

HOTĂRÂREA NR. 18 / 2017  
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – "Ferma vaci de lapte" – loc. Racoșul de Sus,  
Baraolt

Consiliul local al orașului Baraolt, întrunit în ședința ordinară din data de 07 martie 2017;  
văzând Expunerea de motive a D-lui Primar al orașului nr. 1105/2017 privind aprobarea  
Planului Urbanistic Zonal – "Ferma vaci de lapte" – loc. Racoșul de Sus, Baraolt, conform proiectului  
nr. 4/2013, elaborat de SC Urban Oliver SRL

având în vedere Raportul Compartimentului amenajarea teritoriului, urbanism, disciplină în  
construcții, nr. 1274/2017, Raportul Comisiei de specialitate pentru amenajarea teritoriului și urbanism,  
administrarea domeniului public și privat, dezvoltare locală, programe-prognoze, protecția mediului și  
urmărirea realizării lucrărilor publice, precum și Avizul de legalitate al secretarului orașului

Având în vedere documentația depusă de SC Urban Oliver SRL Sf Gheorghe  
Ținând cont de avizele organismelor teritoriale interesate și de *Avizul tehnic favorabil nr.*

9/2016 al Consiliului Județean Covasna - Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism  
Având în vedere Hotărârea nr.17/2000 a Consiliului local al orașului Baraolt, de aprobare a  
PUG Baraolt și a Regulamentului local de urbanism

În conformitate de prevederile art. 23 alin (2) al Legii 50/1991 privind autorizarea executării  
construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, modificată și completată și ale  
Legii nr. 350/2001, secțiunea III., privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și  
completările ulterioare;

în baza art. 36 alin (2) lit. "c", coroborat cu alin (5) lit. "c", art. 45, alin. (2) lit. "e" și art. 115  
alin. (1) lit. "b" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și  
completările ulterioare

**HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1.** Se aprobă "Planul Urbanistic Zonal – "Ferma vaci de lapte" – loc. Racoșul de Sus,  
Baraolt împreună cu regulamentul aferent, conform proiectului nr. 4/2013, elaborat de SC Urban Oliver  
SRL Sf Gheorghe, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor vor fi aplicate în  
concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului aferent.

**Art. 3.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Baraolt,  
împreună cu Compartimentului amenajarea teritoriului, urbanism, disciplină în construcții, protecția  
mediului

Baraolt, la 07 martie 2017

Președinte de ședință  
Consilier Kotecz Jozsef Attila



Contrasemnează:  
Secretar al orașului  
Dombi Réka Hilda

Prezenta se difuzează:

- 1.ex. Prefectura
- 1 ex. Consiliul județean Covasna
- 1 ex. OCPI Covasna
- 2.ex. Comp a.p.l
- 1. ex. Primar
- 1.ex. Compartimentul urbanism
- 1.ex. Ptr. publicitate



Societatea Comercială  
„URBAN OLIVER” SRL  
Sf. Gheorghe



## PROIECT nr. 4 / 2013

- Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL „Fermă de vaci lapte”
- Localitatea : Racoșul de Sus
- Beneficiar : FERENCZ Zsolt și FERENCZ Tünde
- Proiectant : S.C. „URBAN OLIVER” S.R.L. Sf. Gheorghe
- Faza de proiectare : P.U.Z.
- Volumul : Piese scrise și desenate



Sf. Gheorghe, decembrie 2013

301053



S.C. Filiala de Distribuție a Energiei Electrice  
ELECTRICA DISTRIBUȚIE TRANSILVANIA SUD S.A.  
J 04/238/05.01.2002 CIF R014-493266  
SUCURSALA COVASNA  
J 14/56-25.01.2002 CIF 14551734



Str. Lunca Oitului 9A, 520036 SFÂNTU GHEORGHE, Județul Covasna Tel: 0267 305 999

Fax: 0267 305 704

www.electrics.ro

Serviciul Energetic, Acces Rețea

CĂTRE,

**FERENC ZSOLT**  
județ COVASNA, localitate RACOSUL DE SUS  
strada PRINCIPALA nr. 250 cod postal 525105

Referitor la cererea de aviz de amplasament-PUZ înregistrată cu nr 70601403563 / 17.03.2014, pentru obiectivul INTOCMIRE PUZ FERMA DE VACI 100 CAPETE, amplasat în județ COVASNA, localitate RACOSUL DE SUS zona 233/A CF 24785

În urma analizării documentației faza PUZ, se emite:

**AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr 70601403563/02.04.2014**

Utilizarea amplasamentului propus, se va face respectându-se următoarele condiții :

**CONSTRUCTIA PROIECTATA NU AFECTEAZA INSTALATIILE ELECTRICE PROPRIETATEA SDEE COVASNA**  
**AVIZUL DE AMPLASAMENT ESTE VALABIL NUMAI PENTRU AMPLASAMENTUL PENTRU CARE A FOST EMIS; REALIZAREA CONSTRUCTIEI PE UN ALT AMPLASAMENT NU POATE FI FACUTA DECAT DUPA OBTINEREA UNUI AVIZ PENTRU NOUL AMPLASAMENT.**  
**PREZENTUL AVIZ ESTE VALABIL PE PERIOADA VALABILITATII CERTIFICATULUI DE URBANISM SI ISI PIERDE VALABILITATEA IN CAZUL NERESPECTARII PLANULUI DE AMPLASAMENT AL OBIECTIVULUI.**  
**LA FAZA DTAC SE VA SOLICITA UN NOU AVIZ AMPLASAMENT.**

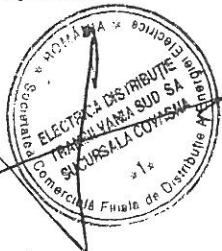
S-a eliberat prezentul aviz în conformitate cu certificatul de urbanism nr 41 din 06.12.2013 în vederea avizării PUZ .

Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de 68.20 (inclusiv TVA) s-a achitat cu chitanța nr. / .

Director  
ING. CSABA JÓZSA

Serviciul S.E.A.R.  
SING. BUZILA MIHAI

Întocmit  
ING. VERESS ATTILA HUBA





**Agenția pentru Protecția Mediului Covasna**

**PROCES-VERBAL**

de verificare a amplasamentului  
 Nr. 1255 din 10.04.2014

Intocmit la domiciliul Ferencz Zolt, în prezența  
 ing. Benedek K.G. și Balázs Beata și titular P.U.Z. Ferencz Zolt.

- I. Date de identificare și localizare
1. Denumire plan/proiect: Fermă vaci de lapte
  2. Titular plan/proiect: Ferencz Zolt și Ferencz Tünde
  3. Adresa: Răcoșul de Sus, nr. 250
  4. Telefon/Fax: 0742 866 265
- II. Descrierea amplasamentului și a vecinătăților acestuia: Răcoșul de Sus, nr. 233A.
1. Amplasament: lângă SC Zöld Ut Felhő schiear lângă sat (în tranșau)
  2. Vecinătăți: E - proprietate publică Primăria Baraolt, V - SC Zöld Ut Felhő schiear; S - canal de drenaj; N - drum de exploatare (spre Conera Boșcs)
  3. Alte activități desfășurate în zona amplasamentului: în vecinătate se află o firmă de prelucrare lemn

III. Receptori sensibili, zone cu regim special de protecție, arii naturale protejate de interes comunitar, restricții: - amplasamentul se află în terenul N2000 Dealurile Hamoroadelor. Terenul este bordat de un canal de drenaj pt. ape pluviale.

IV. Identificarea publicului-tintă (potential interesat) - vecinii și locuitorii din zonă

- V. Posibilități de asigurare a utilitatilor și descrierea impactului potential asupra mediului, după caz, datorat asigurării utilitatilor
1. Alimentarea cu apă: Se va asigura din put săpat - deja existent
  2. Evacuarea apelor uzate: în bazine vidajabile impermeabile și pt. sc. de nivel
  3. Sistemul de încălzire: Sol pe lemn
  4. Gospodărirea deșeurilor: - deșeurile animale se vor colecta pe platformă betonată în partea laterală și se va colecta în bazine vidajabile impermeabile

VI. Concluzii bilizat.  
 Planul se va discuta în cadrul CSC din cadrul APM Covasna.  
 Va fi necesară avizul custodului Dealurile Hamoroadelor - OSP Baraolt.

VII. Persoana de contact/responsabilă pentru protecția mediului din partea titularului de proiect  
 Ferencz Zolt - 0742 866 265

VIII. Semnatari

Reprezentantul APM Covasna  
 ing. Benedek K.G.  
 ec. Balázs Beata

Reprezentant titular plan/proiect





Oraşul Baraolt  
Nr. 5659 din 06.12.2013

*Cuf*  
**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 44 din 06.12.2013  
În scopul: *Cuf*  
*Întocmire PUZ ferma de vaci 100 capete*

Ca urmare a cererii adresate de FERENC ZSOLT SI SOTIA FERENC TUNDE cu domiciliul în oraşul BARAOLT, sat. RACOSUL DE SUS, cod poştal 525105, str. ----, nr. 250, bl. --, et. ---, ap. --, jud. COVASNA, înregistrată la nr. 5659 din 05.12.2013,

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul COVASNA, oraşul BARAOLT, sat. RACOSUL DE SUS, nr. 233A, cod poştal 525105, sau identificat prin: Plan de situaţie topografică si CF nr. 24785,

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 64 / 1999, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al oraşului Baraolt nr. 6 / 25.ianuarie.2001, si

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobilul înscris în CF 24785 cu nr. top 24785, se află în extravilanul localităţii Baraolt, sat. Racoşul de Sus conform PUG, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al oraşului Baraolt nr. 6 / 25.01.2001, având o suprafaţă de 5000 mp, imobilul fiind în proprietatea lui Ferenc Zsolt si a soţiei Ferenc Tunde.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Utilizarea actuală a imobilului, este teren liber de construcţii – fâneaţă, fiind încadrat în zona C de impozitare.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

- Terenul nu este studiat din punct de vedere urbanistic, si nu exista precizări, reglementari urbanistice privind utilizarea terenului, coeficientul de utilizare, procentul de ocupare a terenului respectiv regimul de înălţime, culorile şi materialele permise a fi utilizate.
- Pentru realizarea de construcţii de durată se va întocmi obligatoriu documentaţie de urbanism cu fisa de reglementări.
- Se propun următoarele lucrări: Construirea unui depozit pentru maşini agricole cu caracter provizoriu. Pereţii vor fi realizaţi din elemente prefabricate amplasate pe o fundaţie de pat din balast.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

***Întocmire PUZ ferma de vaci 100 capete***

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE /  
DESFIINȚARE  
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

**AGENZIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA, str. Bld. Grigore Bălan, nr. 10,  
loc. Sfântu Gheorghe, jud: Covasna, cod: 520013**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea impactului asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

## 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

### d) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

#### d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

alimentare cu energie electrică

gaze naturale

salubritate

canalizare

alimentare cu energie termică

telefonizare

transport urban

Altele

verificador proiect

Protecția mediului

Aviz SGA

#### d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

### e) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant

e.1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

e.2. Alte avize/acorduri:

- Avizele la faza PUZ: Stat Major General al M.Ap.N.; S.R.I.; Ministerul Administrației și Internelor; Agenția de Protecție a Mediului; Transgaz Medias; Electrica S.A.; Ministerul Lucrărilor Publice și Transportului și Locuinței;

... (elaborat atât pe suport de hirtie cit și pe format electronic) și PAC vor fi întocmite în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată

f. Documente de plată ale următoarelor taxe:

- Dovada achitării taxelor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR  
LÁZÁR KISS BARNA ANDRÁS



SECRETAR,  
Dombi Réka Hilda



ARHITECT SEF,  
László Sándor



Achitat taxa de: **52,00 lei**, conform chitanței nr. **17584** din **06.12.2013**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de .....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ..... până la data de .....

Dupa aceasta dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

.....

SECRETAR,

.....

ARHITECT SEF,

.....

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de: ..... lei, conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct / prin poștă



## CUPRINS

### I. Piese scrise

1. Foaia de gardă
2. Cuprins
3. Memoriu de prezentare
4. Regulament Local de Urbanism

### II. Piese desenate

- Plan de încadrare
- Situația existentă
- Reglementări
- Utilități edilitare
- Proprietatea asupra terenurilor

Întocmit,  
arh. RITI Emil Oliver



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL „Fermă de vaci lapte”

Localitatea : Racoșul de Sus

Beneficiar : FERENCZ Zsolt și FERENCZ Tünde

Proiectant : S.C. „URBAN OLIVER” S.R.L. Sf. Gheorghe

Data elaborării : Decembrie 2013

### 1.2. Obiectul PUZ

Beneficiarii doresc să realizeze în extravilanul localității Racoșul de Sus o fermă de vaci lapte cu 100 capete, motiv pentru care a fost necesar elaborarea prezentei lucrări.

### 1.3. Surse de documentare

Anterior elaborării PUZ au fost studiate următoarele lucrări de specialitate:

- „Planul de Amenajarea a Teritoriului Județului Covasna”, elaborat de URBANPROIECT București, 1995-1997;

- „Planul Urbanistic General al localităților componente ale orașului Baraolt”, elaborat de SC „RTC” SRL, Sf. Gheorghe, 1999.  
Suportul topografic îl constituie planul la scara 1:1000, vizat de O.C.P.I. Covasna și pus la dispoziția proiectantului de către beneficiari.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANE**

### 2.1. Evoluția zonei

În vecinătatea zonei studiate, la nord și est de aceasta în trecut funcționa Cooperativa Agricolă de Producție Baraolt - Racoșul de Sus al căreia principală activitate era cea de producție animalieră.

### 2.2. Încadrarea în teritoriu

Zona analizată din punct de vedere urbanistic se situează în extremitatea sud-estică a localității Racoșul de Sus, la cca. 150m vest de pârâul Cormoș și la cca. 750 m sud de centrul localității.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată face parte din depresiunea Baraoltului de origine tectonică scufundată la sfârșitul erei terțiare, constituită din sedimente având grosimea de peste 400 m așezată pe fundamentul cretacic.

Terenul este plan având altitudinea medie de 467,7 m deasupra nivelului Mării Negre.

Clima este temperat continentală cu veri calde și umede și cu ierni geroase. Vânturile dominante: vara dinspre sus și vest, iarna dinspre est și nord.

Adâncimea de îngheț se află la -1,10 m.

Din punct de vedere seismic teritoriul se află în zona E.

#### 2.4. Circulația

Teritoriul se învecinează în partea sa estică cu drumul de exploatare cu direcția spre cariera de lignit Racoșul Sud. Acest drum se racordează în partea sa nordică cu drumul comunal DC 38 ce leagă localitatea Racoșul de Sus cu Căpeni.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul în suprafață totală de 5.000,0 mp se află în proprietatea beneficiarilor și în prezent este utilizat ca fâneată.

#### 2.6. Echiparea edilitară

În prezent terenul nu dispune de nicio dotare tehnico-edilitară.

#### 2.7. Probleme de mediu

Zona este nepoluată și nici expusă unor riscuri naturale (inclusiv cele de inundații) cu excepția cutremurelor de pământ.

#### 2.8. Opțiuni și necesități

Administrația publică locală sprijină intenția beneficiarilor de a crea o unitate zootehnică ce va produce lapte și va crea noi locuri de muncă.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Elemente de temă

Beneficiarii au solicitat soluționarea următoarelor probleme:

- a) asigurarea amplasamentelor pentru următoarele obiective: un grajd de vite cu 100 locuri și spațiu de mulș și depozitare lapte; fânar; padocuri;

- pătule; siloz furaje; bazin vidanjabil dejecții animaliere; platformă gunoi;
- b) soluționarea circulației carosabile și pietonale în cadrul incintei și cu drumul existent din vecinătate;
- c) propuneri de rezolvare a dotărilor tehnico-edilitare.

### 3.2. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistică

Criteriile care au stat la baza rezolvării soluției de organizare arhitectural-urbanistice au fost următoarele:

- la alegerea amplasamentelor obiectivelor s-a ținut cont de configurația terenului, de fluxul tehnologic și de existența în vecinătate a drumului de acces în zonă;
- la alegerea aliniamentelor și a regimului de înălțime al construcțiilor s-a avut în vedere destinația și folosința construcțiilor, distanța față de drumul carosabil.

### 3.3. Organizarea circulației

#### 3.3.1. Căile de circulație

Accesul în incintă se va face din drumul de exploatare existent.

În cadrul incintei se prevede realizarea unei circulații inelare care să deservească toate obiectivele prevăzute a se construi.

#### 3.3.2. Parcaje și garaje

Utilajele agricole și de transport vor fi depozitate într-o remiză amplasată în apropierea porții de acces în zonă, ca de altfel și spațiile de parcare a autovehiculelor.

#### 3.3.3. Sistematizarea verticală

Terenul este plan, fără denivelări, având o pantă foarte mică de 0,35%. În aceste condiții nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală cu excepția celor prevăzute a se executa în vederea colectării și transportul apelor meteorice.

### 3.4. Zonificarea terenului, indici urbanistici

În cadrul teritoriului studiat s-a identificat o singură zonă funcțională, cea de producție zootehnică.

*Bilanțul teritorial* se prezintă astfel:

Suprafața totală a terenului studiat:	5.000,0 mp
din care:	
– suprafața construită:	1.633,0 mp
– suprafața drumuri, alei, trotuare:	1.420,0 mp
– suprafața zonelor verzi:	1.947,0 mp

*Indicii urbanistici* ale zonei sunt următoarele:

- Procentul de ocupare a terenului (POT): 32,66%
- Coefficientul de utilizare a terenului (CUT): 0,35

### 3.5. Regimul de înălțime al construcțiilor

Înălțimea construcțiilor s-a stabilit în funcție de:

- destinația și folosința construcției;
- mediul natural și construit din vecinătate.

Având în vedere cele de mai sus noile construcții vor fi cu un singur nivel, adică parter, cu excepția corpului de clădire ce va adăposti spațiul de muls și depozitare (temporară) a laptelui situat la parterul clădirii și vestiarele cu grup sanitar la etajul sau mansarda clădirii.

### 3.6. Regimul de aliniere al construcțiilor

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- configurația terenului;
- fluxul tehnologic de producție;
- distanța față de drumuri și clădiri.



Ținând cont de cele de mai sus noile construcții se vor amplasa conform planșei de „Reglementări” (U-03).

### 3.7. Echiparea edilitară

#### 3.7.1. Alimentarea cu apă potabilă

Apa potabilă necesară se va asigura dintr-un puț săpat în cadrul incintei.

#### 3.7.2. Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere provenite de la grupul sanitar și cel tehnologic provenite de la activitatea de muls vor fi colectate într-o fosă septică impermeabilizată și vidanjabilă.

Dejecțiile animaliere grosiere vor fi colectate pe o platformă betonată, iar cele lichide vor fi colectate într-un bazin vidanjabil, betonat.

#### 3.7.3. Canalizarea pluvială

Apele meteorice din teritoriul studiat vor fi colectate în șanțuri și rigole și conduse în șanțul existent în vecinătatea zonei de unde vor ajunge în pârâul Cormoș.

#### 3.7.4. Alimentarea cu energie electrică

Energia electrică se va asigura prin racordarea la linia electrică aeriană existentă lângă drumul de exploatare, conform unui proiect de specialitate ce se va comanda la Electrica Sud S.A.

#### 3.7.5. Alimentarea cu căldură

Spațiile ce necesită încălzire vor beneficia de sobe ce vor utiliza lemne de foc.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Racordurile executate la unele utilități constituie obiective de utilitate publică.

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Unele capitole ca cele privind alimentarea cu energie electrică și condițiile de fundare sunt necesare a fi studiate în detaliu prin studii și proiecte de specialitate.

După obținerea avizelor indicate în Certificatul de Urbanism emis și avizul Comisei Tehnice Județene de Urbanism și Amenajarea teritoriului, precum și după aprobarea PUZ de către Consiliul Local al orașului Baraolt se poate solicita autorizație de construire.

Întocmit,  
arh. RITI Emil Oliver



Sz.A. / Sz.A.



# REGULAMENTUL URBANISTIC LOCAL AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Regulamentul urbanistic local are ca scop detalierea și explicarea sub forma unor prescripții și recomandări P.U.Z.-ul, în vederea aplicării acestuia în practică.

Regulamentul cuprinde reguli generale de urbanism instituite pentru întreaga zonă studiată și prescripții și recomandări specifice la nivelul zonelor funcționale stabilite în prezenta documentație de urbanism.

## 1. Prescripții și recomandări generale la nivelul întregii zone studiate

### 1.1. Prescripții și recomandări generale

Activitatea de construire în zonă urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber de construcții;
- amenajări de spații verzi, căi de circulație, echiparea edilitară.

## FIȘA DE REGLEMENTĂRI

1. Denumirea zonei : Zonă funcțională de producție zootehnică;
2. Delimitarea zonei: - la est: drumul de exploatare agricolă și minieră;  
- la sud, vest și nord: limita proprietății.
3. Construcțiile existente: Terenul în prezent este liber de construcții.
4. Construcții propuse: Grajd de vaci lapte și cameră mulș și depozitare lapte; padocuri; fânar; pătule; siloz furaje animaliere; remiză utilaje agricole; drumuri; parcaje și dotări tehnico-edilitare.
5. Reglementări ale zonei
  - 5.1. Regimul de înălțime al construcțiilor: parter. Corpul de clădire ce va adăposti camera de mulș și depozitare lapte va avea 2 nivele: parter și etaj sau mansardă.
  - 5.2. Regimul de aliniere al construcțiilor:  
Construcțiile se vor amplasa conform planșei U-03.
  - 5.3. Regimul de utilizare a terenului (parcele):
    - Procent de ocupare a terenului (POT): maxim 40,0%
    - Coeficient de utilizare a terenului (CUT): maxim 0,38
  - 5.4. Categoriile de materiale de construcții utilizabile:  
Materialele de construcții vor fi de tip „durabil”, adică beton, cărămidă, fier, țiglă, lemn, etc.
  - 5.5. Delimitarea incintei:  
Gardul de lângă drumul de exploatare existent va avea înălțimea maximă de 2,00m și va fi transparent, realizat din lemn (șipci de lemn dispuse distanțat una față de cealaltă) sau din fier forjat.  
În rest gardul poate avea înălțimea maximă de 2,50 m realizat din lemn sau plasă de sârmă.

5.6. Plantații, zone verzi:

Lângă drumuri și platforme se va realiza gazon de iarbă. Se pot planta arbori și arbuști decorativi.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. I. I.', located in the lower-left quadrant of the page.





Plan de incadrare in zona

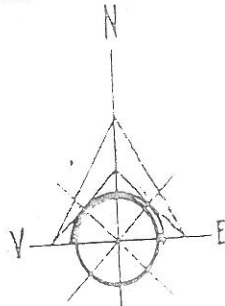
L-35-64-C-c-1-II  
scara 1 5000

# PLAN URBANISTIC ZONAL

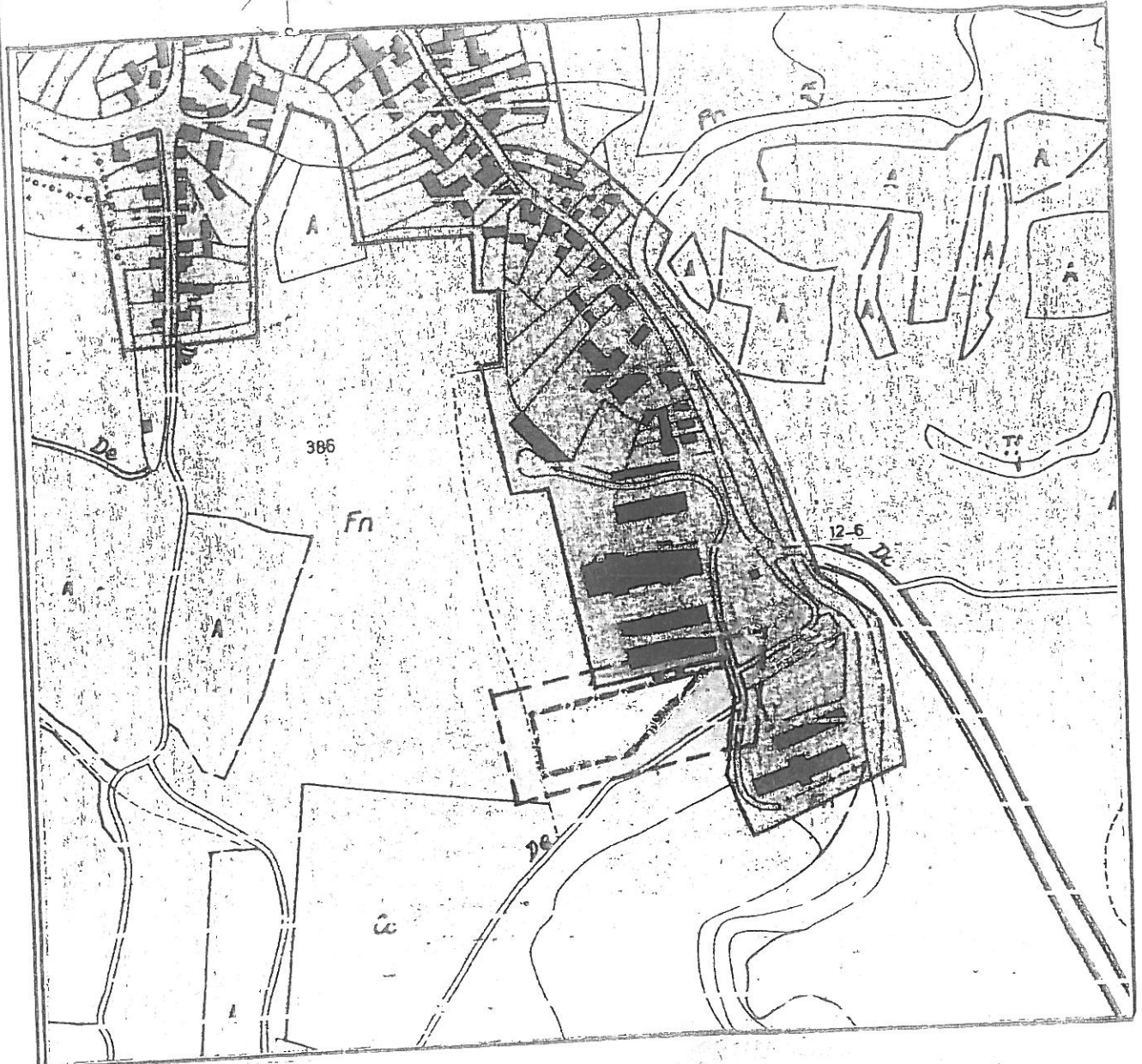
## FERMA VACI DE LAPTE

### loc. RACOSUL DE SUS, BARAOLT

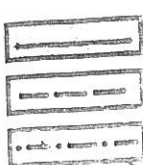
Racosul de Sus



13721 1910 13



#### LEGENDĂ



LIMITĂ INTRAVILAN APROBAT

LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ

LIMITĂ P U Z

SOCIETATEA COMERCIALA "URBAN OLIVER" SA				BENEFICIAR FERENC ZSOLT	Proiect Nr 4/2013
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	SCARA 1 5 000	TITLU PROIECT FERMA VACI DE LAPTE loc. RACOSUL DE SUS, BARAOLT	Faza PUZ
SEF PROIECT	art. RITIC		DATA dec 2013	TITLU PLANSA PLAN DE INCADRARE	Plansa Nr U-01
PROIECTAT	art. RITIC				
DESINAT	art. RITIC				

