

Proiect Urbanism nr.04/2022

**Plan Urbanistic Zonal**  
**PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI**  
**AMENAJARE PLATFORME, DEPOZITARE, HALE, SPALĂTORIE AUTO, STAȚII ÎNCĂRCARE**  
**AUTO, PARC FOTOVOLTAIC, ÎMPREJMUIRE ȘI UTILITĂȚI**

**AMPLASAMENT :** Loc. OVIDIU, Jud. CONSTANȚA, tarla 98, parcela A493/2,  
lot 2(nr. cad. 102289),lot 1/2(nr.cad. 109780)

**BENEFICIARI :** Nr cad 102289 4000mp / RCI PROJECT S.R.L.  
reprezentată prin IACOBAN ALEXANDRA-ROXANA  
Nr cad 109780 2000mp / MM ROOF INTERMED S.R.L.  
reprezentată prin MARCU IULIAN

**ELABORAT :** INGINERIA SUD-EST S.R.L. / 3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L.

**DATA :** TRIM II/2022

**LISTA DE SEMNĂTURI**

ȘEF PROIECT : Arh. Dumitru-Radu Popescu

PROIECTAT : Arh. Dumitru-Radu Popescu

**BORDEROU**

**A. PIESE SCRISE**

· MEMORIU STUDIU DE OPORTUNITATE

**B. PIESE DESENATE**

· Plan cadastral

- 1.1 PLAN INCADRARE ÎN ZONA - P.U.G. VALU LUI TRAIAN
- 1.2 PLAN INCADRARE ÎN ZONA - PLAN Google Earth
- 1.3 PLAN INCADRARE ÎN ZONA- PLAN ANCPI/GEOPORTAL
2. PLAN -SITUAȚIA EXISTENTĂ
3. PLAN -SITUAȚIA PROPUȘĂ REGLEMENTĂRI
4. REGLEMENTĂRI EDILITARE
5. PROPRIETATEA TERENURILOR / SITUAȚIA JURIDICĂ



# MEMORIU GENERAL

## CAPITOLUL I- INTRODUCERE

Proiectul de urbanism va asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire astfel:

- Configurarea retragerilor,
- Stabilirea regimului de înălțime,
- Stabilire coeficienti urbanistici pentru construire,
- Stabilire funcțiuni
- Conformarea acceselor carosabile,
- Amplasarea rețelelor tehnico-edilitare.

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației :

**AMPLASAMENT :** Loc. OVIDIU, Jud. CONSTANȚA, tarla 98, parcela A493/2, lot 2(nr. cad. 102289),lot 1/2(nr.cad. 109780)

**BENEFICIARI :** Nr cad 102289 4000mp / RCI PROJECT S.R.L.  
reprezentată prin IACOBAN ALEXANDRA-ROXANA  
Nr cad 109780 2000mp / MM ROOF INTERMED S.R.L.  
reprezentată prin MARCU IULIAN

### 1.2. Obiectul PUZ

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea stabilirii condițiilor urbanistice privind construirea unor facilități/servicii publice pe doua terenuri cu suprafața totală de 6000mp.

### 1.3. Surse documentare

- Extrasul CF nr.102289 (4000mp) , CF nr.109780 (2000mp)
- PUG octombrie. 2019, aferent Loc. Ovidiu, Jud.CONSTANTA
- Ridicarea topografică
- Baza legală folosită la întocmirea PUZ :
  - Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu completările și modificările ulterioare.
- Certificat de urbanism, Nr.255 din 18.07.2022



## CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII :

#### 2.1.1. Evoluția zonei/disfuncționalități

Imobilul care face obiectul prezentului studiu, este un teren fără construcții amplasat în partea de sud a localității OVIDIU, intravilan UTR 6 (OVIDIU SUD).

Cuprinde perimetrul din sudul orașului, dintre Satul de Vacanță, lacul Siutghiol, str.Națională, limită administrativă a municipiului Constanța, str.Portului, limita cartierului Ovidiu Sud, CF 818.

- Zonă cu vocație de poartă de intrare în oraș și de conectare la municipiul Constanța.
- Zonă de urbanizare (dezvoltare).
- Caracterul actual: terenuri cu destinație agricolă sau libere, cu excepția câtorva insule construite, cu funcțiuni diverse: servicii, depozitare/ servicii cu caracter industrial.
- Caracterul propus: zonă cu funcțiuni mixte, dezvoltate în principal de-a lungul principalelor căi de acces în oraș.

În apropiere se găsesc două arii de protecție specifice funcțiilor de transport terestru.

Terenurile studiate sunt traversate de rețea LEA 20Kv . Zona de protecție a rețelei electrice se suprapune cu zona de protecție DN 3C.

Principala disfuncționalitate a terenurilor este dată de edificabilul restrâns de obligația retragerilor impuse de DN 3C respectiv CF. Limitarea prin PUG la înălțimea maximă P+2E face ca noile construcții să se limiteze la suprafețe desfășurate mici mult sub limita coeficienților de urbanism reglementați în zonă.

#### 2.1.2. Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei constă, în primul rând în creșterea calității fondului construit, prin realizarea unui complex cu funcțiune mixtă destinată serviciilor care să valorifice terenurile dipuse de-a lungul drumului modernizat DN 3C fost DJ 136.

#### 2.2. Încadrarea în localitate

Proprietatea studiată, în suprafață de 6000mp (4000mp, 2000mp) din acte, este situată în intravilanul localității OVIDIU, în partea de sud, și se identifică prin CF nr.102289, 109780.

Incinta se așează cu latura lungă la str., pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord - Proprietate privată
- la est – cale ferată linia CF PALAS-SIUTGHIOL-NĂVODARI;
- la sud -Proprietate privată ;
- la vest – Drum de acces DN 3C OVIDIU-CONSTANȚA.



## 2.3. Elemente ale cadrului natural

### 2.3.1. Relief

Localitatea OVIDIU este situată în E județului Constanța, în unitatea de relief Podișul Dobrogei de Sud, la contactul dintre Podișul Medgidiei și câmpia litorală.

Caracteristica reliefului Podișului Dobrogei de Sud o constituie rețeaua de văi ramificate care l-au fragmentat puternic.

### 2.3.2. Condiții topoclimatice

ORAȘULUI OVIDIU dispune de o climă temperată, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre.

Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2°C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost de -25 °C, iar cea maximă +38,5 °C, conform datelor statistice ale INMH București.

La nivelul zonei de studiu, elementele de cadru natural se constituie din vegetația existentă în cadrul parcelelor proprietate privată, compusă din arbori, arbuști și vegetație joasă. De asemenea, de-a lungul arterelor carosabile se regăsesc arbori și arbuști plantați în alveole nemineralizate.

#### Regimul temperaturilor:

- temperatura medie anuală: + 11,3° C
- temperatura maximă absolută: +60°-63° C

Numarul de zile fara inghet depaseste 220zile.

Clima litoralului se caracterizează printr-un grad de ariditate accentuat ca urmare a unei cantitati de precipitatii atmosferice foarte mici si neuniform repartizate în cursul anului (cca, 400-450mm/an), în timp ce evapotranspiratia potentiala este deosebit de ridicata (cca. 700mm/an). Deficitul de umiditate este foarte mare (in jur de 300mm/an).. Indicele de ariditate cuprins între 19,3 si 21,1 reflecta practic incadrarea teritoriului respectiv în zona de stepă, caracterizata prin temperaturi ridicate si deficit foarte puternic de precipitatii, in special in perioada estivală, dar si la nivel anual.

### 2.3.3. Încadrare seismică

Din punct de vedere seismic, conform "Codului de proiectare seismică P-100-1/2006", amplasamentul se află în Zona de hazard seismic definite de:

- accelerația orizontală a terenului,  $a_g=0,16g$  (m/sp)
- perioada de colt a spectrului de raspuns :  $T_c = 0,7$  sec, conform P100-1/2006

### 2.3.4. Condiții morfologice și geomorfologice

Imobilele din zona studiată sunt relativ plane, aproape orizontale sau cu pante fine si pe deplin stabile (neafectate de alunecări de teren active, prăbușiri etc.).



ORAȘULUI OVIDIU se situează în zona de potențial scăzut de producere a alunecărilor de teren, cu probabilitate de alunecare foarte redusă (fig. 7-8), și în zona cu cantități maxime de precipitații scăzute în 24 ore de 100-150mm, dar nu este afectat de inundații datorate revărsării unui curs de apă sau a scurgerii pe torenți, conform Planului de Amenajare a Teritoriului National. Secțiunea a V-a. Zone de risc natural.

Conform studiilor geotehnice anterioare a rezultat faptul că "având în vedere nivelul hidrostatic al apei freatice, adâncimea de fundare nu poate să depășească 3m de la fața terenului".

### 2.3.5. Condiții geografice

Din punct de vedere al regionării fizico-geografice, Mun. Constanța este situat în Dobrogea de Sud, subregiunea litorală (litoralul maritim sud-dobrogean).

## 2.4. Circulația

Proprietatea studiată, care a generat PUZ situată în intravilanul Orașului Ovidiu în confluența zonei destinate funcțiunilor de locuire cu funcțiunile, comerț, transport, depozitare și logistică, ansambluri rezidențiale și baze sportive (baza Gheorghe Hagi).

Se va asigura și menținerea amprizei DN 3C așa cum este prevăzut în PUG OVIDIU. Circulația autovehiculelor se realizează pe DN 3C de unde se vor realiza căile de acces carosabile și pietonale.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul care a generat PUZ din informațiile din teren are următorul bilanț:

Suprafete	Aria mp (aproximativ)
Limita zonei studiate	6000
Teren care a generat P.U.Z.	6000

## 2.6. Echipare edilitară

Terenurile reglementate nu sunt racordate la nici un fel de echipare edilitară.

### 2.6.3. ALIMENTAREA CU APĂ

S-a identificat în faza de avizare posibilitatea de racord la apă pe strada Gheorghe Hagi 830m Nord de-a lungul DN 3C

### 2.6.4. CANALIZARE

Se va rezolva o rețea interioară de colectare cu bazin vidanjabil etanș și separator de hidrocarburi.



### **2.6.5. TERMOFICARE**

Nu este necesar record la gaze naturale.

### **2.6.6. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Noul ansamblu se va brânşa la sistemul de termoficare în ipostaza de prosumator. Pe toate terenurile libere și pe acoperișul, terasele clădirilor proiectate se vor monta panouri fotovoltaice.

### **2.6.7. GAZE NATURALE**

Nu este necesar bransament.

### **2.6.8. TELECOMUNICAȚII**

Conform aviz există telecomunicații în zonă RDS, ORANGE la care se va conecta noul ansamblu.

## **2.7. Probleme de mediu**

Nu sunt identificate probleme de mediu. Proiectul se va supune procesului de avizare ulterior obținerii Avizului de Oportunitate.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Opțiunile populației vor fi prezentate public, în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea PUZ-ului, conform Ordinului 2701/2010.



## CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Datorită aliniamentelor impuse de vecinătatea terenului cu drumul național DN 3C respectiv calea ferată CF edificabilul restrâns obligă la soluții dezvoltate pe înălțime peste limita de înălțime admisă.

Pe terenurile studiate sunt propuse imobile cu funcțiuni mixte în limitele reglementate prin prezentul P.U.Z. (vezi plan situația propusă).

### 3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior (P.U.G., P.U.Z.)

- Încadrarea în prevederile generale cuprinse în RLU aferent "PUG OVIDIU" - specifice UTR-urilor nominalizate ca parte a incintei studiate
- LM3 (LM3u)-SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUIRII ȘI SERVICIILOR
- Înălțimea maximă a construcțiilor P+2E+M/R 16m,
- POT max= 45%; CUT max= 1,5.
- Aliniamente : conform limitelor de protecție impuse;
- Retrageri față de limitele laterale și limita posterioară conform codului civil;
- Parcarea / staționarea autovehiculelor - în incinta proprie;

#### Utilizări admise:

- Locuințe individuale, semicolective, colective, funcțiuni terțiare, spații verzi, funcțiuni comerciale, funcțiuni industriale cvasi-industriale, funcțiuni de gospodărie comunală, funcțiuni aferente infrastructurii de transport.

#### Destinații interzise:

- orice utilizări de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

#### Caracteristici ale parcelelor în zona studiată

- La Nord-teren liber de construcții;
- La Est-cale ferată impune zonă non-edificabilă 20m din axul căii ferate;
- La Sud-teren liber de construcții;
- La Vest -DN 3C impune zonă non-edificabilă 30m din axul drumului.

#### Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- La Vest - clădiri dispuse pe aliniamentul impus de DN.

#### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- La Est-clădiri dispuse pe aliniamentul impus de calea ferată;
- Față de limitele laterale min. 2m în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre ale unor încăperi cu cerințe de însorire.



### **Circulații și accese:**

- Circulația și accesul se vor asigura din strada DN 3C. Terenurile se vor retrage 5m (Rfmin) față de banda de rulare pentru a se crea un degajament de încetinire/accelerare la intrarea pe terenurile studiate.

### **Staționarea autovehiculelor:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- spațiul de parcare/ garare va fi asigurat conform HCL 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr 28/2018.

### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- Înălțimea maximă reglementată prin studii anterioare este de P+2E și se propune la un regim P+4E și peste.

### **Spații libere și spații plantate:**

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate ca grădini de fațadă;
- Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minimum 10% din totalul suprafeței de teren (ST);
- Spațiile neconstruite sau neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accese;
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJ 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

### **Împrejmuiri:**

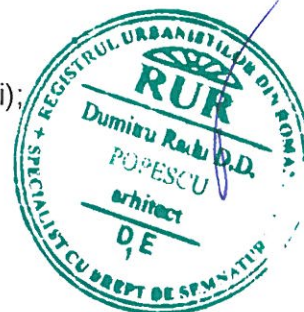
- Sunt propuse împrejmuiri pe trot perimetrul terenului cu excepția laturii de VEST unde împrejmuirea se va retrage minim 5m. Gardurile se vor realiza transparent din fier (plasă bordurată).

### **Procentul maxim de Ocupare a Terenului**

- POT maxim = 45 % (pentru terenurile libere de construcții);

### **Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului**

- CUT maxim reglementat 1,5;





### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona de studiu nu există elemente de cadru natural valoroase. Nu sunt prezenți arbori plantați

### 3.4. Modernizarea circulației

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu se aduc modificări în ceea ce privește organizarea circulației existente (sensuri, treceri de pietoni etc). Se va realiza un degajament de 5m (Rfmin) pentru accelerare decelerare și două accese dispuse cu porți.

### 3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul cu suprafața de **6000** are folosința intravilan curți-construcții și este parțial împrejmuit. Conform documentației cadastrale terenul este liber de construcții.

Necesitatea elaborării PUZ-ului vine în contextul în care terenul este reglementat prin PUG cu interdicții temporare de autorizare condiționate de întocmirea unei documentații PUZ.

Studiul va propune stabilirea unor parametrii pentru autorizarea/construirea unor hale de mici dimensiuni (pana in 600mp aria desfășurată ) corelate cu spații de birouri și servicii aferente. Scopul comercial este închirierea temporară pentru diverse activități și servicii a acestor spații propuse.

#### Procentul maxim de Ocupare a Terenului

- POT maxim = 45 % (pentru terenurile libere de constructii);

#### Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului

- CUT maxim reglementat 1,5;

#### Dezvoltarea echipării edilitare :

Pentru noul ansamblu va trebui asigurat accesul la următoarele rețele:

- alimentare cu apă - extindere rețea de la căminul de vane 830 Nord strada Gheorghe Hagi,
- alimentare cu energie electrică – amplasare POST TRAFU.

**Retrageri minime impuse:** (Conform planșei 4.- Reglementări urbanistice)

#### Descrierea viitoarei investitii:

Proiectul ce face obiectul acestei documentații implică reconfigurarea zonei studiate prin P.UG. în vederea construirii unui ansamblu mixt.



Ansamblul constă în 2-3 hale industriale cu (Sd maxim 600mp) ușor adaptabile diverselor destinații comerciale propuse cu clădiri de birouri adiacente care deservește activitățile desfășurate.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru realizarea rețelelor tehnico edilitare se vor întocmi studii pentru fiecare tip de rețele, în funcție de avizele de principiu ale deținătorilor de rețele din zonă (alimentare cu apă, energie electrică, telefonie).

De asemenea pe zonele libere posterioare și pe acoperișurile/terasele imobilelor propuse se vor amenaja panouri fotovoltaice care vor suplimenta/alimenta cu energie electrică diversele activități propuse. Pentru alinierea cu programele de dezvoltare actuale sistemul de producție de energie solară se va lega la rețeaua de energie națională în regim de prosumator.

### 3.7. Protecția mediului

- **Protecția apelor**

Diversele activități industriale impun pentru protecția apelor subterane montajul unui separator de grăsimi și deversarea apelor uzate într-un bazin vidanjabil etanș.

- **Protecția aerului**

Parcările fiind supraterane și deschise nu vor avea prevăzute instalații de evacuare al gazelor de eșapament. Ventilațiile la nivelul serviciilor se vor face centralizat (aer rece aer cald) și natural din exterior.

Clădirile și funcțiunile propuse nu prezintă surse de poluare ale aerului.

- **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Nu vor fi prezente surse de zgomot excepționale.

- **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu sunt prezente surse generatoare de radiații.

- **Protecția solului și a subsolului**

Nu sunt prezente surse de poluare ale solului.

- **Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament.**

Deșeurile menajere provenite din consumurile zilnice ale utilizatorilor vor fi colectate la exterior în pubele etanșe și sortate în deșeurii menajere, plastic, metal, hârtie, sticlă.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Având în vedere faptul că Localitatea Ovidiu este în continuă dezvoltare economică și socială și actualmente se află în contextul în care va trebui să suplinească o parte din dezvoltarea intensivă a zonei metropolitane a municipiului Constanța.



## CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitorului ansamblu va urmări integrarea coerentă a acestuia în contextul existent, fără a crea disfuncții prin respectarea legislației în vigoare și a procesului de autorizare/avizare a prezentului studiu.

De asemenea, prin viitoarele funcțiuni este susținut specificul zonei propus prin P.U.G., cel de comerț, servicii inserat în zona de intersectare a zonelor de locuit cu zona de activități productive.

Investiția este oportună deoarece va fi valorificată din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic terenului reglementat în direcția politicilor urbane actuale, dezvoltate pe verticală a unor terenuri care nu permit o dispunere pe orizontală a viitoarelor funcțiuni propuse.

Pentru construirea viitorului ansamblu, costurile de conectare/branșare la facilitățile existente inclusiv retragerea de la DN 3C în zona de acces vor fi susținute în totalitate de către beneficiari.

CATEGORII DE COSTURI/PLAN DE INVESTIȚIE			
	S (mp)	INV. PRIVATE	INV. PUBLICE
<b>SUPRAFAȚĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ</b>	<b>6000</b>	100%	0%
<b>ZONA STUDIATĂ</b>	<b>6000</b>	100%	0%
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ CONȘTRUCȚIILOR (45%)	2700	100%	0%
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DESTINATĂ PRIN PUZ ACCES/CIRCULAȚII PUBLICE/SPAȚII VERZI	2700	100%	0%
ACCESARE/BRANȘARE REȚELE EDILITARE -(desfacere carosabil/trotuare, montaj rețele, refacere carosabil/trotuare)	-	100%	0%
AMENAJARE CIRCULAȚII/ACCES DN 3C	400	100%	0%

### ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI

- 1-Întocmirea și aprobarea P.U.Z.
- 2-Obținere Autorizație de Construire în baza PUZ-ului obținut.
- 3-Construirea imobilelor reglementate prin PUZ
- 4-Amenajarea circulațiilor în zonă reglementată prin PUZ

Intocmit,

arh. Dumitru-Radu Popescu

