

Raportul informării și consultării publicului pentru documentația P.U.Z. – ZONĂ ZOOTEHNICĂ

În conformitate cu art. 36 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în orașul Covasna, aprobat prin H.C.L. nr. 124/2011, în vederea aprobării documentației de urbanism P.U.Z. – ZONĂ ZOOTEHNICĂ, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Serviciul de amenajare a teritoriului și Urbanism, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local, structuri de specialitate ce asigură elaborarea Raportului informării și consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

Informarea și consultarea publică s-a derulat respectând etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supun procedurii de transparență decizională.

Amplasament

Imobilul se găsește parțial în intravilanul (13.443 mp) – U.T.R.3 – zonă industrie mică și servicii, spații și dotări aferente și parțial în extravilanul (17.557 mp) orașului Covasna, înscris în CF nr. 24952 Covasna, cu nr. cadastral 24952, aflată în proprietatea beneficiarilor. Prin P.U.Z. se propune reglementarea suprafeței de 31.000 m² și formarea a două zone funcționale: **zonă administrativă și zonă de producție**.

Pentru ambele zone indicatorii urbanistici pentru reglementarea utilizării terenului vor fi: POT max. = 50%, CUT max = 0,60.

Prin proiect se propune cuprinderea următoarelor elemente principale pentru **zona de producție**: 4 grajduri pentru animale, un fânar, o remiză pentru utilaje, o platformă de gunoi și un bazin de retenție dejecții, iar pentru **zona administrativă** o construcție administrativă cu un regim de înălțime P+E cu sau fără subsol, două bazine pentru dezinfecție auto, amplasate pe artera principală de intrare și ieșire în și din incintă și un filtru sanitar pentru lucrători. Totodată se rezolvă racordarea la utilități necesare, realizare împrejmuire și asigurarea circulației din incintă, construire platformă de parcare.

Drumul principal din incintă o să se racordeze la drumul de exploatare De 61 și la drumul comunal DC 8, astfel se va asigura posibilitatea de acces pentru toate tipurile de autovehicule, dacă va fi cazul, autoutilitare de stins incendiul, salvări, alte autoutilitare, poliție, etc. pentru tuturor obiectelor din amplasament.

Echipare tehnico-edilitară:

- Apa rece potabilă se va asigura din rețeaua publică existentă.
- Apele uzate provenită de la construcția administrativă se va elimina prin intermediul unei fose septice. Dejecțiile de la animale și gunoiul se va elimina prin bazinul de retenție și platformă de gunoi.
- Apele pluviale vor fi eliminate în rigola existentă.

- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la linia electrică aeriană existentă în zona amplasamentului.
- *Încălzirea spațiilor se va realiza cu centrală termică proprie, utilizând combustibil solid.*

Proiectant: S.C. URBAN OLIVER S.R.L..

Beneficiar : COSTEA NICOLAE și COSTEA FELICIA - CECILIA.

Construcții propuse: pentru **zona de producție:** 4 grajduri pentru animale, un fânar, o remiză pentru utilaje, o platformă de gunoi și un bazin de retenție dejecții, iar pentru **zona administrativă** o construcție administrativă , două bazine pentru dezinfecție auto.

În vederea întocmirii documentației necesare aprobării planului urbanistic, actele sunt următoarele:

1. Certificatul de urbanism nr. 21 din 20.04.2021 - în scopul elaborare Plan urbanistic Zonal – ZONĂ ZOOTEHNICĂ – eliberat de Primăria orașului Covasna;
2. Referat de aprobare, Raport de specialitate și Proiect de Hotărâre;
3. Proces verbal de afișare la avizierul Primăriei și pe site-ul Primăriei din data de 12.05.2022.

Avizele solicitate prin Certificat urbanism nr. 21/20.04.2021 și obținute de către beneficiar:

1. Aviz de oportunitate, nr.2 din 14.05.2021;
2. Aviz – Consiliul Local al Orașului Covasna (aviz – unic nr. 13.757 din 25/08/2022);
3. Aviz unic – Consiliul Județean Covasna (aviz favorabil nr. 28 din 28/07/2022);
4. Agenția pentru Protecția Mediului – Document emis: Decizia etapei de încadrare nr. 7 din 09.03.2020 și adresa nr.3069 din 06.05.2021 privind menținerea deciziei menționate;
5. Studiu geotehnic cu verificare Af (doc. nr. 600/2021 – S.C. GEODA S.R.L. – Sf. Gheorghe, data prezentării la verificare: 20/10/2021);
6. Aviz/acord - alimentare cu apă și canalizare (aviz favorabil nr. 5058 din 08/06/2021);
7. Aviz/acord – alimentare cu energie electrică (aviz de amplasament favorabil nr. 7060210601918 din 22/09/2021);
8. Aviz/acord – telefonizare (aviz condiționat nr. 29 CV din 18/06/2021);
9. Aviz/acord – administratorul drumului (aviz favorabil nr. 9996 din 09/06/2021);
10. Aviz pentru salubritate (aviz favorabil nr.375 din 02/06/2021);
11. Aviz/acord – M.A.I. (aviz favorabil nr. 559.778 din 10/08/2021);
12. Aviz/acord – I.S.U. (aviz favorabil nr. 2528147 din 11/06/2021);
13. Aviz/acord – S.R.I. (aviz favorabil nr. 168614 din 18/06/2021);
14. Aviz S.C. GOS-TRANS-COM SRL Covasna (nr.375 din 02/06/2021);
15. Aviz de gospodărire a apelor- ABA Olt – SGA Covasna (nr.46 din 21/07/2022);
16. Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Covasna (nr.77/U din 22/10/2021);
17. Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (nr.4 din 10/01/2022);
18. Aviz CN CF "CFR" SA (nr.37 din 07/02/2022);
19. Aviz Stat Major al M.Ap.N. (nr.DT/5313 din 18/06/2021);
20. Dovada de achitare a tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură pe urbanism de specialiști atestați R.U.R. – Document emis: O.P. nr. 7 din 2019;
21. Planul de încadrare în zonă eliberat de O.C.P.I. Covasna și ridicare topografică/plan cadastral vizat/recepționat de O.C.P.I. Covasna.

În timpul derulării perioadei de publicitate a actelor și documentelor, nu s-au înregistrat sugestii, propuneri, sau opinii din partea publicului.

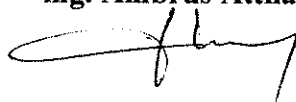
Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, care fundamentează decizia Consiliului local responsabil cu aprobarea sau respingerea planului P.U.Z.

propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.

Raportul va fi afișat pe pagina de Internet a Primăriei.

**Arhitect șef,
ing. Ambrus Attila**



**Întocmit,
Inspector urbanism
Kovács Brigitta**



Anexa 2 la HCL nr 146/2022

S.C. URBAN OLIVER S.R.L.
Sfantu Gheorghe

Pr. Nr. 5 / 2021
P.U.Z. – „Zona zootehnica”

PROIECT Nr. 5 / 2021

DENUMIREA LUCRARI: P. U. Z. – „Zona zootehnica”
LOCALITATEA: Oras Covasna
BENEFICIAR: COSTEA Nicolae si
COSTEA Felicia Cecilia
PROIECTANT: S.C. URBAN OLIVER S.R.L.
Sfantu Gheorghe
FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.
VOLUMUL: Piese scrise si desenate

Sf. Gheorghe, Februarie 2021



VIZAT SPRE
NESCIMBARE

S.C. URBAN OLIVER S.R.L.
Sf. Gheorghe

Pr. Nr. 5 / 2021
P.U.Z. – „Zona zootehnica”

BORDEROU

I. PIESE SCRISE:

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Memoriu de prezentare
4. Regulament Local de Urbanism

II. PIESE DESENATE:

- | | |
|-------------------------------|--------|
| 1. Plan de incadrare in zona | U - 01 |
| 2. Plan de situatie existenta | U - 02 |
| 3. Plan reglementari | U - 03 |
| 4. Plan utilitati | U - 04 |
| 5. Plan proprietati | U - 05 |



Intocmit

arh. Oliver RITI

.....
Oliver RITI

VIZAT SPRE
NESCUMBARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	:	P.U.Z. - „Zona zootehnica”
Localitatea	:	Oras Covasna
Beneficiar	:	COSTEA Nicolae si COSTEA Felicia Cecilia
Proiectant	:	S.C. URBAN OLIVER S.R.L. Sf. Gheorghe
Data elaborarii	:	Februarie 2021

1.2 Obiectul PUZ

Beneficiarii detin in prezent un teren de 31.000,00 mp., partial in intravilanul orasului Covasna si intentioneaza, conform temei de proiectare, sa construiasca o unitate zootehnica, care va cuprinde ca elemente principale 4 grajduri pentru animale, un fanar, o remiza pentru utilaje, o platforma de gunoi si un bazin de retentie dejectii, si nu in ultima instanta o constructie administrativa cu un regim de inaltime de P+E cu sau fara subsol, si un filtru sanitar pentru lucratori.

Totodata rezolvarea racordurilor de utilitati necesare, imprejmuire si asigurarea circulatiei din incinta, platforme de parcare.

Motiv pentru care se intocmeste prezenta documentatie de urbanism.

1.3 Surse de documentare

In vederea intocmirii documentatiei de urbanism in cauza au fost studiate urmatoarele lucrari de specialitate:

- „Planul de Amenajarea Teritoriului Judetului Covasna”, elaborata de URBAN PROIECT Bucuresti, 1995 – 1997;
- „Planul Urbanistic General, preliminar, al orasului Covasna”, aprobata prin H.C.L. nr. 10/2000 si prelungit cu H.C.L. nr. 165/2018;
- Lucrari de urbanism facute si aprobate in zona;
- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind contorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Planul topografic avizat de O.C.P.I. Covasna.

VIZAT CPRE
NESCIMBARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANE

2.1 Evolutia zonei:

Amplasamentul terenului pentru care se cere intocmirea P.U.Z. – lui se afla in partea de S – V a localitatii, partial in intravilanul avizat al orasului, intr-o zona industriala mixta, cu o tendinta vizibila de dezvoltare a orasului, beneficiind si de calea ferata Brasov – Bretcu care este implicata in transportul marfurilor cum ar fi lemnul brut sau produse finite de lemn.

2.2 Incadrarea in teritoriu:

Terenul se afla partial in intravilanul aprobat al localitatii, cu o suprafata de 13.443,0 mp. si o suprafata propusa de 17.557,0 mp. in extravilan si aprobata odata cu P.U.Z., cu tendinte de extindere a dezvoltarii intreprinderilor industriale de mica si mare capacitate. Cea mai mare parte a terenurilor ocupate de diverse industrii se afla in aceasta zona a orasului fiind incadrat la N – V de terenuri libere de constructii, iar la S – E se afla calea ferata care flancheaza terenul pe toata lungimea ei Sudica. Totodata suprafata de 31.000,00 mp. este flancata pe cele doua laturi lungi cu doua drumuri de exploatare care prin modernizare ce se va face, asigura o deplasare usoara in zona studiata si totodata usureaza si o circulatie corespunzatoare si a altor unitati industriale din zona.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul se afla din punct de vedere morfologic in Depresiunea Bodocului si al Brasovului. Formele de relief sunt reprezentate de campuri acumulative, pe alocuri cu exces de umiditate.

In structura geologica se gasesc depozite coezive si depozite necoezive.

Terenul este aproape plat folosit in cea mai mare parte ca teren agricol

Terenul studiat se afla la altitudinea medie de cca. 550 m. deasupra nivelului Marii Negre.

Clima este temperat continentală cu veri relativ calde si umede si ierni geroase. Vanturile dominante sunt: vara dinspre S si V, iarna dinspre N – E.

Adancimea de inghet se afla la – 1,10 m.

Zona se incadreaza din punct de vedere seismic in zona „D” de risc.

2.4 Circulatia:

Terenul pe care se va intocmi P.U.Z. – ul este flancat pe trei laturi de drumuri din care unul din drumuri se afla pe latura N – E a terenului intre zona industriala existenta si zona studiata si deserveste zona garii din oras si face legatura cu zona centrala a orasului. Cele doua drumuri de exploatare De57 si De61 sunt situate: De57 pe latura lunga din S – E cu o lungime de 353,14 m., iar De61 pe latura scurta din S-V cu o lungime de 106,26 m..

VIZAT OPERE
NEGOTIABARE

2.5 Ocuparea terenurilor:

Terenul in suprafata totala de 31.000,00 mp. se afla in proprietatea beneficiarilor si este liber de orice sarcina.

Categoria de folosinta este cea arabila.

2.6 Echiparea edilitara:

In prezent terenul nu dispune de nici o dotare tehnico – edilitara cu exceptia retelei electrice si a retelei de apa potabila.

2.7 Probleme de mediu:

In acest sens s-au respectat normele de protectie sanitare si naturale, marcandu - se distanta de protectie fata de zonele ocupate de constructiile existente in zona, precum si in zona de protectie fata de calea ferata existenta in zona S – E a incintei. Totodata in zona de protectie a caii ferate s – a prevazut o zona de minimum 22,0 m si o maxima de 27,0 m. latime, in zona la dimensiunile cerute de normative.

Zona de care se vorbeste nu este expusa unor riscuri naturale, cu exceptia cutremurelor de pamant.

2.8 Optiuni si necesitati:

Administratia publica locala a orasului sprijina dezvoltarea formelor economice de stat sau private ceea ce avantajeaza cresterea economica a localitatii precum si asigurarea creerii unor noi locuri de munca.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Elemente de tema de proiectare:

La intocmirea P.U.Z.-ului s-au avut in vedere elementele cerute de beneficiar, precum si un normativ cu componentele tehnice care reglementeaza genul acesta de lucrari zootehnice, emise de forurile competente.

Beneficiarul prin tema de proiectare solicitata urmatoarele:

- Adapost pentru ovine format din patru grajduri a 3.375,0 de capete;
- Ocol de miscare la fiecare grajd, amplasate la capetele sudice ale grajdurilor;
- Realizarea unei constructii pentru administratie cu doua nivele, parter si un etaj sau mansarda;
- Un vestiar pentru personal, amplasat intr – o constructie pe parter, avand functia si de filtru sanitar;
- Fanar;
- Remiza de utilaje;

VIZAT DE
NESCIMBARE

- Platforma de gunoi;
- Bazin de dejectii;
- Parcare cu 9 locuri pentru autocamioane si 10 locuri pentru autoturisme;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale;
- Doua bazine pentru dezinfectie auto, amplasate pe artera principala de intrare si iesire in si din incinta;
- Accese si platforme betonate la fiecare obiect propus.

3.2 Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica:

Criteriile care au stat la baza solutiei organizarii arhitectural – urbanistice au fost urmatoarele:

- la amplasarea constructiilor s-a tinut cont de configuratia terenului, de destinatia constructiilor propuse, de gradul de insorire si alte cerinte tehnice;
- pentru aliniamentul constructiilor s-au tinut cont de distantele dintre constructii si accesele carosabile si de calea ferata din vecinatate;
- se respecta Ordinul nr. 119 / 2014, cu modificarile si completarile ulterioare, privind zonele de protectie sanitara ptr. zonele de locuinta.

3.3 Organizarea circulatiei:

3.3.1 Cile de circulatie:

Terenul pe trei laturi este flancat de trei drumuri de exploatare: De61, De57, iar al treilea drum pe latura incintei de N – E, asigura circulatia in afara incintei, astfel ca drumul principal din incinta sa se racordeze la drumul de exploatare De61. Aceasta solutie face posibila atingerea tuturor obiectelor din amplasament si asigurarea in caz de incendiu o deplasare fluida a masinilor de pompieri.

3.3.2 Parcaje si garaie:

In acest P.U.Z. s-a propus trei locuri de parcare, doua pentru autocamioane si un parcaj pentru administrative, iar in zonele de lucru s-au propus platforme de beton pentru manevrarea masinilor de transport.

3.3.3 Sistemizarea verticala:

Terenul are o usoara denivelare, avand o panta ascendenta dinspre drumul De57 spre latura N – V ceea ce impune o organizare de sistemizare si nu este necesara luarea unor masuri deosebite ca apele pluviale sa poata fi rezolvate corespunzator. Apele pluviale se vor colecta in doua rigole principale amplasate paralel cu laturile longitudinale a terenului cu o declivitate de scurgere de la N – E la S – V si racordate la rigola de langa D.e. 61.

VIZAT CPNE
NESCENZURARE

3.4 Zonificarea terenului, indici urbanistici:

In cadrul teritoriului s-a identificat doua zone functionale: zona administrativa si zona de productie.

Bilantul teritorial se prezinta astfel:

- suprafata teren:	31.000,00 mp.
- suprafata construita:	12.400,00 mp.
- suprafata desfasurata:	12.645,00 mp.
- suprafata platforme, drumuri carosabile:	4.591,00 mp.
- suprafata zonelor verzi amenajate:	15.009,00 mp.

Indicii urbanistici ale zonei sunt urmatoarele:

a) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) propus	40 %
b) Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) propus	0,41
c) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim	50%
d) Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim	0,60

3.5 Regimul de inaltime al constructiilor:

Inaltimea constructiilor vor avea intre 1 nivel P si 2 nivele P+E sau mansarda la constructia administrativa.

Pentru depozitul de furaje inaltimea maxima va fi de 4,00 m.

3.6 Regimul de aliniere al constructiilor:

Criteriile care au stat la baza stabilirii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- inaltimea constructiilor;
- criteriile de insorire si de sanatate;
- distanta minima prevazuta de Codul Civil referitoare la vecinatati.

Avand in vedere cele de mai sus constructiile propuse se aliniaza la limita de protectie fata de calea ferata Brasov – Bretcu si cu limitele proprietatii, prevazute de codul civil, sau alte necesitati.

3.7 Echiparea edilitara:

3.7.1 Alimentarea cu apa potabila:

Apa rece potabila se va asigura din reseaua publica existenta in zona.

3.7.2 Canalizarea menajera:

Apele uzate provenite de la constructia administrativa se va elimina prin intermediul unei fose septice amplasate in partea de S – V a incintei.

VIZAT DE
RESPONSABIL

Dejectiile de la animale si gunoiul se vor elimina prin bazinul de retentie si platforma de gunoi amplasate de asemenea in partea de S – V a incintei, pentru a fi duse la camp.

3.7.3 Canalizarea pluviala:

Apele pluviale vor fi colectate in rigole de scurgere si eliminate in rigola existenta pe latura Sudica a terenului intre limita de proprietate si drumul de exploatare De 61.

3.7.4 Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racordarea la linia electrica aeriana existenta in vecinatate, conform proiectului executat de o firma de specialitate, autorizata.

3.7.5 Alimentarea cu caldura:

Incalzirea spatiilor se va face cu centrala termica proprie, utilizand combustibil solid (lemne, peleti, brichete, etc.) amplasat in cladirea administrativa. Ca o varianta de incalzire se pot adopta si alte solutii mai usoare prin executarea unor sobe de tercota, sau altfel de tipuri, cu aeroterme.

3.8 Obiective de utilitate publica:

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Unele capitole, ca cele privind alimentarea cu energie electrica, solutii de structura, materiale de constructii, solutii de aer conditionat sau altele vor fi aprofundate prin proiecte de specialitate, raman la latitudinea beneficiarului.

Avand in vedere existenta acceselor carosabile si pietonale, costurile generate de investitie vor fi asigurate in totalitate de catre investitori / beneficiari.

Indicatorii urbanistici propusi se vor incadra in maximele prevazute de Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 pentru zonele destinate cresterii animalelor domestice.



Intocmit
arh. Oliver RITI



VIZAT DE
RESPONSABILITATE

REGULAMENTUL URBANISTIC LOCAL

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Regulamentul urbanistic local are ca scop detalierea sub forma unor prescriptii si recomandari P.U.Z.-ul, in vederea aplicarii acestuia in practica.

Regulamentul cuprinde reguli generale de urbanism care se vor armoniza cu regulile adoptate pentru toata zona studziata si prescriptii si recomandari specifice la nivelul zonelor functionale stabilite in prezenta documentatie de urbanism.

Aprofundarea solutiilor constructive si arhitecturale se vor definitiva intr-o alta faza de proiectare.

1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul intregii zone studiate

1.1. Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber de constructii;
- amenajari de spatii verzi, cai de circulatie, echiparea edilitara;
- incadrarea in zone adecvate destinatiilor functionale din zona.

1.2. Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Pentru organizarea spatiala si functionala a zonei sunt necesare masuri de promovare a urmatoarelor lucrari si operatiuni de amenajarea teritoriului:

- respectarea amplasamentelor prevazute de actualul PUZ pentru diverse obiecte;
- noile spatii construite si amenajate se vor realiza in asa fel, incat sa se armonizeze cu mediul natural si construit existent in zona si vecinatate.

1.3. Prescriptii si recomandari specifice

In cadrul teritoriului studiat au fost delimitate doua zone functionale: zona administrativa si zona de productie.

VIZAT DE
NEGOTIIBARE

FISA DE REGLEMENTARI NR. 1

1. **Denumirea zonei:** Zona functionala - administratie.
2. **Dellimitarea zonei:**
 - la nord – vest Dc 8
 - la sud – est: De 57
 - la nord – est situat intre zona de constructii existente si latura vestica a terenului studiat.
3. **Constructii existente:** Terenul in prezent este liber de constructii.
4. **Constructii propuse :** - sediu administrativ propus si vestiar – filtru sanitar
 - imprejmuire;
 - dotari utilitare;
 - parcaj auto.

5. Reglementari ale zonei:

5.1. Regimul de inaltime al constructiilor: maxim 2 nivele deasupra solului: parter si etaj sau mansarda, cu sau fara spatii la subsol, demisol valabil la cladirea administrativa. Restul constructiilor vor avea un singur nivel (parter).

5.2. Regimul de aliniere al constructiilor:

- Toate constructiile se vor amplasa la minim 2,00 m. fata de limita incintei din nord – vest a proprietatii.

- Toate cladirile se vor amplasa la minimum 12,00 m. respectiv 27,00 m. fata de artera carosabila care reprezinta limita de protectie a caii ferate marcata in plansa U – 03.

5.3. Regimul de utilizare a terenului (parcelei):

- Procent de ocupare a terenului (POT): maxim 50 %;
- Coeficient de ocupare a terenului (CUT): maxim 0,60.

VIZAT DE
RESPONSABILITATE

FISA DE REGLEMENTARI NR. 2

1. **Denumirea zonei:** Zona functionala - de productie.
2. **Delimitarea zonei:**
 - la nord – vest Dc 8
 - la sud – est: De 57
 - la nord – est situat intre zona de constructii existente si latura vestica a terenului studiat.
3. **Constructii existente:** Terenul in prezent este liber de constructii.
4. **Constructii propuse :** - zona de productie propusa
 - imprejmuire;
 - dotari utilitare;
 - parcaj auto.

5. Reglementari ale zonei:

5.1. Regimul de inaltime al constructiilor: maxim 1 nivel deasupra solului: parter, cu sau fara spatii la subsol, demisol valabil la cladirea de productie. Restul constructiilor vor avea un singur nivel (parter).

5.2. Regimul de aliniere al constructiilor:

- Toate constructiile se vor amplasa la minim 2,00 m. fata de limita incintei din nord – vest a proprietatii..

- Toate cladirile se vor amplasa la minimum 12,00 m. respectiv 27,00 m. fata de artera carosabila care reprezinta limita de protectie a caii ferate marcata in plansa U – 03.

5.3. Regimul de utilizare a terenului (parcelei):

- Procent de ocupare a terenului (POT): 49,2%, - POT maxim 50 %;
- Coeficient de ocupare a terenului (CUT): 0,20, - CUT maxim 0,60.

5.4. Categoriile de materiale de constructii utilizabile:

In ambele zone functionale structura va fi din: beton ciclopian, zidarie din caramida sau lemn, plansee din beton armat, invelitoare tip sarpanta din lemn cu invelitoare din sindrila bituminoasa.

5.5. Delimitarea incintei:

Gardul spre drum va avea inaltimea maxima de 1,80 m., realizata din scandura sau fier forjat cu soclu din piatra bruta de cariera.

5.6. Plantatii, zone verzi:

Avand in vedere destinatia si folosinta obiectului, se impune folosirea unei vegetatii intense care sa constituie o izolare fonica si vizuala corespunzatoare fata de zona inconjuratoare.

VIZAT CPRE
NESCUTIBARE