.

Dejecțiile lichide în funcție de acumularea în bazin se vor transporta periodic pe terenuri agricole ca îngrășământ agricol natural.

Încălzirea se va realiza cu centrală termică proprie în rețea închisă. Marea majoritate a spațiilor închise nu necesită încălzire.

Alimentarea cu energie electrică se va rezolva prin racord la rețeaua comunală existentă în zonă.

Canalizarea apelor pluviale se va rezolva colectând apele meteorice de pe lot și de pe clădiri în șanț deschis, conducându-le spre șanțurile existente la stradă.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în recipiente destinate numai acestui scop și va fi transportat la cel mai apropiat depozit de deșeurii menajere amenajat, prin unități specializate pentru care se va plăti regie.

3.7. Protecția mediului

Orice intervenție antropică în mediu are repercusiuni asupra acestuia. Obiectul 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 și așezări umane, în limitele unei utilizări corecte. În cadrul ansamblului nu se vor manipula și depozita materiale periculoase. Practic, este o microzonă de exploatare agricolă, cu amenajări specifice acestei funcțiuni.

În consecință, aspectele de protecția mediului se rezumă la rezolvare utilităților de așa manieră încât să nu afecteze 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, precum și la corectă exploatare a construcțiilor și amenajărilor exterioare.

3.8. Obiective de utilitate publică

În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico edilitar și realizarea sistemului de circulații – zona accesului și căile interioare de acces.

Terenul studiat are o suprafață de 11100 mp, se compune dintr- un singur lot și se află în proprietatea privată a beneficiarului.

În funcție de propunerile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația terenurilor între deținători, terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice vor rămâne în același tip de proprietate, cu posibilitate de vânzare - cumpărare sau schimbare de teren între persoane fizice sau juridice.

Soluția de studiu propune reglementarea și amenajarea interioară a lotului în funcție de principiile urmărite, dar menținând liniile de delimitare, vecinătățile existente și propune realizarea delimitării terenului total cu împrejuriri ușoare din materiale naturale sau gard viu. Nu va fi cazul cedării vreunei suprafețe în favoarea domeniului public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al comunei, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia.

Gheorgheni,
iulie 2015

Șef Proiect: arh. Köllő Miklós
Întocmit: arh. Gál Zoltán

B) REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

– Dispoziții și recomandări generale

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul loturilor studiate.

Bază legală:

- Legislația valabilă în data prezentă
- Planul Urbanistic General al comunei Brateș
- Documentație de obținere Certificat de Urbanism
- Certificat de Urbanism nr. 128 din 07. 04. 2015

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă numai pentru tipurile de construcții și amenajările propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizarea de construire terenurile arabile din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Funcțiunea predominantă va fi cea de unități de exploatare agricolă (adăpostire vaci lapte și viței – fermă de vaci, max. 200 capete), funcțiuni complementare (depozitare lapte, birouri, spații tehnice cu filtru sanitar) și magazie cu furaje, respectiv amenajările specifice activității.

Activitatea de construire pe lotul studiat urmează să se desfășoare respectând următoarele principii:

- se va amplasa construcții pe teren liber în proprietate privată a beneficiarilor;
- construcțiile se vor amplasa pe baza zonificării funcționale și a planșelor de amenajare, cu respectarea retragerii față de stradă și de limitele terenului;
- vor fi amenajate spații verzi, în mod similar cu cele naturale existente, cu tip de vegetație specifică zonei, care să se imbine armonios cu aspectul peisagistic natural;
- se vor amenaja căi de comunicații interioare în cadrul loturilor studiate și echiparea edilitară aferentă construcțiilor ce se vor realiza.

Autorizarea acestor construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z.

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și regulamentul aferent nu oferă date suficiente sau se optează pentru obiective noi, neprevăzute în prezenta lucrare cu schimbarea unor date în cadrul loturilor formate, pentru eliberarea autorizației de construire și a Certificatului de Urbanism, Consiliul Local are obligația de a solicita elaborarea unei noi documentații privind reguli/măsurile suplimentare pentru aprobarea modificării Planului Urbanistic Zonal și al regulamentului aferent - aprobat.

Pe loturile amenajate se prevăd următoarele construcții noi și amenajări:

- fermă vaci – max. 200 capete
- corp administrativ – sală de muls, filtru sanitar, cameră tancuri lapte, birouri, grupuri sanitare, centrală termică, cameră tehnică;
- magazie, furaje
- alei carosabile acces
- alei pietonale pavate

- teren verde amenajat
- porțiunea din teren, neocupată cu construcții sau accese amenajate, va rămâne în mare parte ca teren înierbat natural (gazon) și vegetație plantată.
- construcțiile vor fi direcționate de preferință nord- sud, cu fațadele de acces pe latura estică/ vestică spre curtea interioară și funcțiunile principale spre sud și est, asigurând o însoțire cât mai optimă funcțiunilor principale, în amplasarea lor luându- se în considerare caracteristicile terenului și legăturile funcționale.
- Coeficientul de ocupare a terenului (P.O.T) nu va depași max. 25%
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T) va fi de maxim la 0,3

Categoriile de materiale de construcții:

- pentru clădirile principale cu destinație fermă vaci, clădire administrativă, magazie se vor utiliza, de preferință, materiale de construcție clasice, naturale, durabile, finisaje din lemn natur aparent sau tencuială exterioară, piatră naturală, acoperiș șarpantă lemn, învelitori de preferință tip țiglă ceramică, tablă metalică fâlfuită (fără efect negativ asupra mediului), în culori naturale în armonie cu peisajul. Dat fiind caracterul agricol se accesează învelitoare tip Onduline, cu condiția utilizării unitare.

Plantații:

- în zona pietonală și auto – gazon decorativ, vegetație ornamentală
- la limita nordică a lotului, se vor planta arbuști;
- în spațiile interioare ale incintelor se prevăd: gazon decorativ, brazi, arbuști, amenajări cu taluzări, plante floricole;
- se va acorda o atenție deosebită realizării de plantații și amenajări (taluzuri, gazon, arbuști, plantații joase) cu specii dominante în zonă, dispuse într- o formă cât mai apropiată de cea naturală;

Restricții:

- se vor utiliza materiale de construcții clasice și naturale, specifice zonei, în așa fel încât să se îmbine armonios cu aspectul natural deosebit al zonei;
- se interzice orice activitate de producție-, industrie-, exploatare poluantă sau activități incompatibile cu cea a zonei rezidențiale învecinate;
- se interzic învelitoarele din țigle metalice profilate;
- se interzice folosirea finisajelor în culori stridente, în tonalități puternice, care ar forma un dezacord cu cadrul natural;

3. Zonificarea funcțională

În cadrul PUZ se propune schimbarea funcțiunii predominante a lotului, în – zona A zonă destinată pentru unități de exploatare agricolă (adăpostire vaci lapte și viței – fermă de vaci, max. 200 capete), funcțiuni complementare (depozitare lapte, birouri, spații tehnice cu filtru sanitar) și magazie cu furaje, respectiv amenajările specifice activității.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

La nivelul unităților și subunităților funcționale nu există alte prevederi speciale, în afară de cele menționate mai sus.