

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

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

PROIECT Nr. 5 / 2021

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.
Sfantu Gheorghe

FAZA DE PROIECTARE: P.U.Z.

VOLUMUL: Piese scrise si desenate

Sf. Gheorghe, Februarie 2021



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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Oliver RITI", is written over a horizontal dotted line.

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., parcial in intravilanul orasului Covasna si intioneeaza, 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 raccordurilor 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”, aprobat prin H.C.L. nr. 10/2000 si prelungit cu H.C.L. nr. 165/2018;
- Lucrari de urbanism facute si aprobatate 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.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANE

2.1 Evolutia zonei:

Amplasamentul terenului pentru care se cere intocmirea P.U.Z. – lui se află în partea de S – V a localității, parțial în intravilanul avizat al orașului, într-o zonă industrială mixtă, cu o tendință vizibilă de dezvoltare a orașului, beneficiind și de calea ferată Brașov – Brețcu care este implicată în transportul marfurilor cum ar fi lemnul brut sau produse finite de lemn.

2.2 Incadrarea în teritoriu:

Terenul se află parțial în intravilanul aprobat al localității, cu o suprafață de 13.443,0 mp. și o suprafață propusă de 17.557,0 mp. în extravilan și aprobată odată cu P.U.Z., cu tendințe de extindere a dezvoltării întreprinderilor industriale de mica și mare capacitate. Cea mai mare parte a terenurilor ocupate de diverse industrii se află în această zonă a orașului fiind încadrat la N – V de terenuri libere de construcții, iar la S – E se află calea ferată care flanșează terenul pe toată lungimea ei Sudică. Totodată suprafața de 31.000,00 mp. este flancată pe cele două laturi lungi cu două drumuri de exploatare care prin modernizare ce se va face, asigură o deplasare usoară în zona studiată și totodată usurează și o circulație corespunzătoare și a altor unități industriale din zonă.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul se află din punct de vedere morfologic în Depresiunea Bodocului și al Brașovului. Formele de relief sunt reprezentate de campuri acumulative, pe alocuri cu exces de umiditate.

În structura geologică se gasesc depozite coeziive și depozite necoeziive.

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

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

Clima este temperată continentală cu veri relativ calde și umede și ierni geroase.

Vanturile dominante sunt: vara dinspre S și V, iarna dinspre N – E.

Adâncimea de inghet se află la – 1,10 m.

Zona se încadrează din punct de vedere seismic în zona „D” de risc.

2.4 Circulația:

Terenul pe care se va intocmi P.U.Z. – ul este flancat pe trei laturi de drumuri din care unul din drumuri se află pe latura N – E a terenului între zonă industrială existentă și zonă studiată și deserveste zonă gării din oraș și face legătură cu zonă centrală a orașului. Cele două drumuri de exploatare De57 și De61 sunt situate: De57 pe latura lungă din S – E cu o lungime de 353,14 m., iar De61 pe latura scurtă din S-V cu o lungime de 106,26 m..

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 componente tehnice care reglementeaza genul acesta de lucrari zootehnice, emise de forurile competente.

Beneficiarul prin tema de proiectare solicitata urmatoarele:

- Adapost pentru ovine format din cinci 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;

- 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 dezinfecție auto, amplasate pe artera principală de intrare și ieșire în și din incintă;
- Accese și platforme betonate la fiecare obiect propus.

3.2 Descrierea soluției de organizare arhitectural – urbanistică:

Criteriile care au stat la baza soluției organizării arhitectural – urbanistice au fost următoarele:

- la amplasarea construcțiilor s-a tinut cont de configurația terenului, de destinația construcțiilor propuse, de gradul de insorire și alte cerințe tehnice;
- pentru aliniamentul construcțiilor s-au tinut cont de distantele dintre construcții și accesele carosabile și de căea ferată din vecinătate;
- se respectă Ordinul nr. 119 / 2014, cu modificările și completările ulterioare, privind zonele de protecție sanitara ptr. zonele de locuinta.

3.3 Organizarea circulației:

3.3.1 Caiile de circulație:

Terenul pe trei laturi este flancat de trei drumuri de exploatare: De61, De57, iar al treilea drum pe latura incintei de N – E, asigură circulația în afara incintei, astfel ca drumul principal din incintă să se racordeze la drumul de exploatare De61. Aceasta soluție face posibila atingerea tuturor obiectelor din amplasament și asigurarea în caz de incendiu o deplasare fluidă a mașinilor de pompieri.

3.3.2 Parcaje și garaje:

În acest P.U.Z. s-a propus trei locuri de parcare, două pentru autocamioane și un parcaj pentru administrative, iar în zonele de lucru s-au propus platforme de beton pentru manevrarea mașinilor de transport.

3.3.3 Sistematizarea verticală:

Terenul are o usoară denivelare, având o pantă ascendentă din spre drumul De57 spre latura N – V ceea ce impune o organizare de sistematizare și nu este necesară luarea unor măsuri deosebite ca apele pluviale să poată fi rezolvate corespunzător. Apele pluviale se vor colecta în două rigole principale amplasate paralel cu laturile longitudinale a terenului cu o declivitate de scurgere de la N – E la S – V și racordate la rigola de langă D.e. 61.

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;
- criterii 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 reteaua 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.

Dejectiile de la animale si gunoiul se vor elibera 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 vecinata, 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 (lemn, 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 tergota, 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, ramane 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



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 studiata 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 compozitionale 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 vecinatare.

1.3. Prescriptii si recomandari specifice

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

FISA DE REGLEMENTARI NR. 1

1. **Denumirea zonei:** Zona functionala - administratie.
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 :** - 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.

5.4. Categorii 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

OFICIUL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA
Plan de Incadrare

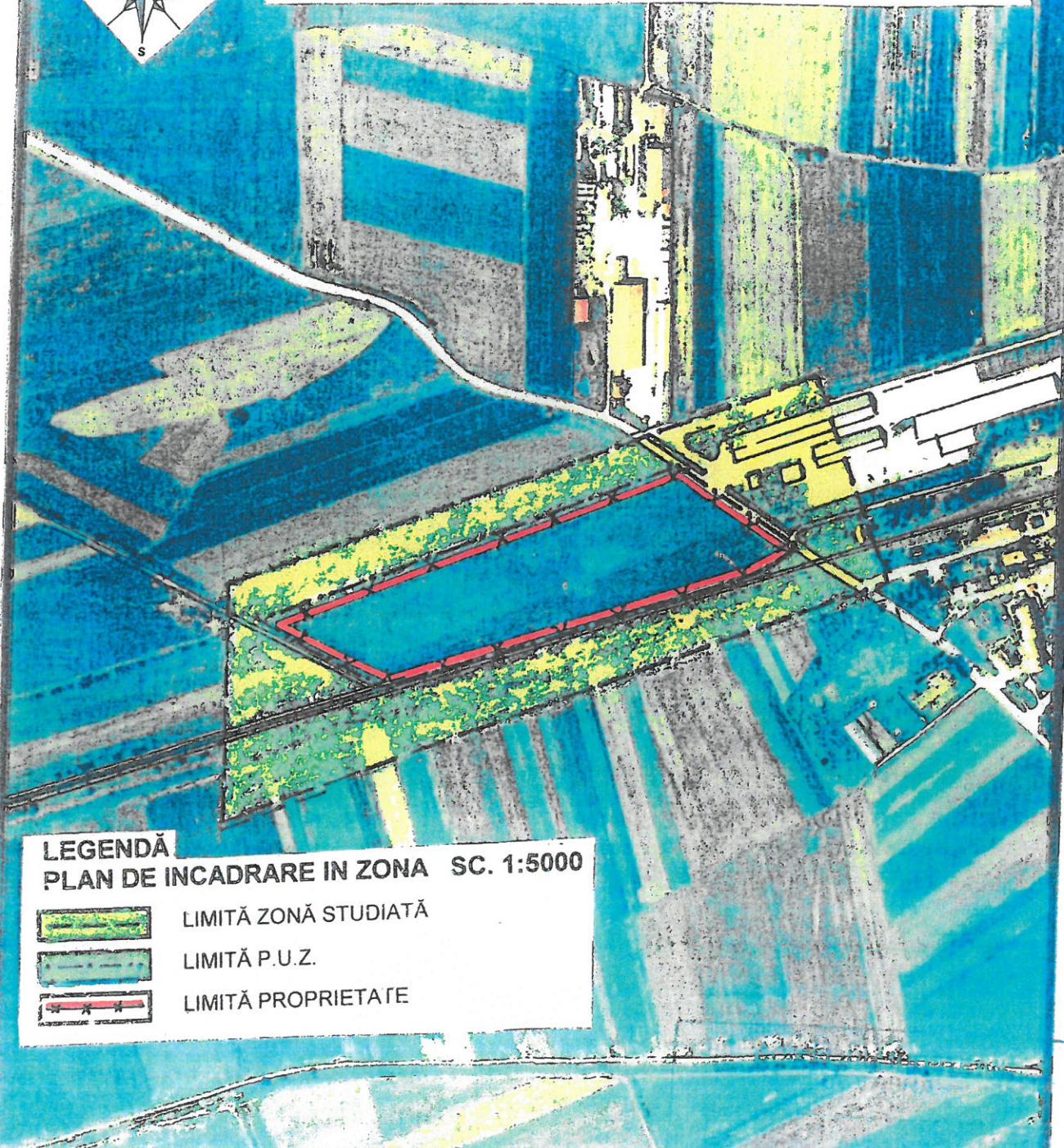
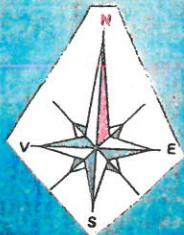
ANEXĂ

SCARA 1:5.000
CERTIFICATUL DE URBANISM



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. ZONA ZOOTEHNICA PENTRU
INGRASAREA OVINELOR



SOCIETATEA COMERCIALA
URBAN OLIVER

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA:	BENEFICIAR:	Proiect Nr.:
SEF PROIECT	arh. RITI O.		1:5.000	COSTEA NICOLAE si COSTEA FELICIA CECILIA	5/2021
PROIECTAT	arh. RITI O.			TITLU PROIECT: ZONA ZOOTEHNICA loc. COVASNA, jud. COVASNA	Faza: PUZ
DESENAT	arh. RITI O.			TITLU PLANSA: PLAN DE INCADRARE	Plansa Nr.: U-01