

ANUNȚ

Primăria comunei Bodoc, în conformitate cu prevederile OMDRT nr.2701/2010, anunță publicul interesat, că NAGY ALPAR ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ cu sediul în sat Bodoc, nr.291/A, jud.Covasna, are intenția de a elabora documentația tehnică "PUZ -ZONA AGROZOOTECNICĂ, COMUNA BODOC JUDEȚUL COVASNA" în localitatea Bodoc, extravilanul localității Bodoc, comuna Bodoc, jud.Covasna.

Comentariile, observațiile și propunerile referitoare la intenția de elaborare a planului pot fi transmise până la data 30.10.2024 prin:

- scrisori depuse la registratura Primăriei între orele 8-14 în zilele de lucru;
- comentarii pe pagina de internet a Primăriei comunei Bodoc: www.bodok.ro,
- transmițeri poștale pe adresa Primăriei, loc.Bodoc nr. 65, cod poștal 527035, județul Covasna."

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

FLOREA P. STELA

SFANTU GHEORGHE, strada Privighetorii nr. 26,

Telefon : 0741128611

e-mail: stelaflorea.bia@gmail.com

PROIECT NR. 309 / 2024

ZONA AGROZOOTEHNICA

COMUNA BODOC

JUDETUL COVASNA

INITIATOR : NAGY ALPAR

INTREPRINDERE INDIVIDUALA

PLAN URBANISTIC ZONAL

(P.U.Z.)

MAI 2024

PROIECT NR. 308 / 2024

DENUMIREA LUCRARI : ZONA AGROZOOTEHNICA

LOCALITATEA : COMUNA BODOC, JUDETUL COVASNA

INITIATOR : NAGY ALPAR INTREPRINDERE INDIVIDUALA

**PROIECTANT GENERAL FLOREA P. STELA – BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA - SF. GHEORGHE**

**FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT
DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

VOLUMUL PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. FLOREA STELA.....

URBANISM

ARH. FLOREA STELA.....

EDILITARE

ING. BARTOS KAROLY.....

SF.GHEORGHE, mai 2024



BORDEROU GENERAL PUZ

A – PIESE SCRISE

VOLUMUL I . MEMORIUL DE PREZENTARE

- foaia de garda
- borderoul general PUZ
- memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

- 1.1. date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. obiectul lucrarii
- 1.3. surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. evolutia zonei
- 2.2. incadrarea in localitate
- 2.3. elemente ale cadrului natural
- 2.4. circulatia
- 2.5. ocuparea terenurilor
- 2.6. echipare edilitara
- 2.7. probleme de mediu
- 2.8. optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. prevederi ale PUG
- 3.3. valorificarea cadrului natural

- 3.4. modernizarea circulatiei
- 3.5. zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. protectia mediului
- 3.8. obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

- 1. rolul RLU
- 2. baza legala a elaborarii
- 3. domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 4. reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 5. reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- 6. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
- 7. reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 8. reguli cu privire la echiparea edilitara.
- 9. reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- 10. reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

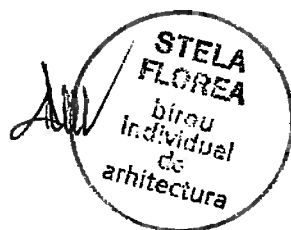
V. ZONE FUNCTIONALE

B – PIESE DESENATE

- A – 0 PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- A – 1 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – DISFUNCTIONALITATI**
scara 1/1000
- A – 2 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE scara 1/1000**
- A – 2.1 ILUSTRARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA scara 1 / 1000**
- A – 3 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA scara 1/1000**
- A – 4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR scara 1 / 1000**

sef proiect

arh. FLOREA Stela



MEMORIU DE PREZENTARE

La proiectul in faza PUZ pentru obiectivul

ZONA AGROZOOTEHNICA

COMUNA BODOC, judetul COVASNA

Intocmit in conformitate cu prevederile Reglementarii Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al Ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei :

- denumirea obiectivului : ZONA AGROZOOTEHNICA
- localitatea : comuna BODOC, judetul COVASNA
- initiator : NAGY ALPAR INTREPRINDERE INDIVIDUALA

1.2. Obiectul lucrarii :

Proiectul de fata propune reglementarea unui teren in suprafata de 11.400 mp aflat in extravilanul comunei Bodoc, pentru amenajarea unui areal cu functiune agrozootehnica.

Obiectul proiectului il constituie crearea unei incinte amenajate care sa adaposteasca aceasta functiune si sa raspunda solicitarilor impuse de tema program dar si conditiilor specifice de amplasare.

Terenul de amplasament studiat se afla in extravilanul comunei Bodoc, pe o zona de teren libera de constructii si amenajari. Terenul este accesibil de pe un drum de exploatare existent derivat spre vest din DN 12, la distanta de cca 360 m. Terenul este liber de constructii si amenajari.

Drumul este practicabil, circulatia pe drumul de exploatare este redusa.

Se propune infiintarea unei ferme de bovine, cu 190 capete (vaci, vitei si juninci), asigurarea conditiilor necesare pentru adapostirea si deservirea acestora.

Solicitari ale temei program :

Tema program definita de initiator se refera la urmatoarele elemente :

Se va reglementa suprafata de teren de 11.400 mp astfel incat sa poata fi amplasate urmatoarele obiective :

- Adapost animale
- Siloz
- Fanar
- Obiectivele tehnico-edilitare necesare
- Drum carosabil la toate obiectivele
- Imprejmuire
- Spatii verzi

Spatiile construite se vor orienta astfel incat sa beneficieze de iluminat natural si insozire optima, se vor realiza plantatii astfel incat sa asigure protectie impotriva curentilor aer si a vanturilor dominante.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Statut administrativ: Comuna

Numar de locuitori: cca. 1350 locuitori.

Asezare geografica: Satul Bodoc este resedinta de comuna, se intinde in zona flisului interior al muntilor Bodoc, formata din gresii, in care sunt cantonate rezerve insemnate de ape minerale ; se afla la o distanta de 11 km de municipiul Sf. Gheorghe.

Scurt istoric: Prima documentare scrisa despre asezarea Bodoc vine din anul 1332, unde denumirea asezarii era Buduk. Actuala denumire dateaza din anul 1567, denumirea localitatii este de origine slovena, si insemna scai. In anul 1567 erau inregistrate 26 de "porti", in anul 1786, in cele 54 case locuiau 323 locuitori, iar in anul 1850 asezarea avea 193 case si 926 locuitori.

Relief: zona montana

Resurse naturale: O bogatie naturala a zonei o reprezinta resursele hidrominerale. Aceste ape carbogazoase sunt incadrate ca surse sarate si sulfuroase. Izvirea apelor minerale este localizata in zona sudica, pe paraul Vasar, reprezentata prin doua surse biocarbonate, calcice, magnezice, clorosodice, situate la est de localitatea Bodoc, zona exploatarei pentru imbuteliere de pe paraul Borviz, reprezentata prin surse utilizate in trecut de Matild si Perla, si sondele de 33 m adancime, exploatate si in prezent, ape avand caracter bicarbonat, carbogazos; in zona mai exista argile comune si nisip.

Reteaua hidrografica: aceasta este formata din raul Olt si afluenti ai acestuia din zona,

paraurele Borviz, Talomir si Vasar.

Clima: este continental moderata cu veri relativ bogate in precipitatii si ierni friguroase. Circulatia generala a atmosferei este caracterizata prin frecventa mare a curentilor de aer temperat oceanic dinspre vest si de patrunderi frecvente de aer temperat continental dinspre est.

Specificul localitatii: Agricultura si zootehnia sunt principalele activitati ale locuitorilor.

Scoli: Functioneaza o scoala cu invatamant general, cu predare in clasele I -VIII si o gradinita.

Asistenta medicala: Cadre cu studii superioare, cadre cu studii medii, dispensare - 1.

Cultura: Comuna Bodoc dispune de Camin Cultural, biblioteca publica.

Potential economic: Comuna are un potential economic bun, in comparatie cu celelalte comune din judet. In ceea ce priveste activitatile de tip industrial, in comuna Bodoc functioneaza o moara a S.C. ERPEK CO SRL, o brutarie a S.C. CUPTORUL DE AUR SRL, o fabrica de caramidaa S.C. GRANIT SRL, statia de imbuteliat apa minerala a S.C. FAVORIT S.A., unitati de transport marfa ale S.C. TRIO-IMPEX SRL.

Functioneaza si unitati comerciale, 5 magazine mixte, 1 magazin de produse industriale si 2 carciuni; in comuna lucreaza cativa mestesugari: fierari, croitori, potcovari, cizmari si dulghieri.

Comuna Bodoc dispune de electrificare, linii telefonice; la 2 km distanta de localitate se afla gara CFR.

Potential turistic: In comuna Bodoc, sunt atestate ca monumente si ansambluri de arhitectura, biserica reformata, cu zidul de incinta si turnul clopotnita datand din sec. al XV-lea, reparat in anul 1651 si in sec. XVIII, XIX Bodoc cu nr. 211, Poarta de lemn sculptata Bodoc nr. 217, Poarta de lemn sculptata Bodoc nr. 218, sisturi arheologice: fortificatie cu tripla incinta din prima epoca a fierului, re folosita in epoca feudala, aflandu-se pe muntele Bodoc, la 7 km nord, pe malul stang al Oltului.

Nu sunt puse in valoare suficient monumentele istorice si de arhitectura; nu se practica agroturismul si turismul de munte la nivelul pa care il ofera cardul natural. Exista zone cu valoare peisagistica, care ar putea fi mult mai mult valorificate.

Satul Zalan apartine comunei Bodoc, fiind situat in partea estica a Muntilor Baraolt, la 1,6 km de Olteni si la o altitudine de 636 m la vest de DN 12, pe drumul comunal 48. Satul se afla la 1 km de intersectie.

Vestigii arheologice. Pe malul drept al Oltului, pe o terasa inalta si la aproximativ 500 m de paraul Zalan, in fata bisericii, se afla o asezare apartinand culturilor Starcevo-Cris si Boian A, unde s-au gasit si fragmente ceramice din prima epoca a fierului, vase cilindrice, cu picior in forma de cruce, fragmente ornamentate cu motivul "in spic" si o greutate de plasa de pescuit. Intr-un punct neprecizat de pe teritoriul satului s-au gasit doua monede romane.

Prima atestare documentara: 1332, Sacerdos de Zalan.

1.3. Surse documentare :

La baza elaborării propunerilor prezentului proiect au stat următoarele documentații existente :

- Planul Urbanistic General al Comunei Bodoc, aprobat anul 2000, prelungit cu HCL 91 / 2018
- Date statistice
- Site-uri oficiale
- Legislația în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei :

Date privind evoluția zonei :

Amplasamentul studiat se afla situat în extravilanul satului Bodoc, comuna Bodoc. Se întinde pe un teren orientat de la nord – est spre sud - vest, cvasiorizontal, cu ușoară cadere pe direcția nord-sud. Terenul se afla spre vest de drumul național 12, la distanța de cca. 360 m, la distanța de cca. 650 m față de zonele compact locuite și la cca. 600 m față de cursul râului Olt, spre vest. Terenul este accesibil de pe un drum local de exploatare agricolă care bordează amplasamentul spre sud. Se învecinează cu terenuri agricole libere de construcții și amenajări spre direcțiile est, vest, iar spre nord cu paraul Zalan.

Apropierea de municipiul Sf.Gheorghe, face ca arealele zonei să fie din ce în ce mai cautate. Se întrevide o dezvoltare în perspectivă apropiată și medie a comunei Bodoc, bazată pe situarea care facilitează o colaborare strânsă cu municipiul Sf.Gheorghe, dar și pe contribuția pe care comuna este capabilă să o aducă la dezvoltarea acestuia, prin prisma forței de muncă calificate, a resursei umane de mare valoare și a valențelor naturale speciale ale locului care susțin zăricultura și zootehnia.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității :

Întreaga zonă este influențată hotărâtor de situarea centrală în cadrul județului, de accesibilitatea din direcțiile importante de interes. Astfel, comuna este ușor accesibilă din toate direcțiile ca trasee și durată în timp, fiind deopotrivă cautată și vizitată de locuitorii așezărilor învecinate, pe trasee intens circulate, drumul național 12.

Potential de dezvoltare :

Strategia de dezvoltare a județului Covasna cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului Covasna. Acesta dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, comuna Bodoc se înscrie în strategia județeană și locală de dezvoltare care va putea deschide noi perspective economiei generale a comunei, va putea genera noi direcții de dezvoltare, va putea

crea noi locuri de munca si va putea deschide oportunitati importante comunei pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de locuinte permanente, sezoniere, de areale de servicii, de ansambluri de mica si medie capacitate agricole, agro-zootehnice (ferme), industriale si de alta factura este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in usoara crestere.

2.2. Incadrarea in localitate :

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii :

Terenul se afla la 567 m vest fata de limita intravilanului (vatra satului).

Elemente ale cadrului natural :

Zona studiata este situata in extravilanul satului Bodoc. Vecinatatile sunt terenuri agricole libere, paraul Zalan si drum local de exploatare agricola.

Suprafata totala de teren studiata este de 11.400 mp, teren aflat in proprietate privata a unor persoane fizice.

Cadrul natural al zonei Bodoc se caracterizeaza printr-un relief variat, cu denivelari usoare in partea vecinatatilor din nord si vest.

Caracterul intramontan al depresiunii din care face parte zona studiata contribuie la conturarea unor particularitati climatice evidentiata prin temperatura medie anuala de 8 grade Celsius, media temperaturilor lunii ianuarie de - 3,9 grade Celsius, media temperaturilor lunii iulie de 17,8 grade Celsius.

Precipitatiile atmosferice inregistreaza o medie anuala cuprinsa intre 500 – 600 mm. Verile au uneori caracter secetos.

Hidrogeologic, perimetrul se caracterizeaza prin prezenta a doua unitati acvifere care se disting dupa modul de circulatie a apei subterane si dupa complexul litologic in care se dezvolta.

- Acviferul de adancime este situat in complexul cretac, circulatia are lor in mediu fisural si are un caracter multistrat sub presiune.
- Acviferul din complexul pliocen- cuaternar, formeaza un acvifer multistrat cu nivel liber sau sub presiune.

S-a intocmit un studiu geotehnic pe amplasament care este atasat documentatiei de fata.

Acest studiu prezinta rezultatele forajelor executate pe teren si recomanda modalitatile de fundare ale constructiilor.

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene

Zona studiata este accesibila de pe drumul local de exploatare agricola situat la limita de sud a terenului. Acest drum se propune pentru modernizare prin extinderea latimii de 7,00 m, prevederea de rigola pentru scurgerea apelor de suprafata, precum si prevederea unui trotuar public cu latimea de 1,00 m.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

In momentul de fata , circulatia pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiata aflata in discutie se desfasoara fluent, traficul este foarte redus. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

2.5. Ocuparea terenurilor :

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata :

Zona de amplasament vizata se intinde pe un teren agricol, in suprafata totala de 11.400 mp. Categoria de folosinta a terenului este arabil. Functiunile actuale sunt de exploatare agricola. In zonele apropiate sunt terenuri agricole libere de amenajari speciale.

Relationari intre functiuni .

Nu exista functiuni deosebite, nu se pune problema relationarii intre acestea. Nu sunt constructii pe teren si in vecinatatile imediate. In vecinatatea sud se afla drumul de acces, spre nord paraul Zalan.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit :

Pe terenul de reglementat nu se gasesc constructii sau amenajari. In vecinatatile imediate nu se gasesc constructii sau amenajari importante.

Aspecte calitative ale fondului construit :

Fondul construit din zonele de intravilan ale satului Bodoc este specific zonelor rurale, cu un caracter special al gospodariilor traditionale, compus din cladiri de locuit, anexe gospodaresti, amenajari de curte si gradina, imprejmuiiri.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:

In satul Bodoc exista retea centralizata de alimentare cu apa, dar este la distanta mare de amplasamentul studiat. Alimentarea cu apa se poate face din put forat de adancime, dotat cu statie de tratare si grup de pompare. Aceasta sursa asigura apa necesara pentru obiectivele propuse si apa necesara stingerii incendiilor exterioare.

Apele uzate menajere provenite de la spatiile folosite de personal se pot colecta in bazin vidanjabil impermeabilizat. Dejectiile de la animale se vor colecta in bazin de dejectii, amplasat partial sub adapost (sistem cu gratar) si in bazin de purine. Gunoiul de grajd rezultat se va depozita temporar pe platforma din incinta, configurata din beton cu parapeti de 1 m inaltime din beton, si se va evacua periodic pentru asternerea pe terenurile agricole din zona, ca ingrasamant natural valoros, pe baza de plan de fertilizare. Exista retea de telefonizare in intravilanele satelor apropiate, dar nu este necesar racordul obiectivului propus. In zona, retea de telefonie mobila are semnal bun.

Retea de alimentare cu energie electrica exista in zona drumului national, este necesara extinderea pana la amplasament si racordul la aceasta prin post de transformare. Nu exista retea de distributie a gazelor naturale in zona si nu este necesar acesta pentru functionarea programului propus.

Asigurarea cu spatii verzi :

Terenurile agricole care compun amplasamentul sunt ocupate in timpul verii de diferite cuturi agricole. Nu exista pe amplasament spatii verzi special amenajate cu rol decorativ sau de protectie.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine :

Amplasamentul nu este periclitat de riscuri naturale, nu are risc seismic crescut fata de media judetului.

Bilant teritorial – situatia existenta

Specificatie	mp	%
suprafata totala studiata	11.870	X
suprafata totala reglementata	11.400	100,00
suprafata ocupata de constructii	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii carosabile	0,00	0,00
suprafata ocupata de circulatii pietonale, platforme, terase	0,00	0,00
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipare edilitara	0,00	0,00
Suprafata ocupata de vegetatie agricola	11.400	100,00
suprafata ocupata de spatii verzi amenajate	0,00	0,00
suprafata totala ocupata	11.400	100,00
procent de ocupare a terenului P.O.T. existent	0,00 %	

coeficient de utilizare a terenului C.U.T. existent	0,00
---	------

Principalele disfunctionalitati :

Nu am constatat disfunctionalitati majore care sa necesite interventii ample in sit, nici situatii care reclama protectie deosebita a locatiei.

2.6. Echipare edilitara :

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale)

Exista retea de alimentare cu energie electrica in zona intravilanului, in zona drumului national.

In zona amplasamentului, cu posibilitate de racord , nu exista retea centralizata de alimentare cu apa, retea de canalizare menajera, retea de distributie a gazului metan, retea de telecomunicatii.

Utilitatile se pot asigura in sistem local.

Principalele disfunctionalitati :

Utilitatile care nu exista in sistem centralizat in momentul de fata vor trebui rezolvate in sistem local.

2.7. Probleme de mediu :

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Amplasamentul se afla la distant de peste 500 mp -fata de constructii existente. El se afla in camp verde, deci nu are implicatii directe asupra vecinatatilor construite.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Riscurile implementarii investitiei se refera la utilizarea de materiale de constructii care nu au implicatii nefaste asupra mediului, apoi la gestionarea corecta a apelor si la protejarea factorilor de mediu prin aplicarea celor mai bune practici in domeniu, in exploatare. Se vor respecta toate normele legate de protectia mediului pentru a afecta cat mai putin factorii acestuia – aer, apa, sol, subsol, asezari umane.

Riscul seismic nu este mai accentuat decat nivelul mediu al judetului.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:

Nu s-au contatat asemenea riscuri, in conditiile unei exploatare antropice corecte atat a obiectivelor propuse cat si a cadului inconjurator.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Pe amplasament nu am constatat elemente naturale (arbori, flori, altele) cu valoare de patrimoniu care ar necesita protectie speciala.

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Pe terenul studiat nu exista dotari turistice sau balneare. Despre potentialul general al zonei Bodoc s-a vorbit in capitolele precedente.

2.8. Optiuni ale populatiei:

Optiunile generale ale populatiei sunt, cu siguranta, cele care sustin dezvoltarea comunei, cresterea veniturilor populatiei, reducerea somajului, cresterea veniturilor administratiei publice locale, cresterea nivelului de trai si fixarea fortei de munca locale.

Pentru consultarea populatiei cu privire la proiectul de fata, se va urma procedura legala in vigoare.

Punctul de vedere al elaboratorului proiectului este exprimat prin rezolvarea urbanistica si functionala propusa pentru avizare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiul de fundamentare elaborat anterior PUZ documentatia topografica in sistem STEREO 70., documentatia geotehnica asupra amplasamentului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.:

Planul Urbanistic General al comunei Bodoc nu prevede reglementari in zona de extravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Orice interventie umana in cadrul natural este datoare sa aiba in vedere prezervarea conditiilor de integritate si nealterare a factorilor de mediu. In acest sens beneficiarul va intreprinde toate masurile pentru asigurarea unei functionalitati nepoluante a investitiei, prin tehnologiile si materialele de constructii utilizate, prin modul de

exploatare a constructiilor si spatiilor exterioare. Cadrul natural va fi refacut dupa terminarea lucrarilor de constructii si adus la starea initiala.

Constructiile principale vor fi orientate tinand cont de punctele cardinale si de configuratia terenului pentru asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor, prin realizarea unei expuneri eficiente fata de soare si iluminat natural. De asemenea, se va avea in vedere ferirea directa de efectul vanturilor dominante care bat din directia nord spre sud si amplasarea constructiilor in sistem organizat pentru o corecta functionare a lor.

3.4. Modernizarea circulatiei:

Accesul la zona reglementata se va face de pe drumul local de exploatare agricola din partea de sud a amplasamentului. Drumul comunal este domeniu public al comunei Bodoc. Drumul trebuie sa fie modernizat pentru trafic greu, prevazut cu rigola pentru scurgerea apelor si cu trotuar. In interiorul incintei s-a prevazut o retea de cai de circulatie care sa deserveasca toate obiectivele, cale care asigura si accesul auto si accesul pietonal.

Va trebui sa fie posibil accesul pentru autoutilitare de stins incendiul, salvari, autoutilitare de vidanjare, altele, in mod direct la toate obiectivele propuse.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Conform temei de proiectare, s-au propus constructii si amenajari specifice unei micro-zone agrozootehnice.

In baza amenajarilor propuse se stabilesc urmatoorii indici maximi de ocupare si utilizare a terenului:

Bilant teritorial – situatia propusa

Specificatie	mp	%
suprafata totala studiata	11.870	X
suprafata reglementata	11.400	100,00
suprafata ocupata de constructii - estimativ	4.640	40,70
suprafata ocupata de circulatie carosabila, platforme	3.440	30,17
suprafata ocupata de teren agricol	0,00	0,00
suprafata ocupata de echipamente edilitare	400	3,52
suprafata ocupata de spatii verzi	2.920	25,61
suprafata ocupata de alte functiuni	0,00	0,00
<i>suprafata ocupata de edificabil</i>	<i>8.460</i>	<i>74,21</i>
suprafata totala ocupata	11.400	100,00

Indici de ocupare a terenului :

Procent de ocupare a terenului POT maxim = 41,00%

Coeficient de ocupare a terenului CUT maxim = 0,45

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Retele exterioare

Alimentarea cu apa se va realiza de la put forat. Apa bruta se trece prin statie de tratare si rezervor de 108 mc. Pentru asigurarea presiunii si debitului de stingere a incendiilor, din reseaua nou proiectata se va monta un grup de pompare langa rezervor.

Rețeaua de distribuție exterioară este amplasat numai în interiorul incintei în sistem inelar astfel încât să transporte debitele de apă corespunzătoare tuturor folosințelor, să asigure presiunile de serviciu în punctele cele mai îndepărtate și cele mai înalte, cât și presiunea necesară funcționării hidranților de incendiu. Presiunea maximă în rețea, considerată drept presiunea hidrostatică la consum nul, nu depășește limita de rezistență a instalațiilor interioare din clădiri, respectiv 6 bari.

Conductele din polietilenă de înaltă densitate (PEID) folosite la alimentările cu apă trebuie să fie fabricate din material PE 100 și PE 80, așa cum a fost clasificat de Raportul Comisiei Tehnice Europene CEN/TC 155. În conformitate cu ISO 12162 PE 100 valoarea rezistenței minime cerute trebuie să fie de 10 MPa. Conductele și fittingurile folosite la alimentările cu apă trebuie să fie de culoare albastră și să fie potrivite pentru folosirea subterană. Imbinările și fittingurile trebuie să fie în concordanță cu prevederile SR EN 13244 -3 sau cu SR EN 12201-3.

Conductele de distribuție din PEID se amplasează subteran la cel puțin -1,10 m, măsurată de la generatoarea superioară a conductei - adâncimea de îngheț potrivită zonei de amplasare conform studiului geotehnic. Înainte de intrarea în clădire a conductelor de record se monetază robineți de separare și golire, montați în cîmine de vizitare, executate din beton monolit.

Hidranții prevăzuți sunt subterani, cu două guri de branșare, racordați printr-un cot cu picior și două flanșe.

Hidranții de incendiu trebuie să fie pozați riguros vertical, să se respecte adâncimea de îngropare de 1,25 m în dreptul generatoarei superioare a cotului hidrantului și să se așeze talpa cotului pe o placă de beton prefabricat având 30 x 30 x 15 cm. În profil transversal se impun adâncimi de pozare de 1,50 m sub cota platformei drumului.

Conductele nu se vor preda în folosință, fără a fi executate operațiunile de spălare - dezinfectare prealabilă.

Probele de presiune de rezistență sunt obligatorii a fi efectuate în conformitate cu metodologiile și normele aflate la momentul executării în vigoare.

Retele interioare

Alimentarea obiectelor tehnologice, adaptatori, roboti si utilaje specifice, este prevazuta din conducte PEID cu diametre 25-63 mm, cu pozare îngropata sub pardoseala.

Distributia instalatiilor sanitare sunt proiectate din teava de Pe-Xa cu diametre 15-25 mm. Prepararea apei calde se va realiza prin boiler electric.

Conductele de legatura a obiectelor sanitare la coloane sunt pozate ingropate in sapa, in perete si in ghene de instalatii, de asemenea se vor izola termic.

Grupurile sanitare cuprind lavoare din semiportelan, vase de closet prevazute cu rezervor de spalare montat pe vas sau la seminaltime, cada de dus dupa cum reiese din planuri. Fiecare obiect sanitar va fi complet echipat astfel: lavoarele sunt prevazute cu baterie monocomanda din alama cromata Ø1/2'', ventil si sifon tip butelie Ø1''. Cazile de dus sunt prevazute cu ventil din alama cromata Ø1½'' racordat la sifon de pardoseala Dn50mm cu intrare laterala si iesire verticala, iar alimentarea cu apa se realizeaza prin baterii monocomanda de perete cu dus flexibil Ø1/2''.

Toate obiectele sanitare se vor echipa cu robinet de inchidere pe racordurile de apa rece si apa calda, cu posibilitatea izolarii de restul consumatorilor in caz de defectiune.

Pentru evacuarea eventualelor ape ajunse accidental pe pardoseala grupurilor sanitare, au fost prevazute sifoane de pardoseala corespunzatoare.

Alimentare adaptatori :

Se va realiza prin retea inelara cu recirculare si preincalzire la 12°C prin sistem tip "Suevia". Conductele de racord supraterane vor fi incalzite prin cablu antiinghet alimentat de la retea electrica.

Alimentare roboti :

Se va realiza prin retea ramificata de la camera tehnica pana la roboti pentru apa rece si calda.

Canalizare menajera

Canalizarea menajera colecteaza apele in bazin vidanjabil de 10 mc din beton, amplasat langa grajd. Rețele de canalizare menajeră colectează ape uzate menajere numai de la clădirea procesare-comercializare, respectiv din grupurile sanitare și se montează subteran executat din țevă PVC KG și cămin de inspecție din material plastic.

Apele uzate menajere se evacuează într-un bazin vidanjabil de 10 mc, si urmeaza se fie transportate de o firma autorizata, la retea de canalizare. Rețeaua de canalizare este subterană, sunt vizibile numai capacele căminelor de vizitare, aceste capace sunt amplasate la nivelul terenului.

Pe conducta de refulare este prevăzută clapetă de reținere și vană, clapeta situându-se amonte de vană, în sensul curgerii apei pe conducta de refulare.

Retea de hidranti exteriori

Investitita cuprinde realizarea unei retelei de distributie pentru apa de incendiu.

Se propune realizarea unei retele exterioare de apa pentru alimentarea hidrantilor exteriori care vor fi pozitionati, in etapele urmatoare de proiectare, conform noilor norme.

Rețeaua de distributie va fi in intregime subterana si va servi doar stingerii incendiilor.

Se va executa pe o lungime aproximativa de 800 m, din teava PEID Pn 10/16 bari cu diametrul de 125/110 mm.

Alimentarea acestui sistem se va realiza de la rezervor si statie de pompare.

Canalizare pluvială

Apele pluviale convențional curate rezultate de pe acoperișurile clădirilor, drumurilor si de pe platforme curate, cat si zone bioactive curate din incinta vor fi colectate în șanțuri deschise de pământ inierbate si evacuate pe canalul colector deschis existent din exteriorul incintei.

Alimentare cu energie electrica :

Alimentarea cu energie electrica se va face pe baza unui proiect de specialitate si a avizelor organismelor de specialitate, printr-un post de transformare pe amplasament.

Telecomunicatii :

Obiectivele propuse nu necesita racord la retea de telecomunicatii. Telefonia mobila are semnal in zona.

Alimentare cu gaze naturale :

Nu exista retele de alimentare cu gaze naturale in zona, nu este necesar racordul la gaze naturale.

Gospodarie comunală :

Dejecțiile provenite de la animale se depozitează temporar pe platforma betonata special amenajata și în bazinul de dejecții. Acestea se vor folosi pentru fertilizarea terenurilor agricole din zona. Deseurile de pe platforma de gunoi de grajd vor fi asigurate suplimentar impotriva eventualelor incendii posibile. Platforma va fi asigurata impotriva oricaror infiltratii in sol, va fi din beton, cu parapet din beton de 1 m inaltime.

Deșeurile menajere se colecteaza containerizat pe amplasament si se transportă cu firma de salubritata care opereaza in zonă. Materialele reciclabile se vor colecta separat si se vor preda la firme specializate.

3.7. Protectia mediului :

Orice interventie antropica in mediu are repercursiuni asupra acestuia. Obiectivul propus prin prezentul proiect este un ansamblu omogen de amenajari si constructii functionale al caror specific de activitate este putin agresiv fata de factorii de mediu apa, aer, sol, subsol si asezari umane, dar numai in conditiile unei utilizari corecte.

Se vor respecta condițiile privind protecția mediului, în acord cu prevederile internaționale asimilate de legislația română, la execuție luându-se măsurile necesare pentru diminuarea impactului negativ asupra mediului înconjurător: .

Aspectele de protecția mediului se rezuma la rezolvarea utilitatilor de asa maniera incat sa nu impieteze asupra integritatii factorilor de mediu, conform celor propuse la capitolele respective, folosind instalatii, echipamente si utilaje ale caror caracteristici sunt compatibile cu normele de protecția mediului, si, evident, o utilizare, o exploatare corespunzatoare a tuturor constructiilor, utilajelor si aparatelor, a amenajarilor si dotarilor dupa darea in folosinta a obiectivului. Se vor aplica cele mai bune practici in domeniul fermelor de bovine si se va monitoriza nivelul factorilor de mediu permanent.

Organizarea sistemelor de spatii verzi :

Spatiile libere de constructii si amenajari, vor ramane zone ocupate de vegetatie spontana si spatii verzi neamenajate (minim 20 % din suprafata terenului).

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : bunurile de patrimoniu aflate pe teritoriul comunei Bodoc vor fi protejate prin corecta exploatare si utilizare a ansamblului propus, prin asigurarea unei functionari corecte a obiectivelor si dotarilor si prin respectarea prevederilor PUZ.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana :

Nu se pune problema reabilitarii urbane. In ce priveste peisajele, se va avea in vedere refacerea cadrului dupa terminarea lucrarilor de constructii in mod cat mai apropiat de starea initiala a sitului. In acest fel, interventia va fi cat mai putin agresanta pentru mediu si se va inscrie in mod firesc si armonios in cadrul natural existent.

Valorificarea potentialului turistic si balnear : pe amplasament, in sine, nu exista asemenea oportunitati.

3.8. Obiective de utilitate publica:

Obiectivele propuse sunt de utilitate privata. Terenul se afla in proprietatea private a unor persoane fizice, in intregime.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE :

Masuri in continuare :

Planul Urbanistic Zonal se va supune avizarii organismelor interesate, conform Certificatului de Urbanism care sta la baza elaborarii lui.

Pianul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajarea Teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Covasna.

Planul Urbanistic Zonal se supune dezbaterii si aprobarii Consiliului Local al Comunei Bodoc, dupa care, reglementarile cuprinse in documentatie vor fi respectate conform prevederilor legale in vigoare.

Pentru realizarea investitiei, beneficiarul va face demersurile necesare in continuare, potrivit legii.

Sef proiect, arh. FLOREA Stela



VOLUMUL II

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. Dispozitii generale :

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ :

Regulamentul local de urbanism RLU aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

2. Baza legala a elaborarii :

La baza elaborarii PUZ si a RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu actualizarile ulterioare.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 304 din 30 decembrie 1995, cu modificările și completările ulterioare. (republicata în temeiul art. II din Legea nr. 159/1999, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 512 din 22 octombrie 1999, cu o noua numerotare a articolelor).
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 102 din 4 martie 1998.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.

- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- ORDIN NR. 4 / 2007 PENTRU APROBAREA Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protective și de siguranță aferente capacităților energetice.
- Ordin nr. 49 / 2007
- Ordin nr. 32 / 2004
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 din 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și

funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.

- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534./2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul 756/1997 al MAPPM (M.O.R. nr. 303 bis/06.11.1997)
- O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- O.U.G. nr. 11 și 16/2001 privind deșeurile industriale reciclabile;
- H.G. nr. 349/2002 privind gestionarea ambalajelor și deșeurilor de ambalaj;
- Se vor respecta prevederile Ordonanței de Urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

3. Domeniul de aplicare :

Odata aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor :

4. Reguli de baza cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

- constructiile de drumuri si utilitati se vor realiza cu respectarea normelor de protectie a mediului (materiale, tehnologii, echipamente care nu agreseaza mediul)
- constructiile subterane si supraterrane se vor realiza cu respectarea normelor si prescriptiilor tehnice in vigoare referitoare la calitatea constructiilor si la calitatea materialelor de constructii. Nu se vor folosi materiale poluante, periculoase si nocive.
- suprafetele exterioare pavate vor fi permeabile pentru apa. Nu se vor construi platforme impermeabile betonate sau asfaltate cu suprafata mai mare decat 100 mp, fara rosturi, pentru a permite absorbtia lenta a apelor meteorice in sol.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

In proiectarea, executia si exploatarea constructiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea in constructii, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, Hotararii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii in constructii, toate normele tehnice si normativele in vigoare privind calitatea constructiilor, se vor respecta in proiectare, executie si

exploatare reglementarile in vigoare cu privire la paza si protectia fata de incendii, la asigurarea cailor de evacuare ale cladirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii :

Amplasamentele constructiilor vor respecta prevederile din plansa nr. A-2 – reglementari urbanistice – zonificare.

Se vor respecta retragerile fata de limita amplasamentului, fata de reperele materializate in plansa de reglementari urbanistice -- zonificare, limita perimetrului edificabil. Constructiile se vor realiza numai in perimetrele edificabile marcate pe plansa A -2 reglementari urbanistice – zonificare, putand lua loc oriunde in cadrul acestui perimetru.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retragerile minime fata de vecinatati, intimitate si toate celelalte prevederi legale de amplasare.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- accesele obligatorii sunt :
- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comuna, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor in incinta
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara :

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii :

Forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii sunt prevazute in plansa A-2 sub forma perimetrului edificabil.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri :

Spatiile verzi vor fi amplasate cvasiomogen pe teritoriul studiat, ele ocupa minim 20 % din suprafata terenului amenajat. Se va face tot posibilul ca vegetatia salbatica existenta pe amplasament sa supravietuiasca si sa acopere spatiile libere de constructii si amenajari artificiale. Imprejmuirea incintei se va putea realiza cu gard din plasa de sarina, nu mai inalt de 2 m, fara soclu. La limita amplasamentului spre sud-vest se vor planta arbori si arbusti cu vegetatie deasa cu rol de protectie impotriva curentilor de aer, a vantului dominant si cu rol de fixare a solului.

III Zonificarea functionala :

Teritoriul studiat, data fiind omogenitatea functiunilor se constituie intr-o singura zona functionala.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale :

Unitatile functionale cuprind urmatoarele subunitati importante :

A – agricol (agrozootehnic)

SP – spatii plantate

Cr – cai de comunicatie

TE – echipare edilitara

V. Zone functionale :

ZONA FUNCTIONALA UNICA – ZONA AGROZOOTEHNICA

Suprafata : 11.400 mp

subzone functionale : A, SP, Cr, TE.

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 41,00 %	CUT maxim 0,45

Suprafata reglementata : 11.400 mp
Unitate functionala : zona agrozootehnica
Subunitati functionale : A, Cr, SP, TE
Funciunea dominanta : agrozootehnica
Funciuni permise fara conditii : anexe agrozootehnice
Funciuni permise cu conditii : nicio alta functiune
Funciuni interzise : alte functiuni decat cea dominanta, cele permise
Inaltimea maxima a constructiilor la streasina : 6,00 m de la cota terenului amenajat
Inaltimea maxima a constructiilor la coama : 10,00 m de la cota terenului amenajat
RETRAGERI ALE EDIFICABILULUI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE :
- Nord : 5,00 m
- Sud : variabil intre 9,82 m si 10,06 m
- Est : 1,00 m
- Vest : variabil intre 5,38 m si 7,40 m

Parcare numai pe lot
Culori recomandate : culori naturale, vegetale, pamanturi, alb, ocruregim maxim de inaltime : parter cu supanta partoala, punctual
Imprejmuiri : transparente, h maxim 2,00 m fara soclu
Suprafata minima de spatii verzi : 20 % din suprafata terenului

Orientarea fata de punctele cardinale :

Se vor orienta astfel cladirile si constructiile incat sa li se asigure cele mai bune conditii de iluminat natural si insorire in tot timpul anului.

Spatii verzi :

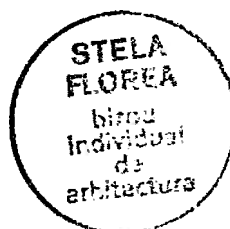
Zona nu face parte din arie Natura 2000 protejata.

Nu se vor folosi produse chimice pentru tratarea, desfiintarea sau stimularea artificiala a vegetatiei pe teren. Spatiile verzi au rol decorativ, de agrementare si de protectie, absorbante pentru praf, pulberi, miroruri, fum si emanatii de esapare, de fixare a solului, perdele de protectie in calca curenților de aer, a inzapezirii, perdele absorbante pentru zgomote.

Sef proiect . arh. Florea Stela



Stela Florea



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 607 din 06.11.2023.

În scopul: **ELABORARE PUZ - ZONĂ AGROZOOOTEHNICĂ**

Ca urmare a Cererii adresate de **NAGY ALPĂR ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ** cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna BODOC, satul BODOC, sectorul -, cod poștal -, strada -, nr. 291/A, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0755-245180 (proiectant), e-mail -, înregistrată la nr. 12561 din 17.10.2023,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul COVASNA, comuna BODOC, satul -, sectorul -, cod poștal -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ELIBERAT DE OCPI, RIDICARE TOPOGRAFICĂ, EXTRAS CF 27366 BODOC,

văzând avizul favorabil condiționat al primarului comunei BODOC nr. 6156/25.10.2023,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 13/1999, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al comunei BODOC nr. 4/2000, prelungit cu HCL nr. 91/2018,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul teren identificat cu nr. cad. 27366 este în proprietatea următoarelor persoane: Nagy Alpár, Nagy Timea, conform extras CF 27366 BODOC și se află în extravilanul UAT BODOC, conform PUG aprobat.

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție monumente istorice și/sau ale naturii, dar se află în apropierea unității militare BODOC.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: arabil. Imobil aflat sub incidența art. 3, alin. (1) din Legea nr. 17/2004.

Terenul are o suprafață totală de 11.400 mp.

Se vor respecta reglementările administrației centrale și locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului.

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform condițiilor din avizul favorabil condiționat al primarului comunei BODOC nr. 6156/25.10.2023: utilitățile vor fi asigurate de beneficiarul Nagy Alpár I.I., accesul pe proprietate va fi amenajat de beneficiar.

Pentru realizarea investiției se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", aprobată prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști înscriși în Registrul Urbanistilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

Se vor avea în vedere prevederile P.U.Z. avizate și aprobate care ar putea influența evoluția zonei.

Colectivele de specialitate care vor întocmi P.U.Z.-ul, pe parcursul elaborării documentației, vor consulta Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Covasna pentru o bună coordonare a tuturor lucrărilor din această zonă, prezentând soluții de cooperare cu vecinii (persoane fizice sau juridice).

În conformitate cu art. 47 alin. (5) din L. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare: "Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise".

În conformitate cu art. 46 alin (1) din Hot. 101 a C.S.R.U.R. /2010 publicat în M.O. 577/2010 : "La încredințarea elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie existența în cadrul entității elaboratoare a unui specialist cu drept de semnătură, în calitate de coordonator, pentru categoria respectivă de documentații, și trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) specialistul cu drept de semnătură trebuie să fie angajat cu contract individual de muncă la respectiva entitate elaboratoare;

b) entitatea elaboratoare trebuie să aibă ca obiect principal de activitate "Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea", conform clasificării activităților din economia națională - CAEN, ediția revizuită".

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul:

ELABORARE PUZ - ZONĂ AGROZOOOTEHNICĂ

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezentei solicitantului, formulată în cerere:
FERMĂ PENTRU CREȘTEREA ANIMALELOR, CLĂDIRI AGRICOLE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

■ **Avize, acorduri și studii la faza PUZ :**

- aviz de oportunitate, aprobat de Președintele Consiliului Județean Covasna;
- Agenția pentru Protecția Mediului - Covasna;
- Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna;
- Direcția Județeană pentru Cultură Covasna (d.p.d.v. arheologic);
- I.S.U. "Mihai Viteazul" al Județului Covasna;
- ABA Olt - SGA Covasna;
- Stat Major al M. Ap. N.;
- Transgaz Mediaș SA;
- Direcția de Sănătate Publică Covasna;
- dovada dreptului de executare a lucrării și înscrierea acestuia în cartea funciară;
- acord sub formă autentică al proprietarilor;
- studiu geotehnic;
- planul de încadrare în zonă eliberat de OCPIIC și ridicare topografică vizată de O.C.P.I.C., atât pe hârtie, cât și în format digital, posibile extensii *.dxf sau *.dwg ;
- dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la RUR;
- anunț mass-media;
- informarea și consultarea publicului privind documentația de urbanism conform Regulamentului local aprobat;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii. Aceasta se poate prelungi de către emitent, la solicitarea titularului, cu cel puțin 15 zile înaintea datei expirării.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,
TAMÁS Sándor

L.S.



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
SZIAKUCS István-Attila

ARHITECT-ȘEF,
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT,
BARTÁK Júlia

Achitat taxa de: 59,00 lei, conform bonului nr. 6994 din 17.10.2023.
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, cu
modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

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

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

L.S.

ARHITECT-ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

■ **Avize, acorduri și studii la faza PUZ :**

- aviz de oportunitate, aprobat de Președintele Consiliului Județean Covasna;
- Agenția pentru Protecția Mediului - Covasna;
- Direcția pentru Agricultură Județeană Covasna;
- Direcția Județeană pentru Cultură Covasna (d.p.d.v. arheologic);
- I.S.U. "Mihai Viteazul" al Județului Covasna;
- ABA Olt - SGA Covasna;
- Stat Major al M. Ap. N.;
- Transgaz Mediaș SA;
- Direcția de Sănătate Publică Covasna;
- dovada dreptului de executare a lucrării și înscrierea acestuia în cartea funciară;
- acord sub formă autentică al proprietarilor;
- studiu geotehnic;
- planul de încadrare în zonă eliberat de OCPIC și ridicare topografică vizată de O.C.P.I.C., atât pe hârtie, cât și în format digital, posibil extensie *.dxf sau *.dwg ;
- dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la RUR;
- anunț mass-media;
- informarea și consultarea publicului privind documentația de urbanism conform Regulamentului local aprobat;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii. Aceasta se poate prelungi de către emitent, la solicitarea titularului, cu cel puțin 15 zile înainte de expirare.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,
TAMÁS Sándor

L.S.



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
SZIAKICS István-Attila

ARHITECT-ŞEF,
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT,
BARTA Júlia

Achitat taxa de: 59,00 lei, conform bonului nr. 6994 din 17.10.2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de _____

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

L.S.

ARHITECT-ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poştă.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfantu Gheorghe

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 27366 Bodoc

Nr. cerere 18252
Ziua 24
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100168619422



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	27366	11.400	Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 25361;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
43756 / 06/12/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Bodoc); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 27366 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1158.	A1
Act Normativ nr. Legea nr.17/2014, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea nr.17/2014	A1
Act Notarial nr. Contract de vânzare-cumpărare nr. 1955, din 07/08/2019 emis de NP SAVU ALIN-GABRIEL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare în regimul comunității legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) NAGY ALPAR, , căsătorit cu 2) NAGY TIMEA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidența art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
3588 / 06/02/2024		
Act Notarial nr. Declarație nr. 268, din 05/02/2024 emis de BNP Savu ALIN - GABRIEL;		
B5	se notează că imobilul înscris în cartea funciară nr. 27366 Bodoc se află în patrimoniul afectat desfășurării activității NAGY ALPAR Intreprindere Individuală	A1

C. Partea III. SARCINI .

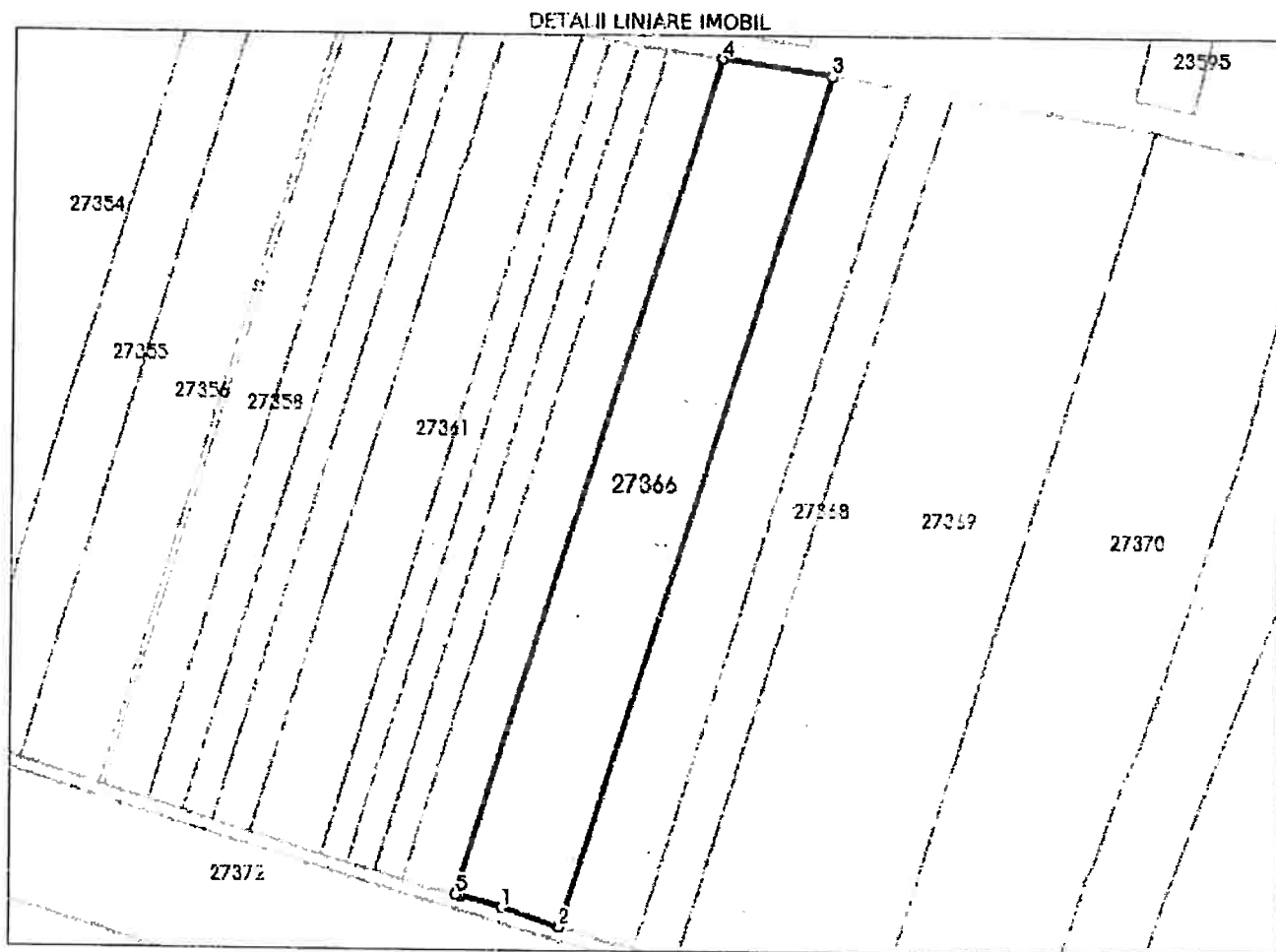
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
27366	11.400	imobil înscris în CF sporadic 25361;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	11.400	31	580/6	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	565.254,903 495.117,472	2	565.274,757 495.110,868	20.924
2	565.274,757 495.110,868	3	565.365,572 495.405,372	308.189
3	565.365,572 495.405,372	4	565.328,239 495.411,062	37.763
4	565.328,239 495.411,062	5	565.239,034 495.121,774	302.73

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	565.239,034 495.121,774	6	565.240,432 495.121,379	1.453
6	565.240,432 495.121,379	1	565.254,903 495.117,472	14.989

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/05/2024, 20:04



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 27366, UAT Bodoc / COVASNA, -

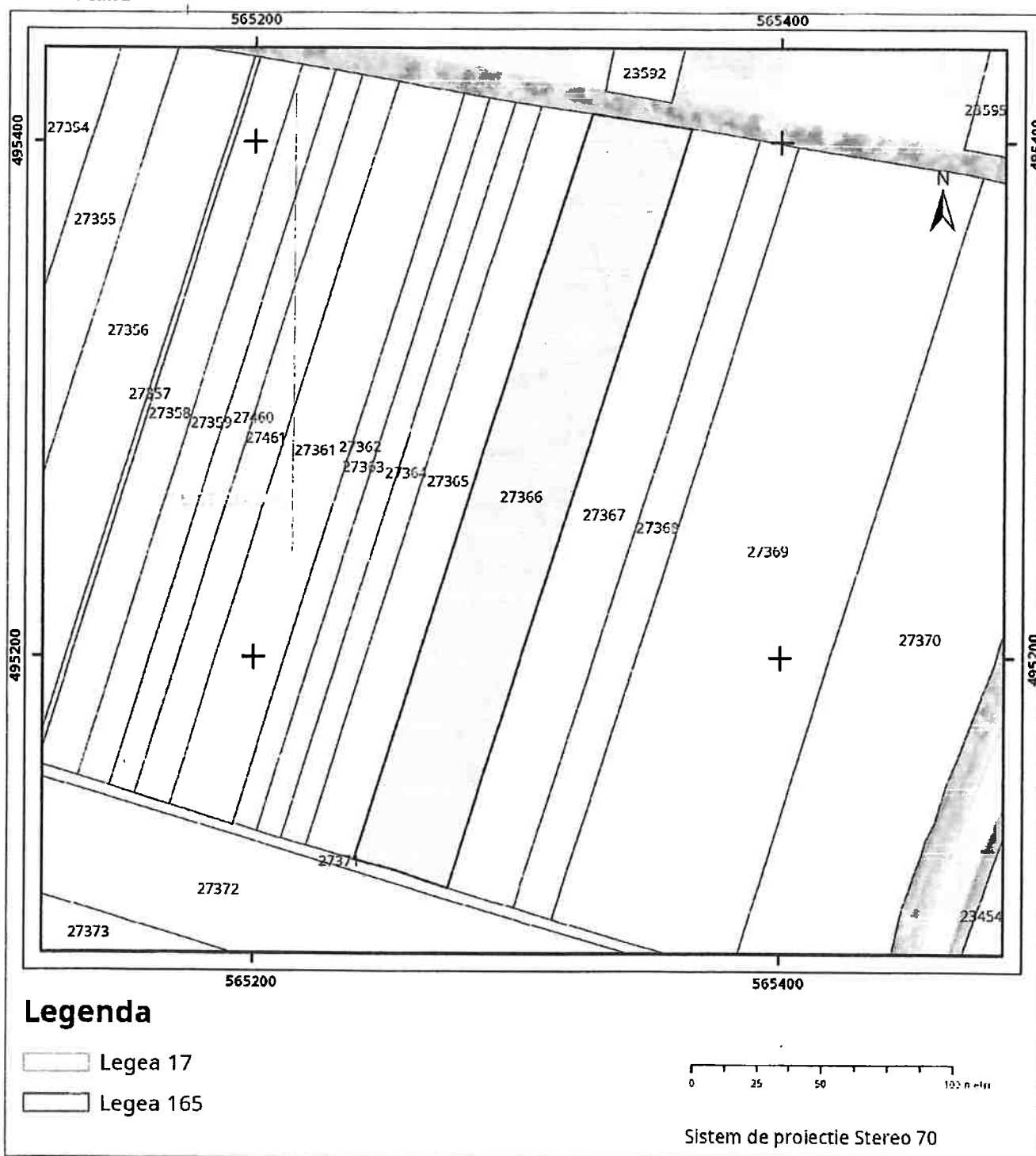
Nr.cerere	16760
Ziua	14
Luna	05
Anul	2024

Teren: 11.400 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 11400mp

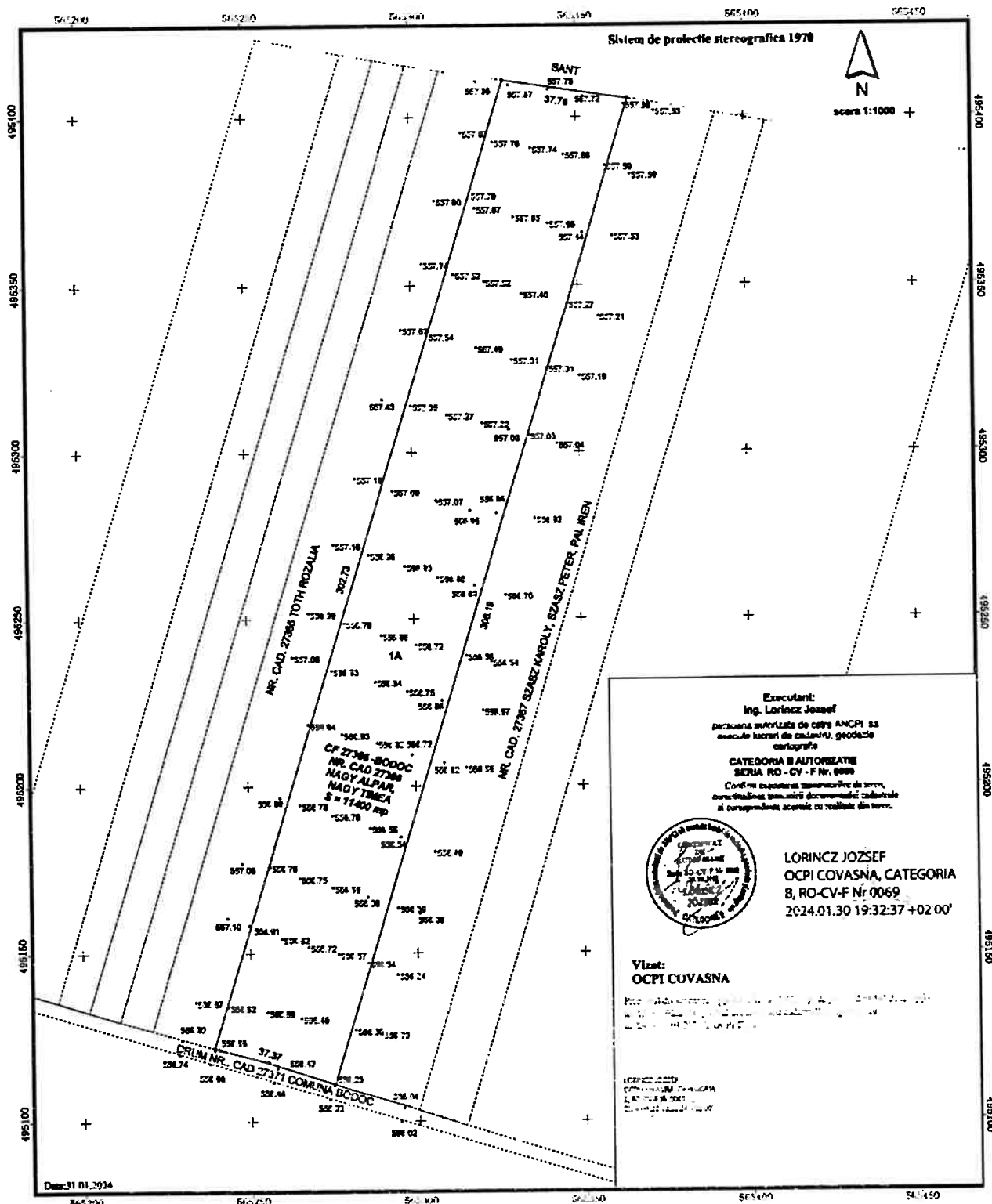
Plan detaliu



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE (extravilan)

Adresa bunului imobil
Extravilan Com. Ghidfalau
UAT BODOC
Cod SIRUTA 63893
Judetul Covasna

Numele si prenumele beneficiar:
NAGY ALPAR INTREPRINDERE INDIVIDUALA
Com. Bodoc,
Set. Bodoc, nr. 291A,
Judetul Covasna



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 121 / 2024

Întocmit astăzi, **01/02/2024**, privind cererea **2919** din **31/01/2024**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

LORINCZ JOZSEF
OCPI COVASNA, CATEGORIA
B, RO-CV-F Nr.0069
2024.01.30 19:32:37 +02'00'

1. Beneficiar: NAGY ALPAR INTRPRINDERE INDIVIDUALA

2. Executant: LORINCZ JOZSEF

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentatie topografica pentru obtinerea autorizatiei de constructie, scopul ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE PENTRU OBIECTIVUL: " CONSTRUIRE FERMĂ PENTRU CREȘTEREA ANIMALELOR, CLĂDIRI AGRICOLE SI ÎMPREJMUIRE TEREN", Comuna Bodoc, Judetul Covasna.

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
5_CERT_DE_U	20.11.2023	act administrativ	CJ COVASNA
1_DOCUMENT	30.01.2024	inscris sub semnatura privata	LORINCZ JOZSEF
2_MASURATO	30.01.2024	inscris sub semnatura privata	LORINCZ JOZSEF
3_PLANURI	30.01.2024	inscris sub semnatura privata	LORINCZ JOZSEF
4_CF_27366	16.10.2023	act administrativ	BCPI SFANTU GHEORGHE

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 121 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
27366	Avertizare	Receptia 3587163: Imobilul TR-90-1 se suprapune cu terenul 27366 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 3587163: Imobilul TR-90-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
IOANA STANESCU

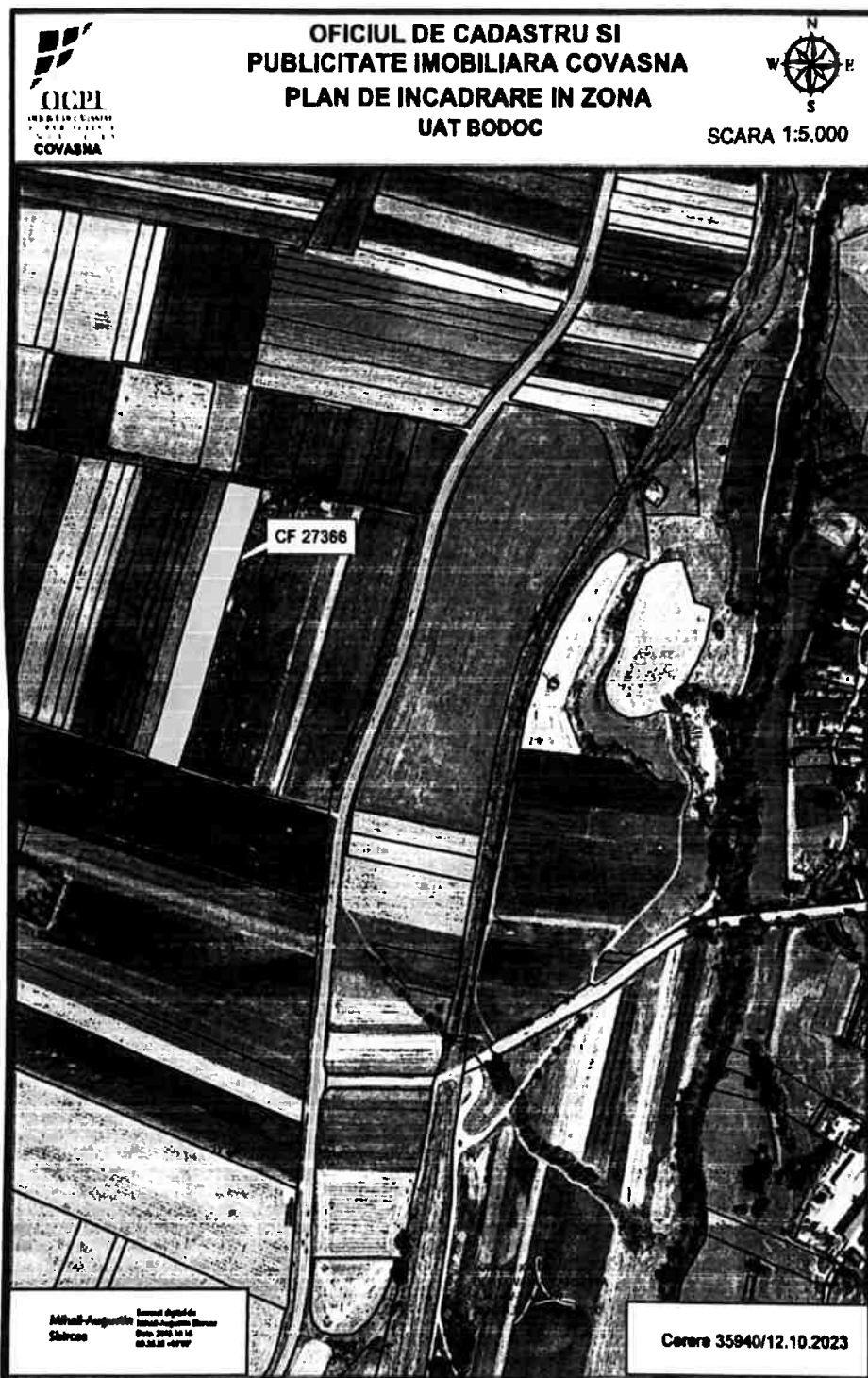
PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA AGROZOOTEHNICA

COMUNA BODOC

P.U.Z.

INITIATOR : NAGY ALPAR INTREPRINDERE INDIVIDUALA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



STELA
FLOREA
birou
individual
de
arhitectura

13

VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE	
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA P. STELA SF. GHEORGHE, strada Privighetilor nr. 26 Tel : 0740000000 e-mail : stela.florea.bia@gmail.com				ZONA AGROZOOTEHNICA	PROIECT NR. 300 / 3004
SEF PROIECT ARH. FLOREA STELA				LOCALITATEA : COMUNA BODOC	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT ARH. FLOREA STELA				INITIATOR : NAGY ALPAR INTREPRINDERE INDIVIDUALA	MAI 2024
REDACTAT ARH. FLOREA STELA				TITLUL PLANSEI PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SCARA 1/6000 A - 0

**ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENURILOR**

**CF. NR. 27366
NAGY ALPAR SI
NAGY TIMEA-**
teren aflat in patrimoniul
afectat desfasurarii activitatii
**NAGY ALPAR- Intreprindere
Individuala**



**PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA AGROZOOTEHNICA**

COMUNA BODOC

P.U.Z.

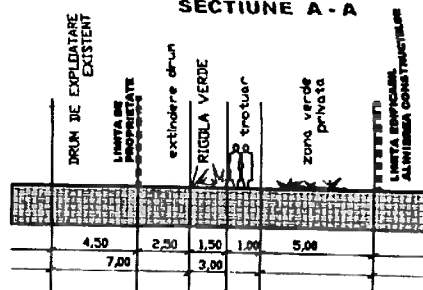
**INITIATOR : NAGY ALPAR INTREPRINDERE INDIVIDUALA
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

SCARA 1 / 1000

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE**
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE**
- DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT
TEREN AFLAT IN DOMENIUL PUBLIC
AL COMUNEI BODOC**
- TEREN AFLAT IN PROPRIETATEA
PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE
CU NOTAREA IN CF CA SE AFLA IN
PATRIMONIUL AFECTAT
DESFASURARII ACTIVITATII
NAGY ALPAR INTREPRINDERE
INDIVIDUALA**
- TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA
PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE
CARE TREC IN DOMENIUL PUBLIC
AL COMUNEI BODOC
(MODERNIZARE DRUM, RIGOLA,
TROTUAR PUBLIC)**

**PROFIL DRUM CAROSABIL MODERNIZAT
SECTIUNE A - A**



BILANT TERITORIAL COMPARATIV

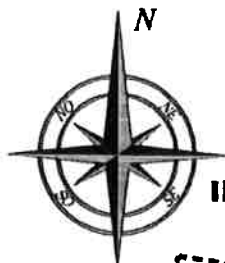
specificatie	EXISTENT		PROPUIS	
	MP	X	MP	X
SUPRAFATA STUDIATA	11.870	X	11.870	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	11.400	100,00	11.400	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII(EST)	0	0,00	4.640	40,70
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA	0	0,00	3.440	30,17
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	11.400	100,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0	0,00	400	3,52
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ZONE VERZI	0	0,00	2.920	25,61
SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL.	nedet.	nedet.	8.460	74,21
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	11.400	100,00	11.400	100,00
P.D.T. MAXIM ADMIS	41,00 X			
C.U.T. MAXIM ADMIS	0,45			

**STELA
FLOREA**
birou
Individual
de
arhitectura

VERIFICATOR NOME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	PROIECT NR. 300 / 2024
DIRECU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA P. STELA CF. GHEORGHE, strada Privighetilor nr. 26 tel : 0699999999 e-mail : stelaflorea.bia@gmail.com			ZONA AGROZOOTEHNICA	FAZA P.U.Z.
DETALII			LOCALITATEA : COMUNA BODOC	MAI 2024
DETALII			INITIATOR : NAGY ALPAR INTREPRINDERE INDIVIDUALA	SCARA 1/1000
DETALII			TITLUL PLANSEI PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	A - 4

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

CF. NR. 27366



PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA AGROZOOTEHNICA

COMUNA BODOC

P.U.Z.

INITIATOR : NAGY ALPAR INTREPRINDERE INDIVIDUALA
REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

SCARA 1 / 1000

OBIECTIVE PRINCIPALE PROPUSE:

ADAPOST BOVINE 190 CAPETE

SILOZ NUTRETURI

FANAR

CAI DE CIRCULATIE
CAROSABILA PENTRU
TRAFIC GREU

PLATFORME DE MANEVRA

CONSTRUCTII SI DOTARI
TEHNICO-EDILITARE

SPATII VERZI

IMPREJMUIRI

NOTA :
APELE DE SUPRAFATA
CONVENTIONAL CURATE
SE CONDUC SPRE SPATIILE
VERZI SI RIGOLA
DRUMULUI, PRIN
SANTURI
INIERBATE DESCHISE.

plansa A-3
s-a intocmit pe
ilustrarea
exemplificativa

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE
- DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT
- MODERNIZARE DRUM EXISTENT
- SPATII VERZI PUBLICE, RIGOLE
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUSE
- TROTUAR PUBLIC PROPUSE
- ▲ FRONT DE ACCES
- CIRCULATII CAROSABILE INTERIOARE
- CONSTRUCTII PROPUSE (EXEMPLIFICATIV)
- EXTINDERE RESEA ENERGIE ELECTRICA ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA, POST DE TRANSFORMARE PENTRU : INSTALATII DE ILUMINATUL GENERAL, INSTALATII DE PRIZE MONOFAZATE, INSTALATIE DE FORTA, INSTALATIE PARATRAZNET SE VA ASIGURA ILUMINATUL NOCTURN EXTERIOR CU LAMPADARE ELECTRICE SAU SOLARE

ADUCTIUNE APA DIN PUT FORAT

ALIMENTARE CU APA DIN PUT FORAT DE ADANCIME, STATIE DE TRATARE A APEI, GRUP DE POMPARE APA, REZERVOR 108 MC, SUPRATERAN (INCLUSIV REZERVA DE INCENDIU EXTERIOR). PRESIUNE MAXIMA IN RESEA 6 BARI. SE VOR RESPECTA PREVEDERILE CEN / TC 155, SR EN 13244 - 3, SR EN 12201 - 3.

BAZIN DE DEJECTII SUBTERAN, PARTIAL SUB ADAPOSTUL DE BOVINE - 1.600 MC

BAZIN VIDANJABIL IMPERMEABILIZAT APE UZATE MENAJERE 10 MC

HIDRANTII EXTERIORI, SE VOR AMPLASA CONFORM LEGISLATIEI IN VIGOARE, LA RESEA DE APA DEDICATA DOAR STINGERII INCENDIULUI EXTERIOR, ALIMENTATA DIN REZERVORUL DE APA, PRIN GRUPUL DE POMPARE APA. SE VOR PREVEDEA SI HIDRANTII INTERIORI.

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

specificatie	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	X	MP	X
SUPRAFATA STUDIATA	11.870	X	11.870	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	11.400	100,00	11.400	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII	0	0,00	4.640	40,79
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA	0	0,00	3.444	30,17
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL.	11.400	100,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0	0,00	400	3,52
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ZONE VERZI	0	0,00	8.920	75,61
SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL.	nedel.	nedel.	0.460	74,21
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	11.400	100,00	11.400	100,00
P.Q.T. MAXIM ADMIS	41,00 X			
C.U.T. MAXIM ADMIS	6,45			

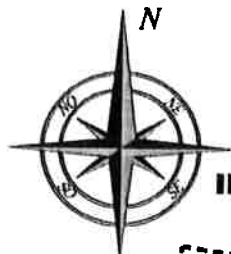
VERIFICATOR	NUME	SIGNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA	PROIECT NR. 308 / 2004
BIRU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	FLOREA P. STELA	EF. BODOC, strada Privighetilor nr. 26	tel. 1 999999	o-nal i stela.florea.bodoc@gmail.com	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH. FLOREA STELA			INITIATOR : NAGY ALPAR INTREPRINDERE INDIVIDUALA	HAZ 2004
PROIECTAT	ING. BARTOS KARTLY			TITLUL PLANSEI	SCARA 1/1000
REDACTAT	ARH. FLOREA STELA			REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	A-3

ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

CF. NR. 27366

NOTA :

PLANSA A-2.1. ESTE
EXEMPLIFICATIVA,
OBIECTIVELE PROPUSE
POT AVEA ALTE DIMENSIUNI,
FORME, TRASEE, CU
RESPECTAREA
POT SI CUT MAXIM,
REGIMULUI MAXIM
DE INALTIME SI A
LIMITELOR
PERIMETRULUI
EDIFICABIL



PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA AGROZOOTEHNICA

COMUNA BODOC

P.U.Z.

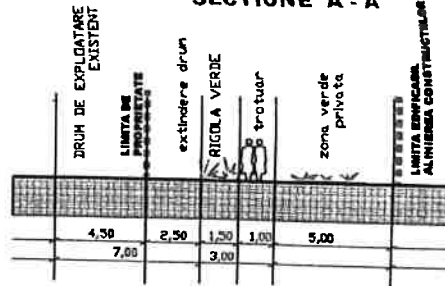
INITIATOR : NAGY ALPAR INTREPRINDERE INDIVIDUALA
ILUSTRARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA

SCARA 1 / 1000

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE
- DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT
- MODERNIZARE DRUM EXISTENT
- SPATII VERZI PUBLICE, RIGOLE
- PERIMETRUL EDIFICABIL PROPUSE (PERIMETRUL IN CARE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTII)
- ALINIAREA CONSTRUCTIILOR
- TROTUAR PUBLIC PROPUSE
- FRONT DE ACCES
- SPATII VERZI PRIVATE
- CIRCULATII CAROSABILE INTERIOARE (TRAFIC GREU)
- CONSTRUCTII PROPUSE

PROFIL DRUM CAROSABIL MODERNIZAT SECTIUNE A - A



BILANT TERITORIAL COMPARATIV

specificatie	EXISTENT		PROPUSE	
	MP	X	MP	X
SUPRAFATA STUDIATA	11.870	X	11.870	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	11.400	100,00	11.400	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII(EST)	0	0,00	4.640	40,70
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA	0	0,00	3.440	30,17
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	11.400	100,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0	0,00	400	3,32
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0	0,00	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ZONE VERZI	0	0,00	2.920	25,61
SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL	nedel	nedel	8.460	74,21
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	11.400	100,00	11.400	100,00
P.T.T. MAXIM ADMIS	41,00	X		
C.U.T. MAXIM ADMIS	0,45			

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	FLOREA P. STELA			ZONA AGROZOOTEHNICA
PROIECTAT	ARIL FLOREA STELA			LOCALITATE : COMUNA BODOC
REDACTAT	ARIL FLOREA STELA			INITIATOR : NAGY ALPAR INTREPRINDERE INDIVIDUALA
				TITLUL PLANSEI
				ILUSTRARE URBANISTICA EXEMPLIFICATIVA
				PROIECT NR. 300 / 2024
				FAZA P.U.Z.
				MAI 2024
				SCARA 1/1000
				A - 2.1

**ACTE DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENURILOR**

**CF. NR. 27366
NAGY ALPAR SI
NAGY TIMEA-**
teren aflat in patrimoniul
afectat desfasurarii activitatii
NAGY ALPAR- Intreprindere
Individuala



**PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA AGROZOOTEHNICA**

COMUNA BODOC

P.U.Z.

**INITIATOR : NAGY ALPAR INTREPRINDERE INDIVIDUALA
SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI**

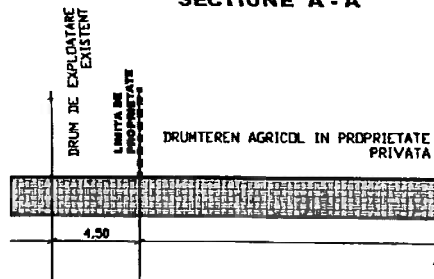
SCARA 1 / 1000

LEGENDA

- PERIMETRUL ZONEI ANALIZATE**
- PERIMETRUL ZONEI REGLEMENTATE**
- DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT**
- TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN
(ARABIL)**

**SE PROPUNE INTRODUCEREA
IN INTRAVILAN A SUPRAFETEI
DE 11.400 MP SI REGLEMENTAREA
PENTRU FUNCTIUNE
AGROZOOTEHNICA**

**PROFIL DRUM CAROSABIL EXISTENT
SECTIUNE A - A**



BILANT TERITORIAL SITUATIA EXISTENTA

specificatie	MP	%
SUPRAFATA STUDIATA	11.870	X
SUPRAFATA REGLEMENTATA	11.400	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CONSTRUCTII(EST)	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE CIRC. CAROSABILA	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE TEREN ARABIL	11.400	100,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ECHIP. EDILITARA	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ALTE FUNCTIUNI	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE ZONE VERZI	0	0,00
SUPRAFATA OCUPATA DE EDIFICABIL.	nedef.	nedef.
SUPRAFATA TOTALA OCUPATA	11.400	100,00
P.D.T. EXISTENT	0,00	X
C.U.T. EXISTENT	0,00	

**STELA
FLOREA**
birou
individual
de
arhitectura



VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/ DATA	PROIECT NR. 366 / 2024
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREA P. STELA SF. GHEORGHE, strada Privighetarii nr. 26 tel : 0744888888 e-mail : stela.florea.bia@gmail.com				ZONA AGROZOOTEHNICA	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	ARIH. FLOREA STELA			LOCALITATEA : COMUNA BODOC	MAI 2024
PROIECTAT	ARIH. FLOREA STELA			INITIATOR : NAGY ALPAR INTREPRINDERE INDIVIDUALA	SCARA 1/1000
REDACTAT	ARIH. FLOREA STELA			TITLUL PLANSEI	A - 1
				SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI	