

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL I - DATE GENERALE

I.01. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII:

PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN PARCELA Vn 500/1, Lot 1 – PENTRU CONSTRUIRE CRAMA – PRODUCTIE, ALIMENTATIE PUBLICA SI SPATIU COMERCIAL

I.02. AMPLASAMENT OBIECTIV

Situat la nord de municipiul Constanța, în imediata apropiere a canalului Poarta Albă - Midia, Năvodari și a Aeroportului Internațional Mihail Kogălniceanu, și traversat de drumul European E60 (drumul național 2A) ,Orasul Ovidiu se învecinează, pe lângă municipiul Constanța, cu orașul Năvodari și comunele Lumina, Mihail Kogălniceanu, Poarta Albă și Valul lui Traian.

Locatia in care urmeaza sa se realizeze investitia, in suprafata totala de **7700 mp din acte** se afla în extravilanul localitatii Ovidiu, jud. Constanta. Terenul are accesul auto si pietonal din drumul de exploatare latura sud vestica DE 479 si se invecineaza:

La **nord est** - De 499

La **sud est**: - IE 111418; De 501

La **sud vest**: De 479

La **nord vest**: IE 212163



Localizarea terenului studiat

I.03. BENEFICIARUL LUCRARILOR

S.C. SNH GOLD IMPERIAL S.R.L. - Municipiul Constanta, str. Chiliei nr. 12, camera 3, Jud Constanta.

I.04. PROIECTANT GENERAL

S.C. ED COM'96 S.R.L.

I.05. PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM

Urb.Arh. Alexandru Costandache

Urb.C.Arh. Rodica Ungureanu

I.06. SOCIETATE SPECIALIZATA MEDIULUI

I.07. FAZA PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL

I.08. CADRU LEGISLATIV PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

●HOTARARE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (*actualizata*) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe

- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata;
- Ordinul 19 din 2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si Ordinul 994/2018;
- HCJC nr. 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizata;
- Legea nr. 86/2000 pentru ratificarea Convenției privind accesul publicului la informații participarea publicului la luarea deciziei și accesul la justiție în probleme de mediu semnată la Aarhus în data de 25.06.1998;

CAPITOLUL II – NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Scopul prezentei documentatii consta in reglementarea zonei studiate in cadrul P.U.Z. in vederea realizarii unei Crame -productie, alimentatie publica si spatiu comercial si introducerea in intravilan a terenului ce a generat P.U.Z. (terenul aferent realizarii investitiei), localizate in extravilanul orasului Ovidiu, jud. Constanta.

Conform **Avizului de oportunitate nr. 8684 din 18.07.2022** se vor stabili reglementarile urbanistice pentru terenul in suprafata de 7700 mp, in vederea realizarii unei Crame -productie, alimentatie publica si spatiu comercial , in extravilanul orasului Ovidiu, jud. Constanta.

Planul Urbanistic Zonal studiaza suprafata de teren ce se reglementeaza in raport cu loturile invecinate , loturi ce sunt introduse in intravilan inclusiv caile de acces pana la DJ228. Astfel zona studiata va fii de 18000 mp, iar zona ce se reglementeaza este de 7700 mp.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea amplasamentului, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Prin realizarea acestui proiect se urmareste:

- cresterea contributiei la dezvoltarea complexa, armonioasa si durabila a zonei rurale;
- construirea, dezvoltarea si modernizarea suprafetelor viticole in concordanta cu tendintele pe plan international;
- crearea de noi locuri de munca;
- stimularea producatorilor agricoli pentru infiintarea de adevarate exploataii agricole si de organizatii profesionale;
- imbunatatirea structurii culturilor agricole, pentru eficienta maxima in folosirea conditiilor pedoclimatice, satisfacerea cerintelor pietii interne si externe, precum si pentru cresterea profitabilitatii agricultorilor;
- dezvoltarea agriculturii, industriei alimentare in concordanta cu regulile de protectie a mediului inconjurator
- atingerea treptata, dar in ritm sustinut, a parametrilor minimali de performanta, pe piata Uniunii Europene.

CAPITOLUL III – DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE

III.01 ETAPE DE DEZVOLTARE – DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Asezare - Suprafata

Oraşul Ovidiu are o suprafaţa de 82,63 km pătrăţi, este amplasat pe malul vestic al Lacului Siutghiol, la numai 10 km. Nord de municipiul Constanţa. În zona nordică este traversat de canalul fluvial Poarta Albă Midia Năvodari.

Numar de locuitori

Populaţia oraşului depăşeşte 13100 de locuitori iar din punct de vedere etnic, în Ovidiu convieţuiesc turci, tătari, romi, aromâni, moldoveni, olteni, ardeleni şi dobrogeni.

Bilant demografic

Conform [recensământului efectuat în 2011](#), populaţia oraşului Ovidiu se ridică la 13.847 de locuitori, în creştere faţă de [recensământul anterior din 2002](#), când se înregistraseră 13.134 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt [români](#) (81,01%). Principalele minorităţi sunt cele de [tătari](#) (3,02%), [turci](#) (2,51%) şi [romi](#) (1,83%). Pentru 11,37% din populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt [ortodocşi](#) (81,66%), cu o minoritate de musulmani (5,93%). Pentru 11,38% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.

Mediul economic

Industria este principala activitate economică desfăşurată în această localitate, urmată de comerţ, servicii şi agricultură. În ultima perioadă, datorită aşezării sale pe malul lacului Siutghiol, tendinţele pieţei imobiliare au influenţat foarte mult dezvoltarea oraşului transformându-l într-o importantă zonă rezidenţială.

Pe insula Ovidiu din Lacul Siutghiol se presupune că ar exista mormântul poetului Publius Ovidius Naso. În momentul de faţă, pe insulă îşi desfăşoară activitatea un complex turistic cu restaurant cu specific pescăresc şi tradiţional românesc.

Orașul oferă variate posibilități de recreere, printre care amintim: Centrul Cultural, Clubul Sportiv Orășenesc, pista de karting, restaurante, plimbare cu vaporețul la Insula Ovidiu, Popasul Cișmea etc.

III.02. INCADRAREA IN LOCALITATE

Locația în care urmează să se realizeze investiția reprezintă însăși zona de reglementare, în suprafața totală de 7700 mp din acte se află în extravilanul localității Ovidiu, jud. Constanța și se încadrează în categoria "proprietate privată a unei persoane juridice" conform actelor doveditoare ce fac parte din prezenta documentație. Terenul are accesul auto și pietonal din drumul de exploatare asfaltat latura sud vestică DE 479

Coordonatele STEREO 70 ale zonei studiate ce a generat PUZ, sunt prezentate în tabelele de mai jos (atașat documentației se regăsește și un fișier Excel cu aceste coordonate).

Nr crt.	x	y
1	314748.934075002	778669.00017851
2	314710.7687	778716.868999999
3	314707.837000001	778720.412000001
4	314718.901000001	778729.149999998
5	314743.392999999	778748.471999999
6	314727.964000001	778766.537000001
7	314727.964000001	778769.269200001
8	314731.798700001	778800.431200002
9	314769.0691	778730.13565275

III.03. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful

Relieful teritoriului orașului Ovidiu, dominat la vest și nord-est de Valea Carasu și în partea de nord de Valea Lumina, ambele terminate în lacul Siutghiol, pastrează particularitățile podișului Dobrogei maritime, caracterizat prin altitudini mici și văi largi mai puțin adânci al căror punct terminus este, de cele mai multe ori, în fostele limanuri maritime, în prezent barate de perisipuri.

Cotele maxime ale zonei de podiș sunt înregistrate în partea de vest a teritoriului, +80m, în zona localității Poiana, iar cele minime, în extremitate estică, +2,0 m, pe malul Lacului Siutghiol.

Elementul dominant al reliefului teritoriului orașului Ovidiu îl reprezintă lacul Siutghiol care constituie și limita estică a acestuia.

Datorită particularităților sale morfostructurale, teritoriul orașului Ovidiu face parte din subunitatea Dobrogei centrale, cuprinsă între falia Palazu (Capidava-Ovidiu) la sud și falia Peceneaga-Camena la nord prelungită sub apele Marii Negre la est și marginită de falia Dunării de vest.

Hidrologia

Lacul Siutghiol în suprafața de 19.5 kmp este de origine lagunară, separat de mare printr-un cordon litoral de înălțime variabilă, în limitele caruia s-a dezvoltat ulterior stațiunea Mamaia, actualmente componentă a municipiului Constanța.

Lacul are apa dulce si este alimentat din surse subterane, cu debite variind intre 900-1250 l/s, nivelul sau fiind superior celui al Marii Negre. Sursa principala de alimentare a lacului o reprezinta izvoarele carstice cu apa dulce de la Caragea-Dermen. In cadrul lacului se regaseste o insula calcaroasa de 2 ha si o altitudine maxima de 5m.

Clima

Valorile climatine inregistrate pentru orasul Ovidiu se incadreaza in cele specifice climatului continental, caracterizat prin diferente termice diurne si anuale mari, prin cantitati reduse de precipitatii, suplinite insa de apropierea volumului mare de apa al Marii Negre si al lacului Siutghiol. Existenta Marii Negre la cca. 5Km de orasul Ovidiu si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acesteia. Dobrogea se caracterizeaza printr-un climat secetos, cu precipitatii atmosferice rare, dar reprezentate prin ploi torentiale.

III.04. CIRCULATIA

Orasul Ovidiu prezinta o accesibilitate sporita pe cale rutiera si feroviara prin amplasarea orasului pe coridorul panEuropean IV – drumul european E60 (DN2) , calea ferata Bucuresti-Constanta. Pe langa accesibilitatea rutiera si feroviara, orasul Ovidiu se afla la o distanta foarte mica (13 km) fata de aeroportul international Mihail Kogalniceanu. Privilegiat de pozitia geografica, orasul Ovidiu prezinta o foarte buna accesibilitate pe cale flivialam maritima (canalul Poarta Alba – Midia – Navodari) prin portul Ovidiu (avand si o buna cooperare teritoriala cu orasul Medgidia). Terenul pentru care se intocmeste PUZ, are accesul din Drumul de exploatare De 479 (asfaltat) situat pe latura sud vestica . Legatura cu orasul Ovidiu se realizeaza prin DE 479; DJ228 si DN2A.

III.05. OCUPAREA TERENURILOR

UAT Orasul Ovidiu ocupa o suprafata de 8.398,3 (0,01% din suprafata totala a Judetului Constanta), din care cea mai mare suprafata (76,76%) o reprezinta terenul agricol – 6.370,5 Ha.

Sursa – Serviciu APL, Primăria Oraşului Ovidiu



Situatia actuala teren ce a generat PUZ

In prezent, amplasamentul ce a generat PUZ se afla in extravilanul orasului Ovidiu si este incadrat in categoria Arabil- Vie. Este liber de constructii si nu prezinta imprejurimi. Terenul se invecineaza la Sud-Est cu lotul IE 111418, lot intravilan. Acesta face parte din trupul Izolat T25, urmand ca lotul ce se regelemeneaza sa extinda intravilanul trupului izolat mai sus menționat.

III.06. ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata exista retele de utilitati (alimentare cu apa si electricitate), zona studiata fiind amplasata in imediata vecinatate a unui teren intravilan.

Racordarea viitoarelor imobile la retelele de utilitati se va realiza in baza avizelor si in functie de raspunsul si mentiunile institutiilor avizatoare ce detin retele in zona.

III.07. ACTIVITATI DESFASURATE

Folosinta actuala a terenurilor conform Certificatului de Urbanism este VIE. Destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate este Zona teren extravilan nereglementata din punct de vedere urbanistic.

III.08. CONSTRUCTII HIDROTEHNICE

In zona studiata PUZ nu exista constructii hidrotehnice.

III.09. PROBLEME DE MEDIU

Conform Studiului de Fundamentare de Mediu, pentru stabilirea zonelor de protectie sanitara, tehnologica si de gospodarie comunală s-au identificat toate sursele si obiectivele care necesita zone de protectie conform legislatiei in vigoare, si au rezultat urmatoarele:

Cursuri de apa de suprafata – nu este cazul, pe amplasamentul PUZ nu au fost identificate cursuri de apa de suprafata. Cel mai apropiat curs de apa este Canalul Dunare – Marea Neagra, amplasat la peste 1600 m de zona studiata P.U.Z.

Surse de alimentare cu apa potabila – In zona exista retea de alimentare cu apa.

Statii de epurare – Nu este cazul;

Platforme de gunoi – nu este cazul, in cadrul zonei studiate si in vecinatati nu sunt prezente astfel de platforme de deseuri;

Conducte de transport produse petroliere, gaze, linii de inalta tensiune etc. - In vecinatatea zonei studiate exista retea electrica aeriana.

Intreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale;

Având in vedere funcțiunea actuala a terenului studiat prin PUZ, respectiv vie dar si terenurile din imediata vecinatate avand categoria arabil, pasune, vie se poate observa ca in amplasamentul studiat prin PUZ cat si in vecinatate nu se desfășoară activități industriale.

III.10. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Au fost luate in considerare optiunile si cerintele autoritatile locale, pareri ale populatie cu privire la orasul Ovidiu dar si a factorilor interesati cu privire la zona studiata:

- Se va tine cont de functiunea propusa prin documentatia de fata si se va propune o dezvoltare coerenta care sa nu produca dezechilibre in teritoriu;
- A fost avuta in vedere relationarea circulatiilor propuse aferenta zonei studiate cu trama stradala existenta si cea viitoare;
- Se vor avea in vederea racordarea si modernizarea retelelor edilitare;
Se va tine cont de impactul asupra mediului si a masurilor luate pentru prevenirea accidentelor.

III.11. MANAGEMENTUL DESEURILOR

Serviciile de salubritate a localitatilor se organizeaza pentru satisfacerea nevoilor populatiei si se desfasoara sub controlul, conducerea sau coordonarea autoritatilor administratiei publice locale. Sursele de deseuri din Ovidiu sunt : deseuri menajere provenite de la populatie si agentii economici, deseuri stradale, deseuri gradini, spatii verzi, parcuri, deseuri menajere spitalicesti. In cadrul zonei studiate si in vecinatati nu sunt prezente platforme de deseuri. Salubritatea este asigurata de utilizatorii terenurilor din zona.

III.12. BILANT SITUATIA EXISTENTA ZONA STUDIATA

CATEGORIA	MP	%
CONSTRUCTII	370	2,06
CIRCULATII	2400	13,33
TEREN AGICOL/VIE	15230	84,61
TOTAL	18000	100

III.12. BILANT SITUATIA EXISTENTA ZONA CE SE REGLEMENTEAZA

CATEGORIA	MP	%
CONSTRUCTII	0,00	0,00
PARCAJE	0,00	0,00
SPATII VERZI	0,00	0,00
TEREN AGRICOL/VIE	7700	100
TOTAL	7700	100

CAPITOLUL IV – DISFUNCTIONALITATI

Terenul ce a generat documentatia urbanistica de tip P.U.Z., amplasament ce va fi reglementat in vederea introducerii in intravilan, are destinatia si categoria de folosinta a terenului existenta: vie. Este liber de constructii si nu prezinta imprejurari.

In vecinatatea zonei studiate exista retele de utilitati (alimentare cu apa, si electricitate.).

Accesul auto

La momentul actual, conform situatiei existente in teren, amplasamentul ce a generat documentatia urbanistica de tip P.U.Z. nu are acces direct catre cai de comunicatie principale, importante, drumuri judetene sau drumuri nationale, dar are acces la acestea prin drumurile de exploatare din zona nord estica.

Drumurile interioare

Nu este cazul.

Reteaua de cai ferate

Linia de transport feroviar pentru marfa ce trece prin localitatea Ovidiu face legatura intre cea mai mare rafinarie din Estul Europei Rompetrol Midia Navodari si gara feroviara Constanta (nordul de cale ferata Constanta – Palas – Constanta Port) – cu Bucurestiul. Fata de amplasamentul studiat aceasta se afla la cca 5600 m distanta.

Rețele de utilitati

In vecinatatea zonei studiate exista retea de energie electrica si retea de alimentare cu apa.

Managementul deseurilor.

Activitatea predominanta este una agricola.

Managementul deseurilor este asigurat de cei ce utilizeaza terenurile analizate conform tipurilor de activitati desfasurate.

Pentru drumurile comunale si de exploatare managementul deseurilor este realizat de administratorul acestora.

Trafic de pasageri si siguranta acestuia

Nu este cazul.

CAPITOLUL V – PROIECTE APROBATE/ LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

Conceptul de dezvoltare a unei comunitati este strans legat de cel de dezvoltare durabila care se refera la o forma de crestere care satisface nevoile sociale ale bunastarii pe termen scurt, mediu si in special pe termen lung. La momentul realizării primului PUG al oraşului Ovidiu și al regulamentului local de urbanism aferent în anul 1999, suprafața UAT Ovidiu (teritoriu administrativ) era de 8263 ha, din care 742 ha în intravilan după cum urmează: oraş Ovidiu 634 ha, sat Poiana 108 ha.

Prin aprobarea PUG-ului și regulamentului aferent actualizat in 2019 , se asigură principalii indicatori urbanistici și direcțiile de dezvoltare funcțională în evoluția oraşului Ovidiu pentru următorii 10 ani, printr-o creștere a intravilanului cu 583,85 ha, ajungându-se la o suprafață de 1325,85 ha.

Elaborarea documentației de actualizare a PUG-ului a fost gândită pe termen lung în baza unei noi strategii de dezvoltare a oraşului prin:

- modificarea politicilor de dezvoltare (ca mijloace politico-administrative, organizatorice și financiare utilizate în scopul realizării strategiei)

- implementarea unor programe de dezvoltare (ca ansamblu de obiective concrete propuse pentru realizarea politicilor)
- proiecte de modificare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (ca instrumente de aplicare și control al dezvoltării)

PUG-ul aprobat cuprinde:

- evoluția localității
- direcțiile de dezvoltare funcțională
- sistematizarea traseelor de circulație și echipare aferentă
- principalele direcții și proiecte de dezvoltare
- zonele de risc natural (în orașul Ovidiu nu este cazul)

În privința lucrărilor pentru protecția mediului, în zona studiată PUZ nu au fost identificate astfel de lucrări.

CAPITOLUL VI – CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

Planul Urbanistic Zonal studiază o suprafață de teren de 18000 mp, din care se va reglementa suprafața de teren a investitorului, respectiv 7700 mp, restul de teren studiat reprezentând analiza zonei învecinate cu acesta.

Documentația P.U.Z. analizează și stabilește reglementările specifice pentru amplasarea și realizarea obiectivului de investiție **CRAMA – PRODUCTIE, ALIMENTATIE PUBLICA SI SPATIU COMERCIAL** Parcela Vn500/1, lot 1, Loc. Ovidiu, Jud. Constanța.

Scopul documentației PUZ analizate constă în reglementarea zonei studiate în cadrul P.U.Z. și introducerea în intravilan a terenului ce a generat prezenta documentație, localizată în extravilanul orașului Ovidiu, jud. Constanța.

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

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.Z., până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

RLU produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Județean Constanța și de către Consiliul Local al Orașului Ovidiu, potrivit competențelor pe care le deține.

a. Cadrul legal

Documentația P.U.Z. 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.

📖 **Noul Cod Civil** – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

📖 **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare

📖 **Legea nr. 50/2001** privind autorizarea lucrărilor de construcții republicată, cu modificările

ulterioare;

🎬 **Legea nr. 18/1991** a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare.

🎬 **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificarile ulterioare

🎬 **OUG nr.195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile și completările ulterioare.

🎬 **Legea nr.24/2007** a spațiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare

🎬 **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare

🎬 **Legea nr. 33/1994** exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificarile ulterioare

🎬 **Legea 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificarile ulterioare

🎬 **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.

🎬 **Legea nr.363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

🎬 **Legea nr.171/1997** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

🎬 **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a-zone protejate.

🎬 **Legea nr.575/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național –Secțiunea V – Zone de risc natural

🎬 **Ordonanța nr.43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată cu modificări prin Legea 378/2001, modificată, republicată

🎬 **Legea 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor

🎬 **Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului înconjurător

🎬 **Legea nr.215/2001** a administrației publice locale, republicată, cu modificarile ulterioare

🎬 **Legea 153/2011** privind măsuri de creștere a calitatii arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificarile ulterioare

🎬 **Legea 204/2008** privind protejarea exploatațiilor agricole

🎬 **Ordonanța Guvernului nr.43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin **Legea nr.82/1998**, republicată, cu modificarile ulterioare

🎬 **OUG nr.34/2013** privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificările ulterioare

🎬 **Codul Aerian al României** aprobat cu Ordonanța Guvernului nr.29/1997, cu modificările ulterioare

🎬 **Legea 211/2011** privind regimul deșeurilor, republicată

🎬 **Legea nr.185/2013** privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

🎬 **OUG nr.57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu L.49/2011, cu modif.ulterioare

🎬 **HG nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu

completările și modificările ulterioare

🏢 **HG nr.382/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism pentru zonele cu riscuri naturale

🏢 **HG 447/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hartilor de risc natural la alunecări și inundații, cu modificări ulterioare

🏢 **HG nr. 349/2005** privind depozitarea deșeurilor, cu modificări ulterioare

🏢 **HG nr. 1284/2007** privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România cu modificări ulterioare (HG 971/2011)

🏢 **HG 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

🏢 **Legea nr.59/2016** privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase

🏢 **ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017** al MDRAPFE, M.Mediu, MAI privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism

🏢 **HG nr.62/1996** privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificări ulterioare

🏢 **Ordinul MDRL nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificări ulterioare.

🏢 **Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221** din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

🏢 **Ordinul nr. 2.212/2.391/59/16.317/151/M.40/2.868/C/263/419/2018** pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executării lucrărilor de construcții cu caracter special al MDRAP, MCI, MAI, SRI, STS, MAPN, MJ, SIE, SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar

🏢 **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificări ulterioare

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr.1295/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale (înlocuiește OMT 43/1998).

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (înlocuiește OMT 45/1998).

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1295/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice (înlocuiește OMT 46/1998).

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1294/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale (înlocuiește OMT 47/1998)

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 571/1997** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere.

🏢 **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 735/2015** pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015, cu modif. ulterioare

🏢 **Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007** pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

🏢 **Ordinul MLPAT nr.21/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000

🏢 **Ordinul MDRAP nr.3384/2013** privind aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind acustica în construcții și zone urbane, indicativ C125-2013”

🏢 **Ordinul MLPAT nr.10/N/1993** privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE indicativ P 132-93 (înlocuit parțial prin NP24-97)

🏢 **Ordinul nr.6/139/2003 al MLPTL/MAP** privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean

🏢 **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

🏢 **Ordinul MDRAP 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.

P.U.Z.-ul are un caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale P.U.Z., strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții, ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile P.U.Z.

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.– permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în procesul de realizare a investiției pe amplasamentul studiat.

b. Solicitari ale temei program

Prezenta lucrare are ca scop analiza conditiilor in care se poate construi un imobil cu functiunea de baza CRAMA si functiuni conexe -PRODUCTIE, ALIMENTATIE PUBLICA SI SPATIU COMERCIAL, conform Certificatului de Urbanism nr. 254/18.07.2022 emis de Primaria Orasului Ovidiu, zona studiata PUZ avand o suprafata de 7700 mp.

Obiectivul lucrarii il constituie elaborarea unor reglementari care sa orienteze dezvoltarea urbana a zonei si deblocarea/pregatirea procesului de investitii.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent PUZ, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

Având în vedere contextul functional al vecinătăților, pe amplasamentul ce a generat prezenta documentație urbanistică, propunerea se va încadra în urmatorii coeficienți urbanistici:

- Regim de înălțime maxim propus : **D+P+2E (14,00m)**;
- **P.O.T. = 35,00%**, conform Avizului de Oportunitate nr. 8684/18.07.2022 emis în vederea realizării P.U.Z.;
- **C.U.T. = 1.0 mp./ A.D.C.**, conform Avizului de Oportunitate nr. 8684/18.07.2022 emis în vederea realizării P.U.Z.:
- **Funcțiuni:** Funcțiuni productie -crama , Funcțiuni comerciale en-detail și servicii de mari dimensiuni , Alimentatie publica ,Funcțiuni de administrarea afacerilor , Funcțiuni terțiare, Anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc , Spații libere pietonale , Spații plantate.

Investiția privată propusă prin aceasta documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga suma fiind suportată de inițiatorul prezentei documentații.

Planul urbanistic zonal va stabili, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înalțimea 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.

VI.02. LUCRARI PROPUSE

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la zona ce se reglementeaza, în întregul său , până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) se aplică pentru introducerea în intravilan parcela Vn 500/1, lot 1.

CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA

Activități economice din sfera comerțului , alimentației publice și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării, producției mici și medii cu impact redus asupra mediului.

UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni producție -crama
- (2) Funcțiuni comerciale en-detail și servicii de mari dimensiuni
- (3) Alimentație publică
- (4) Funcțiuni de administrarea afacerilor
- (5) Funcțiuni terțiare
- (6) Anexe destinate garajelor, depozitării, pazei etc
- (7) Spații libere pietonale
- (8) Spații plantate

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- (2) Funcțiuni de gospodărire comunală
- (3) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- (4) Funcțiuni industriale și Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale utilizări cu impact redus asupra mediului, în unități de mărime mică și medie
- (5) Funcțiuni industriale din domeniul producerii energiei din surse regenerabile se admit acolo unde nu sunt expres interzise

UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5.
- (2) Utilizările incomode pentru vecinătate prin imaginea urbană oferită: depozite materiale re folosibile, cimitire de mașini, rampă de transfer deșeurilor urbane și alte asemenea
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului **POT_{max} = 35%**

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi **CUT_{max} =1**

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Se vor respecta reglementările generale cuprinse la capitolul **II.2.2.**

(32) Înălțimea maximă admisibilă streășină/ atic: **Hmax = 14,0 m**, corespunzând unui regim de înălțime maxim de **Rhmax= D+P+2E**

(4) Înălțimea maximă admisă la coamă este **Hmax.c =20,0 m**.

(5) Instalațiile și construcțiile tehnice pot depăși înălțimea maximă admisă cu condiția corelării înălțimii cu retragerile față de limitele parcelei.

Bilant situatie propusa pentru zona studiata prin PUZ

CATEGORIA	MP	%
CONSTRUCTII	1910	10,60
CIRCULATII SI PARCAJE	3170	17,62
SPATII VERZI	1925	10,70
TEREN AGRICOL/LIVADA/VIE	10995	61,08
TOTAL	18000	100

Bilant situatie propusa pentru zona ce se reglementeaza prin PUZ

CATEGORIA	MP	%
CONSTRUCTII	1540	20
CIRCULATII SI PARCAJE	770	10
SPATII VERZI	1925	25
LIVADA/VIE	3465	45
TOTAL	7700	100

CIRCULATII

Accesul carosabil definit în cadrul prezentului articol este un **acces individual** al parcelelor, care trebuie să îndeplinească *cerința urbanistică* minimală de a avea o lățime de **3,00 m**, cu o înălțime liberă de minim **2,50 m**. Aceasta înseamnă ca nicio parcelă nu este permis a avea o deschidere liberă mai îngustă de 3,00 m la drumul deschis circulației publice (nu poate avea mai puțin de 3,00 m liberi pentru realizarea porților de acces).

În cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor gabaritul accesului carosabil se majorează la **4,00 m** lățime cu **4,50 m** înălțime liberă.

Terenul studiat prin PUZ are deschidere la trei drumuri de exploatare: la nord est terenul are deschidere la drumul de exploatare De 499; la sud est are deschidere la drumul de exploatare De 501 iar pe latura sud vestica la drumul de exploatare De479, drum din care se va realiza accesul in incinta terenului.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate brasmamentele de retele se vor realiza ulterior P.U.Z. conform avizelor institutiilor avizatoare si normelor in vigoare.

Viitorul obiectiv va fi racordat la urmatoarele utilitati:

- electricitate - post transformare racordat la reseaua ENEL;
- alimentare cu apa - reseaua locala ;
- canalizarea - bazin (fosa septica) vidanjabil;
- salubritate - reseaua orasului Ovidiu;

SPATII VERZI

In vederea respectarii HCJC nr. 152/2013 de aprobare a *Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta*, s-au prevazut in situatia propusa spatiile verzi in suprafata minima de 25% precum si vie/livada in suprafata de 45%.

CAPITOLUL VII – RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU

Elaborarea proiectului are ca prim obiectiv **verificarea si analiza temei de proiectare** stabilita de beneficiar in corelare cu reglementarile urbanistice curente, pe urmatoarele paliere:

1. valorificarea potentialului urbanistic, eficientizarea obiectivelor economice si folosirea zonei in acord cu reglementarile existente la nivelul judetului Constanta
2. asigurarea unor relatii functionale optime in aria studiata si teritoriile invecinate
3. evidentierea interventiilor urbanistice care pot conduce la constituirea unei imagini unitare si personalizate a zonei

Toate aceste obiective urmaresc **asigurarea dezvoltarii durabile** pe termen lung a zonei in context local si regional.

Accentul asupra dezvoltarii durabile orienteaza corelarea reglementarilor configurativ-spatiale privind dezvoltarea in teritoriu cu aspecte economice si sociale, dar calitatea vietii este substantial dependenta de protectia mediului.

Astfel, este necesara o abordare integrata care sa incorporeze cei trei piloni ai dezvoltarii durabile: **crestere economica, bunastare sociala si protectia mediului**, intr-un cadru spatial echilibrat.

OBIECTIVE LA NIVEL NATIONAL SI LOCALITATE

La nivel național, Programul guvernamental stabilește principiile de bază ale politicii de mediu a României, în conformitate cu prevederile europene si internaționale, asigurând protecția și conservarea naturii, a diversității biologice și utilizarea durabilă a componentelor acesteia.

Strategia Națională pentru Dezvoltarea Durabilă a României 2030 stabilește cadrul național pentru susținerea Agendei 2030 și implementarea unui set de 17 obiective de dezvoltare durabilă. Aceasta susține dezvoltarea României pe trei piloni principali: economic, social și de mediu.

OBIECTIVELE PENTRU DEZVOLTARE DURABILĂ cuprinse în SNDD sunt:

- Obiectivul 1: Fără sărăcie
- Obiectivul 2: Foamete zero
- Obiectivul 3: Sănătate și bunăstare
- Obiectivul 4: Educație de calitate
- Obiectivul 5: Egalitate de gen
- Obiectivul 6: Apă curată și sanitație
- Obiectivul 7: Energie curată și la prețuri accesibile
- Obiectivul 8: Muncă decentă și creștere economică
- Obiectivul 9: Industrie, inovație și infrastructură
- Obiectivul 10: Inegalități reduse
- Obiectivul 11: Orașe și comunități durabile
- Obiectivul 12: Consum și producție responsabile
- Obiectivul 13: Acțiune în domeniul schimbărilor climatice
- Obiectivul 14: Viață acvatică
- Obiectivul 15: Viața terestră
- Obiectivul 16: Pace, justiție și instituții eficiente
- Obiectivul 17: Parteneriate pentru realizarea obiectivelor

Conștientizarea importanței mediului a crescut semnificativ în ultimii ani, atât în ceea ce privește mediul natural, cât și la cel antropic. Protejarea naturii este responsabilitatea tuturor datorită impactului biunivoc om - mediu, dar și o oportunitate a cetățenilor de a se uni într-un scop nobil, prin conștientizarea acestei responsabilități. Realizarea unui mediu antropic durabil poate fi atins prin cultivarea unui sentiment de apartenență și de comunitate, care să elimine simțul singurătății cetățeanului, factor de risc în realizarea potențialului personal și, în ultimă instanță, a funcționării comunitare.

Având în vedere investiția propusă prin prezentul PUZ, obiectivele acestuia sunt în armonie cu **Obiectivul 13: Acțiune în domeniul schimbărilor climatice, Obiectivul 15: Viața terestră, Obiectivul 3: Sănătate și bunăstare Obiectivul 8: Muncă decentă și creștere economică** din Strategia Națională pentru Dezvoltarea Durabilă a României 2030 în ceea ce privește îndeplinirea obiectivelor și ținutelor de mediu, managementul deșeurilor cu respectarea cerințelor de securitate energetică, reducerea impactului negativ asupra mediului, îmbunătățirea protecției împotriva amenințărilor la adresa sănătății.

RELEVANȚA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU

Acest PUZ are drept **scop** reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei studiate în vederea realizării obiectivului propus (Crama- productie,alimentatie publica si spatiu comercial) , având în vedere ca din cadrul documentelor emise de autoritățile responsabile a rezultat faptul că **documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului UAT Ovidiu, nu conțin**, la data eliberării Certificatului de Urbanism, suficiente elemente pentru inițierea procesului de autorizare a construirii obiectivului de investiții în extravilanul acestei localități (în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*).

Având în vedere cele prezentate anterior, au fost identificate următoarele obiective de mediu relevante pentru PUZ analizat:

Aspecte de mediu	Nr.	Obiective de mediu
------------------	-----	--------------------

Sol/Subsol	O1	Limitarea poluării solului și a degradării suprafețelor de sol ca urmare a activităților desfășurate în etapele de implementare ale planului
Apă	O2	Protecția calității apelor subterane și de suprafață în etapele de implementare ale planului
AER	O3	Menținerea calității aerului înconjurător
	O4	Reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră
Biodiversitate	O5	Menținerea stării favorabile de conservare a habitatelor și speciilor de floră și faună sălbatică
Peisaj	O6	Integrarea armonioasă a obiectivelor planului în peisajul existent
Așezări umane și sănătatea populației	O7	Execuția proiectului nu produce impact asupra așezărilor umane sau a celorlalte obiective.

Astfel ca, prin implementarea investiției propuse prin PUZ se pot atinge obiectivele de mediu propuse, obiective ce sunt în armonie atât cu obiectivele la nivel internațional, național și local.

CAPITOLUL VIII – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU

Planul Urbanistiz Zonal analizat cuprinde *regulamente privind dezvoltarea zonelor construite și reconstruite – prescripții și recomandări* (RLU atasat documentației de obținere a avizului de mediu) și a fost întocmit conform:

- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 22 din 22 februarie 2001 (*actualizată*) pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991.
- HCJC 152/2013 - Regulamentului 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 jud. Constanța;
- Ordonanța de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- Ordonanța de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial.

Se va avea în vedere, atât la realizarea lucrărilor cât și pe parcursul exploatării investiției propuse prin PUZ, protecția mediului înconjurător. Se recomandă folosirea energiei alternative (energie solară, eoliană, pompe de căldură) dacă aceste soluții sunt viabile pentru amplasamentul analizat prin PUZ.

Se vor propune soluții viabile pentru racordarea viitoarei investiții propuse prin PUZ în ceea ce privește racordarea la utilități: electricitate, alimentare cu apă și canalizare, salubritate, telefonie.

Trebuie avută în vedere respectarea HCJ nr.152/22.02.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construc-

tiilor realizate pe teritoriul administrative al judetului Constanta.

In privinta cadrului natural si a celui antropic din zona studiata PUZ, se face mentiunea ca raportul cadru natural – cadru antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Investitia propusa “ **CONSTRUIRE CRAMA- PRODUCTIE,ALIMENTATIE PUBLICA SI SPATIU COM-
ERVCIAL** ” se va realiza dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor impuse prin avizele si Acordurile emise de autoritatile competente cu incadrarea in legislatia privind activitatea mai sus mentionata.

Intocmit,
C.Arh. Rodica Ungureanu