



S. C. "PETROV STUDIO" S. R. L. NAVODARI, CONSTANTA

RO 27718313 - J13/2094/17.11.2010 Punct de lucru : Constanta, Str Unirii, Nr.19 A
Tel +40.722.286.907 Fax 0241.695.960 e-Mail serghei.petrov@yahoo.com

**ELABORARE P.U.Z. IN SCOPUL
CONSTRUIRII SERE, SEDIU ADMINISTRATIV,
DEPOZITARE SI PROCESARE PRIMARA,
IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE IN
INTRAVILAN PARCELA A 379/63–LOT 1 –
15 000MP**

JUDETUL CONSTANTA, EXTRAVILANUL ORASULUI OVIDIU
PARCELA A 379/63, LOT 1, NUMAR CADASTRAL 103792

iunie 2019



S. C. "PETROV STUDIO" S. R. L. NAVODARI, CONSTANTA

RO 27718313 - J13/2094/17.11.2010 Punct de lucru : Constanta, Str Unirii, Nr.19 A
Tel +40.722.286.907 Fax 0241.695.960 e-Mail serghei.petrov@yahoo.com

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. Borderou general
2. Certificat de urbanism
3. Acte de proprietate, intabulare, cadastrale
4. Avize
5. Studiu geotehnic
6. Memoriu general
7. Regulament de urbanism

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|----|
| 1. Incadrarea in zona | P1 |
| 2. Situatia existenta | P2 |
| 3. Analiza geotehnica | P3 |
| 4. Reglementari: zonificarea teritoriului si cai de comunicatie | P4 |
| 5. Echiparea edilitara | P5 |
| 6. Reglementari: obiective de utilitate publica | P6 |
| 7. Varianta de mobilare urbana | P7 |

MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z. IN SCOPUL CONSTRUIRII SERE, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE SI PROCESARE PRIMARA, IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN PARCELA A 379/63 – LOT 1 – 15 000 MP**
- Amplasament: judetul Constanta, extravilanul Orasului Ovidiu, parcela A 379/63 – LOT 1, identificat prin numar cadastral 103792
- Proiectant general: S.C. PETROV STUDIO S.R.L. Constanta
- Proiectant de specialitate: S.C. PETROV STUDIO S.R.L. Constanta
- Initiator: S.C. CONEX FURNITURE S.R.L.
- Data elaborarii: mai 2019
- Suprafata terenului studiat: 15 000,00 mp
- Suprafata terenului care a generat P.U.Z.: 15 000,00 mp
- Finantarea obiectivului: **beneficiarul intentioneaza sa finanteze obiectivul din fonduri proprii si fonduri europene**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru obiectivul mai sus mentionat.

Planul Urbanistic Zonal de fata, insotit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul din extravilanul orasului Ovidiu, jud. Constanta. Obiectul lucrarii consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice in zona.

Planul Urbanistic Zonal stabileste zonele de amplasare a constructiilor prevazute a fi realizate si introducerea acestor zone in intravilan, fiind in prezent in extravilan, destinate agriculturii. Terenul aflat in studiu este in prezent liber de constructii si este extravilan, destinat agriculturii.

In functie de politica de dezvoltare 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;
- armonizarea noilor constructii, cu diferite functiuni din punct de vedere arhitectural;
- 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; propunerea, pe cat posibil, a unor spatii verzi;
- completarea si refacerea infrastructurii tehnico-edilitare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal insotit de Regulamentul Local de Urbanism aferent, a fost necesar in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice aferente planului **PUZ IN SCOPUL „CONSTRUIRII SERE, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE SI PROCESARE PRIMARA, IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN PARCELA A 379/63 – LOT 1 – 15 000 MP”** dotata cu echipamente tehnologice performante, alcatuita din urmatoarele corpuri:

- magazin de desfacere pentru produsele cultivate in sera, cu spatiu interior de prezentare a produselor, o zona de cantarire si vanzare, precum si un grup sanitar;
- spatii tehnice, depozitare frigorifica, procesare primara (sortare, ambalare si etichetare) si administratie;
- sere legumicole (productia de tomate se realizeaza in spatii protejate, in sistem hidroponic – nu se cultiva la sol).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanta de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea 265/1996 – privind protectia mediului;
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

1.3.2. Documentatii intocmite anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Orasului Ovidiu;
- Regulamentul 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 si planurile cadastrale in coordonate Stereo 70 realizata pe teren in aprilie 2018, de PF Maftei G. Carmen Elena, ing. Maftei Carmen Elena, in scopul intocmirii Planului Urbanistic Zonal de fata, prin grija initiatorului P.U.Z. de fata.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. INCADRAREA IN ZONA

2.1.1. Incadrarea in localitate

Amplasamentul obiectivului este in judetul Constanta, in extravilanul orasului Ovidiu, tarla 73, parcela A 379/63, Lot 1. Terenul este situat in zona de de extravilan, conform PUG, si este identificat ca fiind parcela A 379/63, numar cadastral 103792, nr. carte funciara 103792.

Accesul catre teren se realizeaza pe latura de vest, de pe drumul de exploatare de 379/58. Orientarea cardinala a sitului are latura lunga de 149.71m pe nord, latura de 152.92 pe sud, iar laturile scurte de 94.45 m si 100.13 m sunt orientate carte est, respectiv vest

Teritoriul se invecineaza astfel:

- la N – parcela A 379/65;
- la S – parcela A 379/63/2;
- la E – parcela A 379/63, LOT 2;
- la V – drum de exploatare DE 379/58.

Inventarul de coordonate al terenului care a generat PUZ de fata este urmatorul:

pct.	X(m)	Y(m)
1	313688,460	781916,390
2	313691,990	782066,060
3	313591,880	782068,030
4	313588,270	781915,150
5	313594,030	781918,250

Suprafata masurata a terenului care a generat P.U.Z. este de 15 000 mp.

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 economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin economic, social si cultural ale populatiei.

Terenul se afla in zona de extravilan a localitatii, pentru care nu exista reglementari.

Prezentul PUZ va solutiona:

- modul de utilizarea a terenurilor (P.O.T. si C.U.T.) – limite minime si maxime;
- destinatia terenurilor;
- functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor (sistemul constructiv, materiale ce pot fi utilizate);
- echipare tehnico-edilitara.

2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.2.1. Elemente de cadru natural

2.2.1.1. Analiza geotehnica

Conform studiului geotehnic elaborat prin grija initiatorului/beneficiarului, de S.C. GEOTECH DOBROGEA S.R,L., amplasamentul apartine unitatii structurale Dobrogea, care se incadreaza in categoria unitatilor deluroase, de podisuri sau campii inalte. Litologia terenului poate fi urmarita in fisele forajelor executate pe teren. Aceasta are urmatoarele caracteristici:

- in suprafata, un strat de pamant vegetal cu o grosime variaza de la 0,75m la 1,10 m;
- urmeaza un strat de loess galben plastic vartocu concretii cu o grosime de aproximativ 1,30 m;
- litologia se continua cu un strat de argila prafoasa cafenie plastic vartoasa cu o grosime de aproximativ 0,45 m;
- in continuare s-a intalnit un strat de loess galben plastic vartos cu o grosime aproximativa de 0,15 m;
- urmeaza un strat de argila prafoasa cafenie plastic vartoasa de aproximativ 0,35 m;
- pana la adancimea de 5,50 m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adanc, urmeaza un strat de argila cafenie cu concretii.

Nu s-a intalnit nivelul hidrostatic pana la adancimea la care au fost executate forajele, adica 5,50 m.

Adancimea de inghet in zona amplasamentului, conform STAS 6054/1977 este de 80 cm.

Conform SR 11100/1-93, regiunea Constanta este in zona de gradul VII de intensitate macroseismica. Perioada de colt recomandata pentru proiectare este de 0,7s.

2.2.1.2. Conditii climatologice

Sub raport climatic, in zona se inregistreaza un climat continental marin, cu veri fierbinti si secetoase, uneori toride, ierni putin friguroase, cu vanturi permanente, uneori puternice, cu temperaturi influentate de Marea Neagra. Cantitatea medie de precipitatii este de 400 mm/mp anual.

2.2.2. Potentialul economic

Din punctul de vedere al tipului de activitate, terenurile din apropiere sunt terenuri agricole, arabile. Destinatia posibila pentru aceasta parcela poate fi legata de activitatile agricole din zona, oferind servicii si spatii la indemana producatorilor agricoli.

In zona exista un mediu de afaceri in continua dezvoltare, sprijinit de autoritatea locala, care conduce la crearea unui lant economic ce va da posibilitatea valorificarii superioare a resurselor si productiei.

Resursele principale ale orasului sunt reprezentate de terenurile agricole de calitate buna, care pot fi valorificate prin diverse activitati economice legate de agricultura – culturi agricole si zootehnie.

2.2.3. Caile de comunicatie

2.2.3.1. Circulatia rutiera

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta singura categorie care asigura deplasarea pana la destinatie. Fluxul principal de circulatie se face pe DJ 228 A, care leaga orasul Ovidiu de satul Nazarcea, Poarta Alba si care se desfasoara pe directia NV-SE. Accesul la terenul care a generat PUZ se poate face din drumul de exploatare DE 379/58.

Din punctul de vedere al traficului vehiculelor de marfa si de persoane pe drumul de exploatare, acesta este extrem de scazut.

Suprafata carosabilului drumului de exploatare are, partial, imbracaminte de piatra fara trotuare adiacente. Gradului de confort al traficului rutier pe drumul de exploatare este scazut.

Nu exista locuri pentru parcare pe terenurile proprietate privata.

2.2.3.2. *Transportul in comun*

Pe drumul de exploatare adiacent terenului agricol nu exista trasee de transport in comun. Terenul fiind liber de constructii, circulatia rutiera este numai de tranzit, de exploatare a suprafetelor agricole si nu exista locuri pentru parcare.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

2.2.4.1. *Structura functionala*

Pe terenul studiat nu exista fond construit. Amplasamentul pe care se face propunerea este agricol, liber de constructii. Suprafata totala a terenului studiat este de 18140 mp. Aceasta este alcatuita din:

- zona de unitati agricole in suprafata de 17693,90 mp, adica 97,54% din totalul teritoriului studiat, care include parcela ce a generat PUZ;
- circulatie carosabila (ampriza drumului si zona de siguranta), in suprafata de 446,10 mp (2,46%).

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia existenta se prezinta astfel:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Teren agricol	17693,90	97,54
2.	Zona circulatie carosabila – drum de exploatare	446,10	2,46
	TOTAL	18140,00	100,00

2.2.4.2. *Tipurile de proprietate*

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice are un total de 17693,90 mp, adica 97,54% din suprafata studiata.

Suprafata de teren care constituie domeniul public al primariei este de 446,10 mp, adica 2,46% din suprafata totala a terenului si este constituita din caile de circulatie, respectiv drumul de exploatare DE 379/58.

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmatoare:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice	17693,90	97,54
2.	Domeniul public al primariei	446,10	2,46
	TOTAL	18140,00	100,00

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Alimentarea cu apa

In zona nu exista retea de alimentare cu apa.

2.2.5.2. Canalizarea

In zona nu exista retea de canalizare.

2.2.5.3. Alimentarea cu caldura

In zona nu exista retea de alimentare centralizata cu caldura.

2.2.5.4. Alimentarea cu energie electrica

Situatia existenta pe teren este specificata in avizul ENEL. Obiectivul se va alimenta cu energie electrica in regim trifazat de 380V/50Hz de la reseaua aeriana de medie tensiune din zona ce are un traseu paralel cu DJ 228A, prin intermediul postului de transformare ce se va amplasa pe teren.

2.2.5.5. Telecomunicatii

Prin certificatul de urbanism nu s-a solicitat avizul detinatorilor retelelor de telefonizare.

2.2.5.6. Alimentarea cu gaze naturale

Prin certificatul de urbanism nu s-a solicitat avizul detinatorilor retelelor de alimentare cu gaze naturale.

2.2.5.7. Sistem de irigatii

Pe amplasament sau in imediata apropiere nu exista canal de irigatii.

2.2.6. Disfunctionalitati

In urma analizei situatiei existente, reies urmatoarele disfunctionalitati:

- interesele proprietarului necesita reglementarea prin PUZ;
- lipseste amenajarea circulatiei pietonale adiacente drumului de exploatare.

2.2.7. Necesitati si optiuni

Dorinta proprietarului parcelei, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati, cu privire la remodelarea zonei din punct de vedere al fondului construit, sunt:

- eficientizarea exploatarei unei resurse naturale;
- alinierea la cerintele pietei prin schimbarea profilului exploatarei si impletirea tehnologiilor moderne cu preocuparile pentru protejarea mediului;
- amplasarea unor constructii care sa raspunda necesitatilor proprietarului si a comunitatii;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea problemelor de acces pe teren.

Obiectivul operational initial al investitiei il reprezinta infiintarea unei sere legumicole, a carei activitate va consta in cultivarea legumelor.

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

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiectare prevede pentru zona studiata cerinte de spatii pentru sera legumicola ca obiectiv principal, avand urmatoarele componente:

- magazin de desfacere;
- spatii tehnice, procesare primara (sortare, ambalare, etichetare) si administratie;
- sere legumicole (productia de tomate se realizeaza in spatii protejate in sistem hidroponic – nu se cultiva la sol);
- platforme de circulatii carosabile, parcare, alei de acces carosabil si pietonal, imprejmui, etc.;
- retele de utilitati si instalatii: alimentare cu apa, buffer apa calda, electrice - generator, iluminat exterior si de supraveghere, evacuare ape uzate, bazin vidanjabil, put forat, separator de hidrocarburi, etc.;
- spatii verzi si amenajari peisagere.

Obiective secundare se propun:

- hale si platforme pentru depozitare si comercializare a produselor agricole (seminte, deseuri agricole, cereale, legume, furaje, etc.);
- hale de productie avand ca materie prima produse sau deseuri agricole;
- constructii pentru servicii agricole;
- silozuri si instalatii de transport al furajelor si produselor agricole;
- cladiri pentru birouri administrative care vor deservi functiunile principale.

Serele legumicole vor fi formate din opt module, amplasate pe directia N-S.

Pentru realizarea acestor obiective este necesara introducerea in intravilan a unei suprafete de 15 000 mp si reglementarea acesteia din punct de vedere urbanistic.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare a zonei in conditiile dreptului de proprietate si interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul

economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural ale populatiei, tinand seama si de incadrarea comunei in reseaua de localitati a judetului.

In cadrul P.U.G., terenul studiat se afla situat in extravilanul localitatii, parcelar aflat in zonele agricole aflate in nord-vestul Orasului Ovidiu, cu nivel scazut de ocupare si utilizare a terenului, cuprinde terenuri agricole, retele electrice, drumuri de exploatare, canale de irigatii.

Funciunile admise conform Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiata sunt cele destinate activitatilor agricole, fara alte reglementari.

3.3. *DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA*

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

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale;
- 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 cu zonele 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.

3.4. *ORGANIZAREA CIRCULATIEI*

3.4.1. *Caile de comunicatie*

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accesuri corespunzatoare la obiectivul propus.

Directia de circulatie principala se va mentine pe DE 379/58. Nu se preconizeaza o crestere semnificativa a traficului rutier pe acest drum la punerea in functiune a investitiei.

Accesul principal se va face din drumul de exploatare adiacent terenului care a generat P.U.Z.. Razele de racordare la platforma interioara vor fi de 6m. Sistemul rutier folosit va fi echivalent cu cel al drumului judetean.

Traseul drumului de exploatare existent se pastreaza.

In incinta se vor prevedea accesurile rutiere la obiectivele care se vor construi.

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.

3.4.2. Transportul in comun

Pe drumul de exploatare nu exista linii de transport in comun care sa fie afectate, si se va mentine aceasta stare.

3.4.3. Parcaje si garaje

Parcarile si garajele se vor asigura exclusiv in incinta, in functie de necesitati. Se vor asigura parcare, atat pentru autoturisme, cat si pentru autovehiculele de capacitate mare de transport al produselor.

3.4.4. Sistemalizare verticala

Se vor lua o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accesuri locale la constructiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionare intermediare;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva per ansamblu si individuale, armonioase sub aspect plastic si adaptate la teren;
- crearea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilant teritorial

S-a urmarit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulatia carosabila realizandu-se pe DE 379/58.

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

- a. ZR – zona aferenta functiunilor propuse, care se introduce in intravilan;
- b. TA – zona de terenuri agricole;
- c. circulatie pietonala;
- d. circulatie carosabila;
- e. spatiu verde.

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilantul teritorial se prezinta astfel:

Nr. crt.	Destinatia terenurilor	Suprafata ocupata	
		mp	%
1.	Teren edificabil (constructii sere, sediu administrativ, depozitare si procesare primara, circulatii, parcare, spatiu verde, imprejmuire teren)	10335,20	56,97
2.	Teren needificabil (circulatii, spatii verzi)	4262,80	23,50
3.	Teren agricol	2227,30	12,28
4.	Circulatie carosabila	807,00	4,66
5.	Trotuare	507,70	2,80
	TOTAL	18140,00	100,0

Nota: Conform ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., GM-010-2000, publicat de M.L.P.A.T., spatiile verzi la care bilantul teritorial face referire sunt cele aflate pe domeniu public, si nu pe terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice. Acestea sunt detaliate in zona de reglementare din care fac parte, respectiv "Teren aferent constructiilor", teren care cuprinde constructiile si toate amenajarile exterioare aferente (parcari, platforme, instalatii, spatii verzi, etc.). Vezi cap. 3.7. din prezentul memoriu si art. 4.8 din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z..

3.5.2. Regimul de inaltime

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

- destinatia terenurilor;
- prevederile Planului Urbanistic General.

Corespunzator diferitelor zone functionale, s-a stabilit regimul maxim de inaltime P.

3.5.3. Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriul care a stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor a fost respectarea codului civil.

Regimul de aliniere al constructiilor, marcat pe plansa de reglementari, indica limita maxima admisibila de construire catre limitele terenului.

Retragerea constructiilor fata de DE 379/58 va fi de minim 11,00 metri fata de axa drumului (5,00 m fata de aliniamentul propus).

Retragerea constructiilor fata de limitele laterale si posterioara ale proprietatii va fi de minimum 5,0 metri.

3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare a terenurilor si coeficientul sau de utilizare, 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 utilizare a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenurilor, Legii 350/2001, etc..

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

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1

3.5.5. Zone protejate. Interventii permise

Se vor trasa zonele de protectie, daca e cazul, dupa cum urmeaza:

- conform avizului Directiei Judetene pentru Cultura Constanta;
- conform Ordinului 49/2007 privind normele tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice;
- conform Legii 198/2015 privind aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- conform avizului Agentiei pentru Protectia Mediului Constanta.

Construirea se va conditiona de avizarea favorabila a institutiilor responsabile, daca avizul acestora pentru P.U.Z. o va solicita.

Amplasarea serelor legumicole nu instituie zona de protectie sanitara fata de zonele locuite conform Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014.

Fata de obiectivele construite cele mai apropiate, distantele masurate de la limita amplasamentului sunt urmatoarele:

- | | | |
|---------------|-----------------------------|----------------|
| - la vest | - sat Culmea | - cca 4,6 km |
| - la sud-vest | - sat Poiana | - cca. 5,1 km; |
| - la est | - oras Ovidiu | - cca. 1,5 km; |
| - la sud | - canal Dunare-Marea Neagra | - cca. 450 m; |
| | -sat Oituz | - cca. 5,6 km. |

Distantele amplasamentului fata de depozitele de deseuri si de statiile de tratare si sortare:

- cca 1.2 km fata de statia de sortare si statia de tratare mecanico biologica;
- cca 715 m fata de depozitul controlat de deseuri.

3.6. ECHIPAREA EDILITARA

3.6.1. Alimentarea cu apa

Pentru alimentarea cu apa a obiectivelor, sursa de apa este subterana, se va asigura prin foraje proprii, executate in incinta (put forat), echipate cu pompe care alimenteaza rezervoare de apa, de unde se distribuie apa catre consumatori, presiunea fiind mentinuta cu ajutorul unui hidrofor.

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la un bazin subteran vidanjabil amplasat in zona de vest a terenului, cu o capacitate de 20 mc. Se vor amplasa separatoare de hidrocarburi. Apele curate rezultate se vor folosi pentru eventualele rezerve de apa tehnologica sau de incendiu si pentru irigarea spatiilor verzi.

Apele preluate de la rigolele exterioare vor fi trecute mai intai printr-un separator de hidrocarburi fara by-pass si apoi evacuate in pamant prin intermediul unor tuneluri de infiltrare. Pentru evitarea colmatarii tunelurilor acestea vor fi protejate intr-o membrana de geotextil.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Amplasarea obiectivelor se va face cu avizul detinatorilor de retele electrice. Pentru asigurarea obiectivelor cu energie electrica sunt necesare lucrari de dezvoltare si dotare cu retele electrice a zonei. Acestea se vor autoriza conform legii, pe baza unui proiect aprobat. Pana atunci, se vor folosi surse alternative de energie.

Obiectivul se va alimenta cu energie electrica in regim trifazat de 380V/50Hz de la reseaua aeriana de medie tensiune din zona ce are un traseu paralel cu DJ 228A, prin postulul de transformarea amplasat in apropiere. Din acest post de transformare se va alimenta tabloul electric general TG amplasat in cladirea tehnologica.

In caz de defect in alimentarea cu energie electrica a serelor s-a prevazut ca sursa de rezerva un generator montat la exterior de 165KVA.

3.6.4. Telecomunicatii

Deoarece pe amplasament nu exista retele de telefonie fixa, se va utiliza telefonie mobila.

3.6.5. Sistemul de irigatii

Nu este necesar pentru obiectivele propuse.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.7.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse

Nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

3.7.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se va zonifica in functie de tipul de proprietate in: teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si domeniu public si privat al primariei.

Situatia tipului de proprietate propus se va prezenta astfel:

Nr. crt.	Tipul de proprietate	Suprafata ocupata	
		mp	%
1.	Terenuri apartinand domeniului public al unitatii administrativ-teritoriale	446,10	2,46
2.	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	16825,30	92,75
3.	Terenuri destinate trecerii in domeniul public	868,60	4,79
	TOTAL	18140	100,00

3.7.3. Circulatia terenurilor

Pentru crearea accesului carosabil pe teren, o portiune de teren in suprafata de 868.60 mp va trece din proprietatea privata a primariei in domeniul public.

Circulatia terenurilor este prezentata in tabelul urmatoar:

Nr. crt.	Tipul de proprietate propus \ existent	Terenuri apartinand domeniului public de interes national sau unitatii administrativ-teritoriale (mp)	Terenuri apartinand domeniului privat al statului sau unitatii administrativ-teritoriale (mp)	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice (mp)	Total propus (mp)
1.	Terenuri apartinand domeniului public de interes national sau unitatii administrativ-teritoriale (mp)	446,10	0	868,60	1314,70
2.	Terenuri apartinand domeniului privat al statului sau unitatii administrativ-teritoriale (mp)	0	0	0	0
3.	Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice (mp)	0	0	16825,30	16825,30
	Total existent (mp)	446,10	0	17693,90	18140,00

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;
- fondul existent, relief si orientarea terenului;
- circulatia si echiparea edilitara;
- tipul de proprietate a terenurilor.

S-a introdus in intravilan o suprafata de teren de 15 000 mp, pentru care s-au stabilit reglementari de construire. Avand in vedere dimensiunile amplasamentului si 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 functionale sau a altor date existente pe teren.

intocmit,
arh. Serghei Petrov



S. C. " PETROV STUDIO " S. R. L. NAVODARI, CONSTANTA

RO 27718313 - J13/2094/17.11.2010 Punct de lucru : Constanta, Str Unirii, Nr.19 A
Tel +40.722.286.907 Fax 0241.695.960 e-Mail serghei.petrov@yahoo.com

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT ELABORARE P.U.Z. IN SCOPUL

**CONSTRUIRII SERE, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE SI PROCESARE
PRIMARA, IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN PARCELA A
379/63–LOT 1 – 15 000MP**

**JUDETUL CONSTANTA, EXTRAVILANUL ORASULUI OVIDIU
PARCELA A 379/63, LOT 1, NUMAR CADASTRAL 103792**

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, prescriptii si recomandari specifice.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- H.G.R. nr.525/1996;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat de Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU de fata este aferent P.U.Z. CONSTRUIRE SERE, SEDIU ADMINISTRATIV, DEPOZITARE SI PROCESARE PRIMARA, IMPREJMUIRE TEREN SI INTRODUCERE IN INTRAVILAN PARCELA A 379/63 – LOT 1 – 15 000 MP

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- construirea pe teren liber;
- echiparea completa a infrastructurii terenului;
- amplasarea de sere si cladiri anexe activitatii principale.

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z..

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

Este necesara respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele cladiri si amenajari aferente.

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accesuri carosabile lesnicioase, platforme si spatii de degajare corespunzatoare pentru desfasurarea investitiei.

Fiecare constructie necesita o tratare atenta privind circulatia, exploatarea si intretinerea.

Se vor respecta, de asemenea, conditiile impuse prin avizul Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

La transportul, executia si exploatarea serelor se vor respecta distantele de protectie si de siguranta stabilite prin normele in vigoare si conditiile tehnice prevazute de furnizorul echipamentelor si materialelor.

Lucrarile de construire se vor face cu respectarea legislatiei in vigoare in ceea ce priveste autorizarea si indeplinirea standardelor de calitate.

In timpul construirii se va avea in vedere neafectarea vecinatatilor. in cazul in care este necesara folosirea temporara si a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

2.3. REGULI DE AMPLASARE PE TEREN SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Fata de axul drumului DE 379/58 aliniamentul terenului se retrage cu 6,00 m, iar retragerea constructiilor se va face la minim 32 metri distanta de axa drumului - distanta este impusa de zona de protectie a LEA 20kv.

Pe laturile de nord, sud si est retragerea constructiilor se face la minim 5,00 m fata de limita terenului.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesul rutier la o obiectivele propuse se va prevedea din drumul de exploatare adiacent terenului.

Profilul transversal al drumului de exploatare se va largi la 12,00 m (2,50 m trotuar, 7,00 m carosabil, 2,50 m trotuar).

Accesul pe terenul constructibil se va face din drumul de exploatare. Se vor respecta normele in vigoare pentru proiectarea, autorizarea si executarea drumului de acces.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Lucrarile edilitare se va executa in urma intocmirii unor proiecte de catre proiectanti specializati autorizati, in functie de necesitati.

Beneficiarul va respecta cerintele prevazute in normele tehnice de racordare la retelele electrice de interes public.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

In cazul dezmembrarii terenului, se va intocmi un nou P.U.Z.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Sunt permise imprejmuiiri din plasa metalica. Pe terenul neocupat de constructii si drumuri se vor amenaja spatii verzi. Solul va fi copertat si plantat, astfel incat sa nu existe spatii afectate, altele decat cele prevazute in proiect.

Se va mentine o suprafata de minimum 20% din suprafata terenului reglementat cu destinatia de spatiu verde amenajat.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

3.1. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

- a. ZR – zona aferenta functiunilor propuse;
- b. TA - teren agricol – se mentin prescriptiile PUG;
- c. circulatie carosabila – se mentin prescriptiile PUG;
- d. spatiu verde – se mentin prescriptiile PUG.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona studiata avand o singura functiune predominanta, nu s-a facut o clasificare a acesteia in subzone, deoarece se pot identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent P.U.Z.. Pe parcela sunt prevazute a se executa obiectivele:

- magazin de desfacere;
- spatii tehnice, procesare primara (sortare, ambalare si etichetare) si administratie;
- sere legumicole (productia de tomate se realizeaza in spatii protejate, in sistem hidroponic – nu se cultiva la sol);
- platforme de circulatii carosabile, parcare, alei de acces carosabil si pietonal, imprejmuri, etc.;
- retele de utilitati si instalatii: alimentare cu apa, buffer apa calda, electrice - generator, iluminat exterior si de supraveghere, evacuare ape uzate, bazin vidanjabil, put forat, separator de hidrocarburi, etc.;
- spatii verzi si amenajari peisagere.

4.1. DATE DE RECUNOASTERE

Suprafata de teren destinata obiectivelor ocupa cea mai mare parte a terenului.

Tipul de proprietate asupra terenurilor: proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Terenul proprietate privata va trece din extravilan in intravilan.

4.2. UTILIZARI PERMISE

- cladiri anexe care cuprind spatii administrative, birouri, laboratoare, depozitari, spatii de cazare temporara pentru personal, centrala termica, etc.;

- platforme pentru circulatii carosabil, parcare, alei de acces carosabil si pietonal, etc.;
- retele de utilitati si instalatii: alimentare cu apa, agent termic, electrice, iluminat exterior si supraveghere, evacuare ape uzate, bazine vidanjabile, puturi, etc.;
- hale si platforme pentru depozitare si comercializare a produselor agricole (seminte, deseuri agricole, cereale, legume, furaje, etc.);
- hale de productie avand ca materie prima produse sau deseuri agricole;
- constructii pentru servicii agricole;
- spatii verzi si amenajari peisajere.

4.3. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Retragerile minime ale constructiilor vor fi:

- 32,00 metri fata de axul drumului DE379/58 dinspre V; distanta este impusa de zona de protectie a LEA 20kv.
- 5,00 metri fata de limita proprietatii dinspre N;
- 5,00 metri fata de limita proprietatii dinspre S;
- 5,00 metri fata de limita proprietatii dinspre E.

4.4. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime propus – maximum **P+1E**. Constructiile pot avea subsol sau demisol. inaltimea constructiilor va fi de maxim **+10,00 metri** fata de cota terenului existent. Sunt permise inaltime mai mari, justificat, la instalatii tehnologice si silozuri, daca e cazul.

4.5. INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului – **60%**.

Coeficientul maxim de ocupare a terenului – **1,00**.

4.6. ACCESURILE PRINCIPALE LA CONSTRUCTII

Accesurile principale in constructii se vor face din aleile carosabile si pietonale prevazute in incinta. Acestea sunt in legatura directa cu drumul de exploatare DE 379/58.

4.7. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

Pentru hale si cladiri anexe – se recomanda utilizarea pe cat posibil a materialelor de constructie traditionale (caramida, lemn) la inchideri si compartimentari; se recomanda structuri din zidarie portanta sau de lemn, acoperiri cu sarpanta de lemn sau metalica si invelitorile ceramice; se permit si structuri metalice cu inchideri perimetrice si invelitoare

din panouri termoizolante multistrat, daca sunt justificate din punct de vedere economic sau al asigurarii unor conditii stricte de calitate.

Fatadele vor fi finisate cu materiale durabile, agrementate tehnic, compatibile cu functiunea.

Sunt interzise finisajele exterioare in culori vii, sau cele stralucitoare. Sunt permise culori „de pamant”: maro, bej, verde, kaki, ocru, gri, etc. – nesaturate.

Pentru parcuri si drumuri – se recomanda sa fie pietruite sau dalate pe pat de pietris si nisip. Portiunile expuse riscului de a fi contaminate cu hidrocarburi vor avea imbracaminte etansa si rigole de preluare a apelor pluviale, dirijate catre separator de hidrocarburi inainte de a fi refolosite la irigatii sau eliberate in zona de spatiu verde. Sunt permise imbracaminti asfaltice pe fundatii de pietris si nisip, pentru asigurarea unor cerinte stricte de calitate.

Pentru trotuare – dale de piatra sau pavele autoblocante pe strat de nisip, sau asfalt pe pat de pietris si nisip, daca este necesar din considerente geotehnice.

4.8. PLANTATI

In partea dinspre drum a terenului - gazon decorativ, plante floricole de vara din specii autohtone: (petunia, dalia, echinops, verbena), salcami (robinia), arini (alnus glutinosa), tei; arbusti: liliac (syringa), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.. imprejmuirea poate fi dublata de aliniamente de arbori sau gard viu.

In lateral si in spatele loturilor se poate folosi vegetatie medie si inalta.

Suprafata destinata spatiului verde sau plantat va fi de minimum 20% din suprafata terenului.

intocmit,

arh. Serghei Petrov