



MEMORIU GENERAL

.I INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect : ELABORARE P.U.Z. AMPLASARE ANSAMBLU
LOCUINTE INDIVIDUALE

Amplasament : JUD.CONSTANTA, ORAS OVIDIU PARCELA: A 542/2/1

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

-Beneficiar: S.C. S.C.WESTHOUSE GROUP S.R.L.

-Data elaborarii: XII / 2022

-Suprafata terenului care a generat P.U.Z.: 7 100 mp

-Suprafata terenului studiat: 7 630 mp

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie are ca obiect demonstrarea oportunitatii realizarii PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul din oras Ovidiu parcela: A 542/2/1 , in vederea reglementarii terenului aflat in proprietate privata a persoanelor juridice.

Conform P.U.G. Oras Ovidiu terenul se afla in intravilanul localitatii în UTR 6 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUIRII ȘI SERVICIILOR (LM3) respectiv SUBZONA DESTINATA SERVICIILOR (LM3u).

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, ceea 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

**ELABORARE P.U.Z. AMPLASARE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE
PARCELA A 542/2/1 ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

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.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de fata, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul din intravilanul Orasului Ovidiu parcela: A 542/2/1.

In conformitate cu Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008, art. 32 (1) privind modificarea si completarea Legii 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru terenul studiat este necesar intocmirea unui PUZ (plan urbanistic zonal) in baza unui aviz de oportunitate aprobat de catre Consiliul Local al , Orasului Ovidiu .

In partea de Sud a Orasului Ovidiu, pe terenul studiat exista posibilitatea reglementarii cadrului necesar pentru crearea unei noi lotizari de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime de maximum P+2E, urmand a fi permisa alipirea/dezmembrarea loturilor in vederea folosirii judicioase a loturilor de teren construibil .

Accesul la noua zona se propune a se realiza din Drumul colector paralel cu DN3C .

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 noii functiuni ;
- aceasta va cuprinde zona de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime de maximum P+2E;
- spatii verzi ;
- locuri de parcare pe proprietate.

1.3 .SURSE DOCUMENTARE

1.3.1.Cadru legislativ

- P.U.G. Oras Ovidiu.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadrului PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului
- Lege 287/2009 privind Codul Civil
- ORDIN MT49/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- ORDIN MLPAT10.N/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbn
- *HCJC 152/2013,privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti,arbori,plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta*
- Legea 37/1975 – a strazilor
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 69/1991 – a administratiei locale

**ELABORARE P.U.Z. AMPLASARE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE
PARCELA A 542/2/1 ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea 137/1995 – a protectiei mediului
- Ordinul 536/1997 – a Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- H.G.R. 101/1997 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.
- Ordinul MS nr. 119/2014 privind aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

1.3.2. 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 lucrarii

S-a utilizat ca baza ridicarea topografica in coordonate locale realizata pe teren in scopul intocmirii Planului Urbanistic Zonal de fata si pusa la dispozitia proiectantului general al lucrarii .

1.3.5. Coordonatele zonei studiate :

Pct.	X	Y
1	310275.880	785651.950
2	310443.246	785818.880
3	310433.250	785832.630
4	310404.382	785823.020
5	310252.251	785671.285
6	310240.451	785658.631
7	310263.862	785639.236

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN ZONA

2.1.1. Incadrarea in localitate

Amplasamentul obiectivului este in jud. Constanta, Oras Ovidiu parcele: A542/2/1; teren identificat dupa planul de situatie si planul de incadrare in zona.

Zona studiata este alcatuita din teren agricol intravilan.

Teritoriul se invecineaza la nord-est cu calea ferata la sud-est si nord-vest cu terenuri agricole proprietati private iar la sud-vest cu DN 3C.

2.1.2. Incadrarea in prevederile P.U.G.

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural ale populatiei.

In cadrul PUG terenul studiat se afla situat in extravilanul localitatii fiind teren arabil.

Prezentul PUZ va solutiona:

1. modul de utilizarea a terenurilor (POT si CUT) – limite minime si maxime;
2. functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate);
3. echipare tehnico-edilitara.

Terenul aflat in studiu are interdictie de construire pana la aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

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

2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.2.1. Elemente de cadru natural

2.2.1.1. Analiza geotehnica

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.

2.2.1.2. 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.

2.2.2. Potentialul economic

In vecinatatea zonei studiate se desfasoara activitati agricole.

2.2.3. Caile de comunicatie

2.2.3.1. Circulatia rutiera

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta categoria cu cea mai mare pondere, asigurand deplasarea pana la destinatie. Fluxul principal de circulatie se face pe DN 3C drum care leaga orasul Ovidiu de municipiul Constanta. Circulatia se desfasoara pe directia nord – sud.

DN 3C este drum de categoria I .

Suprafata carosabilului are imbracaminte asfaltica si rigole, fara trotuare.

Terenul fiind liber de constructii, circulatia rutiera este numai de tranzit si nu exista locuri pentru parcare .

2.2.3.2. Transportul in comun

Pe DN 3C circula mijloacele de transport in comun care orasul Ovidiu de restul judetului .

2.2.4. Analiza fondului construit existent

2.2.4.1. Structura functionala

Terenul care a generat P.U.Z.este liber de constructii in suprafata de 7 100mp.

Suprafata totala a terenului studiat este de 7 630 mp.

Suprafata de teren aferenta terenului liber neconstruit teren agricol – zona de reglementare este de 7 100,00 mp, adica 93,06% din suprafata totala a terenului.

**ELABORARE P.U.Z. AMPLASARE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE
PARCELA A 542/2/1 ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

Suprafata de teren aferenta circulatiilor este de 310 mp, adica 4,06% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta spatiului verde neamenajat este de 220 mp, adica 2,88% din suprafata totala a terenului.

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

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta terenului agricol	7 100	93,06
2.	Zona aferenta DN 3C	310	4,06
3.	Zona aferenta spatiului verde neamenajat	220	2,88
	TOTAL	7 630	100

2.2.4.2. Tipurile de proprietate

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice este de 7 100,00 mp, adica 93,05% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren care constituie domeniul public de interes national sau al unitatii administrativ-teritoriale este de 530,00mp, adica 6,95% din suprafata totala a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmatoare:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor juridice	7 100	93,05
2	Domeniul public al administratiei locale/ statului	530	6,95
	TOTAL	7 630	100.00

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentarea cu apa – din reseaua existenta in zona

2.2.5.2. Canalizarea – in reseaua de canalizare din zona

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

2.2.5.4. Telecomunicatii – din reseaua existenta in zona

2.2.5. Disfunctionalitati

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

- terenul este liber de constructii;
- circulatia carosabila este defectuoasa;
- echiparea edilitara este necorespunzatoare.

2.2.6. Necesitati si optiuni

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a populatiei orasului, a proprietarilor parcelei A 542/2/1; din Orasul Ovidiu, jud. Constanta, obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari au fost pentru:

- lotizarea terenului;

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

2.2.7. Stadiul actual si de dezvoltare urbanistica

1. Cadrul natural

- a) cutremure de pamant – cf. Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural – orasul Ovidiu intensitatea seismica exprimata in grade MSK este VII
- b) inundatii – cf. Anexa 5 din Legea nr. 575/2001 privind unitatile administrativ-teritoriale afectate de inundatii orasul Ovidiu este incadrat pe cursuri de apa – nu este risc de inundatii si pe torenti – este risc de inundatii
- c) alunecari de teren – cf. Anexa 6 si Anexa 6a din legea nr. 575/2001 privind riscul la alunecarile de teren – orasul Ovidiu nu este amintit, iar municipiul Constanta are risc scazut cu tip de alunecare reactivata

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:

- lotizare teren cu stabilirea zonelor functionale;
- drum proiectat- drum de acces;
- amenajare parcari;
- 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 partial si se vor executa trotuarele aferente. Trama aleilor carosabile propuse este rectangulara.

Fluxul principal de circulatie se face pe DN3C drum care leaga orasul Ovidiu de municipiul Constanta. Circulatia se desfasoara pe directia nord – sud.

Aleile carosabile proiectate in incinta ,conform H.C.J. Constanta nr.249/2008, sunt drumuri secundare cu cate un fir de circulatie pe sens si au o latime de 12,00 m, alcatuita din calea rutiera 7,00 m latime, spatiu verde 1,00m si trotuarele de 1,50m . Locurile de parcare de 2.30-2.50/5.00ml .

Se va prevedea un accese rutier pe terenul aferent lotizarii propuse, de pe latura de sud-est din drumul colector . La obiectivele propuse se vor prevedea mai multe accese auto, la locuinte.

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. DN3C este artera cu prioritate fata de toate celelalte.

3.3.2. Transportul in comun

Transportul in comun in zona se va desfasura pe traseele existente.

3.3.3. Parcaje si garaje

Parcarile si garajele se vor asigura pe proprietatea privata.

3.3.4. Sistemizare 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;
- sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL

S-a urmarit amplasarea obiectivelor principale pe terenul propriu, circulatia carosabila realizandu-se central cu acces din drumul colector adiacent DN3C.

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

- a. zona locuinte individuale - ZR1:
pateu A - lot 1 - 17 ;

**ELABORARE P.U.Z. AMPLASARE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE
PARCELA A 542/2/1 ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

Repartitia procentuala a diverselor zone se face astfel:

Suprafata de teren aferenta constructiilor este de 1 940 mp adica 25,43% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta parcarilor este de 215 mp adica 2,81% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta spatiilor verzi este de 3 145 mp, adica 41,22% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta circulatiilor este de 2 330 mp adica 30,54% din suprafata totala a terenului.

Din punct de vedere al modului de ocupare al terenului bilantul teritorial se prezinta astfel:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	CONSTRUCTII	1 940	25,43
2.	SPATII VERZI	3 145	41,22
3.	PARCARI	215	2,81
4.	CIRCULATII CAROSABILE / PIETONALE	2 330	30,54
	TOTAL	7 630	100

REGIMUL DE INALTIME

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

- destinatia terenurilor;
- marcarea unor puncte de interes: intersectii, capete de perspectiva, axe de compozitie;
- prevederile Planului Urbanistic General;
- necesitatile functionale ale spatiilor

Corespunzator diferitelor zone functionale s-au stabilit urmatorul regim maxim de inaltime:

- locuinte individuale - parter + 1etaj , parter +2 etaje;
- se accepta realizarea de subsoluri sau demisoluri .

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, etc.).

**ELABORARE P.U.Z. AMPLASARE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE
PARCELA A 542/2/1 ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

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

- pentru Pateu "A" retragere 5,00m fata de strada propusa "A" , retragere 3,00m fata de limita posterioara si retragere conform codului civil fata de limitele

Toate constructiile se vor retrage fata de axul drumurilor proiectate cu minim 11,00m :

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 desfasurata a 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 = 7 630 mp

SUPRAFATA TEREN AFLAT IN PROPRIETATE, CARE A GENERAT P.U.Z= 7 100mp

- REZIDENTIAL - LOCUIRE INDIVIDUALA

REGIM MAXIM DE INALTIME - P+2E : h 12m fata de C.T.A

P.O.T. = max. 45.00%

C.U.T. = max. 1,35

3.7. ECHIPAREA EDILITARA

3.7.1. Alimentare cu apa – Alimentarea cu apa a imobilului ce urmeaza a se realiza se va face din reseaua existenta in zona.

La fazele urmatoare de proiectare se va detalia acest sistem in functie de constructiile ce urmeaza a se executa.

3.7.2. Canalizarea – Pentru scurgerea apelor menajere ale imobilului ce urmeaza a se realiza se va face in reseaua existenta in zona.

La fazele urmatoare de proiectare se va detalia acest sistem in functie de constructiile ce urmeaza a se executa.

3.7.3. Alimentarea cu energie electrica – se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati.

3.7.4. Alimentarea cu gaze naturale - se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati.

3.7.5. Telecomunicatii - se va realiza din reseaua existenta in zona.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse

Nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

**ELABORARE P.U.Z. AMPLASARE ANSAMBLU LOCUINTE INDIVIDUALE
PARCELA A 542/2/1 ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

3.8.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifica in functie de tipul de proprietate in: teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice , terenuri apartinand domeniului public de interes national sau al unitatii administrativ-teritoriale si terenuri apartinand domeniului privat al statului sau al unitatii administrativ-teritoriale.

3.8.3. Circulatia terenurilor

In functie de necesitatile de amplasare a noilor obiective a fost determinata circulatia terenurilor intre detinatori, dupa cum urmeaza:

Suprafata aflata in domeniul privat al persoanelor fizice si juridice destinata trecerii in domeniul public al primariei este de 1 502 mp.

Tabelul circulatiei terenurilor va arata astfel:

Nr. crt.	Tipul de proprietate	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (mp)	Domeniul privat al administratiei locale/ statului (mp)	Domeniul public al administratiei locale/ statului (mp)	Total existent
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (mp)	4 945,00	-	2 155,00	7 100,00
2.	Domeniul public al administratiei locale/ statului (mp)	-	-	530,00	530,00
	Total propus	4 945,00	-	2 685,00	7 630,00

IV. CONCLUZII

In concordanta cu codul metodologic pentru determinarea conditiilor de dezvoltare, noua documentatie a realizat propuneri si prevederi la nivelul zonei din cadrul orasului Ovidiu.

Au fost avute in vedere si preluate toate prevederile si propunerile din documentatiile urbanistice aprobate anterior.

Planul urbanistic zonal stabileste, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de inaltime, de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (CUT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distanta fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracterul arhitectural al cladirilor, materiale admise.

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUZ si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al acestei zone.

Intocmit,
arh. Marius Iuga
urb. Marius Chirilov