



MEMORIU

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL – AMPLASARE ANSAMBLU
FUCTIUNI MIXTE

-
Proiectant general: S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L., Constanta

Beneficiar: S.C. DE SILVA INTERMED S.R.L. si S.C. EUROVIAL DEVELOPMENT S.R.L

-
Data elaborarii: 2024

-
Suprafata terenului care a generat P.U.Z.: 59200 mp

-
Suprafata terenului studiat: 59200 mp

Amplasament studiat: JUD.CONSTANTA, INTRAVILAN ORAS OVIDIU,
PARCELELE: A 562, lot 1/1,lot 1/2, lot 2/1, lot 2/2 , lot 2/3, Np563.

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect demonstrarea oportunitatii realizarii PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul din oras Ovidiu parcelele: A 562, lot 1/1,lot 1/2, lot 2/1, lot 2/2 , lot 2/3, Np563 in vederea reglementarii terenului aflat in proprietate privata a persoanelor juridice si fizice.

Conform PUG oras Ovidiu terenul se afla în UTR 6 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUIRII ȘI SERVICIILOR (LM3) respectiv SUBZONA DESTINATA SERVICIILOR (LM3u).

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localitatii stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea

investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, și creșterea veniturilor.

În cadrul P.U.G. se face analiza critică a situației existente prin care se pun în evidență disfuncțiile, deficitul, tendințele de evoluție, și rolul teritorial și zonal, pe baza acestora și a solicitărilor populației și a factorilor din administrația locală se întocmesc propunerile de dezvoltare a orașului pentru o perioadă de cca. 10-15 ani.

În partea de Sud a Orașului Ovidiu, pe terenul studiat există posibilitatea reglementării cadrului necesar pentru crearea unei noi zone mixte- rezidențiale cu comerț, servicii, agrement, învățământ, sănătate.

Accesul la noua zonă se propune a se realiza din sensul giratoriu de pe DN2A și pe Drumul colector paralel cu DN2A.

Studiul de oportunitate cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru acest teren.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

În funcție de noua politică de dezvoltare urbană a administrației locale, se consideră oportun a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

-reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele și prevederile P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. **Cadrul legislativ**

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadrului PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului
- Lege 287/2009 privind Codul Civil;
- ORDIN MT49/1998 Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT10.N/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- *HCJC 152/2013, 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 Constanta;*
- Legea 37/1975 – a strazilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 69/1991 – a administrației locale;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea 137/1995 – a protecției mediului;
- Lege 287/2009 privind Codul Civil;

- Ordinul 536/1997 – a Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a arecomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- OUG 195/2005 privind protecția mediului aprobata cu modificari prin Legea 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Ordinul MS nr. 119/2014 privind aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei ;
- HG 930/2005 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara ;

1.3.2.Documentatii intocmite anterior

- Plan Urbanistic General al Orasului Ovidiu
- Regulamentul General de Urbanism al Orasului Ovidiu

1.3.3. Sursele de informatii utilizate

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului
- Documentare de teren

1.3.4. Suportul topografic al lucrarii

S-a utilizat ca baza ridicarea topografica in coordonate locale realizata pe teren in scopul intocmirii Planului Urbanistic Zonal de fata si pusa la dispozitia proiectantului general al lucrarii .

1.3.5. Coordonatele zonei studiate :

Pct.	X	Y
1	310919,649	785399,192
2	311017,615	785548,273
3	310964,849	785581,778
4	310952,667	785583,767
5	310944,291	785589,110
6	310934,175	785601,400
7	310859,965	785651,385
8	310856,990	785651,710
9	310840,200	785662,570
10	310826,463	785670,199
11	310782.989	785703.218
12	310730.044	785643.949
13	310732.704	785622.029
14	310654.669	785535.297
15	310660.140	785529.920
16	310682,383	785512,730
17	310718,748	785484,354
18	310751,601	785463,363
19	310810,046	785432,779
20	310847,215	785417,963
21	310890,837	785405,979

.IISTADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN ZONA

2.1.1. Incadrarea in localitate

Amplasamentul obiectivului este in jud. Constanta, Oras Ovidiu, parcelele: A 562, lot 1/1,lot 1/2, lot 2/1, lot 2/2 , lot 2/3, Np563, teren identificat dupa planul de situatie si planul de incadrare in zona.

Teritoriul studiat este din categoria de folosinta – intravilan arabil si neproductiv.

Teritoriul se invecineaza la sud-est cu parcela IE 109046, la sud-vest zona caii ferate-DF 555 la nord-est parcela IE 107999, iar la nord-est cu DN2A

2.1.2. Incadrarea in prevederile P.U.G.

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul educational si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural ale populatiei.

In prezent, unitatea teritoriala de referinta in care se incadreaza zona studziata este, conform P.U.G., **LM3u**:

Subzonă amplasată, de regulă, pe arterele principale de circulație, cuprinzând în general un mix de locuințe și activități terțiare.

LM3u se caracterizeaza prin:

- zona de urbanizare (dezvoltare)
- trafic intens
- parcelar tip agricol (de regula loturi lungi si inguste, cu suprafata peste 2000 mp)
- echipare tehnica incompleta
- mixaj functional incoerent datorat juxtapunerii unor initiative individuale necoordonate: de parcelari sau locuinte si incinte ample destinate activitatilor terțiare sau cvasi-industriale);

Caracterul propus:

- spatii urbane cu functiune mixta, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier
- regim de construire deschis
- regim redus sau mediu de inaltime

Prezentul PUZ va solutiona:

- armonizarea noilor constructii, cu functiune zidentiala cu comert si servicii - din punct de vedere architectural;
- organizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in zona si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu subzonele functionale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orasului;
 - completarea si refacerea infrastructurii tehnico-edilitare;

Terenul aflat in studiu are interdictie de construire pana la aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

PUZ-ul cu Regulamentul de Urbanism aferent, va fi instrumentul cu ajutorul caruia se vor acorda autorizatii de construire pentru zona studiata.

2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.2.1. Elemente de cadru natural

2.2.1.1. Analiza geotehnica

In zona nu se evidentiaza fenomene fizico-geologice active care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

-In urma observatiilor de teren si in urma prelucrarii datelor obtinute din forajele tehnice, rezulta informatii privind natura si caracteristicile fizico-mecanice ale terenului natural de pe amplasament.

Loessul intalnit in foraje este:

- pamant coeziv;
- culoare galbena
- plasticitate mare;
- consistenta in domeniul uscat - tare;

Dupa normativ Np 125-2010 privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire, stratul de loess intalnit in foraje este pamant sensibil la umezire grupa A – PSU ($i_{m3} < 5.00$ cm) si care poate suferi fenomene de tasare in caz de umezire, numai sub incarcările trimise de fundatii.

Argila prafoasa intalnta in foraje este:

- pamant coeziv;
- culoare cafenie;
- plasticitate mare;
- consistenta in domeniul uscat – tare;

2.2.1.2. Delimitarea zonei protejate

Nu este cazul.

2.2.1.3. Conditii climatologice

Clima zonei prezinta caracteristica zonei litorale a Marii Negre cu vara calda secetoasa, toamna scurta, primavara lunga, cu trecerea brusca de la primavara la vara. Precipitatiile sunt reduse, vantul este prezent aproape tot anul, dominant din NE.

2.2.2. Potentialul economic

In vecinatatea zonei studiate se desfasoara activitati agricole .

2.2.3. Caile de comunicatie

2.2.3.1. Circulatia rutiera

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta categoria cu cea mai mare pondere, asigurand deplasarea pana la destinatie. Fluxul principal de circulatie se face pe DN2A, drum care leaga Orasul Ovidiu de Municipiul Constanta pe directia E-V

DN2A este drum de categoria II.

Suprafata carosabilului are imbracaminte asfaltica si parapet de separare a sensurilor de mers, fara trotuare.

Accesul rutier prevazut pe terenul aferent constructiilor propuse se realizeaza numai din DN2A, artera de circulatie ce strabate zona studiata

Terenul fiind teren agricol – in prezent circulatia rutiera este numai de tranzit si nu exista locuri pentru parcare .

2.2.3.2. Transportul in comun

Pe DN2A circula mijloacele de transport in comun care leaga Orasul Ovidiu de Mun. Constanta, si restul judetului.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

2.2.4.1. Structura functionala

Terenul care a generat P.U.Z.este liber de constructii in suprafata de 59200 mp.

Suprafata totala a terenului studiat este de 59200 mp.

Suprafata de teren aferenta terenului liber neconstruit teren agricol este de 50000 mp, adica 84.46% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta terenului liber neconstruit teren neproductiv este de 9200 mp, adica 15.54% din suprafata totala a terenului.

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia existenta este urmatoarea:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta terenului agricol	50000	84.46
2.	Zona aferenta terenului neproductiv	9200	15.54
	TOTAL	10400	100

2.2.4.2. Tipurile de proprietate

Suprafata de teren proprietatea persoanelor fizice si juridice este de 59200mp, adica 100% din suprafata totala a terenului studiat.

Tipul de proprietate este prezentat in tabelul urmatoar:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Domeniul public al administratiei locale/statului	0	0.00
2.	Proprietatea privata a pers. fizice sau juridice	59200,00	100.00
	TOTAL	59200.00	100

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentarea cu apa – din reseaua existenta in zona

2.2.5. Disfunctionalitati

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

- terenul este liber de constructii;
- retele edilitare inexistente;

2.2.6. Necesitati si optiuni

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a populatiei orasului, a proprietarilor precum si punctele de vedere ale factorilor interesati, cu privire la dezvoltarea investitiei, obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari au fost pentru:

- reglementarea terenului ;
- echiparea edilitara completa a terenului;
- rezolvarea problemelor de trafic in zona;
- cresterea interesului pentru acest teren.
- sistemul constructiv;

2.2.7. Stadiul actual si de dezvoltare urbanistica

1. Cadrul natural

- a) cutremure de pamant – cf. Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural – orasul Ovidiu intensitatea seismica exprimata in grade MSK este VII ;
- b) inundatii – cf. Anexa 5 din Legea nr. 575/2001 privind unitatile administrativ-teritoriale afectate de inundatii orasul Ovidiu este incadrat pe cursuri de apa – nu este risc de inundatii iar pe torenti – este risc de inundatii;
- c) alunecari de teren – cf. Anexa 6 si Anexa 6a din legea nr. 575/2001 privind riscul la alunecarile de teren – orasul Ovidiu nu este amintit, iar municipiul Constanta are risc scazut cu tip de alunecare reactivata.

.III STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1.ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu proprietarii prevede pentru zona studiata cerinte pentru urmatoarele obiective:

- lotizare teren cu stabilirea zonelor functionale mixte propuse: functiune rezidentiala- locuinte colective, comert, servicii, agrement, invatamant, sanatate ;
- circulatii carosabile;
- spatii verzi ;
- locuri de parcare pe proprietate ;
- locuri de joaca ;
- platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor.

3.2.DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale localitatii;
- armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legaturi pietonale si carosabile directe si usoare a zonei cu cele limitrofe, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatii au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu.

CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

-in sarcina investitorilor privati intra realizarea infrastructurii de utilitati si rutiere ;

3.3.ORGANIZAREA CIRCULATIEI

3.3.1.Caile de comunicatie

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta categoria cu cea mai mare pondere, asigurand deplasarea pana la destinatie.

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la toate obiectivele propuse.

Traseul strazilor existente se va pastra partial si se vor executa trotuarele aferente, drumul colector si piste de biciclete.

Fluxul de circulatie se face pe DN2A drum care leaga orasul Ovidiu de orasul Constanta.

Se vor realiza doua strazi in ansamblu strada propusa "A" si strada propusa "B", impreuna cu prelungirea drumului colector existent in lungul DN2A care va descarca in sensul giratoriu prin strada propusa "A".

Se vor prevedea accese rutiere si pietonale pentru loturile propuse in ansamblu.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor, STAS 10.144/6 – Calculul capacitatilor de circulatie a intersectiilor de strazi.

3.3.2. Transportul in comun

Transportul in comun in zona se va desfasura pe traseele existente.

3.3.3. Parcaje si garaje

Parcarile se vor asigura pe terenul aflat in proprietate.

3.3.4. Sistemizare verticala

Deși diferentele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accese locale la construcția propusă;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unei volumetrii de construcție echilibrată, convenabilă sub aspect plastic și adaptată la teren – terase succesive;
- să asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.
- se propune realizarea unui canal deschis de preluare ape pluviale care are corespondent cu subtraversarea căii ferate la vest și a DN2A la est).

3.4. ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe terenul propriu cu acces din circulația carosabilă propusă în centrul ansamblului iar o parte din obiective cu acces din drumul colector adiacent DN2A.

S-a urmărit amplasarea echilibrată a obiectivelor pe terenul propriu, prin poziționarea proporțională a spațiilor adiacente funcțiunii rezidențiale cu comerț și servicii.

Teritoriul studiat se zonifică, în funcție de amplasamentul și caracteristicile funcționale ale construcțiilor astfel:

-zona de reglementare propusă : ZR1

FUNCTIUNE REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE

pateu C - lot 2, lot 3, lot 4 și lot 5;

pateu D - lot 2 ;

pateu E - lot 1 ;

pateu F - lot 1, lot 2, lot 3 și lot 4.

- **zona de reglementare propusa : ZR2**

FUNCTIUNE REZIDENTIALA, COMERT, SERVICII, AGREMENT,
INVATAMANT, SANATATE

pateu A - lot 1 si lot 2;

pateu C - lot 1 ;

pateu D - lot 1 .

- **zona de reglementare propusa : ZR3**

FUNCTIUNE COMERCIALA / SERVICII

pateu B - lot 1.

Repartitia procentuala a diverselor zone se face astfel:

Suprafata de teren aferenta constructiilor este de 16 040 mp, adica 27.10% din suprafata totala a terenului studiat.

Suprafata de teren aferenta circulatiilor este de 18 550 mp, adica 31.34% din suprafata totala a terenului studiat.

Suprafata de teren aferenta spatiilor verzi este de 13 210 mp adica 22.31% din suprafata totala a terenului studiat.

Suprafata de teren aferenta parcarilor este de 10 600 mp adica 17.91% din suprafata totala a terenului studiat.

Suprafata de teren aferenta canal preluare ape pluviale este de 800 mp adica 1.35% din suprafata totala a terenului studiat.

BILANT TERITORIAL – propus – pentru zona studziata			
Nr.crt.	Zone Functionale	mp	%
1	Zona aferenta constructiilor	16 040	27.10
2	Zona aferenta circulatiilor	18 550	31.34
3	Zona aferenta spatiului verde	13 210	22.31
4	Zona aferenta parcarilor	10 600	17.91
5	Zona aferenta canal preluare ape pluviale	800	1.35
TOTAL		59 200	100

3.5 REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:

- destinatia terenului;
- prevederile Planului Urbanistic General;
- necesitatile functionale ale spatiilor

Corespunzator diferitelor zone functionale s-au stabilit urmatorul regim maxim de inaltime:

-**ZR1** - FUNCTIUNE REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE= **P+6E; 27 m;**

-**ZR2** - FUNCTIUNE REZIDENTIALA, COMERT, SERVICII, AGREMENT,
INVATAMANT, SANATATE = **P+8E; 33 m;**

-**ZR2** - FUNCTIUNE COMERCIALA / SERVICII = **P+2E; 12 m;**

se accepta realizarea de subsoluri sau demisoluri .

3.6 REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiilor;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie, asigurarea vizibilitatii in intersectie;
- efecte compozitionale (unitate, varietate, ritm, etc.).

Regimul de aliniere al constructiilor, marcat pe plansa de reglementari, indica limita minima admisibila de construire fata de limita de proprietate va fi de :

- pentru Pateu "A" retragere 20,00m fata de strada propusa "A", retragere 20,00m fata de DN2A (adica 22 m de la limitata zonei de siguranta a drumului national), retragere 10,00m fata de limita posterioara si retragere 10,00m fata de limitele laterale;
- pentru Pateu "B" retragere 5,00m fata de strada propusa "A", retragere 20,00m fata de DN2A (adica 22 m de la limitata zonei de siguranta a drumului national), retragere 5,00m fata de limita posterioara si laterala;
- pentru Pateu "C" retragere 15,00m fata de Drumul colector paralel cu DN2A (adica 22 m de la limitata zonei de siguranta a drumului national), retragere 5,00m fata de strada propusa "A", retragere 5,00m fata de strada propusa "B", retragere 10,00m fata de limita posterioara si laterala;
- pentru Pateu "D" lot 1 - retragere 15,00m fata de Drumul colector paralel cu DN2A (adica 22 m de la limitata zonei de siguranta a drumului national), retragere 10,00m fata de limita posterioara si laterala;
- pentru Pateu "D" lot 2 - retragere 5,00m fata de strada propusa "B", retragere 5,00m fata de limita posterioara si laterala;
- pentru Pateu "E" lot 1 - retragere 5,00m fata de strada propusa "B", retragere 5,00m fata de limita posterioara si laterala;
- pentru Pateu "F" retragere 5,00m fata de strada propusa "B", retragere 10,00m fata de limita posterioara si laterala;
-

3.7 MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenului si coeficientul de utilizarea al acestuia.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol a cladirii si suprafata terenului aferent.

Coeficientul de utilizarea a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurataa cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirii, regimul de inaltime, relieful terenurilor, etc.

Indicii rezultati sunt mentionati in regulamentul P.U.Z. si in plansa desenata de reglementari.

SUPRAFATA STUDIATA = 59 200 mp

ANSAMBLU FUNCTIUNI MIXTE

- FUNCTIUNE REZIDENTIALA-LOCUINTE COLECTIVE, COMERT, SERVICII, AGREMENT, INVATAMANT, SANATATE

INDICATORI URBANISTICI PE PARCELA

-zona de reglementare propusa : ZR1

FUNCTIUNE REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE

P.O.T. = 50,00%

C.U.T.* = 2,50

Regim inaltime max. = S/D+P+6E; 27 m

- zona de reglementare propusa : ZR2

FUNCTIUNE REZIDENTIALA, COMERT, SERVICII, AGREMENT, INVATAMANT, SANATATE

P.O.T. = 50,00%

C.U.T.* = 2,80

Regim inaltime max. = S/D+P+8E; 33 m

-zona de reglementare propusa : ZR3

FUNCTIUNE COMERCIALA / SERVICII

P.O.T. = 40,00%

C.U.T.* = 1,20

Regim inaltime max. = S/D+P+2E; 12 m

* C.U.T. max. cu conditia asigurarii necesarului de parcare in incinta proprie, calculat conform HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea RGU (republicata) si a Normativului pentru proiectarea parcajelor – indicativ P 132/93.

3.8 ZONE PROTEJATE, INTERVENTII PERMISE

Pe teren nu se evidentiaza nicio zona protejata.

Pe teren se evidentiaza zona de protectie a caii ferate -nr. cad 109471 ce se suprapune cu zona studiata, si zona de siguranta a caii ferate ce se situeaza la limita zonei de reglementare (Plansa U-03) .

3.9 ECHIPAREA EDILITARA

3.8.1. **Alimentare cu apa** – Alimentarea cu apa a imobilelor ce urmeaza a se realiza se va face prin extinderea retelei existente in zona.

Retele ce urmeaza a se realiza vor avea diametrul de 225 mm PEHD.

La fazele urmatoare de proiectare se va detalia acest sistem in functie de constructiile ce urmeaza a se executa in acest ansamblu.

3.8.2. Canalizarea – Pentru scurgerea apelor menajere de la constructiile ce se vor executa in aceasta zona se va realiza extinderea retelei de canalizare.

3.8.3. Alimentarea cu energie electrica – se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati, insa se prevad cinci ampasamente pentru posturi trafo conform plansei de retele edilitare, alimentarea acestora se face ingropat.

3.8.4. Alimentarea cu gaze naturale – se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati..

3.8.5. Telecomunicatii - se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati.

3.9. BIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.9.1 Lista obiectivelor de utilitate publica propuse

Nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

3.9.2 Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifica in functie de tipul de proprietate in: teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

3.9.3 Circulatia terenurilor

In functie de necesitatile de amplasare a noilor obiective a fost determinata circulatia terenurilor intre detinatori, dupa cum urmeaza:

Suprafata aflata in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, destinata trecerii in domeniul public al primariei este de 6 579,00 mp, adica 11.11% din suprafata terenului aflat in proprietate in vederea realizarii strazilor propuse „A” si „B” in interiorul ansamblului ,supralargirea si prelungirea drumului colector existent in lungul DN2A care va descarca in sensul giratoriu prin strada propusa “A”. propus prin P.U.G. – nr. cad. 103041 si realizarea canalului deschis de preluare ape pluviale care are corespondent cu subtraversarea caili ferate la vest si a DN2A la est .

Tabelul circulatiei terenurilor va arata astfel:

Nr. crt.	Tipul de proprietate	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (mp)	Domeniul privat al administratiei locale/ statului (mp)	Domeniul public al administratiei locale/ statului (mp)	Total existent
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (mp)	52 621,00	-	6 579,00	59 200,00
2.	Domeniul public al administratiei locale/ statului (mp)	-	-	6 579,00	-
	Total propus	52 621,00	-	6 579,00	59 200,00

.IV CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Orasului Ovidiu;
- analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului;
- circulatia si echiparea edilitara;
- tipul de proprietatea a terenurilor.

Avand in vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

Intocmit,

arh. Marius Iuga
urb. Marius Chirilov

