

REGULAMENT DE URBANISM

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRARII : **REGULAMENT DE URBANISM
AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL <INTRODUCERE IN
INTRAVILAN (TRUP IZOLAT) ZONA ANEXE ALE EXPLOATARII
AGRICOLE / DEPOZITARE UTILAJE & PRODUSE AGRICOLE >
EXTRAVILAN COMUNA NICOLAE BALCESCU , PARCELA
A379/9**

BENEFICIAR : **SC TERRA STAR DOROBANTU SRL .**

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

DATA ELABORARII :septembrie 2016

OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren de cca 1,3 ha care cuprinde terenul care a generat planul urbanistic zonal in suprafata de 10 000 mp (parcelela A 379/9)si zona imediat limitrofa acestuia si determinarea conditiilor in care acest teren poate fi introdus in intravilan ca trup izolat si folosinta lui schimbata in < zona anexe ale exploatarii agricole / depozitare utilaje

& produse agricole > . Prevederile acestei documentatii vor fi reluate si cuprinse in PUG-ul localitatii.

Terenul este proprietate a SC TERRA STAR DOROBANTU SRL conform Contract de vanzare – cumparare autentificat cu nr .5763/21.12. 2015 BN Florin Visan

Terenul are destinatia actuala de arabil

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- anexe ale exploatarii agricole : depozitare de utilaje si produse agricole

FUNCTIUNI STRICT INTERZISE – locuire , sanatate, invatamant , industrie poluanta

- DIVIZAREA LOTULUI – Terenul poate fi parcelat doar respectand obligatoriu si cumulative urmatoarele conditii pentru fiecare lot in parte :

- suprafata minima 500 mp

-acces la cel puțin o cale de circulație carosabilă și pietonală de 3,5 m

-lățime (deschidere la stradă) minimul 12,0 m

Este de preferat ca loturile să aibă o formă geometrică regulată , cât mai apropiată de dreptunghi

-AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE LOT- codul civil privind distanța construcțiilor față de limita proprietății va fi respectat în toate situațiile

Față de drumul De 380 se va respecta o retragere de minimum 8,0 m

-REGIM DE ÎNĂLȚIME – în funcție de necesitățile funcționale poate varia de la (Subsol),Parter+ 1etaj până la (Subsol)+Parter+2 etaje; înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 18 m

-PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T) maxim 40 %

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR(C.U.T.) maxim 1,2

-CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară ;construcțiile pe schelet metalic cu panouri trisat în culori vii sunt posibile , dar nu sunt singura opțiune ; construcțiile pe schelet de lemn sunt de asemenea admise

Panta învelitorilor va fi de maximum 50 % (adică 45°)

și va fi strict interzisă folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu strălucitoare, precum și a azbocimentului ondulat.

-ASIGURAREA PARCARILOR toate parcarile se vor asigura în incinta proprie, inclusiv staționarea autovehiculelor pentru încărcare-descărcare marfă

-ÎNCHIDEREA LOTURILOR – Gardurile se pot realiza din plasa de sarmă dublată de gad viu sau pot fi închideri complet opace (panouri prefabricate , zidărie de BCA cu stalpșori de BA , lemn , etc)

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

-este posibila asigurarea din resurse proprii a acestor utilitati (put forat, fosa septic , generator de electricitate , etc)

-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- Se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori (pomi fructiferi) și vegetatie medie pe teren . Se recomanda crearea unui perimetru verde a terenului pe 4 m adancime ; suprafata de spatii verzi (plantate) , inclusiv plantatii agricole , va fi de minim 20 % din suprafata terenului

PROTECTIA MEDIULUI

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:
 - Evacuarea apelor uzate menajere se va face numai în rețeaua de canalizare a localitatii
 - Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale.

- Suprafata de spații plantate va fi cât de mare este posibil, în mod categoric nu mai mica de 20 % din suprafata terenului
- 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

MEMORIU TEHNIC

A. DATE GENERALE

DENUMIREA LUCRARII : **INTRODUCERE IN INTRAVILAN (TRUP IZOLAT)
ZONA ANEXE ALE EXPLOATARII AGRICOLE / DEPOZITARE UTILAJE &
PRODUSE AGRICOLE**

EXTRAVILAN COMUNA NICOLAE BALCESCU , PARCELA A379/9

BENEFICIAR : SC TERRA STAR DOROBANTU SRL .

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

DATA ELABORARII : septembrie 2016

B. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren de cca 1,3 ha care cuprinde terenul care a generat planul urbanistic zonal , in suprafata de 10 000 mp (parcelela A 379/9)si zona imediat limitrofa acestuia si determinarea conditiilor in care acest teren poate fi introdus in intravilan ca trup izolat si folosinta lui schimbata in < zona anexe ale exploatarei agricole / depozitare utilaje & produse agricole > . Prevederile acestei documentatii vor fi reluate si cuprinse in PUG-ul localitatii.

Terenul este proprietate a SC TERRA STAR DOROBANTU SRL conform Contract de vanzare – cumparare autentificat cu nr .5763/21.12. 2015 BN Florin Visan

Terenul are destinatia actuala de arabil

C. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

1. EVOLUTIA ZONEI

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

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla in nordul localitatii Dorobantu , comuna Nicolae Balcescu , la cca 400 m de intravilanul existent la sud si lipit de alt trup izolat la nord si are urmatoarele vecinatati :

-SUD – parcela A 379/10 , Vatafu Florica

-EST – drum de exploatare De 380

-NORD- CC 381, C.L. Nicolae Balcescu

-VEST – parcela A 379/4 Ionescu Dumitru

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 și este aproximativ plat .

4 CIRCULAȚIA

Circulația principală în zona studiată se face pe E 60 . Accesul la parcelele care fac obiectul acestei documentații se face pe drumurile de exploatare existente (De 380 , aflat la est)

5 OCUPAREA TERENURILOR

Întreaga zonă ce urmează a fi studiată este ocupată de teren agricol și este lipsită de orice construcții . În aceeași situație se află și mare parte din parcelele învecinate , exceptând parcela alată la nord , teren introdus în intravilan având aceeași destinație de anexe ale exploatarei agricole

6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe terenul studiat există nu există rețele de alimentare cu energie electrică , alimentare cu apă 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 OPTIUNI 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 (existentă și propusă) a acestui teren.

E. PROIECTE APROBATE / LUCRARI IN CURS DE REALIZARE

Nu există aprobate lucrări în curs pe acest teren.

F. CONȚINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – nu este cazul

2 PREVEDERI ALE PUG

Conform prevederilor PUG-ului localitatii suprafata studiata are destinatia de <,teren agricol>.

3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Asa cum am aratat, nu există un cadru natural cu potențial turistic deosebit în zona studiată (forme de relief, oglinzi de apă- avand in vedere distanta relative mare pana la malul lacului si mare) care să necesite și să justifice o punere in valoare.

4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul la parcelele studiate de face pe drumul de exploatare existent De 380 . in interiorul parcelelor se vor amenaja drumuri de acces, platforme de depozitare si parcaje in functie de necesitatile functionale . O fasie de 4,0 m latime va fi lasata disponibila pentru o eventuala si ulterioara latire si modernizare a drumului De 380 .

5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Terenul urmeaza a fi I introdus in intravilan ca trup izolat alipit trupului izolat existent in partea de nord si urmeaza a fi destinat pentru constructii anexe ale exploatarii agricole (depozitare de produse agricole , utilaje , etc,) si drumuri interioare de acces si platforme de depozitare si parcare .

Deasemeni o latime de 4,0 m este prevazuta pentru eventuala largirea drumurilor de exploatare existent De 380 (in suprafata de 278,4 mp)

O fasie de protectie de vegetatie perimetrata (pe laturile de nord, vest si sud) cu o latime de 4,0m este prevazuta (in suprafta totala de 1361 ,5 mp) , dar spatiul verde nu se limiteaza la aceasta , urmanda sa ajunga pana la min, 2000 mp (20 % din suprafata terenului)

6REGULAMENT DE URBANISM

- Functiuni permise- anexe ale exploatarii agricole : depozitarede utilaje si produse agricole , etc
- Functiuni strict interzise – locuire , sanatate, invatamant , industrie poluanta
- Regimul de înălțime poate varia de la (Subsol),Parter+ 1etaj până la (Subsol)+Parter+2 etaje; inaltimea maxima a constructiilor va fi de 18 m
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 40 %,

La calculul procentului de ocupare nu se adauga suprafata platformelor , parcarilor, drumurilor, etc .

- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,2.
- Constructiile urmeaza a fi ridicate cu materiale și finisaje de calitate superioară. Sunt admise si constructii pe schelet metalic sau lemn cu inchideri din panouri tristrat
- Panta invelitorilor va fi de maximum 50 % (adică 45°) si va fi strict interzisă folosirea tablei zincate ori a celei din aluminiu stralucitoare, precum și a azbocimentului ondulat.
- La amplasarea constructiilor pe lot se vor respecta prevederile Codului Civil
- Amplasarea constructiilor se va face cu o retragere de minimum 8,0 m de la limita spre drumul De 380 a lotului .
- Terenul poate fi parcelat doar respectand obligatoriu si cumulative urmatoarele conditii pentru fiecare lot in parte :
 - suprafata minima 500 mp
 - acces la cel putin o cale de circulatie carosabila si pietonala de 3,5 m
 - latime (deschidere la strada) minimul 12,0 m
 Este de preferat ca loturile sa aiba o forma geometrica regulata , cat mai apropiata de dreptunghi
- Gardurile se pot realiza din plasa de sarma dublata de gad viu sau pot fi inchideri complet opace (panouri prefabricate , zidarie de BCA cu stalpisorii de BA , lemn , etc)
- Se recomandă plantarea unui număr cât mai mare de arbori (pomi fructiferi) și vegetatie medie pe teren . Se recomanda crearea unui perimetru verde a terenului pe 4 m adancime ; suprafata de spatii verzi (plantate) , inclusiv plantatii agricole , va fi de minim 20 % din suprafata terenului

7 BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUS</u>
-TEREN AGRICOL	10 000 MP-100%	-
- ZONA ANEXE ALE EXPLOATARII AGRICOLE , DEPOZITARE		10 000 MP-100%
Din care		
CONSTRUCTII	MAX	4 000 MP -40%
DRUMURI INTERIOARE, PLATFORME , PARCAJE	CCA	4 000 MP -40 %
SPATII VERZI, PLANTATII	MIN	2 000 MP -20%
TOTAL SUPRAFAȚA	10 000 mp	10 000 mp

6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Utilitățile vor face parte integrantă din proiectul de execuție a anexelor exploatareii agricole 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 . Adiacent acestei soluții , panouri solare ar fi de dorit să fie amplasate pe acoperisurile construcțiilor .
- alimentarea cu apă se va face , conform unui proiect de specialitate , din rețeaua existentă , conform Contract nr 481/ 26.07.2016 de furnizare apă potabilă , încheiat între SC NIC.BAL PREST SRL în calitate de furnizor și SC TERRA STAR DOROBANTU SRL în calitate de consumator .
- în privința apelor uzate ,o o fosa septică va fi amenajată pe teren , conform legislației în vigoare
- încălzirea spațiilor și prepararea apei calde nu va fi necesară

G. RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME

Nu este cazul

H. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

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

- Pe timpul executării construcțiilor:
 - Orice deșeuri rezultate (moloz, pământ, etc) vor fi transportate în locurile special amenajate indicate de către primărie, iar în organizările de șantier vor fi folosite numai toalete ecologice.
- În perioada exploatareii construcțiilor:
 - Legislația de protecția mediului în vigoare va fi cu strictețe respectată .
 - Se recomandă ca panouri solare să fie amplasate pe acoperisul clădirii pentru a reduce necesarul de energie convențional

Intocmit,

arh. Diana Bucur

