

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării: **"ELABORARE PUZ - STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CARTIER REZIDENTIAL"**

Localitatea: Jud. Constanța, oras Ovidiu, Parcela A
475/11/1/2, Lot 2/2/2

Beneficiar: S.C. POLPO VERDE IMMOBILIARE S.R.L.

Proiectant general: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant de specialitate: URBANISM Arh. F. Turcoianu
Arh. L. Remus

TOPOGRAFIC ing. Corici Ghe.

STD. GEOTEHNIC ing. Moga D.



Nr.pr.17/2022

BORDEROU GENERAL P.U.Z.

PARTEA I – PIESE SCRISE

FOAIE DE GARDĂ

BORDEROU GENERAL PUZ

VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PARTEA II – PIESE DESENATE

PLANSA 0 – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

PLANSA 1 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

PLANSA 2 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

PLANSA 3 – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARE

PLANSA 4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC ZONAL

***“ELABORARE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI
URBANISTICE PENTRU CARTIER REZIDENTIAL”***

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE.....	pag.5
1.1 Date de recunoaștere a documentației	
1.2 Obiectul PUZ	
1.3 Surse de documentare	
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.....	pag.5
2.1 Evoluția zonei	
2.2 Încadrare în localitate	
2.3 Elemente ale cadrului natural	
2.4 Circulația	
2.5 Ocuparea terenurilor	
2.6 Echipare edilitară	
2.7 Probleme de mediu	
2.8 Opțiuni ale populației	
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	pag.10
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	
3.2 Prevederi ale PUG	
3.3 Valorificarea cadrului natural	
3.4 Modernizarea circulației	
3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	pag.13
5. ANEXE.....	pag.13

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: "ELABORARE PUZ – STABILIRE REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CARTIER REZIDENTIAL"

- Beneficiar: S.C. POLPO VERDE IMMOBILIARE S.R.L.
- Adresa: Jud. Constanța, oras Ovidiu, Parcela A475/11/1/2, Lot 2/2/2
- Proiectantul general: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.
- Arh. Turcoianu F., arh. Remus L.
- Ridicarea topometrică: ing. Corici Ghe.
- Std. geotehnic: ing. Moga D.
- Data elaborării: 2023, trimestrul 3

1.2 Obiectul PUZ

- Solicitari ale temei-program: În acest PUZ se reglementează un teren aflat în intravilan agricol prin schimbarea funcțiunii în curți construcții și stabilirea reglementărilor urbanistice.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a zonei, pentru zona studiată: în acest moment terenul studiat în P.U.Z. are caracter predominant agricol.

1.3 Surse de documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ
 1. P.U.G. și R.L.U. al oras Ovidiu; 2. Certificat de Urbanism favorabil nr. 107/2022
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
RIDICARE TOPOMETRICĂ, STUDIU GEOTEHNIC
- Date statistice
În zona studiată nu locuiesc persoane, dar vizavi (peste DN3C) există imobile cu destinația de locuințe individuale.
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei: există PUG aprobat prin HCL – zona reglementată cu schimbare de funcțiune din zona Agricolă în locuire, activități compatibile cu locuirea și turism

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei: în ultimii 20 de ani s-a constatat o dezvoltare a zonei și o creștere a standardelor de locuire, ceea ce a necesitat mărirea arealului constructibil al localității Ovidiu prin introducerea în intravilan a noi terenuri. Terenul prezentului PUZ se află în intravilanul constructibil al localității din anul 2019.

- Interesul investitorilor față de proprietățile din zona aferenta PUZ-ului a determinat practic schimbarea funcțiunilor existente din zona agricola în locuire și activități complementare locuirii.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității: aici se găsește o zonă Agricola, dar la 100m înspre est s-a dezvoltat deja un cartier rezidențial, dar și mai mare ca dimensiuni, la sud-est se afla complexul sportiv creat de investitorul Gheorghe Hagi, iar peste drumul national, în partea de nord exista deja un cartier de case aflat în plina dezvoltare.
- Potential de dezvoltare: dată fiind poziția în cadrul localității și faptul că are acces rapid la o rețea de circulație importantă (DN3C), facilitează dezvoltarea activităților din zonă contribuind astfel la dezvoltarea acesteia și implicit a localității.

2.2 Incadrarea în localitate

- Poziționarea zonei față de intravilanul localității: conform PUG Ovidiu, zona studiată se află în intravilanului localității, în partea sudică a acesteia.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției și accesibilității: Accesul în zonă este facilitat de DN3C cu acces direct la aceasta artera. Obiectivul de investiții este situat în intravilanul localității Ovidiu, pe DN3C, pe latura stângă de mers dinspre mun. Constanta înspre orasul Ovidiu, între pozițiile kilometrice Km 8+395m și Km 8+419m.

În dreptul investiției drumul DN3C existent are două benzi de circulație asfaltate, cu lățimea de 7.00m în total, acostamente pe ambele părți ale drumului de 75cm fiecare, cu linie discontinua pe mijlocul drumului, fără sant, spațiu verde cu vegetație pitică crescută întâmplător, iar distanța de la drum la limita de proprietate este de 6.10m. Drumul DN3C este construit în rambleu, iar diferența de nivel dintre terenul natural și partea carosabilă este de cca 1.00m pe ambele părți ale drumului. Panta drumului în dreptul investiției este de 2.5% de la sud-est la nord-vest, iar panta spațiului verde este de 20%. În acest loc drumul nu are curbă, nu are împrejmuiri, nici trotuare, nu sunt poduri, podete sau alte lucrări de artă. DN3C este compus din: infrastructură 50-60cm piatră compactată; EB31 baza-50/70; EB22.4 LEG 50/70; EB16 RUL. Exact în dreptul terenului se afla un panou indicator cu direcția "Constanta" și "Academia Ghe. Hagi".

Pe partea drumului cu investiția beneficiarului prezentei documentații nu există nicio construcție pe raza de 100m, dar pe latura cealaltă a DN3C (înspre nord) există două locuințe P+1E.

În zona investiției există panou indicator cu direcția spre Constanta și spre Academia Ghe. Hagi, iar pe mijlocul drumului există trasată linie discontinua.

2.3 Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale: terenul amplasament aparține platformei Dobrogea de Sud, cuprinsă între masivul Dobrogei Centrale (de care este separat prin fală Capidava-Ovidiu), Platforma Valahă, zona de șelf a mării Negre și frontieră cu Bulgaria. Fundamentul este reprezentat de calcare sarmatice. Depozite mai noi, de vârstă cuaternară apar deasupra calcarelor și sunt reprezentate prin argile de diferite sorturi (argile galben-verzui sau verzi, argile cafenii-roșcate cu cuiburi de gips, argile cafenii, argile prăfoase, etc). la

suprafața terenului se găsește sol vegetal cu grosime de aproximativ 1.00m, sau umpluturi antropice. În zonă nu există cursuri de apă.

- Considerații hidrogeologice: Rețeaua hidrografică a Dobrogei este formată din: Dunăre, râurile interioare podișului, Canalul Dunăre-Marea Neagră, lacuri, ape subterane și Marea Neagră.
- Zonarea seismică: Conform codului de proiectare P100/2006, pentru zona analizată caracteristicile geofizice sunt: coeficient de seismicitate $a_g=0.20g$, conform figurii din Codul de proiectare seismic – Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g pentru cutremure având intervalul de recurență $IMR = 100$ ani. Perioada de colț $T_c=0.7$ sec, conform zonării României în termeni de control (colț), T_c a spectrului de răspuns.

Condiții climatice: Clima județului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental, prezentînd anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existența mării Negre și a fluviului Dunărea, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acestuia. Circulația maselor de aer este influențată iarna de anticicloul siberian care determină reducerea cantităților de precipitații, iar vara anticicloul Azorelor provoacă temperaturi ridicate și secetă. Influențele Mării Negre se resimt prin toamne lungi și călduroase și prin primaveri târzii și secetoase. Vântul predominant este cel care bate în direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara, în timp ce iarna aduce viscole și geruri.

Regimul precipitațiilor: regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torențiale. Volumul precipitațiilor anuale: 3-400mm/an.

Clima Podișului Dobrogea de Sud: regiunea aflată în studiu suferă vara de influența maselor de aer anticlonian din Azore și cele mediteraneene cu aer tropical nord-african, ce duc la secetă, timp senin și temperaturi ridicate. Iarna anticicloul Siberian aduce mase de aer subpolar continental, ce produc scăderi mari de temperaturi, crivățul fiind vântul dominant. Temperatura medie 11.4-11.8 grade Celsius.

Pentru amplasamentul studiat factorul climă este reprezentat prin următoarele aspect:

- Caracter continental pronunțat,
- Ariditate accentuată,
- Caracter torențial al precipitațiilor,
- Direcția vântului : N-NE cu umiditate redusă vara, iar iarna cu viscole și geruri,
- Adâncimea de îngheț: cf. STAS 6054/77 = - 0.80m,
- Nu există condiții de alunecare a terenului.

2.4 Circulația

• Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-dupa caz:

Din punct de vedere al acceselor auto și pietonal, zona este deservită în prezent de o circulație constând într-un drum asfaltat aflat în administrarea Regiei de Drumuri Naționale, cu acostamente pe ambele laturi și lățimea de 7.00m.

Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme,

priorități: pentru acces facil se recomanda amenajarea unui drum colector paralel cu DN3C din care prin drum perpendicular pe acesta sa se poata accede la loturile din spate. Drumul colector va avea 8.50m cu carosabil de 7.00m si trotuar pe latura de vest pentru accesul pietonal pe loturile nou propuse. Acest lucru a fost prevazut prin PUG. Pana la realizarea acestui drum de catre administratia publica locala, beneficiarul, conform avizului CNAIR poate realiza pe cheltuiala proprie atat intrarea cat si iesirea din acest drum national prin banda de decelerare, respectiv de accelerare.

2.5 Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:** aceasta are caracter agricol, reglementata prin PUG in locuire, turism si activitati complementare cu locuirea. Prin prezentul PUZ nu se doreste schimbarea destinatiei stabilite prin PUG.
- **Relaționari între funcțiuni:** locuire, turism si activitati complementare cu locuirea – acestea asa vor ramane si in urma intocmirii prezentului PUZ.
- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:** in zona studiata nu sunt constructii, dar in apropiere sunt constructii de locuinte cu arhitectura moderna si RMH=P+1E-2E.
- **Aspecte calitative ale fondului construit:** nu este cazul deoarece pe terenul beneficiarului nu exista constructii care sa reprezinte un fond construit existent.
- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine;**
 - zona nu este deservită de servicii de transport în comun ce facilitează deplasarea locuitorilor către servicii importante de utilitate la o scara mai mare;
 - atat vizavi de terenul beneficiarului se gaseste retea aeriana de curent electric de medie tensiune LEA 20 Kv si de joasa tensiune cat si pe partea cu terenul beneficiarului se gaseste retea LES 20Kv.
 - In acest moment pe terenul studiat nu se gaseste nici retea de canalizare, dar exista o conducta de apa cu diametrul 1000mm PREMO ce strabate terenul transversal la aproximativ 20m de limita lui nordica. Pe viitor se doreste extinderea retelelor RAJA existente in zona astfel incat sa deserveasca si noua locatie rezultata. Vizavi de terenul beneficiarului exista retea de apa potabila cu diametrul de 110mm care se poate extinde si deserve noua locatie prin subtraversarea DN3C.
 - zona este deservita de firma de salubritate specializata in ridicarea si neutralizarea deseurilor menajere.
- **Asigurarea cu spatii verzi:** în acest moment nu exista spatii verzi amenajate in aceasta zona. Pe viitor se vor asigura atat la strazile nou propuse, cat si pe terenul beneficiarului in zona non aedificandi spatii verzi conform legilor in vigoare. S-a propus un lot de spatiu verde cu acces public cu S=5% dinS teren reglementat prin PUZ = 250mp. S-au mai propus si spatii verzi in incinta noilor loturi de teren rezultate astfel incat sa satisfaca cerinta de 20mp/cap de locuitor. Astfel, se respecta Lg. 24/2007 si HCJ 152/2013.
- **Existența unor riscuri naturale in zona studiată sau în zonele vecine:** în studiile topografice și geotehnice nu au reieșit alte riscuri naturale în afară de seism.
- **Principalele disfuncționalități:** acces direct pe terenul beneficiarului, lipsa retelelor de apa, canalizare, gaze, curenti slabi, electrica de joasa tensiune, transport in comun, spatii verzi amenajate.

2.6 Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu energie termică, posibilități de alimentare cu gaze naturale-dupa caz):

În zona studiată există atât rețele îngropate și aeriene Enel cu linii de medie tensiune și rețea de joasă tensiune cu transformator electric cât și rețea de apă potabilă din PVC 110mm.

Nu există canalizare și nici gaze naturale.

2.7 Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (NR.214/RT/1999)-MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relația cadrul natural-cadrul construit:**

În acest moment pe terenul studiat prin PUZ nu se găsesc imobile edificate. Vizavi de terenul beneficiarului se găsesc construcții cu destinația de locuințe.

Beneficiarul dorește elaborarea prezentului PUZ pentru a stabili reglementări urbanistice cu privire la lotizarea terenului, accese, retrageri, etc...

FUNȚIUNI EXISTENTE:

- Agricole; PRIN PUG – LOCUIRE, TURISM, ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII
- Cadrul natural în acest moment îl constituie un teren cu o suprafață aproape plană și cu o pantă mică de la sud la nord. Având în vedere așezarea localității în proximitatea lacului Siutghiol și a Marii Negre, activitățile propuse să se desfășure pe viitor în această zonă nu contrastează cu cele existente, ba dimpotrivă vin în completarea acestora cu activități care au o legătură strânsă între ele.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

- a. această etapă, de realizare și aprobare a PUZ, nu presupune activități directe în perimetrul propus, ci doar inițiative legislative și documentații de aprobare, care nu exercită niciun impact direct asupra zonei. Totuși, odată aprobat PUZ-ul, în cazul implementării prevederilor acestuia, vor avea loc o serie de modificări în vederea amenajării zonei;
- b. în zona analizată, nu au fost identificate habitate de interes comunitar, specii de floră și faună de interes comunitar;
- c. nu va avea loc o fragmentare a habitatelor, activitățile desfășurate vor fi nepoluante, identice cu cele existente în intravilanul localității la o distanță de 100 m la est și 30m la nord de terenul ce a generat P.U.Z.
- d. nu vor avea loc schimbări în densitatea populațiilor, un eventual deranj asupra speciilor de faună se va resimți pe durată limitată, în perioada executării eventualelor lucrări de construcții, după care, speciile de faună obișnuite cu prezența umană vor reveni pe amplasament;

- e. în ceea ce privește speciile sensibile la prezența umană, acestea oricum nu se regăsesc pe amplasament și nici în vecinătatea acestuia;
- f. Riscuri antropice nu există deoarece construcțiile existente și cele nou propuse vor respecta legislația în vigoare;
- g. pierderea de habitat va fi minimă și nu va influența negativ vegetația și fauna existentă.
- h. În afara de seism nu s-a identificat un alt pericol natural.
 - **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona:** nu este cazul
 - **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:** terenul studiat prin actuala documentație de urbanism nu se află pe lista zonelor protejate prin lege.
 - **Evidențierea potențialului balnear și turistic-dupa caz:** în această zona nu exista potential balnear, dar exista potential turistic, zona fiind foarte cautata de turisti in timpul sezonului estival.

2.8 Opțiuni ale populației

Pe viitor se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei; conform legislației în vigoare pe lângă faptul că se va publica în ziarul local, se va afișa atât la sediul beneficiarului cât și la sediul primăriei localității un plan de reglementări urbanistice cu toate datele proiectului ce se va derula. În tot timpul afișării și până la întocmirea prezentului memoriu, dacă se va înregistra vreă reclamație a vreunei persoane fizice sau juridice care să se opună desfășurării lucrărilor ce se propun pe terenul studiat, aceasta va fi studiată și se va încerca rezolvarea celor reclamate. Din R.L.U. reiese că această zonă împreună cu noile reglementari propuse poate fi integrată foarte ușor în planurile de dezvoltare ale localitatii Ovidiu deoarece aceasta zona se afla in plina dezvoltare cu un acces facil si in directa legatura cu municipiul Constanta.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie a fost intocmita in baza certificatului de urbanism favorabil 107/2022 emis de catre primaria orasului Ovidiu.

Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului Urbanistic Local al orasului Ovidiu, zona studiată în actualul P.U.Z are un caracter general agricol, dar în PUG existent s-a propus și funcțiunile de locuire, turism și alte activități compatibile cu locuirea. Aceste terenuri sunt terenuri aparținând intravilanului din anul 2019.

Inițiatorul documentației de urbanism dorește schimbarea destinației zonei studiate în curți constructii cu următoarele zone de reglementare:

ZRCM – locuire individuala, colectiva cu 6-8 apartamente, turism, si alte activitati cu acceptul vecinatatilor (activitati complementare locuirii-fara alimentatie publica). Se propun doua loturi cu suprafetele de 317mp, respective 506mp

ZRL – locuire individuala si colectiva–sapte loturi cu suprafetele cuprinse intre 302mp si 395mp

Valorificarea cadrului natural

Suprafața ramașă liberă după finalizarea lucrărilor de construire va fi ocupată de spații verzi, alei și parcuri astfel încât să se respecte prevederile Lg. 24/2007 și HCL 152/2013. Pentru realizarea lucrărilor propuse nu este necesară intervenția asupra terenului, deoarece diferențele de nivel nu sunt semnificative. Se vor propune soluții arhitecturale care să pună în valoare acest aspect legat de topografia locului.

3.2 Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a parcurilor – vor fi preluate reglementările la nivelul circulației (Volul 2 –RLU) cf. HG525/1996 și NP132/99, urmând să fie și realizate pe teren.

Accesul în și din drumul colector se face unde acesta se intersectează cu strada Ghe. Hagi, intersecție aflată la KM 8+383m sau din partea opusă de la KM 9+350m. Acest punct de intersecție, KM 8+383m este reglementat prin PUG oraș Ovidiu aprobat prin HCL în anul 2019 în urma avizului favorabil al CNAIR. Prin lucrarea de față nu se intervine în niciun fel asupra drumului colector deja propus și nici asupra DN3C, intrarea și ieșirea din parcela beneficiarului acestui P.U.Z. nefacându-se direct din DN3C.

Totuși, până la amenajarea drumului colector de către administrația publică locală, se propune ca în dreptul proprietății beneficiarului acestei documentații acesta să realizeze profilul transversal impus de P.U.G. Ovidiu. Accesul din DN3C va fi local și se va face cu pene de racordare de 35.00m lungime.

Traficul generat de investiția propusă va fi unul destul de mic, iar vehiculele ce vor vizita zona vor fi autoturisme ale locatarilor și mici furgonete. Numărul acestora va fi estimat la 26 autoturisme și 2-3 furgonete. Numărul celor ce se vor deplasa la ora de vârf va fi de maxim 10 vehicule/oră.

În interiorul terenului beneficiarului se va amenaja un drum de incintă cu lățimea de 8.50m din care 1.50m va fi trotuar situat pe latura vestică. Carosabilul va avea lățimea de 7.00m și va fi asfaltat cu două straturi de asfalt, unul de bază și celălalt de uzură. Acest drum va avea două benzi de circulație cu lățimea de 3.50m fiecare și i se va trasa linie discontinuă pe mijloc.

Racordarea drumului de incintă la drumul colector propus se va face cu raza de 6.00m.

Pe latura de sud a DN3C, lângă drumul colector s-a propus prin PUG o pistă pentru biciclete cu lățimea de 3.00m și un trotuar pietonal cu lățimea de 1.50m.

Scurgerea apelor pluviale în lungul DN3C în acest moment nu este reglementată în niciun fel, dar din planșele de PUG deja aprobate se propun două zone de siguranță cu lățimea de 1.50m între DN3C și drumul colector propus și pista de biciclete propusă. Aceste zone vor fi înverzite și vor prelua apele pluviale. Pe viitor, după ce zona devine populată, se poate propune o canalizare pentru colectarea apelor pluviale ce se va putea executa odată cu executia drumului colector, lucrare ce va fi derulată de către primăria Ovidiu.

Scurgerea apelor pluviale: pe partea carosabilă a străzii de acces se vor monta guri de scurgere la maxim 50.00m una de alta. Pe axul străzii se vor monta camine pluviale necesare.

Conductele de scurgere vor fi din PVC cu diametrul de 250mm, SN8. Apa pluviala va fi trecuta printr-un separator de hidrocarburi si deversata in bazine de retentie de unde va fi re folosita sau evacuate cu autocisterna.

Pe fiecare lot apa pluviala va fi captata in interiorul lotului si va fi de asemenea trecuta prin separatoare de hidrocarburi si acumulata in bazine de retentie.

Parcarea vehiculelor se va realiza in incinta fiecarui lot de teren in parte pe proprietate particulara. Pentru cele doua imobile cu de pe primele doua loturi de la DN3C pe care se pot amenaja imobile colective P+2E cu 6-8 apartamente, se vor amenaja un numar de 6-8 locuri de parcare.

Pe loturile cu locuinte individuale se pot amenaja cate doua locuri de parcare pentru locuinte care nu depasesc 200mp suprafata utila.

Totalul locurilor de parcare din zona va fi de 26-30 vehicule.

Dimensiunea unui loc de parcare va fi 2.30x5.00m.

Drumul de incinta propus de catre investitor va avea pat de piatra pe sorturi cu grosimea de minim 50cm compactat mecanic si doua straturi de asfalt, binder si strat de uzura.

- **Accesele pietonale și carosabile** la amplasamentul studiat se păstrează dinspre drumul colector si drumul de acces inspre lotizare.
- **Organizarea circulației feroviare, navale și aeriene – nu este cazul**

S TEREN STUDIAT: 8840.00mp

S TEREN PROP. PARTICULARA CE A GENERAT P.U.Z. = 5000.00, teren intravilan

S TEREN DE STAT = 570.00mp

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI ȘI PROPUȘI

EXISTENT/ PROPUS

	<u>EXISTENT (nereglementat)</u>	<u>PROPUS</u>
<u>ZRCM</u>	POT – 35% CUT – 1.26 RMH – P+2E	POT – 35% CUT – 1.26 RMH – P+2E
<u>ZRL</u>	POT – 35% CUT – 1.26 RMH – P+2E	POT – 35% CUT – 1.26 RMH – P+2E

S spatii verzi nou propuse = 250.00mp constand in gazon (spatiu public), arbusti si gard viu = 5% din suprafata terenului ce a generat PUZ si 20mp/cap de locuitor in incinta noilor loturi rezultate. Se va respecta Lg. 24/2007 si HCl 152/2013.

Dezvoltarea echipării edilitare

-Rețelele subterane de alimentare cu energie electrică și telecomunicații amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii ;

- Rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii ;

- Conductele rețelilor de distribuție se montează, de regula, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic.

- Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 m sub cota axului drumului.

- **Alimentarea cu apă potabilă și canalizare:** pentru lucrările propuse în prezentul PUZ sunt necesare lucrări de extindere ale rețelei de apă de 110mm existenta vizavi de terenul beneficiarului. Beneficiarul, NU deține inca contract de furnizare și bransament cu S.C. RAJA S.A. sau alta entitate; retea de canalizare nu exista inca in zona, dar pe fiecare nou lot rezultat se vor amenaja fose septice vidanjabile procurate de la dealeri autorizati in domeniu si vor fi vidanjate de societati autorizate in acest sens.
- **Alimentare cu energie electrică:** asigurarea necesarului de consum pentru imobilele existente cât și cele propuse se poate realiza din rețeaua existentă prin dezvoltarea acesteia. S-a propus un spatiu ce se va ceda catre S.C. ENEL DISTRIBUTIE S.A. pentru amplasarea unui transformator electric ce va deservi noua zona rezultata.
- **Telecomunicații:** pentru lucrările propuse în prezentul PUZ sunt necesare lucrări de extindere, modificări sau dezvoltări ale rețelei de telecomunicații, rețea de internet și cablu TV.
- **Alimentare cu energie termică:** nu exista retea de acest tip. Pe viitor spatiile locuite se vor incalzi cu centrala proprie pe gaz, combustibili solizi, lichizi gazosi, panouri solare, centrale aer-aer sau aer-sol.
- **Alimentare cu gaze naturale-dupa caz:** În zona reglementată prin acest PUZ furnizorul de gaze naturale nu exista.
- **Gospodăria comunală:** pentru fiecare nou lot de teren rezultat, fiecare nou proprietar isi va amenaja loc special pentru amplasarea europubelelor cu capac, loc ce se va putea spala, iar apele menajere rezultate directionate catre fosa septica dupa ce in prealabil au fost trecute prin separator. Aceste deșeuri vor fi depozitate selectiv în europubele cu capac și vor fi ridicate periodic de către o firma de salubritate conform contractului semnat. Se vor mai amenaja pe terenurile noilor beneficiari si bazine de retentie a apei pluviale si sistem de refolosire a acesteia.

3.3 Protecția mediului

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc):** Activitățile nou propuse nu vor fi producătoare de emisii sau deversări care să pericliteze eco-sistemul din această zonă;
- **Prevenirea producerii riscurilor naturale:** nu este cazul;
- **Epurarea și preepurarea apelor uzate:** apele uzate vor fi conduse prin conducte din PVC către fose septice vidanjabile individuale ce se vor ingropa, vidanjare ce se va realiza de catre

societate acreditata in domeniu; fosele septice si separatoarele de grasimi si hidrocarburi se vor procura de la dealer autorizati in domeniu.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor:** pentru aceasta noua locatie, deșeurile se vor depozita selectiv in europubele cu capac ce vor exista pe fiecare din loturi, iar acestea se vor amplasa pe spatii betonate ce vor putea fi spalate usor, iar apa rezultata va fi directionata catre fosa septica;
- **Organizarea sistemelor de spații verzi:** în prezentul PUZ în planșa de Reglementări Urbanistice s-au propus zone de construire, circulații, parări și spații verzi. Spațiile verzi propuse în această planșă vor fi plantate cu arbori ce au coroana deasă și vor constitui minim 22% din suprafața totala a terenului ce a generat PUZ, adica minim 1100mp, iar spatiul verde public nou propus va avea 250mp insemnand 5% di S teren beneficiar. Astfel se vor respecta si Lg. 24/2007 si HCJ 152/2013.
- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană:** dupa obținerea autorizației de construire pentru lucrările propuse în prezentul PUZ, beneficiarul va reface cu ajutorul peisagiștilor și inginerilor silvicultori spațiul verde rămas neconstruit de pe terenul său, iar arhitecții vor integra noile construcții astfel încât acesta să se prezinte ca un tot unitar.
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore:** În prezenta documentație de urbanism se vor prelua reglementarile de circulatie aprobate prin R.L.U., chiar dacă ele nu s-au materializat pe teren încă. Este vorba de lărgirea unor părți de carosabil pentru a fluidiza circulația si legarea lor de restul localitatii.
- Amplasarea rețelelor edilitare majore a fost propusa în lungul arterelor de circulație majore și vor fi așezate în subteran.

3.4 Obiective de utilitate publică

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Listarea obiectivelor de utilitate publică.
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+constructii) din zona, conform Legii 213/1998 (prin culoare):
- * **Terenuri ce se intenționeaza a fi trecute în proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;** se propune ca drumurile ce vor face accesul in cartier si drumul de colectare sa treaca in administrarea primariei Ovidiu.
- * **Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale;** nu este cazul
- * **Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii;** nu este cazul
- * **Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului;** nu este cazul

4. CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se vor prezenta concluzii privind:

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG:** în prevederile PUG zona studiată este prezentată drept zonă construibilă, dar in acest moment are destinatie agricola cu dotări specifice.

În urma întocmirii prezentului P.U.Z. se propune reglementarea unui teren intravilan de 5000.00mp cu destinația de construire de locuințe, turism și activități compatibile cu locuirea, reglementări pentru stabilirea de accese, retrageri, culori, etc... actualmente terenul este folosit ca și teren agricol, dar se dorește renunțarea la această activitate. Beneficiarul dorește dezvoltarea unui mic cartier rezidențial pe cele 9 (noua) loturi de teren rezultate cu imobile P+1E-2E cu destinația de locuințe colective cu 6-8 apartamente (două loturi), locuințe individuale și activități complementare locuirii (șapte loturi), activități economice noi ce pot participa la dezvoltarea localității din punct de vedere socio-economic.

- **Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare și priorități:**
 - Completarea cadrului legislativ cu următoarele funcțiuni: turism, comerț, servicii, birouri, locuire, alimentare publică, depozitari nepoluante și nenocive
- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventualele restricții:** regim maxim de înălțime P+2E; retrageri de la limita proprietății minim 3.00m de la străzile propuse pentru construcții noi și izolate pe teren, cu arhitectură modernă și aspect civilizată. Se recomandă acoperirea clădirilor în terasă; în cazul acoperirii cu șarpantă în 2 sau 4 ape, acestea nu pot avea panta mai mare de 35%.

Se interzic la acoperișuri tabla strălucitoare, azbocimentul, plasticul, onduline-ul și alte materiale care lezează din punct de vedere estetic construcțiile.

Se vor indica lucrările necesare de elaborare în perioada următoare: după aprobarea PUZ prin hotărâre de consiliu local, beneficiarul va putea obține autorizația de construire pentru lucrări de extindere, reparații, desființare și construire imobile noi. Investițiile vor fi directe și doar ale beneficiarului în ceea ce privește investițiile proprii. Programul de investiții va cuprinde reparații, extinderi, modernizări, schimbări de destinație și construirea unor imobile noi.

5. ANEXE

- Plan de încadrare în zonă
- Plan de situație
- Plan de reglementări - zonificarea
- Plan de reglementări – rețele edilitare
- Plan de proprietatea asupra terenurilor

Intocmit,

S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.RL.

Arh. Remus Lucian - nr. T.N.A. 8484

Șef proiect: Arh. F. Turcoianu



