

FOAIE DE SEMNATURI

Urbanist Marculescu Roxana

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:SOLA 103,PARCELA A564/2/2/2,ORAS OVIDIU,JUDET CONSTANTA
 BENEFICIAR:SC INOVATIVE DERM SRL
 INITIATOR:SC INOVATIVE DERM SRL
 ELABORATOR:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA
 PROIECT:256/2022
 PERSOANA DE CONTACT:URBANIST MARCULESCU ROXANA-TELEFON 0723361767

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism își propune modificarea prevederilor urbanistice si reglementarea terenului cu nr.cad.112467 în suprafață de 2613mp.Suprafata totala studiata in PUZ este de 4563mp,cuprinzand si zona din imediata vecinatate a terenului studiat,precum si partea din drumul DN2A din fata terenului studiat,iar zona reglementata in PUZ este reprezentata de limitele cadastrale ale terenului cu nr.cad.112467,ce a initiat PUZ.

Tabel coordonate stereo 1970 zona studiu PUZ:

Nr. Pct.	Inventar de coordonate		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	310494.031	785752.497	158.858
2	310607.059	785864.124	29.261
3	310584.285	785882.496	147.034
4	310478.627	785780.245	31.737

Realizarea planului urbanistic zonal este necesara in vederea reglementarii urbanistice pentru terenul ce a generat PUZ.PUZ-ul va permite ulterior construirea noilor functiuni pe terenul studiat.Beneficiar si investitor pentru realizarea obiectivului este SC INOVATIVE DERM SRL,conform actelor de proprietate anexate.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta 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 si reconversia functionala unde este cazul
- organizarea rețelei stadale
- 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,daca exista.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE PARCELA A564/2/2/2

Documentația de urbanism avizată și aprobată de către Consiliul local al orasului Ovidiu conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei orasului 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 in constructii, cu modificarile ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

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

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile 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 si completarea OUG 195/2005 privind protectia 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 si realizarea strazilor in localitatile 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 auturisme in localitati 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 orasului Ovidiu**, conform PUG HCL 143/2019 si are destinatia de teren intravilan,intr-o subzona de restructurare a spatiului urban,cu restrictie de construire pana la elaborarea unui PUZ.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUZ se află terenuri aparținând domeniului public , terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona neconstruita,aflata la periferia orasului.

Amplasamentul ce a generat PUZ este situat pe DN2A,parcela A564/2/2/2. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- DN 2A.

Vecinătățile sunt reprezentate de terenuri intravilane neconstruite si drumuri de acces.

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui PUZ apartine proprietarilor SC INOVATIVE DERM SRL, conform actelor anexate.

Terenul nu se afla in nici o zona de protectie.

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 iarna. Orasul Ovidiu se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia 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 iarna 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 EXISTENTĂ

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, fiind situat pe DN2A. Există și în prezent acces auto și pietonal la terenul studiat, dar nu sunt amenajate corespunzător, accesurile realizându-se direct din DN2A, fără drum colector cu 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, de-a lungul DN2A: alimentare cu apă, telecomunicații și alimentare cu energie electrică și peste drum de DN2A alimentare cu gaze. Investiția propusă se va conecta la aceste rețele ulterior PUZ, în baza soluțiilor stabilite prin proiecte de bransamente realizate de instituții acreditate de furnizorii de rețele.

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.

Se vor respecta distanțele de siguranță și de protecție față de rețelele edilitare existente în vecinătatea terenului studiat în PUZ, stabilite conform legislației în vigoare și prevăzute în planșa de reglementări propuse.

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.

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 menajeră 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 reseaua electrica a orasului, existenta in zona.

Gestionarea deseurilor

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 ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de sanatare, comert, birouri si sedii administrative, servicii, parcaje si garaje aferente functiunilor propuse, 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 lucrari limitate in timp si intr-o zona situata langa o zona antropizata, nu se prognozeaza un impact negativ asupra calitatii biodiversitatii in zona. Pe perioada functionarii obiectivelor nu se vor inregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate fata de situatia prezenta.

Factor de mediu apa

Conform caracteristicilor proiectului propus se prevede conexiunea la reseaua de apa existenta peste drum de terenul studiat, de-a lungul DN2A.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate si nici ape uzate epurate in emisar natural, deci nu va exista potential impact asupra calitatii apelor de suprafata indusa de o astfel de actiune.

Pe amplasament nu vor exista rezervoare de uleiuri, carburanti sau alte substante cu potential poluator ridicat pentru apele de suprafata sau subterane, in caz de deversare.

Tinand cont de caracteristicile apelor uzate generate, exista premisele necesare ca aceste ape sa respecte la evacuarea in reseaua de canalizare indicatorii de calitate impusi de NTPA 002/2005.

Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va inregistra influenta asupra calitatii aerului pe perioada de constructie, ca urmare a excavarii si manipularii pamantului. De asemenea, mijloacele de transport si utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor vor genera poluanti caracteristici arderii combustibililor in motoare (NOx, Sox, CO, pulberi, metale grele, etc..). Regimul emisiilor acestor poluanti este, ca si in cazul emisiilor de pulberi generate de excavari, dependent de nivelul activitatii zilnice, prezentand o variabila substantial de la o zi la alta, de la o faza la alta a procesului de constructie.

O sursa de praf suplimentara e reprezentata de eroziunea vantului, fenomen ce insoteste lucrarile de constructie. Fenomenul apare datorita existentei suprafetelor de teren expuse actiunii vantului, urmare a decopertarii solului.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE PARCELA A564/2/2/2

Tinand cont de anvergura investitiei si de conditiile de dispersie din zona(caracteristiche Dobrogei) se apreciaza ca nu vor exista influente majore in ceea ce priveste calitatea aerului din zona.

Dupa finalizarea obiectivului nu se va inregistra presiune suplimentara asupra acestui factor de mediu.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 mixste 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 sanatate, comert,birouri si sedii administrative,servicii,parcaje si garaje aferente functiunilor principale, cu regim de înălțime maxim P+3E.

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,spatii verzi amenajate,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 funcțiilor 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 cu nr.cad.112467 ce a generat PUZ se afla in intravilanul orasului Ovidiu, UTR6, in zona de reglementare LM3-LM3U, subzona destinata locuirii si serviciilor, cu interdicție de construire pana la elaborarea si aprobarea unui PUZ, fiind o zona de restructurare a spatiului 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 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 orașului Ovidiu, respectiv HCJ 152/2013, ce prevede pentru construcții sanitare minim 15mp spațiu verde/persoană, iar pentru construcții administrative, comerț minim 50% din suprafața terenului și PUG Oraș Ovidiu, ce prevede ca suprafața spațiilor verzi să fie minim 25% din suprafața terenului. Spațiile verzi propuse vor fi amplasate la sol, pe fațadele, terasele și acoperișurile clădirilor.

Prin prezentul proiect se propun minim 522,6mp, respectiv 20% din spațiile verzi necesare, la nivelul solului, iar restul de spații verzi necesare vor fi amenajate pe fațade, terase, acoperișuri, astfel încât să fie respectate HCJ 152/2013 și PUG Oraș Ovidiu.

3.4. CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Organizarea tramei stradale din zona studiată, constituită din drum de interes național (DN 2A), cu lățime existentă de 16,3m în dreptul terenului studiat, va fi făcută prin realizarea unui drum colector de acces cu sens unic, având lățimea carosabilului de 6metri, o bandă auto pe sens, a unei zone verzi de protecție având lățimea de 2metri pe fiecare parte, a unei zone pentru utilități și scurgere a apelor lângă DN2A, având lățimea de 2,4m în dreptul terenului studiat, a unei piste de biciclete cu lățimea de 1,25m și a unui trotuar, pe partea terenului studiat, având lățimea de 1m, conform aviz CNAIR S.A. 20368/2023, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de turism în localități urbane și a PUG Ovidiu în vigoare.

Sunt propuse accesuri carosabile către zona de studiu din drumul colector adiacent DN2A, dimensionat conform aviz CNAIR S.A.

Terenul studiat prin PUZ vor avea un acces auto din drumul colector adiacent DN2A, 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, parcelă liberă de construcții: ZR1.

UTILIZARI ADMISE

- sanatare

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE PARCELA A564/2/2/2

- birouri si sedii administrative
- servicii
- comert
- parcaje si garaje aditionale functiunilor principale
- retele 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	2613mp(100%)	2613mp(100%)
Sconstruit	0mp(0%)	1306,5mp(50%)
Sverde	0mp(0%)	522,6mp(20%)
Scirculatii,platforme,parcaje	0mp(0%)	783,9mp(30%)
Sneamenajat	2613mp(100%)	0mp(0%)

H_{\max} admisibil este P+3E -20metri

H_{\min} admisibil este P -5metri,cu exceptia echipamentelor si instalatiilor,ce pot avea inaltimea minima mai mica de 5m.

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

Cota +/- 0,00 poate varia in functie de studiul geotehnic si de conditiile de fundare ale terenului, existand posibilitatea realizarii demisolului.Cota +/- 0,00 se va calcula la cota finite interioara a parterului .

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

P.O.T.maxim admis= 50%

C.U.T. maxim = 1,6.

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 in rețeaua publica de canalizare, la nivel de parcela.In acest sens,se recomanda realizarea de solutii de colectare,stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela.De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare(prin asfaltare,betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere,dimensionate pentru a permite colectarea selective a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica sau se propun solutii tehnice viabile.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARI URBANISTICE PARCELA A564/2/2/2

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.

Zona studiată dispune de rețele de utilități în imediata vecinătate, de-a lungul DN2A: alimentare cu apă, telecomunicații și alimentare cu energie electrică și peste drum de DN2A alimentare cu gaze. Investiția propusă se va conecta la aceste rețele ulterior PUZ, în baza soluțiilor stabilite prin proiecte de bransamente realizate de instituții acreditate de furnizorii de rețele.

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 strădala.

Soluțiile de bransament la rețelele edilitare vor fi stabilite prin proiectele întocmite în faza autorizatie de construire de către firme acreditate de furnizorii de rețele edilitare.

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.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

b) dacă pe parcelele imediat învecinate se află locuințe, se vor obține, în prealabil, autorizații, acordul proprietarilor acestora,

c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism.

Se vor respecta distanțele de siguranță și de protecție stabilite conform legii față de toate rețelele edilitare existente în zona, conform planurilor de reglementări și rețele edilitare aferente PUZ și avizelor eliberate de către operatorii rețele edilitare.

Se vor respecta distanțele de siguranță și de protecție aprobate conform legii față de calea ferată existentă în vecinătatea terenului studiat, conform planurilor aferente PUZ și avizelor eliberate de către operatorii de rețele edilitare din zona.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Modelarea zonală propusă creează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zona. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Funcțiunile propuse în zona de studiu nu necesită măsuri speciale de protecție a mediului, în afara de cele precizate în decizia emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța.

Patrimoniul construit din zona de studiu va fi menținut și reabilitat, dacă este cazul, cu respectarea utilizărilor admise în zona de studiu.

Amplasamentul studiat nu prezintă caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalațiile prevăzute în proiect vor fi de ultimă generație, cu valori ale emisiilor în atmosferă aflate în limitele prevăzute de lege și vor fi omologate.

Având în vedere că bilanțul suprafețelor stabilit prin prezenta documentație are la bază regulamentele și legislația de urbanism în vigoare, nu se pune problema folosirii terenului în mod intensiv. La toate activitățile viitoare se vor respecta legislația de mediu, normele sanitare, normele de protecție a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obișnuit, fără probleme speciale.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

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

Există pe terenul studiat o rețea energie electrică LEA 20KV, față de care se vor respecta distanțele de siguranță și de protecție stabilite prin legislația în vigoare.

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 în zona și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață și 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

