

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

## - PLAN URBANISTIC ZONAL -

**DENUMIRE PROIECT :** **Întocmire P.U.Z. – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,**  
situat in jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

**INITIATOR SI BENEFICIAR:** **PRUȘU NETA, PRUȘU FLOREA, MANOLE ANDRA-VERONICA, MITA NICULAE, MITA MARIANA, ANTON DRAGOȘ, OSMAN MELEK, GEACAREL ION, GEACAREL IRINA**

**PROIECTANT GENERAL:** EXTRUDE STUDIO SRL

**SPECIALITATEA :** ARHITECTURA

**NUMAR PROIECT :** 512/2025

**DATA :** decembrie 2025

– Plan Urbanistic Zonal –

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPATII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

**PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO S.R.L.**

Proiect nr. 512/ 2025

**P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – pentru INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPATII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,**

situat in jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2 – alee acces, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

proprietar si initiator: **PRUȘU NETA, PRUȘU FLOREA, MANOLE ANDRA-VERONICA, MITA NICULAE, MITA MARIANA, ANTON DRAGOȘ, OSMAN MELEK, GEACAREL ION, GEACAREL IRINA**

**LISTA DE SEMNATURI**

**SEF DE PROIECT :**

arh. Iulia Cutova



**URBANISM :**

arh. Iulia Cutova  
urb. Burlan Sergiu Gabriel

**VERIFICAT:**

arh. Petrescu Nicușor Paul

– Plan Urbanistic Zonal –

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPATII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

**PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO S.R.L.**

**Proiect nr. 512/ 2025**

**P.U.Z. – ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL** – pentru INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPATII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat in jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

**Foaie de Capat**

**01. Lista de semnaturi**

**02. Borderou**

**03. Memoriu Plan Urbanistic Zonal**

**04. Piese desenate PUZ:**

P00 Încadrare în teritoriu ;P01. Situatia existenta;P02. Reglementari urbanistice

**05. Cuprinsul memoriului PUZ:**

1. Introducere
    - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
    - 1.2. Obiectul lucrarii
    - 1.3. Surse documentare
  2. Stadiul actual al dezvoltarii
    - 2.1. Evolutia zonei
    - 2.2. Incadrarea in localitate
    - 2.3. Elemente ale cadrului natural
    - 2.4. Circulatia
    - 2.5. Ocuparea terenurilor
    - 2.6. Echipare edilitara
    - 2.7. Probleme de mediu
    - 2.8. Optiuni ale populatiei
  3. Propuneri de dezvoltare urbanistica
    - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
    - 3.2. Prevederi ale PUG
    - 3.3. Valorificarea cadrului natural
    - 3.4. Modernizarea circulatiei
    - 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici
    - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
    - 3.7. Protectia mediului
    - 3.8. Obiective de utilitate publica
  4. Concluzii, masuri in continuare
- Intocmit:
- urb. Burlan Sergiu Gabriel  
 arh. Iulia Cutova



Verificat,  
 arh. Petrescu Nicușor Paul



– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPATII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

## MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: P.U.Z.- Întocmire P.U.Z. pentru INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPATII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

situat în situat in jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2 – alee acces, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2.

Initiator si proprietar: **PRUȘU NETA, PRUȘU FLOREA, MANOLE ANDRA-VERONICA, MITA NICULAE, MITA MARIANA, ANTON DRAGOȘ, OSMAN MELEK, GEACAREL ION, GEACAREL IRINA**

Proiectantul general: Extrude Studio s.r.l.

- Subproiectanti, colaboratori:

URBANISM :

proiectat: arh. Iulia Cutova,

urb. Burlan Sergiu Gabriel

verificat: arh. Petrescu Nicușor Paul

- Data elaborării: decembrie 2025

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Solicitari ale temei program:

Obiectul întocmirii prezentei documentatii pentru efectuare planului urbanistic zonal, solicitat conform art. 32 din legea 350/2001, îl constituie terenul amplasat în loc. Ovidiu, jud. Constanta, tarla 61, CF 114720 în suprafața de 2000 mp, cf 114721 în suprafața de 708 mp, CF 114701 în suprafața de 1000 mp, CF 114596 în suprafața de 1300mp, CF 114418 în suprafața de 1956 mp, CF 114735 în suprafața de 1831 mp, CF 114736 în suprafața de 355 mp, CF 114745 în suprafața 355 mp și CF 114746 în suprafața de 495, total 10000mp conform planului de încadrare în zona, în vederea reglementărilor urbanistice pentru zona funcțiuni mixte, agrement sport, spații verzi, funcțiuni turistice- pensiuni, vile turistice, servicii, comerț cu amanuntul, mici ateliere și funcțiuni complementare.

Necesitatea întocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiată, a rezultat din următoarele considerente:

Terenurile care au generat PUZ-ul se dorește a fi introduse în intravilan și reglementată zona de funcțiuni mixte, în loc. Ovidiu, situat în vestul extravilanului orașului, conform plan încadrare în zonă. Prin prezentul PUZ se studiază posibilitatea de a crea suprafețele necesare unei bune funcționări la capacitatea dorită de beneficiar, în contextul urbanistic existent.

- Pe unul din terenurile în cauza există construcții provizorii, este împrejmuț, toate terenurile se află în extravilan, și au folosința de teren arabil.
- Amplasamentul este favorabil, situat în partea de sud vest a loc. Ovidiu, într-o zonă învecinată cu funcțiunea predominantă de terenuri arabile. Parcelele sunt situate pe latura dreaptă a DC88 la ieșire către loc. Poiana.
- Aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată  
Zona se află în extravilanul localității și nu prezintă reglementări existente.

#### SURSE DOCUMENTARE

- În vederea elaborării memoriului pentru obținerea Certificatului de Urbanism, s-au consultat următoarele documentatii:
- Plan Urbanistic General al orașului Ovidiu

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

- Plan de identificare si ridicare topografica avizat de OCPI
- Plan de incadrare si situatie sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, <https://www.google.com/maps/@44.0427862,28.6030802,18.54z>
- Legea nr. 50/1991 si 453/1 aug.2001 privind autorizarea constructiilor
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea
- Legea nr. 215/2001 privind administratia locala
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 255/2010 si modificarile ulterioare privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr. 137/1995 republicata privind protectia mediului
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii – privind norme de igiena a populatiei
- Legea nr. 41/1995 privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 597/2001 privind unele masuri de protectie si autorizare a constructiilor in zona de coasta a Marii Negre
- Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate privind mediul de viata al populatiei
- P132/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane
- Documentele si avizele eliberate de Directia de Urbanism a Primariei loc. Ovidiu.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei

In zona studiata se dezvolta in principal functiuni agricole.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Odata cu evolutia localității Ovidiu se urmareste valorificarea oportunităților de dezvoltare și creștere a atractivității zonelor. Terenurile invecinate sunt arabile atfel că funcțiunea propusă nu este in conflict cu o altă funcțiune ci va aduce un plus de valoare zonei având posibilitatea de a deveni zonă reper la nivelul orașului.

- Potential de dezvoltare

Terenurile au potențial de dezvoltare în contextul creșterii atractivității orașului prin activități recreative și funcțiuni complementare.

### 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este situat în **extravilanul** loc. Ovidiu, in partea de vest a localității, într-o zona agricolă.

Terenul care a generat PUZ-ul este delimitat:

- La Vest – IE 102301
- La Est – parcela privata, teren agricol
- La Sud – drum de exploatare
- La Nord –teren privat ( IE 114771).

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Accesul auto la terenul in studiu se va realiza prin drumul de aces din drmul DC88. In ceea ce priveste echiparea edilitara, se vor asigura toate utilitatile: energie electrica, apa si canalizare,

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2 telefonie, internet, cablu TV, etc. Daca este cazul, acestea se vor redimensiona, pentru a face fata noilor capacitati.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Clima zonei caracteristic 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 nord-est.

### 2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, - dupa caz.

Legatura de comunicatie cu alte zone de tip pericentral o reprezinta drumul DC 88 , stradă aflată in vecinatatea terenurilor.

Circulatie feroviara, navala, aeriana in cadrul zonei:

- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si intre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare ale traseelor existente si de realizare ale unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, interesectii cu probleme, prioritati, etc.

Circulațiile existente sunt conforme.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata se afla in extravilan, iar functiunile ce ocupa zona extinsa sunt: arabil

Relationari intre functiuni

Functiunile propuse pentru terenul studiat sunt funcțiune recreative, srvcii și comerț.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul care a generat PUZ prezintă o construcție (C1- I parter suprafață construită 55,45mp,).

- Aspecte calitative ale fondului construit

- Nu e cazul

- Asigurarea cu spatii verzi

Propunerile vor avea in vedere si spatii verzi plantate, prin folosirea de peluze inierbate si arbori a caror ocupare pe teren va fi conform normelor de mediu in vigoare.

-Se vor prevedea spatii verzi cu rol decorativ si de protectie conform prescriptiilor specifice de zona sau subzona functionala.

-Se vor asigura spatiile verzi in proportie de 30%, acordându-se o atenție deosebită amenajării peisagistice.

#### a. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim

2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;

-pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;

- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

- Se recomandă finisarea soclului cu piatră parentă, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul construcției

– Plan Urbanistic Zonal –

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

- Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.
- Se interzice utilizarea policarbonatului
- Se poate mentine gardul existent

- Asigurarea locuri de parcare pe parcela.

Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se dispun în construcții subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și prevederile P132/1993 privind proiectarea parcajelor în localități urbane și/sau NP024-1997 și NP 025/1997 privind proiectarea garajelor.

Parcelele vor avea locuri de parcare în interiorul acestora.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine  
Nu este cazul.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARA

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

Zona dispune de energie electrică și telecomunicații dar nu prezintă rețea de apă potabilă, gaz sau canalizare. Se vor găsi soluții – put forat și bazin vidanjabil.

- Principalele disfuncționalități  
Nu e cazul

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul studiat nu se află în zona protejată, prin propunerile PUZ-ului ce se va elabora, nu se vor crea noi probleme de mediu.
- Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.
- Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.
- În marea ei majoritate populația dorește activizarea și dinamizarea zonei.
- Administrația împărtășește punctul de vedere al majorității, la care se adaugă și opinia că între propunerea funcțiunii și întreaga zonă în care se regăsește terenul studiat nu există disfuncționalități.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

## 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma studierii surselor documentare și a temei de proiectare întocmită de initiatorul PUZ, se trag următoarele concluzii:

Se propun activități recreative și funcțiuni complementare;

- POT max = 30%
- CUT max = 0,6
- Regimul de înălțime maxim S+ P+1
- Retragere frontală: min.5m
- Retragere posterioară: minim 5m

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

- Retragere laterala: min. 3m pe o latură și 3 pe cealaltă
- Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul propus spre modernizare
- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice.
- Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, și se vor gasi soluții pentru cele care nu există, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitor.
- Natura terenului pune in evidenta posibilitatea fundarii fara mijloace speciale de consolidare.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

PUG-ul Ovidiu prevede zona in extravilan astfel că nu există reglementări existente.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Localitatea Ovidiu este amplasată în județul Constanța, în Dobrogea între Dunăre și mare, situat la S-V, la 12 km de Municipiul Constanța. În prezent localitatea este în proces de dezvoltare. Calea de acces în localitate este autostrada Ovidiu-Agigea (A4). Relieful este un podiș tabular – podișul Topraisar ce cuprinde estul și sudul Constanței. Solurile cernoziomice, carbonatice sunt indicați pentru cultura cerealelor și legumelor mai ales în anii mai ploioși.

Podișul are forma unei câmpii ondulate, fragmentată în văi având direcția de scurgere de la V la E. Vechea denumire a localității este Canara, de la cuvântul turcesc kanarâ care are mai multe sensuri: „stâncă”, „altar”, „abator”, „târg de vite”. Denumirea actuală i-a fost dată în omagiu către poetul roman Ovidiu.

#### MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Terenul studiat, care a generat PUZ-ul, are un drum de acces către drumul DC 88.
- Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul propus spre modernizare.
- Drumul de Acces- latime existenta 4 m
  - Drumul Dc 88 – lățime existentă 5.44m

Proiectarea profilelor stradale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor

Se vor avea in vedere:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor din localitatile urbane;
- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se va dispune în construcții subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei. Numărul de locuri de parcare trebuie să corespundă normelor și criteriilor. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum si prevederile P132/1993 privind proiectarea parcajelor in localitati urbane si/sau NP024-1997 si NP 025/1997 privind proiectarea garajelor supraterrane si subterane.

### 3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### 3.4.1. Organizarea arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistica:

- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile constructii vor fi stabilite prin tema de proiectare
- Asigurarea orientarilor corecte fata de punctele cardinale
- Organizarea circulatiilor carosabile si pietonale la nivelul terenului studiat, si legatura lor cu artele de circulatie
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, a terenurilor si retelelor tehnico-edilitare in domeniu privat
- Integrarea si armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

#### **Funcțiuni admise:**

- agrement- baze de agrement deschise sau acoperite (ex. Locuri de joaca, piscine, parcuri de distractii); activitati recreative.
- funcțiuni sportive,
- spații verzi amenajate
- funcțiuni turistice
- servicii
- comert cu amanuntul
- mici ateliere nepoluante
- funcțiuni complementare
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă,
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,
- restaurante,-distracții în spații acoperite și descoperite,
- alimentație publică și comerț,
- sport în spații acoperite și descoperite,
- punct de prim ajutor,-adăposturi,
- grupuri sanitare,
- spații pentru administrarea și întreținerea zonei,
- spații plantate și oglinzi de apă,
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă,
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici
- parcaje.

#### **Utilizări interzise:**

- Activități productive de mari dimensiuni, (altele decât cele permise),
- Activități agrozootehnice,
- Service auto, benzinarii, spălătorii auto, vulcanizari,
- Unitati comerciale: materiale de construcții, piese auto,
- Depozite de orice natură,
- Zone gospodarie comunală: cimitire,
- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al orașului.
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora.

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

### 3.4.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ trateaza mobilarea si reglementarile urbanistice a unei suprafete ce indeplineste conditii generale de constructibilitate. In conformitate cu elementele de tema stabilite cu initiatorii prezentului PUZ, astfel incat acestea sa se inscrie in tipologia zonei prefigurate si sa se utilizeze in mod echilibrat particularitatile configuratiei terenului (forma planimetrica si de nivel).

Bilant teritorial comparativ:

TEREN proprietar **PRUȘU NETA, PRUȘU FLOREA, MANOLE ANDRA-VERONICA, MITA NICULAE, MITA MARIANA, ANTON DRAGOȘ, OSMAN MELEK, CEACAREL ION, CEACAREL IRINA:**

Zone functionale	Suprafata (mp)	
	Existent	Propus
Suprafață teren	10000, 00 MP	10000, 00 MP
Suprafață cedată modernizar str.	-	412,00 MP
TOTAL proprietate privata	10000, 00 MP	9588, 00 MP

**Suprafata zonei studiate este de 28 264 mp.**

### 3.4.3. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim al imobilului propus S+P+1E

. Inaltimele maxime propuse sunt:

- La atic - Hmax = 10,00m – comaă- atic de la CTA
- Hmax = 7m– cornișă/atic de la CTA

Constructiile pot avea acoperis plat – de tip terasa sau tip sarpanta în 4 sau 2 ape cu coama paralelă cu strada cu unghiul sub 30°.

### 3.4.4. Regimul de aliniere

Retragere frontala: min.5 m

- **Amplasarea fata de constructiile invecinate existente:**

Retragere posterioara: min. 5m

Retragere laterala: min. 3m pe o latură 3 pe cealaltă

### 3.4.5. Indicatori urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientului de utilizare al terenului (CUT)

Pentru bilantul zonei studiate comparativ, aceste valori sunt:

Indicator	Existent	Propus
<b>POT</b>	0,58%	<b>Maxim 30%</b>
<b>CUT</b>	0,06	<b>Maxim 0,6</b>

## 3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### 3.5.1. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REELELE DE APA SI CANALIZARE EXISTENTE

Deversarea apelor uzate menajere aferente invetitiei se va realiza prin montarea de bazine vidanjabile etanse

Alimentarea cu apa se va realiza din put forat. Instalatia va fi dotata cu echipamente adecvate..

Este posibila alcatuirea unui sistem de irigatii simplu pentru intretinere spatii verzi.

### 3.5.2. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REEAUA DE GAZ

Deocamdata nu este prevazuta o retea de gaz in zona.

### 3.5.3. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face din retea publica.

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

Se trateaza problemele legate de instalatiile electrice, dupa cum urmeaza:

- a. Alimentarea cu energie electrica
- b. Instalatia electrica si iluminat exterior.

Se vor respecta Normativele NP I7-02, I18/1-01, I20-2000, precum si celelalte Normative si Norme in vigoare si a caror respectare va fi obligatorie.

### 3.5.4. SOLUTIA PROPUASA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE TELEFONIE SI CABLU TV

Telefonizarea zonei se face atât de către Telekom, cât și de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune Internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să faca investitiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să se execute îngropat și nu aparent.

În general, se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum și distanțele conform STAS.

### 3.5.5. GOSPODARIA COMUNALA

Deseurile menajere se vor colecta (în mod selectiv), în euro-containere închise, amplasate în incinta proprietatii pe o platforma betonata si vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodaria comunală.

## 3.6. PROTECTIA MEDIULUI

- Lucrarile preconizate vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari.

- Se vor putea folosi surse alternative de energie.

- SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

#### a. PROTECTIA CALITATII APELOR

- Nu vor exista surse de poluanti pentru ape, functiunea locuinte individuale nereprezentand o amenintare a mentinerii calitatii apelor. De asemenea, apele uzate menajere si pluviale vor fi conduse catre retelele publice.

#### b. PROTECTIA AERULUI

- Nu vor exista surse de poluanti pentru aer.

- Se vor folosi în cadrul executiei lucrarilor – materiale nepoluante pentru mediul inconjurator.

#### c. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

- Se va respecta Normativul C125/2005, privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice în cladiri (2db).

- Nu vor exista surse de zgomot si vibratii în interiorul cladirii care sa dauneze confortul auditiv exterior imediat învecinat cu imobilul propus.

- Nu vor exista surse de radiatii în imobilul propus sau în apropierea acestuia.

#### e. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

- Nu vor exista surse poluante pentru sol sau subsol. Apele uzate menajere si pluviale vor fi conduse catre retelele stradale.

#### f. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

- Nu vor fi afectate negativ prin insertia propusa niciuna din urmatoarele: populatia, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul sau relatiile dintre acesti factori.

#### g. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

Constructiile propuse vor fi situate în loc. Ovidiu , jud. Constanta, tarla 61, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2

- . Se va ceda o suprafata de teren de 276mp si se va moderniza drumul de acces ajungându-se la un profil de 12 m (carosabil de 7 m și pietonale de 2,5 m de o parte și alta a străzii) de la cel

– Plan Urbanistic Zonal –

– Întocmire P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE TERENURI CU FUNCȚIUNI MIXTE: AGREMENT, SPORT, SPAȚII VERZI, FUNCȚIUNI TURISTICE - PENSIUNI, VILE TURISTICE, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL, MICI ATELIERE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, situat în jud. Constanța, loc. Ovidiu, tarla 61, parcela A316/50, lot 2/2, lot 2/1/1/1/1/1/, lot 2/1/1/1/1/2, lot 2/1/1/1/2, lot 2/1/1/2, lot2/1/2/1/1, lot2/1/2/1/2 lot 2/1/2/2/1/ si lot 2/1/2/2/2 existent de 4m. De asemenea se va ceda o suprafața de 412 mp teren pentru a se ajunge la un profil de 10m (carosabil 7m si pietonale de 1,5 m pe o parte si alta a strazii.

#### h. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

- Gunoaiele se vor colecta de la limitele proprietatii, prin contractul cu gospodarierea comunală.

#### i. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

- Nu este cazul.

#### • LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

- Amenajarile exterioare se vor încadra în normele și normative în vigoare. Se vor prevedea alei carosabile, pietonale și spații verzi amenajate.

- Lucrarile de construire se vor efectua de către un constructor autorizat, respectându-se legislația în vigoare în domeniul construcțiilor.

#### PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- Nu vor exista emisii de poluanți în mediu, supravegherea calitatii factorilor de mediu nefiind necesară.

#### CONCLUZII

- Proiectul va respecta Normele, Normativele și Prescripțiile din legislația în construcții în vigoare.

- În legătura cu construirea imobilului propus, nu va exista nicio sursă de poluare, nu se vor desfășura activități daunătoare calitatii mediului înconjurător, iar mediul înconjurător nu va fi afectat.

#### 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA: racordurile tehnico-edilitare.

• TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL: proprietate privată

• CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Se va ceda o suprafață de teren de 412 mp pentru modernizarea drumului de acces. Se va trece din proprietate privată în proprietate publică lotul propus de 412mp.

## 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Anterior stabilirii și prefigurării categoriilor de intervenții, a reglementărilor, a restricțiilor viitoare, au fost făcute analize și propuneri referitoare la:

• Analiza situației existente, a prevederilor PUG actualizat și adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:

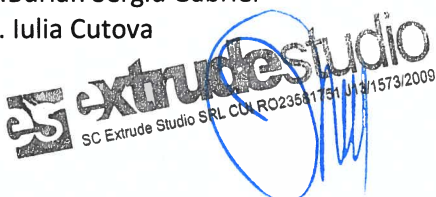
- Posibilitățile de modificare a coeficienților urbanistici din zonă
- Analiza echipării tehnico-edilitare – pentru modificarea debitelor necesare
- Compatibilitatea funcțiunilor propuse cu cadrul construit și natural existent
- Înscriserea noilor construcții în dezvoltarea zonei

• Măsurile necesare pentru lucrările de elaborat în perioada următoare:

- Restricție de construire a până la avizarea PUZ-ului.
- Obținerea Autorizației de Construire pentru imobilul propus.

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face direct, de primăria loc. Ovidiu, pe baza proiectului tehnic, în baza P.U.Z. aprobat.

Intocmit,  
urb. Burlan Sergiu Gabriel  
arh. Iulia Cutova



Verificat,  
Petrescu Nicușor Paul