

## MEMORIU GENERAL PUZ

### 1.Introducere

#### **1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii	"PUZ RECONFIGURARE FERMA DE BOVINE
Amplasament	IARAS, com. HAGHIG, jud. Covasna
Initiator	Hosu Marinela P.F.A.
Proiectant general	B.I.A. Titus Chirila
proiect nr.	1603/2016
Faza	PUZ
volum	Piese scrise și desenate
data	sept, 2016

#### **1.2.Obiectul lucrarii**

##### **1.2.1.Solicitari ale temei-program**

Aceasta documentatie a fost elaborata în vederea reconfigurarii unei ferme de bovine în localitatea Iaras, comuna Haghigh, jud. Covasna

*Conform PUG aprobat prelungit cu HCL nr. 11 din 1.02.2016 terenul este în UTR nr.3 și prevede ca se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții de tip agro-industrial numai după întocmirea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal, motiv pentru care s-a întocmit acesta documentatie.*

Proprietarul dorește sa reconfigureze ferma existenta.

Obiectivul principal urmarit a fost cel de a crea conditii pentru buna functionare a fermei.

Terenul are o suprafata de 5889mp si este in este în proprietatea Coltea Iosif cf. Extras C.F. nr. 23242. Exista un contract de comodat cu HOSU MARINELA P.F.A. in calitate de comodatara, documentele sunt anexate în copie prezentei documentatii.

Obiectul P.U.Z. -ului constă în analiza si rezolvarea problemelor functionale si tehnice de pe teren, în acord cu strategia de dezvoltare a administratiei locale.

La elaborarea lucrării s-a tinut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări si completări la Legea 350/2001, precum si de Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism si autorizatii de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

##### **1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**

*Conform PUG aprobat prelungit cu HCL nr. 11 din 1.02.2016 terenul este în UTR nr.3 și prevede ca se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții de tip agro-industrial numai*

după întocmirea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal, motiv pentru care s-a întocmit acesta documentație.

### **1.3. Surse de documentare-baza topografică**

În vederea elaborării acestui PUZ au fost consultate următoarele surse de documentare:

-Planul Urbanistic General al localității.

Baza topografică a lucrării: ridicarea topografică executată de topograf Nagy Istvan, vizată de OCPI

Lista studiilor întocmite:

-studiu geotehnic

## **2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice**

### **2.1. Evoluția zonei**

Documentația este elaborată pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.16 din 20.09.2016, eliberat de Primăria Comunei Haghigh.

Terenul este în intravilan, în trupul E, fostul CAP. Funcțiunea conform PUG aprobat este de zonă de producție agro-industrială.

### **2.2. Incadrarea în localitate**

Terenul este situat în intravilan în trupul E al localității Iaras, în incinta fostului CAP.

Cele mai apropiate case sunt la 550m distanță.

Terenul este situat accesibil din DC35 printr-un drum de exploatare.

Zona se află la sud de vatra satului Iaras.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul este situat în într-o zonă de producție agro-zootehnică.

Terenul este relativ plan, cu o ușoară cădere către vest.

Paraul Iaras se află la o distanță de cca 75m și este parțial îndiguit

Vecinatati:

- est: zonă de producție agro-zootehnică
- vest: zonă de producție agro-zootehnică
- sud: teren în extravilan
- nord: drum de exploatare și zonă de producție agro-zootehnică

### **2.3.2. Analiza geotehnică**

A fost elaborat în anul 2016 un studiu geotehnic pentru acest teren.

Studiul este anexat documentației.

### **2.3.3. Analiza fondului construit existent**

Pe teren există o construcție în care funcționează o fermă de bovine.

Construcția reprezintă un vechi grajd care a aparținut pe vremuri CAP-ului.

În timp clădirea a suferit pe alocuri modificări și reparații.

Construcția are trei zone:

-partea din față:

zonă administrativă, este o clădire P+M cu o structură din zidărie din cărămidă, acoperis șarpantă, compartimentări din zidărie de cărămidă

Starea clădirii este bună, necesită unele modificări interioare în vederea îndeplinirii cerințelor funcționale.

-zona din mijloc:

grajd, este o clădire parter cu închideri din cărămidă, stalpi și grinzi din lemn, învelitoare din azbociment. Starea clădirii este proastă, necesită demolarea și înlocuirea cu o construcție nouă.

-zona din spate:

grajd, structură metalică, închideri din panouri sandwich. Construcția este în stare foarte bună, nu necesită intervenții.

## **2.4. Circulații**

Terenul este accesibil de pe un drum de exploatare care face legătura cu DC35 care face legătura cu vatra satului Iarăs.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona reglementată prin PUZ are o suprafață de 5889mp având următorul bilanț teritorial:

bilanț teritorial existent

DESTINATIA TERENULUI	mp	%
Zona producție zootehnică	5 889	100.00
TOTAL	5 889	100.00

POT= 23%, CUT= 0.25

## **2.6. Echiparea edilitară**

### **Alimentare cu apă și canalizare**

Nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare în zonă.

### **Încalzirea**

Grajdurile nu sunt încălzite.

Spațiile administrative și sociale sunt încălzite în sistem centralizat cu o centrală termică pe combustibil solid.

### **Rețea de gaz**

nu există

### **Alimentarea cu energie electrică**

Localitatea dispune de rețea de alimentare cu energie electrică. Ferma este racordată la această rețea de distribuție.

## **2.7. Probleme de mediu**

Terenul este într-o zonă de producție zootehnică, cele mai apropiate case sunt situate la o distanță de peste 550m.

În urma analizării situației existente a rezultat că nu există probleme majore de mediu.

Se impune amenajarea aleilor carosabile din incintă.

Cursul de apă pr. Iarăs aflat la o distanță de cca 75m este parțial îndiguit,

Zona studiată în cadrul PUZ nu este inundabilă.

## 2.8. Optiuni ale populatiei

În urma discutiilor avute cu proprietarul terenului si cu reprezentantii administratiei publice locale s-a stabilit ca acest proiect este oportun a fi realizat pe acest amplasament. Pe amplasament funcționează o ferma de bovine. Se păstrează funcțiunea existentă, urmează a se face o reconfigurare a fermei pentru a asigura o buna funtionare a acesteia, în conformitate cu legislatia în vigoare.

## SITUATIA PROPUA

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Avand in vedere simplitatea functiunilor si importanta locala a zonei, nu sunt necesare studii de fundamentare a solutiilor sau a temei. Comanda elaborata de beneficiar se incadreaza in specificul zonei, in elaborarea acestui plan urbanistic zonal se vor respecta normativele in vigoare

Se propune o reconfigurare a cladirii existente prin:

- recompartimentari si modernizari la zona administrativa
- Reconstruirea grajdului central pe o structura metalica si inchideri partiale cu panouri sandwich
- Se mentine drumul de acces existent care face legatura cu DC 35
- regim de inaltime P, P+1
- utilitati
  - alimentarea cu apa – put sapat
  - canalizare – bazine vidanjabile
  - energie electrica - racord la rețeaua existentă in zona

### 3.2. Prevederi ale PUG, conform certificatului de urbanism

#### REGIMUL JURIDIC:

Terenul se află în intravilanul localității IARAS -TRUP E- conform PUG aprobat prelungit cu HCL nr. 11 din 1.02.2016 și este în proprietatea Coltea Iosif cf. Extras C.F. nr. 23242. Exista un contract de comodat cu HOSU MARINELA P.F.A. in calitate de comodatară, Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zonă de protecție monumente istorice și/sau ale naturii.

#### REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: curti, constructii

suprafața terenului s=5889 mp

Funcțiunea zonei cf. PUG aprobat: zona de unități industriale și agricole.

#### REGIMUL TEHNIC:

Conform PUG aprobat prelungit cu HCL nr. 11 din 1.02.2016 terenul este în UTR nr.3 cu următoarele reglementari:

Regimul de înălțime maxim : P+2, cu sau fără subsol, POT max 70%, CUTmax 1.4

Sistemul constructiv: materialele de construcții folosite vor fi cele de tip durabil: caramida, beton, lemn, metal, sau materiale moderne cu aspect similar, etc.

Utilități: - exista racord la rețeaua de alimentare cu energie electrică

- nu exista rețele de alimentare cu apa, canalizare menajera

\*Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții de tip agro-industrial numai după întocmirea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Acesta va pus in valoare prin sistematizare, plantatii decorative si de aliniament.

Un rol important in zona il va avea sistematizarea circulatiei din incinta si amenajarea cu imbracaminti definitive a carosabilelor, protejand astfel prin delimitari clare mediul natural existent. Constructiile nu vor produce o interventie brutala in peisaj. Acestea vor fi realizate din materiale durabile.

#### 3.3.1 Spatii verzi

Nu sunt prevazute spatii verzi in domeniul public.

Spatiile verzi vor fi realizate in incinta ele vor reprezenta min. 30% din totalul lotului.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Drumul comunal va rămâne în continuare în extravilan.

Accesul se va realiza de pe drumul de exploatare existent

În interiorul incintei se vor realiza alei carosabile, spatii de manevra și platforme.

#### 3.4.1. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie

- Accese carosabile si pietonale
- Accesele carosabile (si pietonale) se vor face de pe drumurile existente, care vor fi amenajate conform profilului transversal propus.

#### 3.4.2. Parcaje

Se vor amenaja spatii de parcare în incinta pentru vehiculele de transport marfa și autoturisme. Numărul acestora se va stabili la faza de autorizatie de constructie, în functie de specificul activitatii.

În zonele de acces se prevad spatii de parcare pentru angajați și vizitatori.

Nu se admite stationarea vehiculelor în spațiul public.

#### 3.4.3. Sistematizarea verticala

Terenul este plan cu o panta de 4.75%. către vest. Pantele existente nu ridica probleme de sistematizare verticala.

### 3.5. Zonificarea teritoriului – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

bilant teritorial propus

DESTINATIA TERENULUI	mp	%
Zona productie zootehnica	5 889	100.00
TOTAL	5 889	100.00

#### 3.5.1. Regimul de înaltime

Regimul maxim de inaltime al cladirilor:

- Parter înalt pentru grajd, punctual, în zona administrativa P+1

#### 3.5.2 Regimul de aliniere al constructiilor

Aliniamente propuse

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul public si cel privat.

Aliniamentul este stabilit la limita proprietatii

Fiind vorba de o constructie existenta se pastreaza pozitia existenta.

La amplasarea noilor constructii se vor respecta prevederile codului civil.

### 3.5.3 Modul de utilizare al terenului

În vederea folosirii în mod eficient a suprafeței de teren existente în zona s-au stabilit valori maxime ale coeficientului de utilizare a terenului (CUT) și a procentului de ocupare a terenului (POT) în zona studiată și care sunt indicate în fișa de reglementări cuprinse în Regulamentul aferent PUZ.

POT = 50% (maxim) CUT=0.5 (maxim)

## 3.6. Echiparea edilitara

### 3.6.1. Alimentarea cu apa

În zona nu există un sistem centralizat de alimentare cu apă

Până la realizarea rețelei de apă în localitate laras (prin prelungirea rețelei de distribuție din localitatea Haghigh) se pastrează actualul sistem de alimentare cu apă după cum urmează:

Alimentarea cu apă a fermei de vaci se face din subteran - put sapat (fantana) cu o adâncime de 11,0 m.

Putul este realizat din tuburi de beton armat precomprimat, circulare cu  $D = 1,0$  m și  $H = 1,0$  m.

Apă din put este refulată de către o pompă submersibilă într-un rezervor (bazin) din polietilenă armată cu fibra de sticlă având capacitatea de 12.000 l.

Bazinul de stocare este amplasat îngropat pe un teren învecinat puțului de alimentare cu apă dar cu o diferență de nivel pozitivă față de put pentru a realiza o alimentare cu apă a adaptoarelor din ferma gravitațională.

Alimentarea cu apă a bazinului de stocare se face cu o pompă submersibilă Tip JY150 M - TRICONSERV, având  $Q = 2,4$  mc/h,  $P = 1500$ W,  $N = 2800$  rpm.

Conducta de refulare din put spre bazinul de stocare este din PE De 63 mm

Conducta din bazin spre grajd și distribuția la adaptoare este din PE de 63 mm.

Conform studiului hidrogeologic anexat debitul sursei de apă -put sapat existent este de  $q_{\text{sursa}} = 1,0$  mc/oră

-Măsurarea debitelor captate se va asigura prin intermediul unui apometru Dn 25 mm amplasat în cabina puțului

Necesarul total de apă:

pentru efectivul animalier (147 vaci de lapte) și pentru personalul muncitor

-  $Q_{\text{mediu zi}} = 11,91$  mc/zi

-  $Q_{\text{maxim zi}} = 15,47$  mc/zi = 0,17 l/s

-  $Q_{\text{maxim orar}} = 1,26$  mc/h = 0,35 l/s

Dacă pe viitor în zona va fi realizată rețeaua de alimentare cu apă se va face racordul la aceasta

### 3.6.2. Canalizarea menajera

Apele menajere uzate provenite de la grupul sanitar existent vor fi stocate într-un bazin vidanjabil  $V = 6,0$  mc din polietilenă armată cu fibra de sticlă.



Periodic, apele uzate menajere vor fi evacuate prin vidanjare de către o firmă abilitată (conform Contract prestări servicii) .

Debitul de apa uzata menajera

- Q mediu zi = 0,15 mc/zi
- Q maxim zi = 0,19 mc/zi
- Q maxim orar = 0,024 mc/h = 0,007 l/s

### **3.6.3.Canalizare grajd**

Gunoiul de grajd si purinul rezultat de la cele 147 capete vaci cu lapte vor fi evacuate la bazinul vidanjabil existent  $V=300\text{mc}$  ( din beton armat ) ,de unde periodic vor fi transportate pe terenurile agricole ale investitorului ca ingrasamant natural.

### **3.6.4 Canalizarea pluviala**

-Apele meteorice de pe acoperisuri si suprafetele din incinta se vor colecta prin rigole si santuri deschise si se vor conduce spre spatiile verzi .

-Se prevede amenajarea de trotuare de gardă imprejurul constructiilor

### **3.6.5. Incalzirea**

-Incalzirea cladirilor

Grajdurile vor fi deschise, nu necesita incalzire.

Spatiile administrative si sociale sunt incalzite in sistem centralizat cu o centrala termica pe combustibil solid.

### **3.6.6. Alimentarea cu energie electrica**

constructia existenta este racordata la retea existenta in zona.

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica necesara circuitelor de iluminat si prize in spatiile noi se va face extinderea instalatiei existente.

Nu se solicita sporuri de putere fata de situatia existenta

### **3.6.7. Alimentarea cu gaze naturale**

-Nu exista retele de alimentare cu gaze in zona.

### **3.6.8. Gospodaria comunală**

-In zona studiata se va rezolva in mod corespunzator colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere.

-Acestea se vor colecta containerizat si se vor depozita apoi in depozite agrementate din zona.

-Materialele re folosibile se vor colecta separat si se vor preda la unitati specializate de colectare.

### **3.7. Protectia mediului**

Obiectivul propus prin prezentul proiect (zona de productie zootehnica) este un ansamblu de constructii al caror specific este neagresiv fata de factorii de mediu: apa, aer, sol, subsol si asezari umane.

Nu se pune problema emanatiilor nocive, nu se produc noxe si deseuri periculoase pentru mediu. In consecinta aspectele de protectie a mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu. Acestea sunt rezolvate folosind instalatii, echipamente si utlaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protectie a mediului, conform celor prezentate mai sus.

Un rol important in zona il va avea sistematizarea circulatiei din incinta si amenajarea cu imbracaminti definitive a carosabilelor, protejand astfel prin delimitari clare mediul natural existent.

Spatiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 30% in totalul incintei.

Nu exista obiective protejate in apropiere. Cele mai apropiate case sunt la 550m fata de limita lotului.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

#### **3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica**

– drumurile existente care sunt in afara parcelei studiate

#### **3.8. 2. Tipul de proprietate a terenurilor**

Incinta este in proprietate privata. Drumurile sunt publice, in administrarea primariei locale.

#### **3.9.3. Circulatia terenurilor**

Incinta va rămâne în intravilanul satului Iaras, in proprietate privata.

### **4.Oportunitatea investitiei**

#### **Modul de integrare în zonă a dezvoltării propuse**

Amplasamentul este potrivit functiunii propuse, fiind într-o zona agricola, la o distanța de peste 550m de cea mai apropiata casa. Terenul este ușor accesibil din sat de pe drumul comunal care duce catre satul Iaras

Functiunea se integreaza în tradiția zonei.

#### **Prezentarea consecintelor economice si sociale**

Fiind o unitate de productie ea va aduce cu sine crearea în mod direct și indirect de noi locuri de munca si implicit va contribui la cresterea nivelului de trai din comuna.



intocmit,  
arh. Titus Chirila



## REGULAMENT DE URBANISM aferent PUZ

Acest regulament urbanistic local cuprinde recomandari si prescriptii la nivelul zonelor functionale stabilite prin Planul urbanistic zonal.

În vederea identificarii acestor zone se va utiliza planșa "Reglementari, zonificarea teritoriului si cai de comunicatii", existenta în cadrul prezentului P.U.Z.

### 1. Prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate:

În activitatea de construire în zona se va tine cont de urmatoarele:

2. realizarea unor delimitari clare a posibilitatilor si stabilirea competentelor fiecarui proprietar din zona, în vederea realizarii unei functionari corecte în ansamblu a întregii zone;
3. respectarea indicatorilor si indicilor valorici si cantitativi prevazuti în P.U.Z.
4. Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei
5. Pentru a realiza o organizare spatiala si functionala optima a zonei se impune luarea unor masuri de promovare a urmatoarelor lucrari si operatiuni urbanistice :
6. respectarea amplasamentelor prevazute în P.U.Z.;
7. organizarea spatiilor construite în asa fel încât sa se armonizeze cu cele din zona si vecinatate si sa îmbunatateasca aspectul mediului natural si construit din zona;
8. Recomandari privind organizarea circulatiei în zona
9. La executarea lucrarilor de drumuri si trotuare se va tine seama de standardele în vigoare (STAS nr.10.144/1-6).
10. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face cu respectarea retatragerilor propuse în P.U.Z.
11. Executia drumurilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectându-se prevederile tehnice în vigoare.

**Denumirea zonei:        zona de producție zootehnica – ferma de bovine**

### Situatia existenta

Pe teren exista o constructie in care functioneaza o ferma de bovine.

Constructia reprezinta un vechi grajd care a apartinut pe vremuri CAP-ului.

In timp cladirea a suferit pe alocuri modificari si reparatii.

Constructia are trei zone:

-partea din fata:

zona administrativa, este o cladire P+M cu o structura din zidarie din caramida, acoperis sarpanta, compartimentari din zidarie de caramida  
Starea cladirii este buna, necesita unele modificari interioare in vederea indeplinirii cerintelor functionale.

-zona din mijloc:

grajd, este o cladire parter cu inchideri din caramida, stalpi si grinzi din lemn, invelitoare din azbociment. Starea cladirii este proasta, necesita demolarea si inlocuirea cu o cladire noua

-zona din spate:

grajd, structura metalica, inchideri din panouri sandwich. Constructia este in stare foarte buna, nu necesita interventii.

Se propune o reconfigurare a cladirii existente prin:

- recompartimentari si modernizari la zona administrativa
- Reconstruirea grajdului central pe o structura metalica si inchideri cu panouri sandwich
- Se mentine drumul de acces existent care face legatura cu DC 35
- regim de inaltime P, P+1
- utilitati
  - alimentarea cu apa – put sapat
  - canalizare – bazine vidanjabile
  - energie electrica - racord la reseaua existenta in zona

Aliniamente propuse

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul public si cel privat.

Aliniamentul se stabileste la limita proprietatii

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea fata de aliniament

Cladirea existenta este amplasata la limita dinspre drum a parcelei

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile si pietonale

Accesele carosabile (si pietonale) se vor face de pe drumurile existente, care vor fi amenajate conform profilului transversal propus.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrică.

Daca în momentul solicitarii autorizatiei de construcție nu exista posibilitatea racordarii la retele utilitare acestea vor fi rezolvate individual, în urmatoarele condiții:

Pentru alimentarea cu apa:

Put forat sau sapat, amplasat la o distanta de min. 50m fata de platforma de dejectii solide.

Pentru canalizare menajera se accepta realizarea de bazine vidanjabile, care vor fi amplasate la o distanta de min. 10m fata de clădiri de birouri.

Beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza

Gunoiul de grajd si purinul rezultat vor fi evacuate la bazinul vidanjabil existent  $V=300\text{mc}$  ( din beton armat) ,de unde periodic vor fi transportate pe terenurile agricole ale investitorului ca ingrasamant natural.

În cazul în care se prevede platforma pentru depozitarea dejectiilor solide aceasta va fi betonata și va avea pe trei laturi un zid de protecție de 2m înălțime. Aceasta va respecta distanța minima de 500m fata de zonele protejate.

Apele meteorice de pe acoperisuri si suprafetele din incinta se vor colecta prin rigole si santuri deschise si se vor conduce spre spatiile verzi .

#### Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau marile de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

#### Inaltimea constructiilor

Regimul max de inaltime permis: P inalt pentru grajduri, P+M pentru zona spatiilor administrative

#### Dimensiunea constructiilor

Dimensiunea constructiilor se va stabili in functie de necesitati, cu respectarea procentului maxim de ocupare a terenului.

#### Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile vor avea un caracter preponderent rural.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Se vor evita culorile stridente.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

- Categoriile de materiale de constructii:

Zidarie din caramida sau bca, piatra si lemn, metal

Pentru inchiderile din panouri din tabla nu se vor folosi culori stridente.

#### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93

Se vor asigura in interiorul incintei suficiente spatii de parcare pentru angajati si vizitatori. ~

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- \* activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- \* activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

#### Plantatii

Zonele plantate, reprezentate de plantatii decorative, gazon, etc. vor reprezenta min 30% din suprafata totala a incintei

#### Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, sau transparente necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale între zonele funcționale . Înălțimea maximă 2m
- către drumuri: imprejmuiri transparente, realizate din lemn sau metal sau gard viu, înălțimea max. 2.00m

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

## **2. Prescripții și recomandări specifice la nivelul zonelor funcționale componente**

În cadrul teritoriului studiat s-a delimitat o zonă de producție zootehnică pentru care s-a întocmit fișa de reglementări.

#### **Fișa de reglementări**

##### **zonă de producție zootehnică: ferma de bovine**

Funcțiune propusă – ferma pentru vaci de lapte

construcții propuse: grajduri, spații administrative, depozite închise și deschise, platforme, bazine vidanjabile

#### Funcțiuni complementare admise

parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente acestora, spații verzi. depozite închise și deschise, platforme, spații administrative, accese pietonale și carosabile, parcaje, garaje,

#### construcții existente

grajd și corp administrativ, bazin vidanjabil,

#### construcții propuse

reconfigurarea clădirii existente prin: compartimentări interioare la corpul administrativ, refacerea parțială a grajdului și extinderea acestuia în zona centrală.

#### Regim de înălțime:

- grajd: P înalt  
înălțimea max. la cornișă: 4.00m
- corp administrativ: P+M  
înălțimea maximă la cornișă: 6m

Indici de utilizarea terenului:

Procentul de ocupare a terenului: maxim 50%;

Coeficientul de utilizare a terenului: maxim 0.5

Amplasare în cadrul parcelei

Amplasarea în cadrul parcelei este data de clădirea existența, pentru extinderi și construcții noi se va respecta codul civil

Circulații carosabile

Aleile carosabile vor avea o lărgime de min. 3.5m cu supralărgiri și spații de manevra pentru mașini de transport marfă.

Parcaje

Se vor asigura în interiorul incintei, în zona de acces spații de parcare pentru angajați și vizitatori.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

\* activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;

\* activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.



intocmit,  
arh. Titus Chirila