

## MEMORIU DE PREZENTARE

### I. CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Număr proiect : 03 / 06.2023  
Denumirea lucrării : **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE, CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**  
Faza : **CERTIFICAT DE URBANISM**  
Beneficiar : **NECULACHE CIPRIAN-MIHAI, NECULACHE ADRIANA, STROIE DAN-ANDREI, STROIE CĂTĂLINA-VALENTINA, PACURAR MARINA-GEORGIANA, BOBARU OCTAVIAN**  
Proiectant : **S.C. ARTERA URBANĂ S.R.L.**  
Data elaborării : **IUNIE 2023**

#### 1.2. Obiectul lucrării:

Prezentul studiu este întocmit pentru faza de obținere a Certificatului de Urbanism pentru PUZ și analizează terenul în suprafață totală de 37 500mp cu deschidere la str. Câmpului din satul Poiana, Oraș Ovidiu, județ Constanța.

Conform solicitărilor temei-program furnizată de beneficiarul prezentei lucrări, scopul documentației este de a introduce terenul în intravilan și parcelarea acestuia în vederea reglementării funcțiunilor de locuințe și dotări complementare.

### II. CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1. Descriere teren generator.

Terenul generator PUZ este format din 3 parcele:

- T57, parcela A306/68, lot 2/2/3 și lot 2/1/2, Lot 1, IE 107970 - proprietari Stroie Dan-Andrei, Stroie Cătălina-Valentina
- T57, A306/68, lot 2/2/2/2, IE 105748 - proprietari Pacurar Marina-Georgiana, Bobaru Octavian .
- T57, A 306/68, lot 2/2/2/1/2/1, IE 109807 – proprietari Neculache Ciprian-Mihai, Neculache Adriana

#### 2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile care au generat Planul Urbanistic Zonal se află în Nord-Estul satului Poiana, aflat aproximativ în centrul teritoriului administrativ al Orasului Ovidiu

Terenul are următorii vecini :

Spre Nord: Teren proprietate privata.

Spre Vest: Teren proprietate privata

Spre Sud: str. Câmpului

Spre Est: De neidentificat

**Tabel coordonate STEREO' 70**

Nr. pct.	Coordonate		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X (m)	Y (m)	
1	309093.163	780134.149	269.95
2	309108.326	780403.675	173.3
6	308935.091	780388.484	171.15
10	309024.937	780167.912	188.3
S=38100 mp			

**2.3. Proprietatea asupra terenului**

Totalitatea terenurilor ce au generat PUZ sunt proprietate privată

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul, este plat, fără declivități având forma unui trapez cu laturile de aproximativ de 270m, 175m 155m și 170m.

**2.4. Circulația**

Accesul în zonă se face prin str. Câmpului.

**2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul care face obiectul actualului studiu este neconstruit, având categoria de folosință teren arabil.

**III. CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1 Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Conform PUG Oraș Ovidiu, terenurile sunt situate în extravilan.

**3.2 Propuneri de dezvoltare urbanistică**

Se propune introducerea în intravilan a terenurilor și parcelarea acestora în vederea dezvoltării unui ansamblu cu funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare (comert cu amanuntul, servicii, educatie, etc.), organizarea circulațiilor și detalierea prevederilor PUG privind rețelele edilitare, accesibilitate, etc.

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, viitorul ansamblu de locuinte individuale va cuprinde urmatoarele dotari/construcții:

• Li - zona de locuire individuala cu aleile pietonale aferente construcțiilor si parcarile din interiorul loturilor cuprinzand subzonele:

1. Locuinte individuale pe lot.

2. Locuinte individuale cu permisivitati pentru institutii publice, comert si

servicii de interes general.

**4.1 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul principal se va realiza pe str. Câmpului, care vor avea profil transversal de 11,00m cu un carosabil de 7,00m. Acelasi profil este propus pentru circulatiile perimetrare.

Circulațiile interioare transversale vor avea profile de 9,00m cu un carosabil de 5,00m si vor functiona in sistem de sensuri unice.

Locurile de parcare necesare dezvoltării se vor amenaja:

- În afara circulațiilor publice (pe parcele).

**COEFICIENȚI URBANISTICI PROPUȘI:**

**UTR Li1:**

Procentul de ocupare al terenului – 45 %

Coeficientul de utilizare al terenului – 1.35

Regimul maxim de înălțime: S+P+2E

**4.2. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE**

• **Alimentarea cu apă potabilă**

La momentul realizării documentației, în vecinătatea amplasamentului studiat, pe strada Câmpului există conducta de distribuție apă Dn 110 mm și colectorul menajer Dn 250 mm PVC. La intersecția străzilor Drum de exploatare și Câmpului există conducta magistrală de apă Dn 1200 mm OL+PREMO și conducta de distribuție Dn 90 mm PEHD. Rețelele de distribuție apă sunt alimentate din conducta magistrală de transport apă Dn 1200 mm OL+PREMO.

Reteaua de canalizare menajeră Dn 250 mm PVC descarcă apa uzată în stația de pompare din Strada Linistei și de aici apa uzată este pompată prin intermediul unei conducte de refulare în stația de epurare a localității Poarta Alba.

Debitul de ape uzate mediu zilnic rezultat de la imobilele zonei studiate ( $Q_{u \text{ med}} = 1.042 \text{ l/s}$ ) are un impact redus asupra stației de pompare a localității – SPAU LINISTEI și a stației de epurare POARTA ALBA.

Pentru realizarea rețelelor hidroedilitare pentru zona studiată vor fi întreprinse următoarele acțiuni:

1. Pentru alimentarea cu apă a întregii lotizări se va realiza o extindere a rețelei de distribuție existente a SC RAJA SA cu conducta principală de distribuție Dn 200 mm PEHD, PN 10. Conducta va avea lungimea de 485 m și se va construi pe strada proiectată nr 4, pe strada Câmpului și pe Drumul de exploatare. Conducta Dn 200 mm PEHD se va cupla la conducta magistrală de transport apă Dn 1200 mm OL+PREMO la intersecția Drumului de exploatare cu str Câmpului. Cuplarea se va realiza prin intermediul unui camin de vane. Pe străzile proiectate 1,2,3 se vor realiza extinderi ale rețelei Dn 200 mm PEHD proiectate astfel: Dn 160 mm PEHD PN 10 L= 150m, Dn 160 mm PEHD PN 10 L= 187m, Dn 160 mm PEHD PN 10 L= 219m. Fiecare viitor imobil al lotizării își va asigura debitul de apă necesar prin intermediul unui bransament individual de apă contorizat într-un camin apometric amplasat în domeniu public, pe trotuar, sau, dacă situația tehnică nu permite, se va amplasa pe proprietate.

• **Canalizarea apelor uzate**

Pentru evacuarea apelor uzate de la viitoarele imobile se va realiza un colector menajer principal, pe strada proiectată 4, Dn 250 mm PVC, SN 4, L=191m. Pentru evacuarea apelor uzate de pe străzile proiectate 1,2,3 se vor realiza extinderi ale

colectorului menajer Dn 250 mm PVC proiectat pe strada proiectata 4, asfel: Dn 250 mm PVC SN 4 L= 152m, Dn 250 mm PVC SN 4 L= 183m, Dn 250 mm PVC SN 4 L= 212m. Fiecare viitor imobil al lotizarii isi va evacua apele uzate menajere prin intermediul unui racord individual de canalizare menajera intr un camin de racord amplasat in domeniu public, pe trotuar, sau, daca situatia tehnica nu permite, se va amplasa pe proprietate.

• **Canalizarea apelor pluviale**

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona PUZ-ului.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

• **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Datorita avantajelor pe care le prezinta folosirea gazelor naturale fata de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a locuintelor si dotarilor din zona studiata.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea retelei de distributie de gaze naturale existenta in orașul Ovidiu.

Se recomanda ca locuintele si dotarile sa fie dotate cu instalatii de incalzire centrala si centrale termice proprii.

• **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimenteaza orașul Ovidiu.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la rețeaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A. 20 kV, in masura in care rețeaua existenta o permite, si cu acordul detinatorului, si alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitorului ansamblu de locuinte individuale.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

Printre acestea enumeram:

- alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale
- postul de transformare va fi de tip constructie de zidarie (PCZ) si va fi amplasat in centrul de greutate al zonei pe care o deserveste
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
- puterile de calcul se vor face conform precizarilor chestionarului energetic.

• **Iluminatului public**

Incinta va fi prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

• **Telecomunicatii**

Reteaua locala se va extinde si la viitorul ansamblu de locuinte individuale, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la reseaua TELEKOM va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de TELEKOM.

**4.3. PROTECTIA MEDIULUI**

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impact ce are loc in timpul constructiei ansamblului;
- Impact ce are loc in timpul exploatarii acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

• **Poluarea aerului**

**Faza de constructie a cladirilor si a celor rutiere aferente.**

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei ansamblului de locuinte.

Pe parcursul executiei constructiilor se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

**Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale**

Efectul produs de autovehiculele ce asigura transportul persoanelor in cadrul ansamblului de locuinte si cele ce asigura aprovizionarea dotarilor aferente este redus.

• **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la viitorul ansamblu de locuinte provin din:

- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

• **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

o **Poluarea solului**

**Faza de constructie a cladirilor si a calilor rutiere aferente viitorului ansamblu de locuinte individuale:**

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluarii cu substante petrolere sau alte substante nocive;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea calilor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;

**Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale**

- **poluarea cu apa:** ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare;
- **acumulari de zapada:** configuratia terenului unde va fi amplasat obiectivul poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din incinta.
- **poluarea chimica:** nu se vehiculeaza substante chimice;
- **poluarea radioactiva:** nu se vehiculeaza materiale radioactive;
- **poluarea biologica:** se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare).

o **Deseuri**

**Faza de constructie a cladirilor si a calilor rutiere aferente viitorului ansamblu de locuinte individuale**

In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al oraşului Ovidiu

**Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale**

In timpul exploatarei acestui ansamblu de locuinte, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de locuire si activitati legate de bunul mers al ansamblului de locuinte.

Deseurile rezultate in timpul exploatarei, dupa o prealabila sortare, se vor depozita in euro pubele asezate pe o platforma betonata special amenajata, si vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al oraşului Ovidiu in baza unui contract de prestari servicii.

• **Afectarea biodiversitatii**

**Faza de constructie a cladirilor si a calilor rutiere aferente viitorului ansamblu de locuinte individuale**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia ansamblului de locuinte nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare a ansamblului de locuinte asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

**Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale**

• **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea ansamblului de locuinte individuale nu se gasesc arii naturale protejate.

• **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

• **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent va cuprinde trei tipuri de plantatii:

- plantatii de protectie situate in zonele de tangenta intre functiuni incompatibile (locuire – productie / depozitare) vor fi de inaltime mixte. Plantatiile vor fi realizate astfel incat se va forma o bariera intre zonele respective cu rol in separarea vizuala si protectia impotriva poluarii.

- plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei; aceste plantatii pot fi de diverse inaltime, din soiuri cu coloristica aparte sau flori;

- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul incintei (posibil cu rol de protectie impotriva inzapezirii).

**4.4. BILANT TERITORIAL**

L1 – Locuinte individuale - 66 loturi – 30367,86mp.

Căi de comunicare – 7132.14mp.

COEFICIENTII URBANISTICI PROPUȘI PENTRU ZONA	P.O.T.	C.U.T.	REGIM DE ÎNĂLTIME	H MAX. CORNIȘA (m)
L1 - Zona de locuire individuala.	45.00%	1.35	S+P+2E	10
Cr – Cai de comunicare rutiera.	0%	0	-	-
FUNCTIUNEA		SUPRAFAȚA PROCENT		
Zona locuinte individuale		30367.86		80.98
Zona cai de comunicare din care:		7132.14		19.02
Circulatii carosabile / parcaje		3918.92		10.45
Circulatii pietonale		2471.18		6.59
Spatiu verde de aliniament / protectie		742.04		1.98
<b>TOTAL</b>		<b>37500</b>		<b>100,00</b>

S.C. ARTERA URBANA S.R.L.  
CIF 43419526  
J13/3228/2020

TEL. 0724316726  
artera.urbana@gmail.com

### BILANT TERITORIAL

**Suprafata totală teren = 37500.00mp**  
**Suprafata cedată domeniului public = 7132.14mp.**

**Zona de locuinre Individuala – L1 = 30367.86mp.**

Suprafata constructii = max.13665.54mp (45%)

Suprafata alei carosabile / pietonale, parcaje =7951.96mp (25%)

Suprafata spatii verzi = min.9110.36mp (30%)

Nr. Locuri de parcare = min. 1 loc de parcare/100mp ADC rotunjit crescator.

POTmaxim = 45%

CUTmaxim = 1.35

RHmaxim = S+P+2E

**Suprafată circulatii carosabile publice = 3918.92mp**

**Suprafată circulatli pietonale / publice = 2471.18mp**

**Suprafată spatiu verde de aliniament / protectie = 742.04mp**

Întocmit,  
Urb. Claudiu Pătruțoiu

