

## MEMORIU TEHNIC

### CAPITOLUL 1

### DATE GENERALE

<b>I.01</b>	<b>Denumirea obiectului de investiții</b> PLAN URBANISTIC ZONAL în vederea reglementării zonei pentru construire stație distribuție carburanți, amenajare incintă și împrejmuire teren
<b>I.02</b>	<b>Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul</b> ORAS OVIDIU, STRADA NAȚIONALĂ, NR. 192
<b>I.03</b>	<b>Titularul investiției</b> TRANSOPTIC BAUROM S.R.L. prin reprezentant Dan Albastroiu
<b>I.04</b>	<b>Elaboratorul documentației</b> S.C. MAS PUBLISHING&PARTNERS S.R.L. - CONSTANȚA tel: 0723.171.168
<b>I.05</b>	<b>Fază proiect</b> A.O.
<b>I.06</b>	<b>Număr proiect</b> 261/2019

### 1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate pentru terenul situat** la adresa strada Nationala, nr. 192 si număr cadastral 109844.

Având în vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia urmatoarea zona prin documentatia urbanistica de tip P.U.Z.:

- La N - drum acces;
- La S - vecin-teren Oraș Ovidiu ;
- La E - teren-proprietate de Stat/ teren-oraș Ovidiu/ teren-oraș Ovidiu (bază sportivă);
- La V - strada Națională și DN2A..

Zona propusă spre studiu prezintă o suprafață totală de 4232 metri patrati/ 0.42 ha.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Imobilul ce a generat P.U.Z. este proprietatea privată a TRANSOPTIC BAUROM, persoană juridica, conform următoarelor acte:

- Contract de vanzare autentificat cu numarul 474/ 21.05.2019.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificatul de Urbanism pentru informare nr. 256 din 12.07.2019;
- Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

## CAPITOLUL 2

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat documentația, face parte din intravilanul orasului Ovidiu, situat în zona de nord, având în vecinătatea imediată baza sportiva - Stadionul Orasenesc.

Terenul dispune de deschidere la strada Nationala/ Dn2A si alee de acces, pe laturile de vest, respectiv nord. Astfel zona propusa spre studiu este bine sistematizata din punct de vedere rutier si dispune de accesibilitate ridicata.

Terenul se afla la intersectia dintre doua circulatii importante ce faciliteaza traseul catre Harsova (E87-DN2A), respectiv Bucuresti, Tulcea, Mangalia (A4).

### 2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE - P.U.G.

Terenul propus spre studiu P.U.Z. face parte din intravilanul orasului Ovidiu și conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al orasului Ovidiu, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 33 din 1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită, se încadrează în următoarea zonă funcțională, cu reglementările aferente:

U.T.R. 3 - zona de recreere, turism si sport.

zone protejate: zona conducta gaze (SC Transgas Medias SA), zona traseu LEA;

regim tehnic: P.O.T. maxim= nereglementat/ C.U.T. maxim= nereglementat/ inaltimea maxima= nereglementat/ aliniamentul constructiei se va face la= nereglementat;

### 2.3 REGIMUL JURIDIC

Imobilul ce a generat P.U.Z. este proprietatea privată a TRANSOPTIC BAUROM, persoană juridica, conform următoarelor acte:

- Contract de vanzare autentificat cu numarul 474/ 21.05.2019 incheiat la BNP Mergeane Iuliana.

In vecinatate se identifica terenuri aflate in proprietatea orasului Ovidiu cat si in proprietatea Statului.

## 2.4 CIRCULAȚII

Terenul se afla la intersecția dintre două circulații importante ce facilitează traseul către Harsova (E87-DN2A), respectiv București, Tulcea, Mangalia (A4).

Amplasamentul studiat are acces la strada Nationala/ Dn2A și alei de acces, pe laturile de vest, respectiv nord. Astfel zona propusă spre studiu este bine sistematizată din punct de vedere rutier și dispune de accesibilitate ridicată.

Circulația pietonală în prezent se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Imobilul este situat în județul Constanța, orașul Ovidiu, strada Nationala nr.192, în suprafața de 4232,00 metri pătrați și dispune de categoria de folosință curți-construcții.

Imobilul ce a generat P.U.Z., nu prezintă construcții și nu este împrejmuit, după cum este descris în planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Terenul se identifică prin numărul cadastral 109844 înscris în cartea funciara cu același nr..

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale și rețele de telecomunicații).

Toate rețelele existente în zona, vor fi trasate în anexele, avizele instituțiilor avizatoare deținătoare de rețele.

## CAPITOLUL 3

## PROPUNERI

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor,
- Asigurarea accesului la infrastructură,
- Utilizarea eficientă a terenurilor,
- Diversificarea funcțiilor,
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. și a suprafeței maxim edificabile pentru amplasamentul studiat,
- Reglementarea regimului de înălțime, prin corelare cu cerințele funcționale,
- Creșterea calității vieții utilizatorilor și creșterea esteticii urbane.

## 3.1 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Având în vedere prevederile art. 32 al Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, modificarea reglementărilor urbanistice pentru terenurile vizate se poate face prin elaborarea și finanțarea *prin grija persoanelor fizice și /sau juridice interesate*.

**Zona studiată prin prezenta documentație, propune modificarea reglementărilor aprobate anterior prin P.U.G. oras Ovidiu.**

În cadrul zonei de studiu propuse se identifica o zona de reglementare, conform P.U.G. oras Ovidiu si anume:

- U.T.R. 3 - zona de recreere, turism si sport

Astfel se propune modificarea teritoriului propus spre studiu P.U.Z., din UTR 3- zona de recreere, turism si sport in ZSt - zona servicii si activitati tertiare situate de-a lungul arterelor importante de circulatie.

ZSt - zona servicii si activitati tertiare situate de-a lungul arterelor importante de circulatie

#### UTILIZARI ADMISE

- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice: comerț, depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale, comerț en-gros; showroom auto, moto, alte produse; autoservice, spălătorie auto, stație de combustibili, alimentație publică; sediu birouri, firmă;
- Funcțiuni industriale: hală producție, prelucrare, asamblare; sediu administrativ, spații și anexe pentru personal; depozit, centru de distribuție, comercializare materiale de construcții, parc logistic, infrastructură și spații pentru IMM-uri;
- Construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- Spații verzi și plantații de protecție;
- Împrejmuiri;

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 20,00 metri (în care sunt incluse firmele luminoase/ steaguri si alte asemenea)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $POT = mp. AC / mp\ teren * 100$ )

- POT maxim = 25%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = mp. ADC / mp\ teren$ )

- CUT maxim = 1.50 mp./ A.D.C.

### 3.2 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la rețele publice existente, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

Apele pluviale vor fi captate și trimise către sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține la etapele ulterioare P.U.Z..

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua de telecomunicații se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă, conform avizelor instituțiilor specifice ce se vor obține ulterior.

**Toate bransamentele de rețele se vor realiza ulterior P.U.Z., la fazele ulterioare conform avizelor instituțiilor avizatoare și normelor în vigoare.**

#### CAPITOLUL 4

#### INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA

Prin propunerea prezentului P.U.Z. se dorește încadrarea într-o nouă zonă de reglementare a imobilului, în care indicatorii urbanistici să fie reglementați în mod specific și diversitatea funcțională să fie caracteristica zonei din care se încadrează aceasta.

Beneficiarul investiției dorește **realizarea unei stații de distribuție carburanți ce prevede construirea unei stații noi 4 pompe + skid GPL+ echipament spalate auto manuala și amplasare elemente de semnalistică.**

Zona studiată este situată în proximitatea unui important nod rutier, iar țesutul construit în vecinătatea terenului ce a generat investiția, nu este unul dens, zona fiind în proces de dezvoltare.

Având în vedere intersecția giratorie ce facilitează legăturile dintre orașul Ovidiu cu localitatea Harsova (prin DN2A/ E87 și localitățile Tulcea, București (prin A4), investiția ce a generat P.U.Z. de construire stație distribuție carburanți, amenajare incintă și împrejurimi teren, este oportună și vine cu un aport din punct de vedere funcțional pozitiv în zona studiată.

Mixitatea funcțională propusă în zona de studiu a PUZ se încadrează în contextul vecinătăților și are în vedere tendințele de dezvoltare la nivelul zonei din care se încadrează la nivelul orașului Ovidiu.

Prin investiția propusă a se realiza în baza prezentei documentații urbanistice, spațiile verzi se vor amenaja în incintă conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, iar în ceea ce privește locurile de parcare, acestea se vor amenaja în funcție de minimul necesar conform soluției arhitecturale detaliată la faza D.T.A.C. în baza normelor legislative în vigoare.

În consecință, investiția ce a demarat documentația se integrează în țesutul urbanistic existent și viitor.

Investiția propusă pe terenul ce a generat P.U.Z., va fi realizată **exclusiv din fonduri proprii**, fără implicarea autorității publice locale.

- **Regim de înălțime** maxim propus : **20,00 metri** (în care sunt incluse firmele luminoase/ steaguri și alte asemenea)
- **P.O.T. = 25,00%**
- **C.U.T. = 1.50 mp./ A.D.C.**
- **Funcțiuni: stație de distribuție carburanți și servicii și echipamente aferente acesteia.**

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.Z. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziție a unui P.U.Z. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbateră publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare pentru o perioadă de 25 de zile și

se vor notifica toți locuitorii din arealul P.U.Z.-ului . De asemenea, se va organiza o sedință de dezbateră publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.Z.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarii terenului.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Întocmit,  
Urb. LOREDANA PĂVĂLUC



Verificat,  
Urb. ALEXANDRU BĂJENARU