

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3-PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CAPITOLUL 4-CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

CAPITOLUL 1**INTRODUCERE****1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

ADRESA:PARCELA A542/2/2 SI A542/2/3,ORAS OVIDIU,JUDET CONSTANTA

BENEFICIAR:SC INSTANT ICE SRL

INITIATOR:SC INSTANT ICE SRL

ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

PROIECT:5/2022

PERSOANA DE CONTACT:URBANIST MARCULESCU ROXANA-TELEFON 0723361767

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism își propune modificarea prevederilor urbanistice și reglementarea terenului cu nr.cad.112126 în suprafață de 14200mp.Suprafața totală studiată în PUZ este de 18000mp,cuprinzând și zona din imediată vecinătate a terenului studiat,precum și partea din drumul DN3C din fața terenului studiat,iar zona reglementată în PUZ este reprezentată de limitele cadastrale ale terenului cu nr.cad.112126,ce a inițiat PUZ.

Tabel coordonate stereo 1970 zona studiu PUZ:

Nr.pct.	X(M)	Y(M)
A1	310318.064	785797.175
A2	310303.151	785792.210
A3	310249.804	785790.677
A4	310194.431	785775.546
A5	310133.534	785743.551
A6	310243.615	785656.913
A7	310413.443	785828.569

Realizarea planului urbanistic zonal este necesară în vederea reglementării urbanistice pentru terenul ce a generat PUZ.PUZ-ul va permite ulterior construirea noilor funcțiuni pe terenul studiat.Beneficiar și investitor pentru realizarea obiectivului este SC INSTANT ICE SRL,conform actelor de proprietate anexate.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor și reconversia funcțională unde este cazul
- organizarea rețelei stradale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți,permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate,incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ

- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică, dacă există.

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al orașului Ovidiu conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei orașului Ovidiu în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare cu Normele de aplicare aferente

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului

- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane

- PUG ORAS OVIDIU HCL 143/2019

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism, se află în intravilanul orașului Ovidiu, conform PUG HCL 143/2019 și are destinația de teren intravilan, într-o subzonă de restructurare a spațiului urban, cu restricție de construire până la elaborarea unui PUZ.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri aparținând domeniului public, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă neconstruită, aflată la periferia orașului.

Amplasamentul ce a generat PUZ este situat pe DN3C, parcela A542/2/2 și A542/2/3. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- DN 3C.

Vecinătățile sunt reprezentate de terenuri intravilane neconstruite.

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui PUZ aparține proprietarilor SC INSTANT ICE SRL, conform actelor anexate.

Terenul nu se află în nici o zonă de protecție.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima orasului Ovidiu evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia. Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarnă. Orasul Ovidiu se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Ovidiu se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

2.4. CIRCULAȚIA EXISTENTA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, fiind situat pe DN3C. Există și în prezent acces auto și pietonal la terenul studiat, dar nu sunt amenajate corespunzător, accesurile realizându-se direct din DN3C, fără îmbracaminte asfaltică, semnalizare sau benzi de accelerare și decelerare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt neconstruite.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități în imediata vecinătate: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Alimentarea cu apă, asigurarea apei tehnologice

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. Va fi nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

Evacuare ape uzate

Evacuarea apelor uzate se va face într-o microstație de epurare până la punerea în funcțiune a rețelei de canalizare publică administrată de RAJA SA în zona de studiu. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate ulterior în canalizarea strădală.

Asigurare agent termic

Agentul termic și apa caldă menajere vor fi asigurate prin centrale termice murale pe curent electric, alimentate din rețeaua de electricitate disponibilă în zonă.

Asigurare energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrică a orașului, existentă în zonă.

Gestionarea deșeurilor

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE PARCELA A542/2/2 SI A542/2/3

Cantitatile de deseuri generate in perioada constructiilor sunt dependente de sistemele constructive utilizate si de modul de gestionare a lucrarilor. Pentru toate deseurile generate se va realiza sortarea la locul de productie si depozitarea temporara in incinta.

Deseurile rezultate in urma desfasurarii activitatilor de constructie-montaj(codificate conform HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei privind deseurile periculoase, Anexa 2) sunt urmatoarele:

-deseuri menajere(20 03 01),generate din activitatea angajatilor;se vor depozita in container si vor fi predate pe baza unui contract catre serviciul de salubritate al localitatii;volumul va varia zilnic,in functie de numarul echipelor implicate in lucrari;

-deseuri reciclabile:deseuri de hartie si carton(20 01 01),deseuri de ambalaje de plastic(15 01 02),pentru care se recomanda colectarea si depozitarea separata,in recipiente adecvate,special destinate,urmand a fi predate catre societati autorizate,in vederea valorificarii;

-deseuri de constructii:pamant si piatra rezultata din excavatii(17 05 04),deseuri metalice(17 04 05),resturi de beton(17 01 01),lemn(17 02 01); fractiunile reciclabile se vor valorifica prin unitati autorizate;deseurile interte pot fi utilizate ca materiale de umplutura la indicatia si cerinta autoritatii locale ce emite autorizatia de constructie sau pot fi depozitate intr-un depozit pentru deseuri inerte.

Deseurile de constructie rezultate in general din activitatea de edificare a cladirilor pe amplasament sunt reprezentate in proportie de 70-80% de deseuri inerte(betoane,elemente de zidarie).

2.7. PROBLEME DE MEDIU ŞI MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de comerț, producție și depozitare produse nepoluante, birouri și sedii administrative, servicii, parcaje și garaje, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii, etc...

Pe perioada de implementare a proiectelor, fiind lucrări limitate în timp și într-o zonă situată lângă o zonă antropizată, nu se prognozează un impact negativ asupra calității biodiversității în zonă. Pe perioada funcționării obiectivelor nu se vor înregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate față de situația prezentă.

Factor de mediu apă

Conform caracteristicilor proiectului propus se prevede prelevarea de apă din sursă subterană sau de suprafață din zona amplasamentului, beneficiarii dorind realizarea unui put forat, dar nu se vor înregistra efecte majore asupra hidrologiei zonei și nici nu vor fi afectate în plan secundar alte activități dependente de această sursă.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate și nici ape uzate epurate în emisar natural, deci nu va exista potențial impact asupra calității apelor de suprafață indusă de o astfel de acțiune.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de uleiuri, carburanți sau alte substanțe cu potențial poluator ridicat pentru apele de suprafață sau subterane, în caz de deversare.

Ținând cont de caracteristicile apelor uzate generate, există premisele necesare ca aceste ape să respecte la evacuarea în rețeaua de canalizare indicatorii de calitate impuși de NTPA 002/2005.

Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va înregistra influența asupra calității aerului pe perioada de construcție, ca urmare a excavării și manipularii pământului. De asemenea, mijloacele de transport și utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor vor genera poluanți caracteristici arderei combustibililor în motoare (NOx, SOx, CO, pulberi, metale grele, etc...). Regimul emisiilor acestor poluanți este, ca și în cazul emisiilor de pulberi generate de excavări, dependent de nivelul activității zilnice, prezentând o variabilă substanțială de la o zi la alta, de la o fază la alta a procesului de construcție.

O sursă de praf suplimentară este reprezentată de eroziunea vântului, fenomen ce însoțește lucrările de construcție. Fenomenul apare datorită existenței suprafețelor de teren expuse acțiunii vântului, urmare a decopertării solului.

Ținând cont de anvergura investiției și de condițiile de dispersie din zonă (caracteristice Dobrogei) se apreciază că nu vor exista influențe majore în ceea ce privește calitatea aerului din zonă.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE PARCELA A542/2/2 SI A542/2/3

Dupa finalizarea obiectivului nu se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu in fiind folosite centrale frigorifice si electrice. Dat fiind ca se va folosi curent electric, impactul generat asupra calitatii aerului va fi minim.

Factor de mediu sol/subsol

Se va inregistra impact negativ redus, pe termen scurt, urmare a fenomenelor de tasare in zonele ocupate temporat pentru implementarea proiectului. Asupra solului din zona se pot inregistra modificari calitative sub influenta poluantilor din aer. Este insa o lucrare de dimensiune medie, fara o dislocare masiva de personal si utilaje in zona, astfel incat se preconizeaza inregistrarea unor influente cuantificabile in acest sens.

Impactul in zona construita se va inregistra pe termen lung, durata de viata a constructiilor. Se apreciaza insa ca in zona respectiva calitatea solului este slaba din punct de vedere al valorificarii ca support biologic pentru biodiversitate, date fiind antropizarea zonei si traficul din zona.

Factorul de mediu biodiversitate

Terenul studiat are destinatia in planurile de urbanism aprobate, conform mentiunilor din certificatul de urbanism, subzona de restructurare a spatiului urban, cu functiuni existente mixte pe alte terenuri din acesta zona de studiu (locuire, servicii, comert, etc.). Urmare a locatiei, a traficului, a stratului de pamant preponderant loess si argile, acesta nu reprezinta un suport valoros pentru vegetatie. Speciile de importanta conservativa si asociatiile vegetale valoroase lipsesc, fiind o caracteristica a terenurilor neconstruite urbane. Vegetatia specifica zonei se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare.

Din punct de vedere al amplasarii proiectului fata de ariile natural cu statut special de conservare, acesta se situeaza in afara acestora.

Pe perioada implementarii proiectului, fiind lucrari limitate in timp si intr-o zona antropizata, nu se preconizeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii din zona.

Pe perioada de functionare a obiectivului propus pe terenul ce a generat PUZ nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

Peisajul

In timpul realizarii lucrarilor peisajul va fi afectat de prezenta utilajelor si a echipelor de muncitori, de organizarea de santier. Efect de modificare a peisajului actual il va avea edificarea constructiei, dar pe termen lung, pe durata de viata a obiectivului. Nu se va inregistra impact negativ vizual final al obiectivului, dat fiind tipul de proiect si raportarea la caracteristicile zonei.

Mediul social si economic

Activitatea propusa nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populatiei locale, nu va determina schimbari majore de populatie in zona.

Pe perioada executiei lucrarilor de constructii, asupra populatiei impactul va fi minim (obisnuit pentru acest tip de lucrari) si se vor manifesta in special asupra cladirilor imediat invecinate. In executia lucrarilor se vor lua masuri de protectie cu plasa a fatadelor cladirii in executie pentru a minimaliza poluarea cu praf. Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata executiei lucrarilor) si va afecta un numar redus de persoane.

Functiunile propuse prin PUZ nu vor afecta din punct de vedere al protectiei mediului zonele invecinate.

2.8. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de comert, productie si depozitare produse nepoluante, birouri si sedii administrative, servicii, parcaje si garaje, cu regim de înălțime, P-P+2E.

2.9. DISFUNCTIONALITATI

Zona studiata nu are circulatii amenajate corespunzator, strazile asfaltate si delimitate, alei pietonale, locuri de parcare delimitate si semnalizate, nu detine racorduri la utilitati, acesta fiind in prezent teren liber neamenajat.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
 - asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății
 - asigurarea spațiilor verzi ;
- Identificarea viitoarelor circulații, accesuri și parcuri.

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism prezintă, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

Potrivit PUG Ovidiu, Terenul ce a generat PUZ se afla în intrabilanul orasului Ovidiu, în zona de reglementare LM3-LM3U, subzona destinată locuirii și serviciilor, cu interdicție de construire până la elaborarea și aprobarea unui PUZ, fiind o zonă de restructură a spațiului urban.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de spații verzi conform legislației în vigoare la momentul PUZ, respectiv **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, astfel:**

-la construcțiile de spații comerciale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50% din suprafața terenului, ce pot fi amplasate la sol, pe fațade, pe acoperiș și pe împrejmuire.

3.4. CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Documentația nu își propune modificarea și reorganizarea tramei stradale din zona studiată, constituită din drum de interes național (DN 3C), cu lățime de 7m în, prin realizarea unui drum de acces cu sens unic, având lățimea de 4 metri, a unei zone verzi de protecție având lățimea de 1,5 metri, a unei zone pentru utilități, având lățimea de minim 1m și a unui trotuar, pe partea terenului studiat, având lățimea de 1,5m, precum și benzi de accelerare și decelerare, ce vor fi folosite în comun cu terenul alăturat nr. cad. 100074, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane și a PUG în vigoare.

Sunt propuse accesuri carosabile către zona de studiu din DN3C, cu realizarea unor benzi de circulație pentru accelerare și decelerare.

Terenul studiat prin PUZ vor avea un acces auto din drumul de exploatare existent, perpendicular pe DN3, drum ce este propus spre amenajare conform PUZ, descris mai sus.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin planul urbanistic zonal se propune reglementarea urbanistică a parcelei ce a inițiat PUZ, parcela liberă de construcții: ZR 1.

UTILIZARI ADMISE

- comerț, producție și depozitare produse nepoluante
- birouri și sedii administrative
- servicii
- parcaje și garaje
- rețele edilitare

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se vor accepta numai acele functiuni, cu incadrarea in functiunile de mai sus, care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane vizibile din circulatiile publice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice
- se interzice amplasarea tuturor celorlalte functiuni ce nu sunt prevazute in prezenta documentatie.

BILANT TERITORIAL TEREN CE A INITIAT PUZ

Tip suprafete	Existent	Propus
Steren liber	14200mp(100%)	14200mp(100%)
Sconstruit	0mp(0%)	6390mp(45%)
Sverde	0mp(0%)	2840mp(20%)
Scirculatii, platforme, parcaje	0mp(0%)	4970mp(35%)
Sneamenajat	14200mp(100%)	0mp(0%)

H_{\max} admisibil este P+2E -16metri

H_{\min} admisibil este P -3metri

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de demisol și subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Cota +/- 0,00 poate varia în funcție de studiul geotehnic și de condițiile de fundare ale terenului, existând posibilitatea realizării demisolului. Cota +/- 0,00 se va calcula la cota finite interioară a parterului.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisol.

Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

P.O.T. maxim admis= 45%

C.U.T. maxim = 1,25

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deseurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau se propun soluții tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE PARCELA A542/2/2 SI A542/2/3

Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii ,cu respectarea urmatoarelor conditii:

- b) daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte,se vor obtine,in prealabilul autorizarii,acordul proprietarilor acestora,
- c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Funciunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului,in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta.

Patrimoniul construit din zona de studiu va fi mentinut si reabilitat ,daca este cazul,cu respectarea utilizarilor admise in zona de studiu.

Amplasamentul studiat nu prezinta caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalatiile prevazute in proiect vor fi de ultima generatie, cu valori ale emisiilor in atmosfera aflate in limitele prevazute de lege si vor fi omologate.

Avand in vedere ca bilantul suprafetelor stabilit prin prezenta documentatie are la baza regulamentele si legislatia de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului in mod intensiv. La toate activitatile viitoare se vor respecta legislatia de mediu, normele sanitare, normele de protectie a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obisnuit, fara probleme speciale.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public si in zona drumurilor private propuse prin acest PUZ.

Obiectivele de utilitate publică sunt: retelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică), care vor deveni publice după realizare,drumurile de acces.

Nu exista obiective de utilitate publica pe terenul studiat.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG. Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile existente in zona și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viața si de lucru prin eliminarea disfuncționalităților;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT,
URB.ROXANA MARCULESCU

