



# REGULAMENT DE URBANISM

## DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

**DENUMIREA LUCRARI : REGULAMENT DE URBANISM  
AFERENT PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN pentru  
INFIINTARE PLANTATIE NUC, PARCELA L 493/2 LOT 2 ,  
comuna MIHAIL KOGALNICEANU , jud CONSTANTA  
BENEFICIAR : CIUCEA ANDRA CRISTINA -INTREPRINDERE  
INDIVIDUALA**

**PROIECTANT: S.C. ALEX DESIGN PROIECT S.R.L., Arh. Diana  
Bucur**

**DATA ELABORARII :noiembrie 2019**

## OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren de 10 ha ( 100 000 mp ) care a generat planul urbanistic zonal si imediata lui vecinatate si determinarea conditiilor in care destinatia actuala , de < livezi > a acestui teren poate fi schimbata in < plantatie de nuci > precum si introducerea in intravilan , ca trup izolat a cca 2500 mp din aceasta suprafata pentru construirea anexelor exploatareii agricole ( plantatia de nuci ) .

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

Terenul este proprietate a firmei CIUCEA ANDRA CRISTINA -  
INTREPRINDERE INDIVIDUALA conform Contract de vanzare  
-cumparare autentificat cu nr 2461/14.06.2018 BIN George Tragone  
Terenul are destinatia actuala de <livezi >



## 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

448  
FUNCTIUNI PERMISE- productie agricola si anexe ale exploatareii agricole : depozitare a produselor si procesare , asigurarea utilitatilor , etc

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

- DIVIZAREA LOTULUI – Terenul poate fi parcelat ( in conditiile legii in vigoare ) 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 Desi prin aceasta documentatie nu se prevede de nici un fel parcelarea terenului , aceste prevederi au fost mentionate pentru eventualitatea in care , in perioada de valabilitate a PUZ-ului si in limitele prevederilor legale , s-ar dori aceasta





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

REGIM DE INALTIME – poate varia de la (Subsol),Parter+ 1etaj până la (Subsol)+Parter+2 etaje; inaltimea constructiilor va fi data de necesitatile tehnologice ( maxim 18,0 m )

-PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR ( P.O.T) maxim 60 % (raportat la suprafata introdusa in intravilan )

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR( C.U.T.) maxim 1,8 (raportat la suprafata introdusa in intravilan )

-CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE imobilele urmează a fi construite cu materiale și finisaje de calitate superioară ;constructiile pe schelet metallic cu inchideri panouri tristat in culori vii sau sticlă ( sere ) sunt posibile ; constructiile pe schelet de lemn sunt de asemenea admise ;

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.

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



-INCHIDEREA LOTURILOR – 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 )

-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

-se recomanda si folosirea metodelor alternative pentru asigurarea electricitatii – panouri solare , pompe de caldura

-orice deseuri rezultate din procesul de cultivare /procesare primara 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- functiunea propusa ( plantatie de nuci ) urmeaza sa ocupe 97,5 % din suprafata terenului

## PROTECTIA MEDIULUI

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

Pe timpul executarii constructiilor:

-nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrefianti pe teren ; mloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentala ( si care va fi colectat intrun recipient metalic acoperit si eliminat prin unitati specializate ) ; se interzice spalarea ,





efectuarea de reparatii si lucrari de intretinere pe amplasament la mijloacele de transport si utilaje

-spatiul destinat depozitarii materialelor de constructie va fi redus la minimum

-pamantul rezultat din sapatura se va aseza in depozite protejate , astfel incat sa nu se permita dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrari in constructii si pentru refacerea zonelor afectate ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat in perimetrele indicate de Primaria Mihail Kogalniceanu

-pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf ( sapaturi, manipulari de praf excavat )  
-se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa ( alimentarea cu apa se va face din put forat pana la extinderea retelei de apa a localitatii)

-se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran

-se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane

-deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

În perioada exploatarii constructiilor:

-panouri solare vor fi amplasate pe acoperisul constructiilor acolo unse este posibil

-se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa ( alimentarea cu apa se va face din put forat )

-se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran



- se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
- separatoare de grasimi se vor monta pentru a preveni ori ce scurgere accidentala ( oriunde functiunea o cere )
- deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

Intocmit,

arh. Diana Bucur



# MEMORIU TEHNIC

## A. DATE GENERALE

DENUMIREA LUCRARI : **INTRODUCERE IN INTRAVILAN pentru INFIINTARE PLANTATIE NUC, PARCELA L 493/2 LOT 2 , comuna MIHAIL KOGALNICEANU , jud CONSTANTA**  
BENEFICIAR : **CIUCEA ANDRA CRISTINA -INTREPRINDERE INDIVIDUALA**

PROIECTANT: S.C. ALEX DESIGN PROIECT S.R.L., Arh. Diana Bucur  
DATA ELABORARII : noiembrie 2019

## B. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectul prezentei documentatii il constituie studierea unui teren de 10 ha ( 100 000 mp ) care a generat planul urbanistic zonal si imediata lui vecinatate si determinarea conditiilor in care destinatia actuala , de < livezi > a acestui teren poate fi schimbata in < plantatie de nuci > precum si introducerea in intravilan , ca trup izolat a cca 2500 mp din aceasta suprafata pentru construirea anexelor exploatarei agricole ( plantatia de nuci ) .  
Prevederile acestei documentatii vor fi reluate si cuprinse in PUG-ul localitatii.  
Terenul este proprietate a firmei CIUCEA ANDRA CRISTINA - INTREPRINDERE INDIVIDUALA conform Contract de vanzare - cumparare autentificat cu nr 2461/14.06.2018 BIN George Tragone

## C. DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

### 1. EVOLUTIA ZONEI

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

### 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul acestei documentatii se afla situat la sud de localitatea Mihail Kogalniceanu si are urmatoarele vecinatati :

- NORD –parcela L493/2/lot1
- EST – drum De 493/3
- SUD- drum De 494
- VEST – parcela L493/1





### 3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful este aproximativ plat (are o panta de cca 1,5 % pe directia est-vest ), fără accidente de relief care să reprezinte riscuri naturale, și nu este străbătut de nici un fel de cursuri de apă.

### 4 CIRCULAȚIA

Accesul la teren se va realiza din drumul de exploatare adiacent terenului ( De 494)

### 5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat PUZ-ul este ocupat in intregime de teren agricol si se invecineaza cu terenuri cu aceeasi destinatie

### 6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe terenul studiat nu exista retele de alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica , canalizare sau gaze . O retea de alimentare cu energie electrica exista in vecinatate .

### 7 PROBLEME DE MEDIU

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale și nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție. Funcțiunea propusă, de producție agricolă crează un impact pozitiv asupra mediului , iar cea de prelucrare primara /depozitare a producției agricole crează un impact minim asupra mediului.

### 8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Dorinta de a da o utilizare superioara acestor terenuri agricole , a facut proprietarii acestora sa ia in considerare construirea unor facilitati care sa valorifice resursele terenului agricol din zona .

## **D.DISFUNCTIONALITATI**

Nu exista disfunctionalitati legate de functiunea ( existenta si propusa ) a acestui teren.

## **E. PROIECTE APROBATE / LUCRARI IN CURS DE REALIZARE**

Nu exista aprobate lucrari in curs pe acest pateu.

## **F. CONTINUTUL 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

Nu este cazul , neexistand in zona elemente ale cadrului natural care sa necesite o valorificare adecvata

## 4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Nici un fel de modificari /modernizari ale rețelei de drumuri existente nu se propun prin aceasta documentatie

In interiorul parcelei se vor amenaja drumuri de acces, platforme de depozitare si parcaje in functie de necesitatile functionale .

## 5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI

Pe teren urmeaza a fi infiintata o plantatie de nuci ( pe cca 97 500 MP , 97,5 % din teren )

Plantatia de nuci va consta in pomi soiul Chandler saditi la 7,5 x 4,5 m distanta – 2126 bucati si pomi soiul Franquette saditi la 7,5 x 6,5 m distanta – 488 bucati , un total de 2614 pomi .

Restul terenului ( cca 2500 mp , 2,5 % din teren ) urmeaza a fi introdus in intravilan ca trup izolat pentru realizarea de anexe a exploatației agricole ( spatiu procesare primara si depozitare, cabina paza cladire administrativa si magazin , remiza utilaje , platforme si parcaje , echipamente pentru asigurarea utilitatilor -put forat cu zona de protectie si cabina put, rezervoare de apa supraterrane verticale, fosa septica )

Intregul teren va fi imprejmuit .

## 6 REGULAMENT DE URBANISM

- Functiuni permise- productie agricola si anexe ale exploatației agricole : depozitare a produselor si procesare , asigurarea utilitatilor , 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; înălțimea a construcțiilor va fi determinată de necesitățile funcționale ( max 18 m )
- Procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 60 %, ( raportat la suprafața de teren introdusă în intravilan )  
La calculul procentului de ocupare nu se adaugă suprafața platformelor , parcarilor, drumurilor, etc .
- Coeficientul de utilizare al terenului va fi de maxim 1,8.
- Construcțiile urmează să fie ridicate cu materiale și finisaje de calitate superioară. Sunt admise și construcțiile pe schelet metalic sau lemn cu închideri din panouri tristrat sau sticlă ( sere )
- 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.
- La amplasarea construcțiilor pe lot se vor respecta prevederile Codului Civil
- Terenul poate fi parcelat ( în condițiile legii în vigoare ) doar respectând obligatoriu și cumulative următoarele condiții pentru fiecare lot în parte :  
-suprafața minimă 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  
Deși prin această documentație nu se prevede de nici un fel parcelarea terenului , aceste prevederi au fost menționate pentru eventualitatea în care , în perioada de valabilitate a PUZ-ului și în limitele prevederilor legale , s-ar dori aceasta
- 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 )
- Creșterea animalelor va fi permisă conform normelor sanitare veterinare privind vecinătatea cu zonele de locuit

## 7 BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial se prezintă astfel:

	<u>EXISTENT</u>	<u>PROPUȘ</u>
-TEREN AGRICOL	100 000 MP-100%	
-PLANTATIE DE NUCI		97 500 MP -97,5
-TEREN INTRAVILAN		2 500 MP-2,5%
destinat construirii de anexe ale exploatarii agricole		
Din care		
CONSTRUCTII	MAX	1500 MP -1,5%





**TOTAL SUPRAFAȚA**

**100 000 mp**

**100 000 mp**

### 8. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- alimentarea cu apa se va face dintrun put forat
- evacuarea apelor uzate se va face intro fosa septic vidanjabila
- alimentarea cu energie electrica se va face prin prelungirea rețelei existente in zona , de catre lucratori autorizati si dupa obtinerea avizelor necesare; -
- incalzirea spatiilor ( necesara in mica masura ) precum si asigurarea apei calde pentru grupurile sanitare se va face cu ajutorul unei central termice proprii

Adiacent acestor solutii, panouri solare se recomanda a fi instalata pe acoperis

### **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:

- nu se permite amplasarea de depozite temporare de carburanti si lubrefianti pe teren ; mloacele de transport si utilajele utilizate vor fi in buna stare de functionare , astfel incat sa nu se produca scurgeri accidentale de produs petrolier ; se va utiliza material absorbant dispus in zonele vulnerabile pentru a colecta orice scurgere accidentala ( si care va fi colectat intrun recipient metalic acoperit si eliminat prin unitati specializate ) ; se interzice spalarea , efectuarea de reparatii si lucrari de intretinere pe amplasament la mijloacele de transport si utilaje
- spatiul destinat depozitarii materialelor de constructie va fi redus la minimum
- pamantul rezultat din saptura se va aseza in depozite protejate , astfel incat sa nu se permita dispersarea lui ; solul va fi utilizat ulterior la alte lucrari in constructii si pentru refacerea zonelor afectate ;excesul de sol nefertil excavat va fi transportat in perimetrele indicate de Primaria Mihail Kogalniceanu
- pe perioadele cu praf puternic se vor reduce etapele din procesul tehnologic care produc praf ( sapturi, manipulari de praf excavat )
- se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa ( alimentarea cu apa se va face din put forat pana la extinderea rețelei de apa a localitatii)
- se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran



- se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
- deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

În perioada exploatarii constructiilor:

- panouri solare vor fi amplasate pe acoperisul constructiilor acolo unde este posibil
- se vor lua toate masurile pentru a evita risipa de apa ( alimentarea cu apa se va face din put forat )
- se interzice evacuarea apelor uzate epurate sau neepurate in subteran
- se interzice evacuarea apelor uzate in apele de suprafata sau subterane
- separatoare de grasimi se vor monta pentru a preveni ori ce scurgere accidentala ( oriunde functiunea o cere )
- deseurile vor fi colectate corespunzator , selectate , depozitate si transportate de catre servicii specializate

Intocmit,

arh. Diana Bucur