

REGULAMENT DE URBANISM

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARIII : REGULAMENT DE URBANISM
AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE ÎN
INTRAVILAN TRUP IZOLAT – ZONĂ AGROINDUSTRIALĂ,
PARCELELE A 117/13, A 117/14, A 117/15, A117/16, A117/22,
COMUNA AMZACEA, SAT G-RAL SCARISOREANU, JUDEȚUL
CONSTANȚA,
BENEFICIAR S.C. CONSTANȚA BLACK SOIL S.R.L

PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur

DATA ELABORARII: iulie 2017

OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren in suprafata totala de cca 161 000 mp si cuprinde terenul care a generat PUZ-ul, in suprafata de 115 000 mp si zona imediat limitrofa acestuia.

Terenul este proprietate a S.C. CONSTANȚA BLACK SOIL S.R.L. conform Contract de alipire autentificat cu nr. 295 din 08 februarie 2017, BIN George Tragone si determinarea conditiilor in care acest

teren poate fi introdus in intravilan ca trup izolat si folosinta lui schimbata in <zona AGROINDUSTRIALA>.

Prevederile acestei documentatii vor fi reluate si cuprinse in PUG-ul localitatii.

Terenul se afla in partea de vest a localitatii Amzacea, la cca 2,5 km de aceasta si la cca 3,0 km de sat G-ral Scarisoreanu, adiacent drumului judetean DJ 118 si are folosinta actuala de <teren arabil>.

Terenul in suprafata de 115 000 mp a fost format prin alipirea parcelelor :

- A117/13 , sola 36 , S= 25000 mp , nr cadastral 102290
- A117/14 , sola 36 , S= 20000 mp , nr cadastral 102123
- A117/15 , sola 36 , S= 20000 mp , nr cadastral 102113
- A117/16 , sola 36 , S= 30000 mp , nr cadastral 101916
- A117/22 , sola 36 , S= 20000 mp , nr cadastral 102112

Dupa alipirea acestor 5 proprietati intro singura Carte funciara, terenului i-a fost atribuit numarul cadastral 102314.

Vecinatatile lui sunt :

N - drum de exploatare De 117/28

E - A117/12 prop. Piciu Constantin, A 117/23 prop. Neata Dumitru

S - A 117/23 prop. Neata Dumitru, drum judetean DJ 118, IE 101929

V - IE 101929, A117/17 prop. Dragomir Anica

Terenul este liber de orice constructii.

BAZA LEGALA

La baza elaborarii prezentului regulament de urbanism, precum si a documentatiei de urbanism pe care o insoteste, au stat urmatoarele legi (si nu numai)

- LEGEA 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele unele masuri pentru realizarea locuintelor, actualizata
- LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandari privind modul de viata al populatiei
- LEGEA 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protectia mediului
- LEGEA 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor

REGULAMENT DE URBANISM

FUNCTIUNI PERMISE - mica industrie deservind exploatarele agricole, servicii, depozitare, comert en-gros (toate anexe ale exploatarele agricole);

FUNCTIUNI STRICT INTERZISE – locuire, sanatate, invatamant, crestere de animale, industrie poluanta;

- **DIVIZAREA LOTULUI** – este posibila, cu conditia ca fiecare lot sa aiba acces dintrunul din drumuri (DJ 392 sau De 117/28) si ca restul de reglementari (amplasarea constructiilor pe lot, procent de ocupare al terenului, etc.) sa fie respectate pentru fiecare lot in parte; se va favoriza, pe cat posibil, forma rectangulara a loturilor;

-**AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE LOT**- codul civil privind distanta constructiilor fata de limita proprietatii va fi respectat in toate situatiile

-constructiile se vor amplasa respectand o distanta de min 5,0 fata de limita de proprietate (exceptand latura spre DJ a lotului)

-o retragere de minim 22,0 m din axul drumul judetean

-**REGIM DE INALTIME** – in functie de necesitatile functionale, maximum P+2, dar nu se va depasi inaltimea maxima de 20,0 m

-**PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

(P.O.T) maxim 50%

Drumurile carosabile si aleile, parcarile si platformele nu se iau in considerare la calculul Procentului de ocupare al terenului

- **COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR**

(C.U.T.) maxim 1,5

-**CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE** imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară; constructiile pe schelet metalic cu panouri tristat in culori vii sunt posibile, dar nu sunt singura optiune

-ASIGURAREA PARCARILOR toate parcarile se vor asigura in incinta proprie, inclusiv stationarea autovehiculelor pentru incarcare-descarcare marfa

-INCHIDEREA LOTURILOR – toate inchiderile vor fi executate din gard de plasa de sarma de cca 2,0 m inaltime, dublat de gard viu

-ASIGURAREA UTILITATILOR, EVACUAREA DESEURILOR MENAJERE retelele de alimentare cu energie electrica, alimentarea cu apa si canalizare menajera si pluviala vor fi proiectate si executate odata cu executarea constructiilor

-este posibila asigurarea din resurse proprii a acestor utilitati (put forat, fosa septica, generator de electricitate, etc.) si deasemeni este posibila asigurarea lor prin prelungirea retelelor existente, pe baza unor proiecte de specialitate

-se recomanda si folosirea metodelor alternative pentru asigurarea electricitatii, incalzire si prepararea apei calde menajere – panouri solare, pompe de caldura

-orice deseuri rezultate din procesul de productie vor fi depozitate si eliminate corespunzator, conform cu legislatia in vigoare

-agentii economici au obligatia colectarii selective a deseurilor reciclabile (hartie, metal, plastic, sticla)

-SPATII VERZI - conform Hotararii CJC nr. 152/22.05.2013, asa cum este prevazut

PROTECTIA MEDIULUI

Pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:

- Pe timpul executarii constructiilor:

-Orice deșeuri rezultate (molozi, pamant, etc.) vor fi transportate în locurile special amenajate indicate de catre primarie, iar în organizările de șantier vor fi folosite numai toalete ecologice.

- În perioada exploatarei construcțiilor:
 - Evacuarea apelor uzate menajere se va face numai în rețeaua de canalizare a localității
 - Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale.
 - Suprafața de spații plantate va fi cât de mare este posibil, în mod categoric nu mai mică de 50 % din suprafața terenului (incluzând spațiile verzi amenajate pe acoperișul construcțiilor sau pe fațadele acestora, conform HCJ 152/2013
 - Legislația de protecția mediului în vigoare va fi cu strictețe respectată.
 - Se recomandă ca panouri solare să fie amplasate pe acoperișul clădirii pentru a reduce necesarul de energie convențional.

Intocmit,

arh. Diana Bucur



urb. Simona Elena Radulescu

MEMORIU TEHNIC

A. DATE GENERALE

DENUMIREA LUCRĂRII : PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TRUP IZOLAT – ZONĂ AGROINDUSTRIALĂ, PARCELELE A 117/13, A 117/14, A 117/15, A117/16, A117/22, COMUNA AMZACEA , SAT G-RAL SCARISOREANU ,JUDEȚUL CONSTANȚA, BENEFICIAR S.C. CONSTANȚA BLACK SOIL S.R.L
 PROIECTANT: S.C. ARHIGRAF S.R.L., Arh. Diana Bucur
 DATA ELABORĂRII : iulie 2017

B. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren in suprafata totala de cca 161 000 mp si cuprinde terenul care a generat PUZ-ul, in suprafata de 115 000 mp si zona imediat limitrofa acestuia.

Terenul este proprietate a S.C. CONSTANȚA BLACK SOIL S.R.L., conform Contract de alipire autentificat cu nr. 295 din 08 februarie 2017, BIN George Tragone si determinarea conditiilor in care acest teren poate fi introdus in intravilan ca trup izolat si folosinta lui schimbata in < zona AGROINDUSTRIALA>. Prevederile acestei documentatii vor fi reluate si cuprinse in PUG-ul localitatii.

C. DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE

1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată se afla acum in extravilan si terenul are folosinta de <arabil>.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se afla in partea de vest a localitatii Amzacea, la cca 2,5 km de aceasta si la cca 3,0 km de sat G-ral Scarisoreanu, adiacent drumului judetean DJ 118 si are folosinta actuala de < teren arabil >

Terenul in suprafata de 115 000 mp a fost format prin alipirea parcelelor :

-A117/13 , sola 36 , S= 25000 mp , nr cadastral 102290

-A117/14 , sola 36 , S= 20000 mp , nr cadastral 102123

-A117/15 , sola 36 , S= 20000 mp , nr cadastral 102113

-A117/16 , sola 36 , S= 30000 mp , nr cadastral 101916

-A117/22 , sola 36 , S= 20000 mp , nr cadastral 102112

Dupa alipirea acestor 5 proprietati intro singura Carte funciara, terenului i-a fost atribuit numarul cadastral 102314 .

Vecinatatile lui sunt :

N - drum de exploatare De 117/28

E- A117/12 prop. Piciu Constantin , A 117/23 prop. Neata Dumitru

S- A 117/23 prop. Neata Dumitru , drum judetean DJ 118, IE 101929

V- IE 101929 , A117/17 prop. Dragomir Anica

DISTANTA INTRE VECINATATI:

N – drum de exploatare De 117/28 ; pe parcela adiacenta drumului de exploatare nu sunt edificate constructii;

-constructiile ce urmeaza sa fie realizate vor fi retrase cu 5 m fata de hotar;

S – parcela A 117/23 prop. Neata Dumitru, drum judetean DJ 118, IE 101929 proprietate Najicu Ecaterina - pe parcelele situate pe latura de sud nu sunt edificate constructii, iar constructiile ce urmeaza sa fie realizate vor fi retrase cu 5 m fata de hotar; retragerea fata de drumul judetean va fi de minim 22 m fata de ax DJ;

E – A117/12 prop. Piciu Constantin , A 117/23 prop. Neata Dumitru; - pe parcelele situate pe latura de est nu sunt edificate constructii, iar constructiile ce urmeaza sa fie realizate vor fi retrase cu 5 m fata de hotar;

V – IE 101929 , A117/17 prop. Dragomir Anica; - pe parcelele situate pe latura de est nu sunt edificate constructii, iar constructiile ce urmeaza sa fie realizate vor fi retrase cu 5 m fata de hotar;

Terenul pentru care se elaboreaza documentatia de urbanism este liber de orice constructii

3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul nu are accidente de relief care să reprezinte riscuri naturale, nu este străbătut de nici un fel de cursuri de apă si este aproximativ plat.

4CIRCULAȚIA

Circulatia principal in zona studiată se face pe DJ 392. Accesul la parcelele care fac obiectul acestei documentatii se poate face si pe drumul de exploatare existent De 117/28 (aflat la nord)

5 OCUPAREA TERENURILOR

Întreaga zonă ce urmează a fi studiata este ocupată de teren agricol si este lipsita de orice constructii. In aceeasi situatie se afla si mare parte din parcelele invecinate.

6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe terenul studiat există nu exista retele de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa sau canalizare.

7 PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale și nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție. Funcțiunea propusă, de mică industrie, depozitare, servicii, crează un impact minim asupra mediului.

8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Dorința de a da o utilizare superioară acestor terenuri agricole, a făcut proprietarii acestora să ia în considerare construirea unor facilități care să valorifice resursele plantațiilor agricole din zonă.

D. DISFUNCTIONALITATI

Nu există disfuncționalități legate de funcțiunea (existența și propusă) a acestui teren.

E. PROIECTE APROBATE / LUCRARI IN CURS DE REALIZARE

Nu există aprobate lucrări în curs pe acest pământ.

F. CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

2 PREVEDERI ALE PUG

Conform prevederilor PUG-ului localității suprafața studiată are destinația de <teren agricol>.

3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Așa cum am arătat, nu există un cadru natural cu potențial turistic deosebit în zona studiată (forme de relief, oglinzi de apă - având în vedere distanța relativ mare până la malul lacului și mare) care să necesite și să justifice o punere în valoare.

4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la parcelele studiate se face pe drumul de exploatare existent De 117/28 și pe drumul județean DJ 392.

În interiorul parcelelor se vor amenaja drumuri de acces, platforme de depozitare și parcaje în funcție de necesitățile funcționale.

5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Terenul studiat va fi introdus în intravilan ca trup izolat

Dezvoltarea lui va avea loc în două etape :

-ETAPA I – se dorește amplasarea unui garaj auto, în suprafața de cca 3550 mp, a unor platforme betonate și pietruite, a unor rezervoare de apă și combustibili precum și a altor amenajări necesare bunei funcționări a investițiilor propuse.

Vegetație înaltă și medie, sub formă de perdele de protecție vor fi sădite perimetral

În această etapă restul terenului (cca 50 000 mp va fi folosit în continuare ca teren agricol)

-ETAPA II- va fi dezvoltată cu spații pentru mică producție, depozitare, servicii, toate anexele ale exploataților agricole, în funcție de necesitățile de moment ale pieții.

6 REGULAMENT DE URBANISM

- Funcțiuni premise - mică industrie deservind exploatațile agricole, servicii, depozitare, comerț en-gros (toate anexele ale exploataților agricole)
- Funcțiuni strict interzise – locuire, sanatare, învățământ, creștere de animale, industrie poluantă
- Procentul de ocupare al terenului va fi, în funcție de necesitățile tehnologice, de maxim 50 %; Platformele de depozitare și parcajele nu vor fi luate în calculul procentului de ocupare al terenului
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,5.
- Platformele de depozitare și parcajele nu vor fi luate în calculul coeficientului de utilizare al terenului
- Regimul de înălțime al construcțiilor max. P+2, înălțime maximă a construcțiilor max 20,0 m – în funcție de necesitățile tehnologice
- Amplasarea pe lot a construcțiilor se va face cu respectarea codului civil, cu retragere de min 5,0 m de la limita lotului și cu respectarea retragerii de 22,0 m din axul drumului județean
- Caracteristici constructive: imobilele urmează să fie construite cu materiale și finisaje de calitate superioară;
- Asigurarea parcarilor: toate parcarile se vor asigura în incinta proprie, inclusiv staționarea autovehiculelor pentru încărcare-descărcare marfă
- Închiderea terenurilor – toate închiderile vor fi executate din gard de plasa de sarmă de cca 2,0 m înălțime, dublat de gard viu

7 BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUS</u>
-TEREN AGRICOL	115 000 MP-100%	
- ZONA AGROINDUSTRIALA		110 300 MP-95,9%
Din care		
CONSTRUCTII		MAX 57 500MP-50%
- PLANTATII PERIMETRALE		4 660 MP -4,1%
TOTAL SUPRAFAȚA STUDIATA	115 000 mp	115 000 mp

8 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Utilitățile vor face parte integrantă din proiectul de execuție al ansamblului agroindustrial și vor fi rezolvate astfel:

-rețeaua de alimentare cu energie electrică (din localitate) va fi prelungită – pe cheltuiela investitorului, pe baza unui proiect de specialitate aprobat conform legislației în vigoare. Rețeaua va trece pe domeniul public și va fi în beneficiul tuturor posesorilor de terenuri din zonă. Un post trafo va fi amplasat pe teren dacă este necesar

Adiacent acestei soluții, panouri solare ar fi de dorit să fie amplasate pe acoperișurile construcțiilor.

- alimentarea cu apă se va face, conform unui proiect de specialitate, din rețeaua de alimentare cu apă a localității.

- în privința apelor uzate, o fosă septică conformă cu legislația în vigoare fi amenajată pe teren

- încălzirea spațiilor și prepararea apei calde nu va fi necesară decât izolat (vestiare, grupuri sanitare, spații de birouri) și se va realiza în general electric

Adiacent soluției alese, panouri solare ar fi de dorit să fie amplasate pe acoperișurile construcțiilor.

G. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME

Nu este cazul

H. IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

Pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:

- Pe timpul executarii constructiilor:
 - Orice deșeuri rezultate (moloz, pamant, etc.) vor fi transportate în locurile special amenajate indicate de catre primarie, iar în organizările de șantier vor fi folosite numai toalete ecologice.
- În perioada exploatarii constructiilor:
 - Legislatia de protectia mediului in vigoare va fi cu strictete respectata.
 - Se recomanda ca panouri solare sa fie amplasate pe acoperisul cladirii pentru a reduce necesarul de energie conventional.

Intocmit,

arh. Diana Bucur

urb. Simona Elena Radulescu

