



secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: Libu Laurențiu Dumitru și Dușu Diana
- Data elaborării: aprilie 2022
- Suprafața terenului studiat: 78 200 mp
- Suprafața terenului care a generat P.U.Z.: 78 200 mp

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenurile cu număr cadastral: 108771 și 108772 din UAT Ovidiu, extravilan, parcela 306/72, loturile 1 și 2. Acestea aparțin lui Libu Laurențiu Dumitru și Dușu Diana și sunt situate în extravilan, în apropierea satului Poiana.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul menționat și care este cuprins între: parcela A306/71 la nord, drumul DC 88 (fost DC 304) la sud, drumurile de

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

exploatare De 306/73 la est și De 306/69 la vest. Drumurile de exploatare sunt încă neamenajate.

Obiectul lucrării constă în propunerea unei parcelări, introducerea în intravilan și aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate. Terenul aflat în studiu este reglementat în prezent prin P.U.G. Ovidiu ca teren agricol extravilan.

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului, exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea accesurilor la construcții și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- armonizarea noilor construcții, având diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- rezolvarea traseelor stradale, a intersecțiilor neamenajate și a profilurilor stradale, organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, precum și cu celelalte zone ale localității;
- eliminarea, pe cât posibil, a disfuncționalităților depistate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Orașului Ovidiu;
- Regulamentul de Urbanism al Orașului Ovidiu.

1.3.3. Sursele de informații utilizate

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Studii analitice și prospective;
- Documentare pe teren.

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren de ing. Florin Cristian Geicu, prin grija proprietarului terenului care a demarat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan urmează să fie admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

2.1.1. Structura funcțională

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Suprafața totală a terenului studiat este de 78 200 mp. În prezent este alcătuit din terenuri agricole, neconstruite.

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Zona terenuri agricole	78 200	100,0
	TOTAL	78 200	100,0

Din suprafața totală de teren agricol, 39100 mp aparțin parcelei A306/72 lot 1 și 39100 mp aparțin parcelei A306/72 lot 2, cu numerele cadastrale 108771 și respectiv 108772, UAT Ovidiu, jud. Constanța.

2.1.2. Starea clădirilor

În zona studiată nu există construcții.

2.1.3. Potențialul economic

În prezent terenurile sunt agricole, situate în intravilanul localității, în imediata vecinătate a zonei construite a satului Poiana.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul obiectivului este în estul localității Poiana, adiacent zonei construite, vetrei satului. Acesta se caracterizează printr-un parcelar regulat, cu trasee stradale relativ ortogonale, cu loturi originale lungi (80-100 metri) și înguste (25-30 metri), ce se întindeau de la o stradă la cealaltă, dar care au fost, în marea majoritate, împărțite în ultimii ani în câte două terenuri cu ieșire, fiecare, la câte o stradă.

Terenul studiat are formă aproximativ dreptunghiulară, cu lungimea de cca. 303 metri pe direcția N-S, și lățimea de cca. 265 de metri pe direcția E-V.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la nord cu parcela A306/71;
- la sud cu drumul DC 88 (fost DC 304);
- la est cu drum de exploatare De 306/73;
- la vest cu drum de exploatare De 306/69.

Inventarul de coordonate al terenurilor ce au generat P.U.Z. de față:

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

nr.cad. 108771

nr.pct.	X	Y
1	780404,104	309079,238
2	780520,647	309084,034
3	780532,404	308780,761
4	780500,955	308779,366
5	780465,308	308780,486
6	780399,073	308785,198
7	780390,846	308931,141

nr.cad. 108772

nr.pct.	X	Y
1	780641,081	308787,848
2	780598,969	308783,715
3	780532,404	308780,761
4	780520,647	309084,034
5	780643,716	309089,099
6	780667,531	308796,304

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Analiza geotehnică

Geologic, amplasamentul aparține unității structurale Dobrogea, ce este constituită la suprafață din mai multe zone, deosebite între ele din punct de vedere al alcătuirii geologice, și anume: zona munților Măcin, zona Tulcea, zona Deltei, zona Babadagului, zona șisturilor verzi și zona Dobrogei de Sud. Terenul aparține acesteia din urmă, formată din depozite cretacice, eocene, mediterane superioare, sarmatice și pliocene. Întreaga Dobroge este acoperită de loess, depus pe cale eoliană în cuaternarul inferior, într-o pătură groasă care a acoperit în întregime rocile din fundament. Se anexează studiul geotehnic, elaborat prin grija beneficiarului planului de față.

Sistemul de fundare ce urmează a fi adoptat va fi stabilit de către proiectantul de rezistență din variante sub aspect tehnico-economic în funcție de destinația construcțiilor, de mărimea și natura încărcărilor. Dacă aplicarea fundărilor directe nu este posibilă, se face apel la procedee de îmbunătățire a terenului de fundare, prin intermediul unei perne de deșeu de carieră. Nivelul pânzei freatice nu s-a întâlnit la foraje, fiind cunoscut faptul că se află sub adâncimea de 10 metri.

2.3.2. Condiții climatologice

Clima zonei prezintă caracteristici generale de climă continentală, cu vara caldă, secetoasă, toamna lungă și caldă, iarnă nu foarte geroasă dar cu variații bruște de temperatură, iar primavara scurtă. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est iarna și din vest vara.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Drumurile de exploatare existente perimetral sunt prevăzute a se transforma în străzi de categoria a III-a prin documentația de urbanism.

Accesibilitatea terenului studiat la rețeaua rutieră națională este directă, prin drumul comunal DC 88 (fost DC 304) Poiana - Ovidiu, oraș față de care se află la distanță de cca. 5 km. De asemenea, amplasamentul se află la cca. 300 de metri, prin strada Pinilor, față de DC 89, care face legătura, la distanță de cca. 3,5 km, cu autostrada A4. Pe aceste drumuri, circulația se desfășoară pe ambele sensuri, câte un fir pe sens.

2.4.2. Transportul în comun

Pe DC 89, aflat la distanță de cca. 300 de metri de amplasament, sunt linii intrajudețene de transport în comun, care leagă Municipiul Constanța și Orașul Ovidiu de satul Poiana, stația aflându-se la distanță de cca. 550 de metri de amplasament.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are 78 200 mp și este constituit din domeniu privat al persoanelor fizice în procent de 100%.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Alimentarea cu apă

Pe amplasament nu există rețele de apă. Alimentarea cu apă se va realiza prin dezvoltarea unei rețele de distribuție a apei dimensionate corespunzător pentru funcțiunile propuse în zona studiată, de la rețeaua locală, aflată în imediata apropiere.

2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială

Pe amplasament nu există rețele de canalizare. Se va dezvolta o rețea proiectată corespunzător pentru funcțiunile propuse în zona studiată, care se va racorda la rețeaua locală proiectată prin P.U.G. aprobat.

2.6.3. Alimentarea cu caldură

În zona studiată nu există rețele termice.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament nu există rețele de alimentare cu energie electrică. În imediata vecinătate există rețele de electrice aeriene de transport de medie tensiune. Prin intermediul unei stații de transformare propuse, se va asigura alimentarea cu energie electrică pentru terenurile din zona studiată.

2.6.5. Telecomunicații

În zona studiată nu există rețele de telecomunicații, dar se află în imediata vecinătate. Dacă se dorește, se poate extinde această rețea, prin subteran.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețele de distribuție a gazelor naturale, dar este propusă a se realiza prin P.U.G. aprobat, în imediata vecinătate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Probleme prezente legate de mediu care se evidențiază sunt generate de terenurile agricole situate în vecinătatea zonei locuite, fapt care generează disconfort prin poluarea aerului și poluare sonoră în perioadele de campanie agricolă, emisia de polen, prezența animalelor sălbatice și a insectelor, precum și a stolurilor de păsări granivore. Prin construcțiile și amenajările propuse se vor înlătura aceste inconveniente. Fiecare parcelă va dispune de spații verzi amenajate, iar pe trotuare se vor prevedea plantații de aliniament.

Deșeurile sunt în general de proveniență menajeră și se colectează în pubele care se ridică săptămânal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale orașului.

Apele uzate menajere se colectează în fose septice, până la extinderea rețelei de canalizare. Activitățile care se desfășoară în prezent nu sunt producătoare de substanțe poluante.

2.8. OPȚUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- lipsa amenajării străzilor și intersecțiilor;
- lipsa amenajării trotuarelor;
- lipsa infrastructurii edilitare.

2.8.2. Necesități și opțiuni

Dorința proprietarului parcelei precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit sunt:

- conversia funcțională din zonă agricolă în zonă de locuințe individuale și funcțiuni conexe, dat fiind faptul că, cerința de terenuri pentru locuințe în zonă este mai mare decât cea pentru dezvoltări agricole;
- lotizarea parcelei aflate în zona de studiu, pentru reglementarea amplasării unor locuințe unifamiliale și funcțiunilor conexe;
- respectarea recomandărilor din Ghidul OAR - Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural;
- asigurarea unor terenuri necesare pentru utilități publice;
- crearea unor străzi amenajate, cu trotuare, în vederea asigurării accesului la fiecare din loturile create;
- rezolvarea necesarului de spații verzi;
- dezvoltarea rețelelor edilitare.

III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. introducerea în intravilan, lotizarea și conversia funcțiunii agricole cu funcțiuni de locuire și conexe: comerț și alimentație publică, alte funcțiuni complementare, echipare edilitară.

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

- locuințe individuale;
- comerț: alimentație publică, comerț cu amănuntul;
- servicii: mici ateliere manufacturiere, cosmetică, frizerie, croitorie etc.;
- spații administrative: birouri, sedii societăți etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament etc.

Regimul de înălțime maxim solicitat pentru loturile create este D+P, P+1, P+M, P+2, P+1+M, D+P+1, D+P+M.

Funcțiunile destinate publicului (comerț, servicii, alimentație publică) se vor amplasa la parterul locuințelor din zona cu funcțiuni mixte, amplasată aliniat la DC 88.

Pe parcelă, construcțiile se vor amplasa izolat, pe limita proprietății fiind permise doar anexe gospodărești, parter.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ANTERIOARE

3.2.1. Prevederi ale P.U.G. pentru amplasament

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin economic, social și cultural ale populației.

Pentru conversia funcțională a amplasamentului față de reglementările aprobate, pentru zonele rezidențiale reglementate prin P.U.G. care sunt în vecinătate, cu clădiri de tip rural, de la care putem prelua reglementările, avem următoarele prescripții:

3.2.1.1. Zona LM2 - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire discontinuu (izolat), în ansambluri preponderent rezidențiale amplasare perimetral, de regulă cu echipare edilitară incompletă.

Funcțiune dominantă - locuire (individuală).

Funcțiuni complementare admise:

- servicii publice/ de interes public aferente zonelor de locuit: funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni din domeniul cultural, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de educație și cercetare;
- spații verzi.

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Utilizări admise - locuințe individuale; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; parcaje la sol; spații verzi amenajate; spații libere pietonale.

Utilizări admise cu condiționări:

- echipamente edilitare necesare zonei rezidențiale și compatibile cu locuirea;
- anexe ale locuințelor care nu sunt generatoare de dezagremente, totalizând maxim 150 mp ACD/unitate locativă;
- anexe de tip rural se admit: în localitățile aparținătoare;
- publicitate potrivit regulamentului local de publicitate și prevederilor specifice;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale, *cu capacitate și adresabilitate redusă:*

- **funcțiuni de educație și cercetare** (cu acordul vecinilor):

- grădiniță, școală gimnazială, creșă – cu asigurarea zonelor de protecție sanitară prevăzute prin legislația în vigoare;
- afterschool;
- spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cat și comunitatea) precum cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei.

- **funcțiuni de sănătate și asistență socială:**

- unități de asistență medicală fără staționar: cabinete medicale și stomatologice individuale, laborator de tehnică dentară, farmacie/ punct farmaceutic, drogherie (de regulă cuplate cu locuința, sau grupate în maxim 2 unități – 2 cabinete, un cabinet + farmacie ș.a.);
- unități de asistență socială cu cazare (centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru persoane vârstnice, centre rezidențiale pentru persoane adulte cu dizabilități, centre rezidențiale pentru copii, pentru mamă și copil, locuințe protejate și alte asemenea);
- unități de asistență socială fără cazare: centre de zi, sedii pentru servicii de asistență la domiciliu etc.

- **funcțiuni din domeniul cultural:**

- bibliotecă, mediatecă, spații expoziționale;

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

- centru comunitar, clubul copiilor, club vârstnici, ateliere de artă – cu acordul vecinilor.

- **funcțiuni de cult:** lăcașuri de cult (cu casă parohială, după caz) – se admit cu acordul vecinilor;

- **funcțiuni administrative:** filiale/servicii dispersate ale autorității publice (birouri de taxe-impozite, centre de lucru cu publicul etc), sedii de organizații non-guvernamentale, asociații, fundații și alte asemenea

- se admit **funcțiuni de primire turistică** cu capacitate redusă și fără alimentație publică: vilă turistică, pensiune turistică.

- se admit alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 3 autoturisme concomitent, nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort prin depășirea nivelurilor admise de normele de mediu în zona de locuit pentru emisiile de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante, nu au program prelungit peste orele 22:00, nu crează poluare vizuală, nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:

- **funcțiuni terțiare** cu $S_{vân} \leq 100$ mp sau $ACD \leq 150$ mp – necesită acordul vecinilor în cazul unităților de alimentație publică;

- **funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni financiar-bancare** cu $S_{vân} \leq 100$ mp sau $ACD \leq 150$ mp și maxim 5 angajați: agenții bancare, sedii firme;

- **mică producție** cu $ACD \leq 150$ mp și maxim 5 lucrători;

- **funcțiuni sportive și de agrement** cu dimensiuni reduse și număr redus de utilizatori: sală de sport, piscină, teren de tenis, baschet și alte asemenea – cu acordul vecinilor.

- **locuințe colective mici** cu maxim 8 apartamente;

- **locuințe semicolective** cu maxim 6 apartamente;

- locuințe individuale înglobând spații cu utilizările menționate mai sus;

- următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism P.U.D. (dacă nu sunt îndeplinite condițiile pentru reglementare prin P.U.Z.):

- mai mult de 2 clădiri (care nu sunt anexe) într-o incintă, dar maxim 6;

- creșe și grădinițe cu mai mult de 2 grupe;

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

- școli cu mai mult de 2 săli de clasă;
- afterschool cu mai mult de 20 locuri;
- spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cat și comunitatea) precum cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei;
- lăcașuri de cult;
- centru comunitar, clubul copiilor, club vârstnici;
- funcțiuni sportive și de agrement în aer liber: piscină, terenuri de sport.

- sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 metri distanță de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice;

- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 metri distanță de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;

- amplasarea de unități care comercializează țigări și produse interzise/nerecomandate minorilor se va putea face numai la minim 100 metri distanță de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Utilizări interzise:

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute mai sus;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Interdicții temporare:

- se interzice autorizarea construcțiilor cu utilizările condiționate de întocmirea unei documentații P.U.D./P.U.Z., până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism respective;

- pe parcelele cu suprafața mai mare de 2000 mp se instituie interdicție temporară de autorizare pentru mai mult de 2 corpuri destinate locuirii, până la elaborarea unei documentații de urbanism tip P.U.D. sau P.U.Z., după caz;

Înălțimea construcțiilor:

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

- înălțimea maximă la streășină/atic H_{\max} este **10,0 m** (pentru un regim de înălțime Rh_{\max} **P+2**), dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel;

- înălțimea maximă la coamă $H_{\max.c}$ este de **14,0 m**, dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel;

- în cazul reglementărilor prin PUZ se pot reglementa nivele suplimentare în intersecții, nivele suplimentare retrase și sau mansarde.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.): procentul maxim de ocupare a terenului **POT_{max} = 35%**.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.): coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT_{max} = 1,05**.

3.2.1.2. Zona LM5 - subzona locuințelor cu regim redus de înălțime, cu caracter semi-rural

Funcțiune dominantă: **locuire (individuală)**

Funcțiuni complementare admise:

- servicii publice/ de interes public aferente zonelor de locuit:
 - o funcțiuni terțiare;
 - o funcțiuni de cult;
 - o funcțiuni din domeniul cultural;
 - o funcțiuni de sănătate și asistență socială;
 - o funcțiuni de educație și cercetare;
- spații verzi;
- mică producție manufacturieră;

Utilizări admise:

- locuințe individuale;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; grădini de cultură agricolă;
- spații libere pietonale;

Utilizări admise cu condiționări:

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

- anexe gospodărești în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă :

- **anexe ale locuințelor** care nu produc murdărie (garaj, magazie etc.);
- **anexe de tip rural** pentru creșterea animalelor de producție (tipul și numărul maxim permis se stabilește de către Consiliul Local, fără a depăși valorile din OMS 119/2014175), amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente;
- anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătul, fânar etc.).

- panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate;

- se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale, *cu capacitate și adresabilitate redusă*:

• **funcțiuni de educație și cercetare** (cu acordul vecinilor):

- grădiniță, școală, creșă – cu asigurarea zonelor de protecție sanitară prevăzute prin legislația în vigoare;
- afterschool.

• **funcțiuni de sănătate și asistență socială**:

- unități de asistență medicală fără staționar: cabinete medicale și stomatologice individuale, laborator de tehnică dentară, farmacie/ punct farmaceutic, drogherie (de regulă cuplate cu locuința, sau grupate în maxim 2 unități /2 cabinete, un cabinet + farmacie ș.a.)
- unități de asistență socială cu cazare (centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru persoane vârstnice, centre rezidențiale pentru persoane adulte cu dizabilități, centre rezidențiale pentru copii, pentru mamă și copil, locuințe protejate și alte asemenea) (cu acordul vecinilor, după caz);
- unități de asistență socială fără cazare: centre de zi, sedii pentru servicii la domiciliu etc.

• **funcțiuni din domeniul cultural**:

- bibliotecă, mediatecă, spații expoziționale;
- centru comunitar, clubul copiilor, club vârstnici, ateliere de artă – cu acordul vecinilor.

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

- **funcțiuni de cult:** lăcașuri de cult (cu casă parohială, după caz) –cu acordul vecinilor;

- **funcțiuni administrative:** puncte de informare, sedii de organizații non-guvernamentale, asociații, fundații și alte asemenea.

- se admit alte utilizări care nu generează transporturi grele, *nu atrag mai mult de 3 autovehicole concomitent*, nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort prin depășirea nivelurilor admise de normele de mediu în zona de locuit pentru emisiile de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:

- **funcțiuni terțiare** cu $S_{vân} \leq 80$ mp sau $ACD \leq 120$ mp – necesită acordul vecinilor în cazul unităților de alimentație publică;

- **funcțiuni de administrarea afacerilor, Funcțiuni financiar-bancare** cu $S_{vân} \leq 80$ mp sau $ACD \leq 120$ mp sau maxim 5 angajați: agenții bancare, cooperative de credit, sedii firme;

- **funcțiuni de primire turistică** cu capacitate redusă: vilă turistică, pensiune turistică, pensiune agroturistică

- **mică producție** cu $ACD \leq 150$ mp și maxim 5 lucrători – necesită acordul vecinilor;

- **funcțiuni sportive și de agrement** cu dimensiuni reduse și număr redus de utilizatori: sală de sport, piscină, teren de tenis, baschet și alte asemenea – cu acordul vecinilor.

- următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism P.U.D. (dacă nu îndeplinește condițiile pentru reglementare prin P.U.Z.):

- creșe și grădinițe cu mai mult de 1 grupă;

- școli;

- afterschool cu mai mult de 10 locuri;

- mai mult de 2 clădiri (care nu sunt anexe) într-o incintă, dar maxim 4;

- lăcașuri de cult;

- centru comunitar, clubul copiilor, club vârstnici;

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

• funcțiuni sportive și de agrement în aer liber: piscină, terenuri de sport:

- inserția oricăreia dintre utilizările înscrise mai sus va fi condiționată de elaborarea și aprobarea unui PUZ dacă necesită instituirea de restricții în amplasarea funcțiunii dominante – locuirea - în vecinătate.

- sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 metri distanță de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice;

- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 metri distanță de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;

- amplasarea de unități care comercializează țigări și produse interzise/nerecomandate minorilor se va putea face numai la minim 100 metri distanță de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Utilizări interzise:

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute mai sus;

- orice utilizări ce produc dezagremente sau care sunt de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți);

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Înălțimea construcțiilor: înălțimea maximă la streșină/ atic H_{max} este **7,0 m** (pentru un regim de înălțime $R_{h_{max}} \mathbf{P+1}$), dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel; înălțimea maximă la coamă $H_{max.c}$ este de **11,0 m**, dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.): procentul maxim de ocupare a terenului **POT_{max} = 30%**.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.): coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT_{max} = 0,6**.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ

P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile obiective stabilite prin temă;
- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- protejarea mediului înconjurător;
- folosirea energiei alternative (energia solară).

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivelor cu restul comunei, o funcționare optimă a întregului ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat regulamentul propus.

Așa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor dezvolta clădiri de locuințe, individuale. Această destinație se completează cu altele, complementare locuirii, care nu vor disturba funcțiunea principală.

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici, în concordanța cu specificul local;
- asigurarea unor spații verzi amenajate;
- asigurarea locurilor de parcare pentru utilizatori.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Direcția de circulație principală este est-vest, pe DC 88, care leagă satul Poiana de orașul Ovidiu.

Accesurile la obiective se vor face din străzile propuse, de 7 metri lățime, cu două benzi de circulație și un fir pe sens, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale. Adiacent străzilor se vor asigura circulații pietonale de câte 1,5 metri lățime.

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Alcătuirea profilurilor transversale se va face în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

Pentru alte terenuri care nu au acces direct din circulațiile publice, se vor propune noi alei carosabile de servitute, sau pe baza unor documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z., în cazul unor dezmembrări în mai mult de 3 parcele. Aceste alei vor avea lățimea minimă de 5,0 metri asigurată pentru carosabil.

3.4.2. Transportul în comun

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe DC 89, aflat la cca 300m de amplasament. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe străzile adiacente zonei de reglementare propuse.

3.4.3. Parcaje și garaje

Parcărilor și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5 metri.

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri distanță de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat.

3.4.4. Sistemizare verticală

Terenul studiat are declivitate, în general, redusă, de cca. 2%.

Se vor lua măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă și pietonală realizându-se pe străzile adiacente existente și propuse.

Pe terenul studiat se vor constitui următoarele zone funcționale de reglementare:

- **L** – zonă aferentă locuințelor P - P+1, cu funcțiuni complementare, în regim izolat;
- **M** – zonă mixtă de locuințe și dotări publice, comerț și servicii de interes general;
- circulații carosabile și pietonale și aliniamente plantate.

Prezentul P.U.Z. reglementează toate zonele menționate mai sus: **L**, **M**, și circulații. Pentru **L** și **M** se propun reglementări similare din P.U.G. aprobat, zona LM2, iar pentru circulații, se asimilează parțial reglementări din P.U.G. aprobat.

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	L – zonă aferentă locuințelor P+1, cu funcțiuni complementare	57942	74,09
2	M – zonă cu funcțiuni mixte (locuințe, dotări de cartier și de zonă de locuit, servicii, comerț, activități nenocive, agrement, sport) - P - P+2	8798	11,25
3	zonă circulații carosabile și pietonale și aliniament plantat	11460	14,65
	TOTAL	78200	14,65

3.5.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor.

Corespunzător acestuia, s-a stabilit regimul maxim de înălțime astfel:

L

– Rh max = P+1E, eventual cu demisol sau subsol și mansardă; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 7 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă. Se acceptă regimul de înălțime echivalent pentru D+P, P+1, P+M.

M

– Rh max = P+2E, eventual cu demisol sau subsol; înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 12 metri de la cota finisajului trotuarului în dreptul accesului pe parcelă. Se acceptă regimul de înălțime maxim echivalent pentru P+2E: P+2, P+1+M, D+P+1, D+P+M.

3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor

Regimul de aliniere a construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor. Astfel:

L, M:

- construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 5 metri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții. Consolele spre aliniament nu vor depăși lățimea de 2,0m;

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Față de limitele laterale și posterioare, construcțiile se vor amplasa cu respectarea codului civil, iar construcțiile ce depășesc înălțimea supraterană de 4 metri se vor retrage cu minimum jumătate din înălțime față de aceste limite.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor și coeficientul de utilizare al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse în teritoriul considerat.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol, a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta se aplica de asemenea fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața a parcelei inițiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001 etc.

Astfel:

- pentru **L**: P.O.T. maxim = **35%**

C.U.T. Maxim = **0,8**

- pentru **M**: P.O.T. maxim = **35%** pentru locuințe,
50% pentru servicii, comerț, alimentație publică sau
funcțiuni mixte

C.U.T. Maxim = **0,8** pentru locuințe,

1,8 pentru servicii, comerț, alimentație publică sau
funcțiuni mixte

Zona edificabilă este marcată pe planșa de reglementări.

3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise

Pe terenul studiat nu se identifică zone protejate.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

3.6.1. Alimentare cu apă

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică, care va fi extinsă și în zona studiată. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A..

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică extinsă a R.A.J.A.

Apele pluviale din incinte și din zonele publice se vor dirija către suprafețele înierbate.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură etc.).

3.6.4. Telecomunicații

Se vor executa branșamente la rețelele publice de telefonie fixă la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul, deoarece în zona studiată nu există rețele de distribuție a gazelor naturale, dar este propusă a se realiza prin P.U.G. aprobat, în imediata vecinătate. Atunci se vor putea executa rețele și branșamente și pe amplasamentul studiat.

3.6.6. Gospodărire comunală

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta fiecărei proprietăți în pubele, pe sortimente de deșeuri, pe platforme amenajate corespunzător sau în camere speciale de depozitare înglobate în construcții.

3.6.7. Spații de joacă pentru copii

Se pot amplasa, după necesități (de exemplu, în zone de funcțiuni destinate copiilor, spații verzi amenajate), în incinta proprietății sau în domeniul public și se vor echipa cu mobilier specific agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu. Se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări etc.;
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;
- organizarea sistemului de spații verzi;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate prin P.U.G. și conform R.G.U. În lungul străzilor se vor prevedea plantații de aliniament.

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de minimum 10% din suprafața terenului, acoperind astfel necesarul de 5 mp/locuitor. Acestea vor fi amenajate la sol. Se va urmări amplasarea acestora cât mai compact și se vor deschide vizual cât mai mult posibil publicului, în măsura în care nu este afectată intimitatea utilizatorilor construcțiilor.

**P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN AGRICOL, REGLEMENTĂRI URBANISTICE
PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi amenajate la sol

Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafață zonă reglementată	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
			mp	%	mp	%
1	L – zonă aferentă locuințelor P+1, cu funcțiuni complementare	43315	0	0	4332	10
2	M – zonă cu funcțiuni mixte (locuințe, dotări de cartier și de zonă de locuit, servicii, comerț, activități nenocive, agrement, sport) -P- P+2	3519	0	0	352	10
3	zonă circulației carosabile și pietonale și aliniament plantat	538	0	0	511	95
	TOTAL	78200	0	0	7314	10,2

Notă:

- cf. art.3 din Legea 24/2007, spațiile verzi se compun din terenuri aflate în intravilan

3.8. *OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ*

3.8.1. *Lista obiectivelor de utilitate publică propuse*

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat și public, se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- dotări de sănătate: cabinete medicale, laboratoare, centre de analize și diagnostic, farmacii, centre de întreținere și tratament, clinici specializate etc.;
- dotări de învățământ: after school, grădiniță, centre de învățământ alternativ, centre educative, centre de dezvoltare personală sau profesională, centre de atestare profesională etc.;
- servicii publice: pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse etc.;
- sedii de societăți comerciale, bănci sau organizații;
- spații comerciale, inclusiv de alimentație publică
- spații verzi.

3.8.2. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Teritoriul studiat, în suprafață de 78200 mp, se află în prezent în proprietate privată a persoanelor fizice în procent de 100%.

3.8.3. Circulația terenurilor

Pentru crearea rețelei stradale proiectate, cu circulații carosabile și pietonale, cu un prospect stradal de minim 10 metri lățime la străzile propuse în interior și lărgit până la 12 metri lățime la drumurile de exploatare existente lateral la est și la vest, din suprafața de 78200 mp aflată în proprietate privată a persoanelor fizice, o suprafață de **11456 mp** (14,65%) va trece în domeniu public, iar restul suprafeței, de **66744 mp** (85,35%), va rămâne în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și se va lotiza în parcele de cca 400 mp sau cu suprafață mai mare.

IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Orașului Ovidiu;
- geologie, relief și orientarea terenului;
- optimizarea circulației, evaluarea și reducerea impactului produs de noile inserții;
- însorirea construcțiilor existente și viitoare;
- asigurarea sursei de alimentare cu energie;
- asigurarea capacității necesare a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare;
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren.

În cazul în care nu există acces carosabil direct dintr-o circulație publică pe parcelă, aceasta va face obiectul unei documentații de urbanism care să rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privată și a celor utilitare.

Întocmit,
arh. Ignis Duvagi