
P.U.Z. - AMPLASARE ANSAMBLU DE BIROURI, COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE
NEPOLUANTE, LOTIZARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA



P.U.Z. - AMPLASARE ANSAMBLU DE BIROURI, COMERT,
SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE NEPOLUANTE,
LOTIZARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- Borderou general
- Acte de proprietate
- Certificat de urbanism
- Aviz de oportunitate
- Regulament de urbanism
- Memoriu general

B. PIESE DESENATE

- | | |
|------------------------------|----|
| 1. Plan de incadrare in zona | P0 |
| 2. Situatia existenta | P1 |
| 3. Reglementari urbanistice | P2 |
| 4. Retele edilitare | P3 |
| 5. Regim juridic | P4 |



MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

-Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - AMPLASARE ANSAMBLU DE BIROURI, COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE NEPOLUANTE, LOTIZARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN

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

-Beneficiar: S.C WESTHOUSE GROUP SRL

-Data elaborarii: 2018

-Suprafata terenului studiat: 54 877,00 mp

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect demonstrarea oportunitatii realizarii PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru zona de Sud (Ovidiu Sud) a Orasului Ovidiu, jud. Constanta, in vederea lotizarii terenului aflat in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

In cadrul P.U.G. se face analiza critica a situatiei existente prin care se pun in evidenta disfunctiile, deficitale, tendintele de evolutie, si rolul teritorial si zonal, pe baza acestora si a solicitarilor populatiei si a factorilor din administratia locala se intocmesc propunerile de dezvoltare a orasului pentru o perioada de cca. 10-15 ani.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de fata, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul din jud. Constanta, zona de Sud (Ovidiu Sud) a Orasului Ovidiu.

**P.U.Z. - AMPLASARE ANSAMBLU DE BIROURI, COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE
NEPOLUANTE, LOTIZARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

In partea de Sud a Orasului Ovidiu, pe terenul studiat exista posibilitatea lotizarii si a reglementarii cadrului necesar pentru crearea unei noi zone cu functiuni mixte de birouri, comert, servicii, activitati productive nepoluante.

Accesul la noua zona lotizata se propune a se realiza din Drumul National 2A, ce limiteaza terenul studiat spre Nord-Est.

Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a fi realizate. Terenul aflat in studiu este liber de constructii, proprietate privata a S.C. WESTHOUSE GROUP S.R.L.

In functie de noua politica de dezvoltare urbana a administratiei locale, se considera necesar a se rezolva in cadrul Planului Urbanistic Zonal urmatoarele obiective principale.

- reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele beneficiarului si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;
- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare noilor functiuni;
- acestea vor cuprinde un ansamblu de birouri, comert, servicii si activitati productive nepoluante;
- spatii verzi ;
- platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor;
- circulatii carosabile si pietonale noi propuse ;
- locuri de parcare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 37/1975 – a strazilor
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 69/1991 – a administratiei locale
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea 137/1995 – a protectiei mediului
- Ordinul 536/1997 – a Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- H.G.R. 101/1997 – 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 lucrării

S-a utilizat ca baza ridicarea topografică în coordonate locale realizată pe teren în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal de față și pusă la dispoziția proiectantului general al lucrării .

.IISTADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN ZONA

2.1.1. Incadrarea în localitate

Amplasamentul obiectivului este în jud. Constanta, în partea de Sud a Orasului Ovidiu, teren identificat după planul de situație și planul de încadrare în zonă.

Zona studiată este alcătuită din spațiu verde neamenajat.

Teritoriul se învecinează la est cu DN 2A, la vest cu calea ferată, la nord și la sud cu proprietăți private.

2.1.2. Incadrarea în prevederile P.U.G.

În cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale zonei în condițiile dreptului de proprietate și ale interesului public. Noile propuneri corelează potențialul economic și uman disponibil cu aspirațiile de ordin social și cultural ale populației.

Prezentul PUZ va soluționa:

- armonizarea noilor construcții, cu diferite funcțiuni din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulației carosabile la nivelul creșterii traficului în zonă și asigurarea unor legături corespunzătoare cu subzonele funcționale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orașului;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare;
- integrarea terenului în intravilanul Orașul Ovidiu.

Terenul aflat în studiu are interdicție de construire până la aprobarea Planului Urbanistic Zonal. PUZ-ul cu Regulamentul de Urbanism aferent, va fi instrumentul cu ajutorul căruia se vor acorda autorizații de construire pentru zona studiată.

2.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.2.1. Elemente de cadru natural

2.2.1.1. Analiza geotehnică

În zonă nu se evidențiază fenomene fizico-geologice active care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Terenul se caracterizează prin următoarea succesiune litologică:

- În suprafața umplutură pământ cenușiu cu grosimi cuprinse între 1.30 – 1.70 m;
- În continuare un strat de loess galben cafeniu ce se dezvoltă până la adâncimi de - 6.00 - -6.50m. Nivelul pânzei freatice este situată în zonă sub adâncimea de -6.50m.

2.2.1.2. 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 de locuire.

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. Circulatia se desfasoara pe directia nord – sud.

DN2A este drum de categoria I .

Suprafata carosabilului are imbracaminte asfaltica si rigole, fara trotuare.

Acces rutier prevazut pe terenul aferent constructiilor propuse se realizeaza pe Drumul National 2A, ce limiteaza terenul studiat spre Est.

Terenul fiind liber de constructii, 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 restul judetului.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

2.2.4.1. Structura functionala

Terenul care a generat P.U.Z. pe care se propune lotizarea este liber de constructii in suprafata de 50 000,00 mp.

Suprafata totala a terenului studiat este de 54 877,00 mp.

Suprafata de teren aferenta terenului liber neconstruit – zona de reglementare 1 este de 50 000,00 mp, adica 91,11% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta circulatiilor este de 2 730,00 mp, adica 4,98% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta spatiilor verzi neamenajate este de 2 147,00 mp adica 3,91% 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 liber - teren arabil	50 000	91,11
2.	Zona aferenta circulatiilor	2 730	4,98
3.	Zona aferenta spatiilor verzi neamenajate	2 147	3,91

**P.U.Z. - AMPLASARE ANSAMBLU DE BIROURI, COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE
NEPOLUANTE, LOTIZARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

	TOTAL	54 877	10
--	-------	--------	----

2.2.4.2. Tipurile de proprietate

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice este de 50 000,00 mp, adica 91,11% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren care constituie domeniul public de interes national sau al unitatii administrativ-teritoriale este de 4 877,00mp, adica 8,88% din suprafata totala a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmator:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice	50 000	91,11
2.	Domeniul public/privat al administratiei locale/ statului	4 877	8,89
	TOTAL	54 877	100

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentarea cu apa – din reseaua existenta in zona

2.2.5.2. Canalizarea – in reseaua de canalizare din zona

2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica – din reseaua electrica existenta in zona

2.2.5.4. Telecomunicatii – din reseaua existenta in zona

2.2.6. Disfunctionalitati

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

- terenul este liber de constructii;

2.2.7. 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:

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

2.2.8. 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 si 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.

.IIISTABILIREA 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 si reglementarea cu functiuni de birouri, comert, servicii, activitati productive nepoluante;
- introducere in intravilan ;
- drumuri proiectate in incinta ;
- amenajare parcare;
- spatii verzi amenajate;

3.2.DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

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

- asigurarea amplasamentelor 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.

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. Trama aleilor carosabile propuse este rectangulara.

Fluxul principal de circulatie se face pe DN2A drum care leaga orasul Ovidiu de municipiul Constanta. Circulatia se desfasoara pe directia nord – sud.

Aleile carosabile proiectate in incinta sunt cu cate un fir de circulatie pe sens si au o latime de 7,00 m, iar trotuarele aferente acestora au latimi de 1,50m.

Se va prevedea un singur acces rutier pe terenul aferent constructiilor propuse, de pe latura estica din DN 2A. La obiectivele propuse se vor prevedea mai multe accese auto/pietonale.

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.

Numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere se determina in functie de caracterul traficului si al transportului in comun.

Intersectiile dintre strazile de aceasi categorie vor respecta regula prioritatii de dreapta. DN 2A este artera cu prioritate fata de toate celelalte.

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, adiacente strazilor proiectate.

3.3.4.Sistematizare verticala

Desi diferentele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative se vor lua totusi o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva pe ansamblu si individuale, convenabile sub aspect plastic si adaptate la teren – terase succesive;
- sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

3.4.ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL

S-a urmarit amplasarea obiectivelor principale pe terenul propriu, circulatia carosabila realizandu-se perpendicular central cu acces din sensul giratoriu existent.

Trama stradala se prevede rectangulara cu posibilitatea prelungirii ei , sarcina a administratiei locale, peste calea ferata astfel incat sa lege DN2 A cu DN3C(varianta Ovidiu).

**P.U.Z. - AMPLASARE ANSAMBLU DE BIROURI, COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE
NEPOLUANTE, LOTIZARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

S-a urmarit amplasarea echilibrata a obiectivelor pe terenul propriu, prin pozitionarea proportionala a functiunilor de birouri, servicii si a activitatilor productive nepoluante.

Teritoriul studiat se zonifica, in functie de amplasamentul si caracteristicile functionale ale constructiilor astfel:

-a. zona de reglementare 1

pateu A - lot 1, lot 2, lot 3
pateu B - lot 4, lot 5, lot 6
pateu C - lot 7, lot 8, lot 9, lot 10, lot 11

Repartitia procentuala a diverselor zone se face astfel:

Terenul care a generat P.U.Z. pe care se propune lotizarea este liber de constructii in suprafata de 50 000,00 mp.

Suprafata totala a terenului studiat este de 54 877,00 mp.

Suprafata de teren aferenta functiunilor mixte – birouri, comert, servicii, activitati productive nepoluante este de 22 803,00 mp, adica 41,55% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta circulatiilor carosabile, pietonale, parcare este de 22430,00 mp, adica 40,87% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta spatiilor verzi amenajate este de 9 644,00 mp adica 17,58% din suprafata totala a terenului.

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

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona functiuni mixte – birouri, comert, servicii, activitati productive nepoluante	22 803	41,55
2.	Zona aferenta circulatiilor carosabile, pietonale, parcare	22 430	40,87
3.	Zona aferenta spatiilor verzi amenajate	9 644	17,58
	TOTAL	54 877	100

REGIMUL DE INALTIME

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

- destinatia terenurilor;
- marcarea unor puncte de interes: intersectii, capete de perspectiva, axe de compozitie, etc.;
- prevederile Planului Urbanistic General;

- necesitatile functionale ale spatiilor

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

- birouri, servicii, activitati productive nepoluante – P - P+4E

3.5.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, 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 10,00m fata de strada DN 2A, retragere 5,00m fata de strada propusa "A" si retragere 20,00m fata de calea ferata (zona de protectie);
- pentru Pateu "B" retragere 5,00m fata de strada propusa "A","B" si retragere 10,00m fata de DN 2A ;
- pentru Pateu "C" retragere 5,00m fata de strada propusa "A", retragere 5,00 m fata de strada propusa "B" si retragere 20,00m fata de calea ferata (zona de protectie).

Retragerile constructiilor fata de axul drumurilor proiectate vor fi astfel :

- Pateu "A" fata de strada propusa "A", minim 11,00m;
- Pateu "B" fata de strazile propuse "A" si "B" minim 11,00m;
- Pateu "C" fata de strazile propuse "A" si "B" minim 11,00m;

3.6.MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocuparea a terenurilor si coeficientul de utilizarea al acestuia, pentru toate zonele, subzonele sau loturile propuse in teritoriul considerat.

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 cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, etc.

**P.U.Z. - AMPLASARE ANSAMBLU DE BIROURI, COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE
NEPOLUANTE, LOTIZARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

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

SUPRAFATA STUDIATA = 54 877,00 mp

SUPRAFATA TEREN AFLAT IN PROPRIETATE, CARE A GENERAT

P.U.Z.= 50 000,00mp

CONSTRUCTII DE BIROURI, SERVICII, COMERT SI ACTIVITATI PRODUCTIVE
NEPOLUANTE

TOTAL - 11 LOTURI

REGIM DE INALTIME GENERAL - P - P+4E

INDICATORI URBANISTICI PE PARCELA

P.O.T. = max. 50.00%

C.U.T. = max. 2,50

3.7.ZONE PROTEJATE, INTERVENTII PERMISE

Pe teren se evidentiaza zona de protectie a caii ferate de 20.00m de la axul acesteia.

3.8.ECHIPAREA EDILITARA

3.8.1.Alimentare cu apa – Alimentarea cu apa a imobilelor ce urmeaza a se realiza se va face din conducta magistrala existenta de-a lungul DN2A cu un diametru 450mm.

Conducta existenta cu diametrul DN 400mm OL si DN 450 mm OL, poate transporta debitul necesar de alimentare cu apa a retelei proiectate in aceasta zona si debitul de incendiu corespunzator.

Retele ce urmeaza a se realiza vor avea diametrul de 160-110mm PEHD.Pe acestea se vor monta hidranti de incendiu exterior Dn 80mm la distanta de 100m si la fiecare intersectie de strazi..

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, vor fi executate retele de canalizare amplasate pe trama stradala proiectata.Aceste retele vor avea diametrul Dn 250mm PVC-KG.La schimbarile de directie se vor realiza camine de vizitare si control cu diamtrul de 1,00m si adancimile corespunzatoare.

Deoarece in zona nu exista retea de canalizare menajera se vor realiza statii de pompare .

Detaliile pentru stabilirea statiilor de pompare, echiparea lor, conductele de refulare, se vor stabili in cadrul proiectelor ce urmeaza a se face in continuare.

Conductele de refulare ape uzate se vor descarca in conducta de refuare ape uzate existent de-a lungum DN2A, cu diametrul Dn 500mm PEHD.

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 prevede un amplasament pentru post trafo.

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 propune pastrarea retelelor de telecomunicatii care deservesc zona.

3.9. OBIECTIVE 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 si terenuri apartinand domeniului public sau privat de interes national sau al unitatii administrativ-teritoriale.

3.9.3. Circulatia terenurilor

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

1. Suprafata aflata in domeniul privat al persoanelor fizice si juridice destinata trecerii in domeniul public al primariei este de 4 393,00mp

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)	45 607,00	-	4 393,00	50 000,00
3.	Domeniul public/privat al administratiei locale/ statului (mp)	-	-	4 877,00	4 877,00
	Total propus	45 607,00	-	9 270,00	54 877,00

.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.

**P.U.Z. - AMPLASARE ANSAMBLU DE BIROURI, COMERT, SERVICII, ACTIVITATI PRODUCTIVE
NEPOLUANTE, LOTIZARE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

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