

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. : DU 05 / 2023

Faza de proiectare : PUZ

Titlul lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE IN INTRAVILAN,
REGLEMENTARE CONSTRUIRE STATIE
PRODUCTIE BETON CU LABORATOR DE
PROBE SI INCERCARI, SERVICE AUTO,
HALE INDUSTRIALE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

Amplasament : ORAȘ OVIDIU, JUD. CONSTANȚA

Beneficiar : GUZU ȘTEFAN

Proiectantul general : S.C. ARTERA URBANĂ S.R.L.

Data : SEPTEMBRIE 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 : **05 / 09.2023**

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN, REGLEMENTARE CONSTRUIRE STATIE PRODUCTIE BETON CU LABORATOR DE PROBE SI INCERCARI, SERVICE AUTO, HALE INDUSTRIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Faza : **CERTIFICAT DE URBANISM**

Beneficiar : **GUZU Ștefan**

Proiectant : **S.C. ARTERA URBANĂ S.R.L.**

Data elaborării : **SEPTEMBRIE 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 **15000mp** cu deschidere la **Drum de exploatare neidentificat**, cu acces la Nord din DC87, din Orașul Ovidiu, județ Constanța.

Conform solicitărilor temei-program furnizată de beneficiarul prezentei lucrări, scopul documentației este de **a introduce terenurile studiate în intravilan cu scopul amenajării unei zone mixte cu destinația stație de producție beton, laborator de probe și încercări, service auto, hale industriale și funcțiuni complementare. 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 DEZVOLTARII

2.1. Descriere teren generator.

Terenul generator PUZ este format din 3 parcele:

- IE101397, Loc. Ovidiu, Jud. Constanta, T73, P379/17 – Proprietar GUZU Ștefan
- IE100140, Loc. Ovidiu, Jud. Constanta, T73, P379/18 – Proprietar GUZU Ștefan
- E100811, Loc. Ovidiu, Jud. Constanta, T73, P379/21 – Proprietar GUZU Ștefan

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile care au generat Planul Urbanistic Zonal se află în Nord-Vestul Orașului Ovidiu.

Terenul are următorii vecini:

Spre **Nord**: Teren proprietate privată.

Spre **Vest**: Teren proprietate privată.

Spre **Sud**: Teren proprietate privată.

Spre **Est**: Teren proprietate publică – Drum de exploatare.

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 60m. și 250m.

2.4. Circulația

Accesul în zonă se face din DC87, prin drum de exploatare propus spre modernizare

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, tangent la limita intravilanului existent. Funcțiunile stabilite prin PUG pentru zona adiacentă sunt compatibile cu dezvoltarea propusă.

3.2 Propuneri de dezvoltare urbanistică

Din punct de vedere funcțional se propune următoarea subzonă

• A1 – Subzona funcțiunilor industriale.

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.

4.1 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul principal se va realiza din DC87, prin drumul de exploatare existent propus spre modernizare.

Locurile de parcare necesare dezvoltării se vor amenaja:

- În afara circulațiilor publice (pe parcele).

COEFICIENȚI URBANISTICI PROPUȘI:

UTR M1:

Procentul de ocupare al terenului – 60 %

Coeficientul de utilizare al terenului – 3.00 (max. 10.8mc/mp teren)

Regimul maxim de înălțime: S+P+4E

Înălțimea maximă – 16.00m la streasina, 20.00m la coama

Procent minim plantat: 20%

4.6. 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.

Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse se va realiza conform soluției stabilite împreună cu avizatorul de specialitate.

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 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**

Datorită avantajelor pe care le prezinta folosirea gazelor naturale fata 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 distributie de gaze naturale existenta in orașul Ovidiu.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii 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 prevazuta cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

- **Telecomunicatii**

Reteaua locala 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.

4.7. 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 reduși trebuie estimati.

- **Poluarea aerului**

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente.

Calitatea aerului va fi foarte puțin 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.

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

Faza de exploatare

Efectul produs de autovehicolele ce vor utiliza zona va fi unul mediu/ridicat, dar se înscrie în caracterul deja existent al zonei (tranzit, producție/depozitare, zonă cu specific industrial).

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonoră provin din:

- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehicolelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel mediu/ridicat).
- Activitatea dominantă propusă (producție beton) – prin operațiunile specifice (nivel ridicat)

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

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a pânzei freactice.

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

- **Poluarea solului**

Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere

Definitor la impactul asupra solului:

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

Faza de exploatare

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

- **acumulări de zăpadă:** configurația 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 chimică:** nu se vehiculeaza substante chimice;

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

- **poluarea biologică:** 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).

- **Deșeurile**

- **Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere**

În timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din construcția santierului, din santierul provizoriu de montaj, precum și din materialele de construcție ramase.

Deseurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orașului Ovidiu

- **Faza de exploatare**

În timpul exploatării vor fi inevitabil întreprinse o serie de activități generatoare de deseuri menajere.

Deseurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, se vor depozita în euro pubele așezate pe o platformă betonată special amenajată, și vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al orașului Ovidiu în baza unui contract de prestări servicii.

- **Afectarea biodiversității**

- **Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere**

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate nu constituiesc o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată scurtă.

Impactul produs asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă, datorită mișcării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

- **Faza de exploatare**

- **Arii protejate**

În zona nu se găsesc arii naturale protejate.

- **Impactul economic și social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasării de populație, pierderii unui fond de locuințe, perturbării alimentării cu apă din rețeaua locală sau din sursă individuală, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Sistemul de spații verzi aferent va cuprinde trei tipuri de plantații:

– plantații de protecție situate în zonele de tangență între funcțiuni incompatibile (locuire – producție / depozitare) de înălțimi mixte. Plantațiile vor fi realizate astfel încât să formeze o barieră între zonele respective cu rol în separarea vizuală și protecția împotriva poluării.

- plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incintă, cu rol de înfrumusețare a zonei; aceste plantații pot fi de diverse înălțimi, din soiuri cu coloristică aparte sau flori;

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

TEL. 0724316726
artera.urbana@gmail.com

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

Întocmit,
Urb. Claudiu Pătruțoiu

