



MEMORIU GENERAL PUZ

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: P.U.Z. - AMPLASARE CRAMA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU
TURISM SI AGREMENT SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN

-Proiectant general: S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L. Constanta

Beneficiar: S.C. PODGORIA OVIDIU S.R.L. SI RADU IULIAN

Data elaborarii: 11/2022

-Suprafata terenului care a generat P.U.Z.: 19000 mp

-Suprafata terenului studiat: 19000 mp.

-Suprafata terenului ce va fi introdusa in intravilan: 3800mp. din care pentru 3300mp.
exista un contract de superficie, iar restul terenului este detinut de persoane fizice -
Iulian si Zoe Paula Radu.

Amplasament studiat: INTRAVILAN ORAS OVIDIU, TARLA 57, PARCELA A306/70/2, LOT 2

1.2.OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentatie are ca obiect demonstrarea oportunitatii realizarii
PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul din
extravilanul Orasului Ovidiu, jud. Constanta, in vederea reglementarii terenului aflat in
proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice. Conform PUG oras Ovidiu terenul se
afla în extravilan, cu destinatie agricola.

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor
existente, furnizează localitatii stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea
investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe,
cea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi
locuri de muncă direct create, și creșterea veniturilor.

In cadrul P.U.G. se face analiza critica a situatiei existente prin care se pun in
evidenta disfunctiile, deficitele, tendintele de evolutie, si rolul teritorial si zonal, pe
baza acestora si a solicitarilor populatiei si a factorilor din administratia locala se
intocmesc propunerile de dezvoltare a orasului pentru o perioada de cca. 10-15 ani.

In partea de Nord a satului Poiana, ce apartine din punct de vedere administrative
de Orasul Ovidiu, pe terenul studiat exista posibilitatea reglementarii cadrului necesar
pentru crearea unei noi zone de servicii, adiacente si complementare fata de terenul
agricol inconjurator, cultivat cu vita de vie, ce se afla tot in proprietatea SC Podgoria
Ovidiu S.R.L.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – AMPLASARE CRAMA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU
TURISM SI AGREMENT SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN, JUD. CONSTANTA**

Accesul la noua zona se propune a se realiza din drumul communal DC88 prin intermediul unui drum secundar, perpendicular pe acesta.

Studiul de oportunitate cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru acest teren.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona.

In functie de noua politica de dezvoltare urbana a administratiei locale, se considera oportun a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal urmatoarele obiective principale:

- reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare noilor functiuni ;
- acestea vor cuprinde zona cramei cu functiuni complementare, alimentatie publica, cazare, centru wellness, piscina, loc de joaca si teren sport;
- spatii verzi ;
- locuri de parcare.

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

SUPRAFATA STUDIATA = 19000 mp

SUPRAFATA TEREN aflat in proprietate = 19000 mp

SUPRAFATA TEREN ce se introduce in intravilan = 3800 mp

CRAMA SI FUNCTIUNI TURISTICE CONEXE

REGIM MAXIM DE INALTIME - D+ P+1E

P.O.T. = max. 50.00%

C.U.T. = max. 1,00

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 69/1991 – a administratiei locale
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea 137/1995 – a protectiei mediului
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul,
- Ordinul 536/1997 – a Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- HG 525/1996 republicata – Regulamentul General de Urbanism

1.3.1. Documentatii intocmite anterior

- Plan Urbanistic General al Orasului Ovidiu

1.3.3. Sursele de informatii utilizate

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului
- Documentare de teren

1.3.4. Suportul topografic al lucrării

S-a utilizat ca baza ridicarea topografică realizată pe teren în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal și pusă la dispoziția proiectantului general al lucrării.

1.3.3. Coordonatele zonei studiate :

Pct.	X	Y
A	309499,93	7880576,48
B	309588,43	780685,41
C	309481,15	780757,05
D	309380,94	780656,94

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.1. Incadrarea în localitate

-Suprafața terenului ce va fi introdusă în intravilan: 3800mp. din care pentru 3300mp. există un contract de suprafață, iar restul terenului este deținut de persoane fizice – Iulian și Zoe Paula Radu.

Amplasament studiat: INTRAVILAN ORAS OVIDIU, TARLA 57, PARCELA A306/70/2, LOT 2

Teritoriul studiat este din categoria de folosință – extravilan arabil.

Teritoriul se învecinează la Nord-Est cu drum exploatare De 323, la Sud-Est cu De 306/73, la Nord-Vest proprietate privată I.E. 101601, la Sud-Vest cu proprietate privată I.E.108095.

2.1.2. Incadrarea în prevederile P.U.G.

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 social și cultural ale populației.

Prezentul PUZ va soluționa:

- armonizarea noilor construcții, cu funcțiunea plantărie dec vita de vie - din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulației carosabile în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale satului Poiana;
 - completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare;

Teritoriul aflat în studiu are interdicție de construire până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

PUZ-ul cu Regulamentul de Urbanism aferent, va fi instrumentul cu ajutorul căruia se vor acorda autorizații de construire pentru zona studiată.

2.1.3. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției și accesibilității cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

2.2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.2.1. Elemente ale cadrului natural

**PLAN URBANISTIC ZONAL – AMPLASARE CRAMA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU
TURISM SI AGREMENT SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN, JUD. CONSTANTA**

In zona nu se evidentiaza fenomene fizico-geologice active care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

Datele geotehnice si conditiile de fundare recomandate urmeaza a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmeaza a se construi.

2.2.2. Conditii climatologice

Clima zonei prezinta caracteristica zonei litorale a Marii Negre cu vara calda secetoasa, toamna scurta, primavara lunga, cu trecerea brusca de la primavara la vara. Precipitatiile sunt reduse, vantul este prezent aproape tot anul, dominant din NE.

2.2.3. Potentialul economic

In vecinatatea zonei studiate se desfasoara activitati agricole .

2.2.4. Caile de comunicatie

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta categoria cu cea mai mare pondere, asigurand deplasarea pana la destinatie. Fluxul principal de circulatie se face pe DC88, drum care leaga localitatile din zona, Sat Poiana de Orasul Ovidiu; si pe DE 306/73 - ceea ce reprezinta limita terenului studiat. Circulatia se desfasoara pe directia est – vest si nord – sud.

DC88 este drum de categoria IV, iar DE 306/73 este drum de categoria V.

Suprafata carosabilului DC88 are imbracaminte asfaltica si rigole, fara trotuare.

Acces rutier prevazut pe terenul aferent constructiilor propuse se realizeaza pe De 306/73, ce limiteaza terenul studiat la Sud-Est.

Terenul fiind teren agricol – in prezent circulatia rutiera este numai de tranzit si nu exista locuri pentru parcare .

2.2.5. Analiza fondului construit existent

2.2.5.1. Structura functionala

Terenul care a generat P.U.Z.este liber de constructii in suprafata de 19000 mp.

Suprafata totala a terenului studiat este de 19000 mp.

Suprafata de teren aferenta terenului liber neconstruit teren agricol – plantatie de vita de vie existenta 15200mp..

Suprafata de teren aferenta scoaterii din circuitul agricol destinate construirii – 3800mp.

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia existenta este urmatoarea:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta terenului agricol plantat cu vita de vie	15200,00	80
2.	Zona aferenta constructiilor	3800,00	20
	TOTAL	19000,00	100

2.2.5.2. Tipurile de proprietate

-Suprafata terenului ce va fi introdusa in intravilan: 3800mp. din care pentru 3300mp. exista un contract de superficie, iar restul terenului este detinut de persoane fizice – Iulian si Zoe Paula Radu. Suprafata ocupata cu vita de vie este deasemenea detinuta de persoane fizice – Iulian si Zoe Paula Radu.

**PLAN URBANISTIC ZONAL – AMPLASARE CRAMA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU
TURISM SI AGREMENT SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN, JUD. CONSTANTA**

Tipul de proprietate este prezentat in tabelul urmator:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice	19000,00	100
	TOTAL	19000,00	100

2.2.6. Echiparea edilitara

2.2.6.1. Alimentarea cu apa – Obiectivul necesita alimentarea cu apa

2.2.6.2. Canalizarea – Obiectivul propus necesita racordarea la canalizarea menajera..

2.2.6.3. Alimentarea cu energie electrica – din reseaua electrica existenta in zona

2.2.6.4. Telecomunicatii – din reseaua existenta in zona

2.2.7. Disfunctionalitati

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

- terenul este liber de constructii;
- retele edilitare inexistente;
- trama stradala neamenajata.

2.2.8. Necesitati si optiuni

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a populatiei orasului, a proprietarilor precum si punctele de vedere ale factorilor interesati, cu privire la dezvoltarea investitiei, obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari au fost pentru:

- reglementarea terenului ;
- echiparea edilitara completa a terenului;
- rezolvarea problemelor de trafic in zona;
- cresterea interesului pentru acest teren.
- sistemul constructiv eficient ;

**III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL
URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI**

3.1. *ELEMENTE DE TEMA*

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu proprietarii prevede pentru zona studiata cerinte pentru urmatoarele obiective:

- reglementare cu functiunea de activitati economice;
- drumuri proiectate;
- amenajare parcare;
- spatii verzi amenajate;

3.2. *DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA*

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale localitatii;
- armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legaturi pietonale si carosabile directe si usoare a zonei cu cele limitrofe, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatii au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu.

**CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI
CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE
LOCALE**

-in sarcina investitorilor privati intra realizarea infrastructurii de utilitati si rutiere ;

3.3.ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.3.1. Caile de comunicatie

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta categoria cu cea mai mare pondere, asigurand deplasarea pana la destinatie.

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la toate obiectivele propuse.

Traseul strazilor existente se va pastra. Trama aleilor carosabile este rectangulara.

Fluxul principal de circulatie se face pe DC88 drum care leaga localitatile limitrofe Sat Poiana si Orasul Ovidiu. Fluxul secundar in zona studiata se desfasoara pe drumul de exploatare De 306/73.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor, STAS 10.144/6 – Calculul capacitatilor de circulatie a intersectiilor de strazi.

Numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere se determina in functie de caracterul traficului si al transportului in comun.

Intersectiile dintre strazile de aceasi categorie vor respecta regula prioritatii de dreapta.

3.3.2 Parcaje si garaje

Parcarile se vor asigura pe terenul aflat in proprietate,

3.3.3 Sistematizare verticala

Desi diferentele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative se vor lua totusi o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva pe ansamblu si individuale, convenabile sub aspect plastic si adaptate la teren – terase succesive;

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

S-a urmarit amplasarea obiectivelor principale pe terenul propriu, circulatia carosabila realizandu-se perimetral din De 306/73 .

Trama stradala se prevede rectangulara cu posibilitatea prelungirii ei.

S-a urmarit amplasarea echilibrata a obiectivelor pe terenul propriu, prin pozitionarea proportionala a functiuni .

Teritoriul studiat se zonifica, in functie de amplasamentul si caracteristicile functionale ale constructiilor astfel:

Repartitia procentuala a diverselor zone se face astfel:

Suprafata de teren aferenta amplasarii cramei si a serviciilor conexe – este de 3800mp, adica 20% din suprafata totala a terenului studiat.

Suprafata de teren aferenta spatiilor verzi, respective vita de vie, este de 15200 mp adica 80% din suprafata totala a terenului studiat.

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia propusa este urmatoarea:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona destinata structurii de sustinere a panourilor, puncte transformare si conexiune	3800,00	20
2.	Plantatie vita de vie - spatii verzi	15200,00	80
	TOTAL	19000,00	100

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:

- destinatia terenurilor;
- prevederile Planului Urbanistic General;
- necesitatile functionale ale spatiilor

Corespunzator zonei cu functiunea de crama si functiuni complementare s-a stabilit urmatorul regim maxim de inaltime: parter, parter+etaj –P, P+1E

3.5. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiilor;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie, asigurarea vizibilitatii in intersectie;
- efecte compozitionale (unitate, varietate, ritm, etc.).

Regimul de aliniere al constructiilor, marcat pe plansa de reglementari, indica limita minima admisibila de construire fata de limita de proprietate va fi de :

- retragere 1,00m fata de limita de Sud-Est DE 306/73 ;
- retragere 1,00m fata de limita de Sud-Vest ;

3.6. MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

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

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol a cladirii si suprafata terenului aferent.

Coeficientul de utilizarea a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurataa cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, etc.

Indicii rezultati sunt mentionati in regulamentul P.U.Z. si in plansa desenata de reglementari.

Suprafata studiata = 19000 mp

Suprafata teren aflat in proprietate, care a generat P.U.Z.= 19000,00 mp

P.O.T. = 50%

C.U.T. = 1.00

3.7. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Este necesara dezvoltarea echiparii edilitare deoarece obiectivul propus necesita racordul la retele edilitare

3.8. PROTECTIA MEDIULUI DESCRIEREA FUNCTIONALA

2.1 – Descriere generala propunere

Imobilul are ca functiune procesarea strugurilor, fermentarea mustului, imbutelierea vinului, depozitarea sticlelor de vin, receptie oaspeti, sala de degustare si vanzare vinuri, fiind organizat in 3 zone:

1. Zona de receptie, prelucrare struguri si fermentare vinuri rosii – situata la parterul imobilului

Aici sunt amplasate urmatoarele echipamente: buncar vibrator, masa de sortare boabe cu banda, elevator cu banda, desciorchinator/zdrobitor, sistem de evacuare ciorchini, pompa peristaltica pentru mustuiala, schimbatorul de caldura tip tub in tub, presa pneumatica, presa hidraulica, 6 fermentatoare pentru vin rosu, cu mecanism pneumatic V= 6 mc; platforma si scara de acces pentru cele 6 fermentatoare.

2. Zona de fermentare /stocare vinuri albe, fermentare in baricuri, imbuteliere sticle si depozitare sticle – situata la subsolul imobilului

Aici sunt amplasate urmatoarele echipamente: unitatea de racire sau incalzire; rezervor pentru solutie glicolata V=2 mc; sistemul de pompare; filtru tangential; filtru cu placi; 8 fermentatoare pentru vin alb V= 5 mc; 5 fermentatoare pentru vin alb V= 5 mc (V=2 M3 + V=3 M3); 5 fermentatoare pentru vin alb V= 5 mc (V=2.5 M3 + V=2.5 M3); platforma si scara de acces pentru cele 18 fermentatoare; 100 de baricuri din lemn de stejar frantuzesc; 50 de suportii cu picioare pentru baricuri, sistem de umidificare controlata sala baricuri; masa rotativa Ø 800 mm; masina automata Alfatek pentru clatire, umplere sticla, aplicare dop pluta sau aplicare dop cu filet; masina liniara de capisonare si etichetare; elemente de conexiune intre echipamente; pompa centrifuga; stelaje pentru depozitare sticle imbuteliate si etichetate; containere metalice pentru depozitare sticle imbuteliate; electrostivuitoare.

In primele doua zone vor fi amplasate si urmatoarele echipamente, care sunt mobile si vor deservi ambele zone: pompa cu piston; pompa de presiune Karcher; generatorul de abur; oxigen manager; traseele de racire pentru fermentare si stocare la temperatura controlata.

3. Zona administrativa si degustare vinuri

Aceasta este alcatuita la parterul imobilului din: laborator; birou maistri; birou manager; vestiare; grupuri sanitare; sala receptie; sala pentru pregatirea degustarilor de vin, iar la etajul imobilului din: sala de degustare pentru grupuri de turisti; spatiu pentru debarasare; foyer si terasa.

Obiectivul propus necesita racordul la utilitati .

Modul de asigurarea a utilitatilor:

- alimentarea cu energie electrica sa va face prin bransament la linia electrica aflata invecinatatea terenului;
- alimentarea cu apa se va face prin bransament la reseaua publica existenta in zona;
- evacuarea apelor uzate provenite din procesele tehnologice se va face gravitational prin curgere libera, acolo unde este posibil, la caminele de canalizare aflate in exteriorul imobilului, de unde sunt directionate catre statia de epurare; din statia de epurare, apele provenite din procesul tehnologic se vor directiona catre bazinul de retentie aferent imobilului; apele din bazinul de retentie vor fi folosite la irigarea terenului;
- evacuarea apelor uzate provenite de la obiectele sanitare se va face gravitational prin curgere libera, acolo unde este posibil, la caminele de canalizare aflate in exteriorul imobilului, de unde sunt directionate catre bazinul vidanjabil aferent imobilului;
- apele pluviale de pe terasa vor fi deversate natural prin panta variabila a acoperisuluicatre teren.

Problemele de protectia mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 – MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 – criteriile selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si ordin de aplicare L 50 (91-nr.1430) 2005din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

Pe baza acestor elemente, analizand prevederile HG 1076/2004 – anexa 1: criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului apreciem urmatoarele:

1. Caracteristicile planului :

a) Gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor.

Planul PUZ creeaza in totalitate cadrul pentru ca activitatile viitoare preconizate punerea in valoare a potentialului viticol al zonei, sa fie in concordanta cu prevederile legale privind amplasamentul, natura si amploarea investitiei, conditii concrete de functionare si sa nu prezinte nici un efect semnificativ, potential negativ asupra mediului.

b. Gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele care se integreaza sau care deriva din ele

Realizarea prezentului PUZ nu influenteaza alte planuri si programe in zona, dar poate fi si trebuie coordonat cu eventualele documentatii de urbanism ce se vor elabora pentru terenurile adiacente sau limitrofe amplasamentului studiat

c. Relevanta planului sau programului pentru integrarea consideratiilor de mediu mai ales din perspectiva promovarii durabile

PUZ este aliniat in concordanta cu principiile dezvoltarii durabile asigurand din prima faza pana la atingerea capacitatii finale respectarea normelor si consideratiilor de mediu, asigurand pe durata normala de exploatare toate utilitatile necesare bunei functionari si eliminarii riscului de poluare. Sunt asigurate toate conditiile pentru integrarea aspectelor privind consideratiile de mediu aflate in curs de derulare in procesul integrarii UE.

Prin destinatia de baza, respectiv producerea vinului, nu exista riscul poluarii zonei sau afectarii persoanelor din zona, aceasta investitie avand un impact pozitiv asupra factorilor de mediu si in mod concret la dezvoltarea durabila si protejarea mediului inconjurator prin reducerea consumului de energie produsa din surse clasice generatoare de poluare.

d. Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de ex. Planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau gospodaria apelor)

Nu genereaza sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizata fiind nepoluanta.

e. Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de ex. Planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor)

Nu este relevant pentru programele nationale sau comunitare de mediu, nefiind o unitate activa care produce sau genereaza deseuri toxice, substante periculoase, ape sau lichide cu continut mare de substante poluante, etc.

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectata:

a. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor, tocmai datorita destinatiei de baza a investitiei – producerea vinului prin valorificarea resurselor viticole locale.

b. Natura cumulativa a efectelor

Nu se pune problema cumularii efectelor, toate materialele utilizate in realizarea investitiei sunt neutre, netoxice, create si agrementate pentru medii in care stau sau locuiesc oameni.

c. Natura transfrontaliera a efectelor

Efectul transfrontalier este exclus, amplasamentul nu se afla in apropierea zonei de frontiera.

d. Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu

Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu nu exista nici in conditii accidentale, nici in conditii normale, natura activitatii nu afecteaza sanatatea oamenilor sau starea mediului inconjurator, vecinatatile, nu sunt surse de noxe sau activitati neautorizate, toate materialele sunt destinate aprioric utilizarii de catre oameni.

e. Marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate)

Efectele - ca areal de suprafata cat si numar de populatie posibil afectata – consideram ca sunt practic nule, neafectand practic utilizatorii ..

f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil de afectat este foarte mica, nu se pune problema de alt areal si nici de valoarea acestuia

i. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

- nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) in zona; nu exista caracteristici naturale speciale

ii. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

**PLAN URBANISTIC ZONAL – AMPLASARE CRAMA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PENTRU
TURISM SI AGREMENT SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN, JUD. CONSTANTA**

- nu este posibila depasirea standardelor sau valorilor limita de calitate a mediului, in incinta nefiind desfasurate activitati generatoare de noxe, risc poluare, accident.

iii. Folosirea terenului in mod intensiv

- este exclusa folosirea terenului in mod intensiv, procentul maxim de ocupare a terenului studiat cu constructii

POT max = 50,00% raportat la suprafata de 3800mp ce urmeaza a fi introdusa in intravilan.

g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

In zona (si pe o raza de kilometri) nu exista zone sau peisaje cu statut de protejare national, comunitar sau international .

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul activitatii din zona si luand in considerare situatiile cu investitii similare, apreciem ca investitia nu este un risc pentru mediu.

Aceasta incadrare e sustinuta de faptul ca la toate investitiile similare realizate in tara si UE au fost autorizate de organele competente in protectia mediului fara probleme, fiind aprioric o activitate nepoluanta, dar care contribuie activ la dezvoltarea durabila si punerea in valoare a potentialului agricol existent.

Proiectantul considera ca prezenta documentatie PUZ se incadreaza in prevederile HG 1076/2004, cap. II, art. 5 (3)a care precizeaza: la o activitate nepoluanta se impun evaluari de mediu numai daca pot avea efecte semnificative asupra mediului, iar in HG 1213/06 cap 3 – ce se incadreaza in criteriile de selectie.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

IV. CONCLUZII

Elaborarea PUZ- ului s-a facut pentru stabilirea masuratorilor de conformare a obiectivului, care prin functionalitatea sa si prin amplasament trebuie sa fie amplasat optim din punct de vedere urbanistic.

Investitia ce va fi suportata de catre S.C. Podgoria Ovidiu S.R.L. , este de realizarea in extravilanul Orasului Ovidiu, Sat Poiana, a unei crame cu functiuni complementare.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- stabilirea functiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile
- crearea de noi locuri de munca

Consideram oportuna realizarea acestei investitii deoarece beneficiarul prin implementarea prezentului proiect își propune sa îndeplinească urmatoarele obiective specifice :

- Introducerea si dezvoltarea de tehnologii si procedee noi, prin realizarea unei investitii in domeniul producerii vinului.



Intocmit,
arh. Alec-Marius Iuga
urb. Marius Chirilov