

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. :	DU 04 / 2023
Faza de proiectare :	PUZ
Titlul lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE (DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, PRODUCȚIE ȘI BIROURI) ȘI REGLEMENTARE ACCES.
Amplasament :	ORAȘ OVIDIU, JUD. CONSTANȚA
Beneficiar :	S.C. NAVIS MAX S.R.L. MIRAVET DISTRIBUTION S.R.L.
Proiectantul general :	S.C. ARTERA URBANĂ S.R.L.
Data	IUNIE 2023
COLECTIV DE ELABORARE:	
DIRECTOR	URB. CLAUDIU PĂTRUȚOIU
INTOCMIT / DESENAT	URB. CLAUDIU PĂTRUȚOIU



MEMORIU DE PREZENTARE

I. CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Număr proiect : 03 / 06.2023

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL STABILIRE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU
CONSTRUIRE ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
(DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, PRODUCȚIE ȘI
BIROURI) ȘI REGLEMENTARE ACCES.**

Faza : **CERTIFICAT DE URBANISM**

Beneficiar : **S.C. NAVIS MAX S.R.L.
MIRAVET DISTRIBUTION S.R.L.**

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 **10800mp** cu deschidere la **DN3C** din Orașul Ovidiu, județ Constanța.

Conform solicitărilor temei-program furnizată de beneficiarul prezentei lucrări, scopul documentației este de **a modifica funcțiunea reglementată prin PUG în vederea amenajării unei zone mixte cu destinația de depozitare, servicii, comerț, producție, birouri, cât și a accesului la DN3C. În acest sens se vor realiza operațiunile specifice de parcelare, stabilire a regulilor de construire, acces pe loturi, etc. în funcție de solicitările temei și cerințele specifice ale avizatorilor.**

II. CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Descriere teren generator.

Terenul generator PUZ este format din 2 parcele:

- IE112809, Loc. Ovidiu, Jud. Constanta, Sola 101, Parcela A542/1/5-Lot 1 – proprietar S.C. NAVIS MAX S.R.L.
- IE112810, Loc. Ovidiu, Jud. Constanta, Sola 101, Parcela A542/1/5-Lot 2 – proprietar MIRAVET DISTRIBUTION S.R.L.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile care au generat Planul Urbanistic Zonal se află în Sudul Orașului Ovidiu, în vecinătatea limitei UAT Mun. Constanța

Terenul are următorii vecini :

Spre **Nord**: Teren proprietate publică de interes național – zonă cale ferată

Spre **Vest**: Teren proprietate privată
Spre **Sud**: Teren proprietate publică - DN3C
Spre **Est**: Teren proprietate privată

Tabel coordonate STEREO' 70

Nr. pct.	Coordonate		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X (m)	Y (m)	
T1	310495.665	785733.215	52.734
T2	310470.015	785779.291	222.626
T3	310312.393	785622.072	50.995
T4	310351.859	785589.778	203.112
S=10800 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 aproximativă a unui paralelogram cu laturile de aproximativ de 50m. și 200m.

2.4. Circulația

Accesul în zonă se face prin DN3C

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul care face obiectul actualului studiu este neconstruit, având categoria de folosință teren arabil, dar este reglementat prin PUG Ovidiu ca zona mixtă de dezvoltare viitoare, cu destinația comerț, servicii, locuire, însă aceste reglementări nu s-au materializat pe teren.

III. CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale Planului Urbanistic General

Conform **PUG Oraș Ovidiu**, terenurile sunt situate în intravilan UTR 6 – Sud, subzona LM3u – SUBZONA MIXTA DESTINATĂ LOCUIRII ȘI SERVICIILOR. Reglementarea funcțiilor propuse prin prezenta lucrare se poate face cu condiția elaborării PUZ.

3.2 Propuneri de dezvoltare urbanistică

Din punct de vedere funcțional se propune următoarea subzonă

• **M1 – Subzona funcțiilor industriale de depozitare, servicii, administrație și comerț.**

FUNCȚIUNI ADMISE

Producție industrială – hală de producție, atelier, laborator etc

Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc – exclus locuințe)

Sediu/ punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe – administrative, de depozitare, comerciale etc.

Infrastructură și spații destinate IMM-urilor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial

Incubator de afaceri

Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri

Instalație de transfer intermodal de mărfuri

Centru de colectare și depozitare fier vechi

Centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile

Parc industrial

Producție de energie verde

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport, gospodărie comunală, echipare tehnico-edilitară, funcțiuni comerciale și servicii de mari dimensiuni.

3.3 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul principal se va realiza din drumul colector propus prin PUG, paralel cu DN3C.

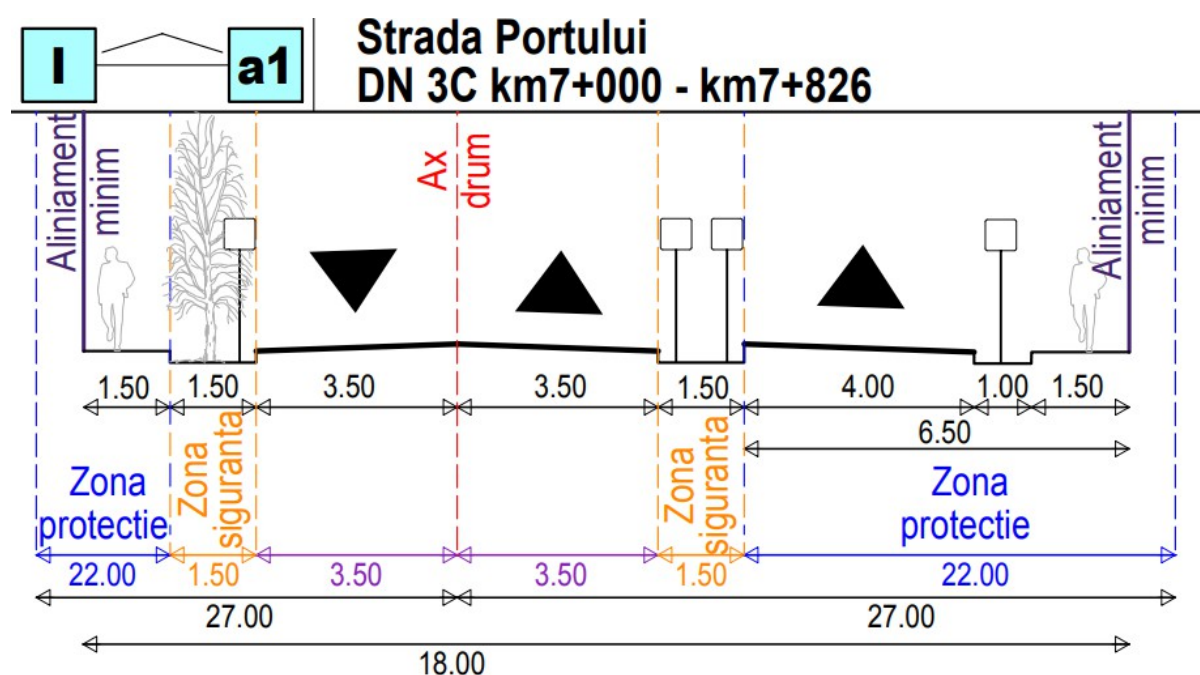


Fig. 1 – Profil DN3C propus prin PUG Oraș Ovidiu

Accesul pe Lot 2 se va realiza prin servitute de trecere cu profil transversal de 7,00m, conform planșei 3 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Locurile de parcare necesare dezvoltării se vor amenaja:

- În afara circulațiilor publice (pe parcele).

3.4 COEFICIENȚI URBANISTICI PROPUȘI:

UTR M1:

Procentul de ocupare al terenului – 50 %

Coeficientul de utilizare al terenului – 3.00

Regimul maxim de înălțime: S+P+4E

Procent minim plantat: 20%

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

• **Alimentarea cu apă**

Necesarul de apă va asigura:

alimentarea activităților productive

- alimentarea cu apă potabilă a utilizatorilor;
- udatul spațiilor verzi;
- stropitul și spălarea circulațiilor carosabile.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse se va realiza din rețeaua locală.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

• **Canalizarea apelor uzate**

În momentul realizării rețelei de canalizare la nivelul zonei, se va face racordarea la aceasta.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea canalizării se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

• **Canalizarea apelor pluviale**

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

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

Panta naturală a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

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

Datorită avantajelor pe care le prezintă folosirea gazelor naturale față de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea rețelei de distribuție de gaze naturale existentă în orașul Ovidiu.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează orașul Ovidiu.

Soluția de alimentare se va detalia în cadrul procedurii de avizare, ulterior obținerii C.U.

- **Iluminatul public**

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

- **Telecomunicații**

Reteaua locală se va extinde pentru a asigura legături telefonice fixe.

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

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- Impact ce are loc în timpul construcției ansamblului;
- Impact ce are loc în timpul exploatarea acestuia.

Prima fază este limitată și va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

În timpul exploatarea, factori ca zgomotul și emisiile de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimați.

- **Poluarea aerului**

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente.

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de esapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-se în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje necesare construcției.

Pe parcursul execuției construcțiilor se propaga în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare

Efectul produs de autovehiculele ce vor utiliza zona va fi unul mediu/ridicât, dar se

Înscrie în caracterul deja existent al zonei (tranzit marfă).

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonoră provin din:

- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustică etc. (nivel mediu/ridicat).
- Activitatea dominantă propusă (depozitare) – prin operațiunile specifice de încărcare/descărcare (nivel redus)

- **Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică**

Lucrarile din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freatice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

- **Poluarea solului**

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;
- pentru lucrarile ce se execută, depozitarea materialelor de construcție se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului;

Faza de exploatare

- **poluarea cu apă:** ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare;

- **acumulări de zăpadă:** configurația terenului unde va fi amplasat obiectivul poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zăpadă; aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la drumurile din incintă.

- **poluarea chimică:** nu se vehiculează substanțe chimice;

- **poluarea radioactivă:** nu se vehiculează materiale radioactive;

- **poluarea biologică:** se poate datoră, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

- **Deșeurile**

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere

În timpul acestei faze o mare cantitate de deșuri va rezulta din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcție rămase.

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

Faza de exploatare

În timpul exploatarii vor fi inevitabil întreprinse o serie de activităţi generatoare de deşeuri menajere.

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, 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 biodiversităţii

Faza de construcţie a clădirilor si a căilor rutiere

În timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate nu constituiesc o sursă de poluare, lucrările ce se executa sunt de durată scurtă.

Impactul produs 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

• Arii protejate

In zona 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 spaţii verzi

Sistemul de spaţii verzi aferent va cuprinde trei tipuri de plantaţii:

– plantaţii de protecţie situate în zonele de tangenţă între funcţiuni incompatibile (locuire – producţie / depozitare) de înălţimi mixte. Plantatiile vor fi realizate astfel încât se va forma o barieră între zonele respective cu rol in separarea vizuala si protecţia împotriva poluării.

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

- plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul incintei (posibil cu rol de protecţie împotriva înzăpezirii).

3.7 BILANT TERITORIAL:

M1 – Subzona funcţiunilor industriale de depozitare, servicii, administraţie şi comerţ. - 2 loturi – 10800mp.

COEFICIENTII URBANISTICI PROPUȘI PENTRU ZONA	P.O.T.	C.U.T	REGIM DE ÎNĂLȚIME	H MAX. CORNIȘĂ (m)
M1 - Subzona funcțiunilor industriale de depozitare, servicii, administrație și comerț	50.00%	3	S+P+4E	20
FUNCTIUNEA	SUPRAFATA	PROCENT		
Productie, depozitare, servicii, administrație și comerț		10800		100
TOTAL		10800		100,00

BILANT TERITORIAL

Suprafata totală teren = 10800mp

Suprafata cedată domeniului public = 0.00mp

Subzona funcțiunilor industriale de depozitare, servicii, administrație și comerț – M1 = 10800mp.

Suprafata constructii = max.5400.00mp (50%)

Suprafata alei carosabile / pietonale, parcaje =3240mp (30%)

Suprafata spatii verzi = min.2160mp (20%)

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

POTmaxim = 50%

CUTmaxim = 3.00

RHmaxim = S+P+4E

Suprafată circulații carosabile publice = 0.00mp

Suprafată circulații pietonale / publice = 0.00mp

Suprafată spațiu verde de aliniament / protecție = 0.00mp

Întocmit,
Urb. Claudiu Pătruțoiu

