

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

“MODIFICARE PUZ APROBAT, PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU DE ÎNVĂȚĂMÂNT PREȘCOLAR, ȘCOLAR ȘI LICEAL, SALĂ DE FESTIVITĂȚI, CLĂDIRI ADMINISTRATIVE, CLĂDIRI PENTRU CAZARE STUDENȚI ȘI PERSONAL, SPAȚII CONEXE, AMENAJARE TERENURI SPORTIVE, SPAȚII EXTERIOARE, CIRCULAȚII, RACORDURI UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE”

AMPLASAMENT: T. 92, P. 469/6, Lot 1/1/2, ORAȘ OVIDIU, JUDEȚ CONSTANȚA, NC 112132

BENEFICIAR: MAARIF INSTITUȚII INTERNAȚIONALE DE ÎNVĂȚĂMÂNT S.A.

Proiect Nr.: U02/ 2023

Proiectant ORANGE LINE DESIGN S.R.L

Faza de proiectare: P.U.Z

2023

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI

Partea din proiect	Titlatură / Specialitate	Prenume, nume / Societate Comercială	Semnătură / Ștampilă
Proiectant Urbanism	Urb.	CONSTANDACHE Diana	
S.C. Orange Line Design S.R.L.	Urb. Peis.	ȘTEFAN Alina - Mihaela	
	Urb	CLAPA Maria Costelia	
Ridicare topografică	Ing.	PFA Ciprian Vasiliu Cravelos Ciprian	

BORDEROU GENERAL

- **Piese scrise:**

- Volumul I – Memoriu de prezentare;

- **Piese desenate:**

- 01.01. Încadrare la nivelul județului Constanța - Rețeaua de localități și circulații;
- 01.02. Încadrare la nivelul județului Constanța - Elemente de cadru natural;
- 01.03. Încadrare în raport cu PUG Oraș Ovidiu;
- 01.04. Încadrare în raport cu PUZ "BAZĂ SPORTIVĂ - TERENURI FOTBAL, ANEXE UTILITĂȚI, AMENAJARE PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN";
- 01.05. Încadrare în geoportal ANCPI;
- 01.06. Încadrare ortofotoplan;
- 02.01. Accesibilitate la nivel de UAT;
- 03. Situația existentă – Disfuncționalități;
- 04.01. Reglementare urbanistică – Zonificare funcțională.

CUPRINS

CAPITOLUL I – INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal.....	6
1.3. Surse documentare.....	7
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.....	7
1.3.2. Studii de fundamentare care se preconizează a fi întocmite concomitent cu PUZ.....	7
1.3.3. Surse de informații utilizate, date statistice:	7
1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.....	7
1.3.5. Baza topografică	7
1.3.6. Metodologia utilizată	7
1.3.7. Legislația aplicată.....	8
CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	10
2.1. Evoluția zonei.....	10
2.2. Încadrarea în localitate	10
2.2.1. Încadrarea zonei în raport cu intravilanul.....	10
2.2.2. Legătura în teritoriu. Accesibilitate	11
2.3. Elemente ale cadrului natural.....	11
2.3.1. Relieful	11
2.3.2. Hidrografia	11
2.3.3. Geologia	12
2.3.4. Clima	12
2.3.4. Riscuri naturale	13
2.4. Circulația	14
2.4.1. Circulația rutieră	14
2.4.2. Legături navale.....	16
2.4.3. Calea ferată.....	16
2.4.4. Legături aeriene	16
2.4.5. Transport în comun.....	16
2.5. Ocuparea terenurilor	16
2.6. Echipare edilitară	16
2.7. Probleme de mediu	17
2.8. Opțiuni ale populației	17
CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	18
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	18

3.1.1. Ridicare topografică.....	18
3.1.2. Studiu de soluție – master plan, care va sta la baza reglementărilor urbanistice și care are rolul de a ilustra intenția beneficiarului în ceea ce privește dezvoltarea terenului.	18
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism (aprobate / în curs de aprobare)	18
3.3 Valorificarea cadrului natural	19
3.4. Modernizarea circulației.....	19
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.....	22
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	23
3.7. Protecția mediului	25
3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc);	25
3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice;.....	26
3.7.3. Organizarea sistemelor de spații verzi;.....	26
3.7.4. Eliminarea disfuncțiilor din domeniul căilor de comunicație	26
3.8. Obiective de utilitate publică.....	26
3.9. Consecințe economice ale viitorului imobil.....	26
3.9.1. Descrierea investiției	26
3.9.2. Categoriile de costuri și beneficii ale investiției	26
CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	27

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Modificare PUZ aprobat, pentru construire ansamblu de învățământ preșcolar, școlar și liceal, sală de festivități, clădiri administrative, clădiri pentru cazare studenți și personal, spații conexe, amenajare terenuri sportive, spații exterioare, circulații, racorduri utilități și împrejmuire
Amplasament:	T. 92, P. 469/6, Lot 1/1/2, ORAȘ OVIDIU, JUDEȚ CONSTANȚA, NC 112132
Beneficiar:	MAARIF INSTITUȚII INTERNAȚIONALE DE ÎNVĂȚĂMÂNT S.A.
Proiectant:	ORANGE LINE DESIGN S.R.L
Data elaborării:	2023

1.2. Obiectul Planului Urbanistic Zonal

Prezenta documentație de urbanism se elaborează pentru terenul amplasat în sudul Orașului Ovidiu, în suprafață de 30118,20 mp. Se intenționează întocmirea unui PUZ în vederea schimbării destinației terenului pentru o bună valorificare a potențialului natural și economic, aceasta presupunând instituirea de noi reglementări urbanistice.

PUZ va cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate.

Elaborarea documentației PUZ va cuprinde zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici principali (regimul de înălțimi, regimul de aliniere, modul de utilizare al terenurilor cuprinzând procentul de ocupare a terenurilor (POT) și coeficientul de utilizare al terenurilor (CUT), echiparea edilitară (apă, canal menajer și pluvial, energie electrică, etc).

Categoriile generale de probleme abordate în cadrul Planului Urbanistic Zonal:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită, dacă acesta există în zona studiată;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

1.3. Surse documentare

Se va ține cont la întocmirea documentației de urbanism PUZ de:

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Documentații de urbanism aprobate până în prezent în zona de studiu a PUZ-ului;
- Documentații de urbanism aprobate până în prezent pe terenul care face obiectul PUZ;
- Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Ovidiu, aprobat prin HCL nr. 143/30.10.2019;
- Strategia de dezvoltare locală durabilă 2021 – 2027 a orașului Ovidiu;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Constanța;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) 2017-2023.

1.3.2. Studii de fundamentare care se preconizează a fi întocmite concomitent cu PUZ

- Analize urbanistice multicriteriale;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de mobilare urbanistică;

1.3.3. Surse de informații utilizate, date statistice:

- Documentațiile cadastrale ale zonei;
- Date culese de proiectant din teren;
- Date obținute de la beneficiar;
- Date statistice obținute de la primărie și de la INSSE.

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- Pentru zona reglementată prin prezentul PUZ au fost aprobate PUZ-uri, o parte dintre ele producând deja efecte (construire, realizare străzi, operațiuni cadastrale) iar altele fiind în curs de implementare.
- Terenul reglementat în prezentul PUZ face parte din documentația de urbanism PUZ Bază sportivă, terenuri fotbal, anexe – utilități, amenajare parcare și împrejmuire teren aprobat cu HCL 169/2020.

1.3.5. Baza topografică

Studiul topografic s-a realizat în coordonate, în sistemul național de referință Stereo `70, actualizat pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I. Pentru acesta s-a obținut PV-ul de recepție OCPI cu nr. 297/2023.

1.3.6. Metodologia utilizată

Metodologia utilizată este în conformitate cu «*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal*» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

La baza elaborării PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *HGR 525/1996*, completat ulterior prin *HGR 490/2011* și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona reglementată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, în funcție de fondurile disponibile).

1.3.7. Legislația aplicată

Documentația are la bază următoarele acte normative modificate și completate ulterior:

Urbanismul, amenajarea teritoriului și administrația publică

- Codul Civil;
- OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OM 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;
- Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acestora;
- HG 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- OM nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului - INDICATIV: GM/010/2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
- OM 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- HG 1.076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Construcțiile

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- OM 839/2009. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a L50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții;

Proprietatea și evidența tehnică, economică și juridică a imobilelor

- Legea 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 18/1991, privind fondul funciar;
- Legea 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

Domenii conexe

- OUG 195/2005, privind protecția mediului;
- OM 1.184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Legea nr. 211/2011, privind regimul deșeurilor;

- HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G.R. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor;
- L481/2004, privind protecția civilă.

Planul Urbanistic Zonal elaborat se va adapta, din punct de vedere al conținutului și al documentației minime necesare, la specificațiile din normele legislative în vigoare.

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Zona studiată se caracterizează prin următoarele:

- accesibilitate ridicată – proximitatea față de DN3C, DN2A (E87) și Autostrada A4 și Autostrada A2;
- proximitatea față de Aeroportul Internațional Mihail Kogălniceanu Constanța (23,5 km);
- proximitatea față de Municipiul Constanța (10 km);

2.1. Evoluția zonei¹

Localitatea Ovidiu s-a dezvoltat din timpuri străvechi ca sat de agricultori și pescari. Cele mai vechi urme omenești din zona insulei Ovidiu și a împrejurimilor lacului Siutghiol sunt din paleoliticul mijlociu, dar cercetările arată că stratul cel mai profund de locuire este cel traco-get peste care s-a suprapus cel geto-român.

Alături de populațiile daco-getice-scitice deopotrivă de vechi încă din secolul al VII-lea i.e.n. s-au întemeiat aici colonii grecești, în vecinătatea orașului la numai 10 km. depărtare fiind vestită colonie a Tomisului, iar în partea de sud a localității, pe malul lacului s-au găsit urmele unui castru roman și a unui apeduct ce se pare că aproviziona așezarea de pe insula.

Ca așezare, după documentele vremii, localitatea Ovidiu ar data din 1650, sub denumirea de Siliște, fiind compusă din câteva case, care mai târziu din cauza distrugerilor și a lipsei de apă se va mută pe malul lacului Siutghiol, redenumindu-se în Canara. De la înființare și până în 1930 satul a purtat numele de Canara, nume de origine turcă ce se traduce prin "loc de unde se scoate piatră ", deoarece în împrejurimi se află ingramadiri de dealuri pietroase unde s-au deschis cariere din cele mai vechi timpuri.

Satul Canara a aparținut înainte de 1880 comunei Anadalchioi așezată la 3 km spre nord de Constanța pe șoseaua ce duce la Tulcea iar între 1880-1909 intră în componentă comunei Palazu Mare. Din anul 1909, luând o dezvoltare mai mare decât comună de reședința Palazu Mare, satul Canara a fost declarat comună de reședința și pentru Palazu Mare până în anii 1920-1922, când Palazu Mare se separă definitiv de Canara. În anul 1930 Canara va primi numele de Ovidiu după mică insula Ovidiu din lacul Siutghiol ce se află în dreptul localității la o depărtare de circa 100 m. Lacul Siutghiol (nume turcesc ce înseamnă lacul de lapte – cu apă dulce) la nord de Constanța, păstrează numele lui Ovidiu, fapt consemnat de harta din 1722 a geografului vienez Tobias Lothar.

În ultimii ani se poate observa o extindere a țesutului orașului înspre zona de sud a UAT-ului. Zona studiată, adiacentă terenului reglementat, având acces facil din DN 3C și prin urmare având acces facil la autostrăzile A4 și A2, se dezvoltă din punct de vedere urbanistic ca și zonă mixtă, în baza unor PUZ-uri pentru dezvoltarea unor cartiere rezidențiale sau a unor baze sportive.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Încadrarea zonei în raport cu intravilanul

Zona propusă a fi reglementată prin prezentul PUZ este amplasată în intravilanul Orașului Ovidiu, fiind localizată în zona de sud a localității. Aceasta se delimitează după cum urmează:

- la nord - est: NC 112056 – proprietate privată;
- la sud-est: Drum de pământ DE 470 și canal apă;
- la sud-vest: NC 112638 – proprietate privată;

¹ Sursa: – <https://primariovidiu.ro/prezentare/>;

- la nord-vest: NC 112416 – drum privat în lucru din care se realizează accesul pe terenul reglementat.

2.2.2. Legătura în teritoriu. Accesibilitate

Orașul Ovidiu este situat în Dobrogea, în partea de est a județului Constanța, la Nord de Municipiul Constanța, pe malul vestic al lacului Siutghiol, vis-a-vis de stațiunea Mamaia, fiind străbătut în partea nordică de canalul Poarta Albă – Midia – Năvodari. Se învecinează cu comuna Lumina la nord, comuna Poarta Albă la vest, comuna Valu lui Traian la sud și Municipiul Constanța la sud și est.

Ovidiu face parte din Zona Metropolitană Constanța alături de Municipiul Constanța, orașele Năvodari, Murfatlar, Techirghiol și Eforie și 10 comune (Agigea, Cumpăna, Valu lui Traian, Poarta Albă, Lumina, Corbu, Mihail Kogălniceanu, Tuzla, 23 August, Costinești).

Transporturi interne și internaționale:

- aeroportul internațional Mihail Kogălniceanu, aflat la 12 km. nord de localitatea Ovidiu;
- cai feroviare: calea ferată București – Constanța;
- drumuri europene: E 60 (DN 2);
- drumuri județene: DJ 228;
- drumuri comunale: Ovidiu - Poiana;
- căi fluviale, maritime: Canalul Dunăre – Poarta Albă – Midia – Năvodari, cu port în Ovidiu;
- pentru transportul în comun sunt folosite microbuze particulare.

2.3. Elemente ale cadrului natural²

Elemente de cadru natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relief, rețeaua hidrografică, clima, condiții geo, riscuri.

2.3.1. Relieful

Orașul este așezat pe podișul Dobrogean care are un aspect tabular ușor înclinat către lacul Siutghiol.

Teritoriul orașului Ovidiu este situat pe subunitățile Podișului Dobrogean de sud și anume Podișul Medgidiei și în mică parte Podișul marginal maritim.

Relieful zonei în care este situat orașul Ovidiu este specific podișului dobrogean, cu un aspect ca de câmpie vălurită ușor – altitudine de 3 metri la țărmul lacului și 40 de metri în partea de vest, obsevându-se și prezența unor masive de calcar.

Orașul este așezat pe podișul Dobrogean având un aspect tabular, ușor înclinat spre lacul Siutghiol. Zona dintre M.Kogălniceanu și Constanța în care se încadrează orașul Ovidiu, are un relief puțin ondulat și presărat cu movile izolate.

Relieful orașului Ovidiu a suferit importante modificări antropomorfe: canalul, carierele, depozitele de pământ (zone micro deluroase în Vestul teritoriului), sistemele de circulații feroviare și rutiere (ultima intervenție majoră fiind autostrada de centură a Constanței).

2.3.2. Hidrografia

Lacul Siutghiol este una din lagunele din Dobrogea. Lung de 7,5 km și lat de 2,5 km are cca. 1.900 hectare. Lacul este separat de mare printr-un cordon litoral, pe suprafața căruia a luat naștere stațiunea Mamaia. Lacul, de tip lagună marină, are apa dulce, fiind alimentat subteran de ape dulci și are un volum

² Sursa: *Memoriu General – PUG Oraș Ovidiu – actualizare, aprobat prin HCL 143/ 30.10.2019*

estimat la 88,7 mil. m³ cu adâncimi medii de 5 – 6,0 m, ajungând la cca. 17 m în punctele de urgență ale izvoarelor subterane.

Canalul Poarta Albă – Midia – Năvodari străbate median teritoriul orașului.

Teritoriul localității este străbătut de câteva văi, care datorită stratului de loess, nu păstrează apa

- Valea Canara, scurtă, largă, seacă pe direcția sud-vest/nord-est, care se termină în lacul Siutghiol, se află la sud de orașul Ovidiu.
- Valea Siliștei își are obârșia la nord de Movila Ovidiu, pe direcția nord-est/sudvest, trecând pe la nord/nord-vest de satul Poiana.
- În partea de vest a orașului și la vest de satul Lumina, se găsește Valea Adâncă, ce este orientată de la nord-est spre sud-vest.

Pe cursul Văii Carasu s-a amenajat canalul Poarta Albă – Midia – Năvodari cu funcțiuni complexe în perioada 1974- 1984 (navigație, irigații, piscicultură, apărare națională, agrement – turism).

2.3.3. Geologia

Din punct de vedere geologic, Dobrogea de Sud constituie un sector mai ridicat al Platformei Moesice cu un fundament cutat alcătuit din șisturi cristaline și șisturi verzi.

Cuvertura sedimentară este formată din depozite paleozoice, mezozoice, terțiare și cuaternare. Aceste depozite sunt slab cutate sau necutate și se caracterizează prin grosimi mici și cu multe lacune de sedimentare datorită mișcărilor pe verticală cu faze de exondare.

În zona orașului Ovidiu, pe suprafețe mici apare în suprafață o succesiune stratigrafică complexă ce începe cu jurasicul și cu numeroase discontinuități ajunge până în cuaternar.

Din punct de vedere morfologic relieful teritoriului administrativ al orașului Ovidiu corespunde Podișului Medgidia și Podișului marginal maritim (terasa de abraziune marină cu grinduri și cordoane litorale care delimitează lacul Siutghiol).

Relieful prezintă în cea mai mare parte valori ale pantelor cuprinse între 0 și 5 grade.

2.3.4. Clima

Clima orașului Ovidiu evoluează pe fondul general al climatului temperat continental (specific județului Constanța), prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului.

Regimul climatic se caracterizează prin veri mai puțin fierbinți, datorită brizelor marine și ierni mai blânde, datorită acțiunii moderatoare a Mării Negre.

Existența Mării Negre la cca. 5 km de orașul Ovidiu și a fluviului Dunărea, cu o permanentă evaporare a apei, asigură umiditatea aerului și totodată provoacă reglarea încălzirii acesteia.

Temperatura aerului, conform datelor înregistrate pe o perioadă de 40 de ani, are următoarele valori, față de care, orașul Ovidiu se va situa mai aproape de cele înregistrate la stația Constanța – coastă, iar satul Poiana, mai aproape de cele înregistrate la stația Valu lui Traian.

La nivelul județului circulația maselor de aer este influențată iarna de anticlonul siberian care determină reducerea cantităților de precipitații, iar vara de anticlonul Azorelor provoacă temperaturi ridicate și secete. Influențele Mării Negre se resimt prin toamne lungi și călduroase, și prin primăveri târzii și răcoroase.

Vânturile sunt determinate de circulația general atmosferică și condițiile geografice locale. Vântul predominant este cel care bate în direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara, în timp ce iarna aduce viscole și geruri. În același timp sunt caracteristice zonei brizele de zi și de noapte.

Direcția dominantă o înregistrează vânturile din nord (N, NE și NV), cu o frecvență de 39,5% la stația Constanța – coastă și 38,0% la stația Valu lui Traian, pe aceste direcții fiind înregistrate și cele mai mari viteze.

Vânturile din sud (S, SE și SV) înregistrează a doua valoare medie, cu 30,0% la Constanța – coastă și 21,9% la Valu lui Traian.

Perioada de calm înregistrează valori mari numai la Valu lui Traian – 25,5%. Datorită efectului de briză, mai ales în perioada sezonului cald, în zonele apropiate de litoral perioada de calm este foarte mică.

Particularitățile eoliene ale climei teritoriului orașului Ovidiu, frecvența mare a vânturilor și mai ales vitezele mari ale acestora scot în evidență un potențial energetic încă nevalorificat în această zonă.

2.3.4. Riscuri naturale³

Riscul seismic:

Teritoriul orașului Ovidiu se înscrie, conform Normativului P100 – 1/2013, în zona cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0.20g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani. Pentru perioadele de colț se va considera $T_c = 0.7$ sec.

În secțiunea V din PATN – Zone de risc, OVIDIU este înscrisă în Anexa 3 - UNITĂȚI ADMINISTRATIV-TERITORIALE URBANE amplasate în zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK).

Riscul de inundabilitate

Riscul la inundații este foarte redus. Pe malurile coborâte ale lacului Siutghiol se manifestă fenomene de inundare în timpul furtunilor violente. De asemenea există zone de băltiri în zone depresionare, datorită tasării loessului sau depozitării de material. Pe traseele văilor se pot manifesta fenomene de curgeri torențiale la ploile abundente.

Riscul geotehnic

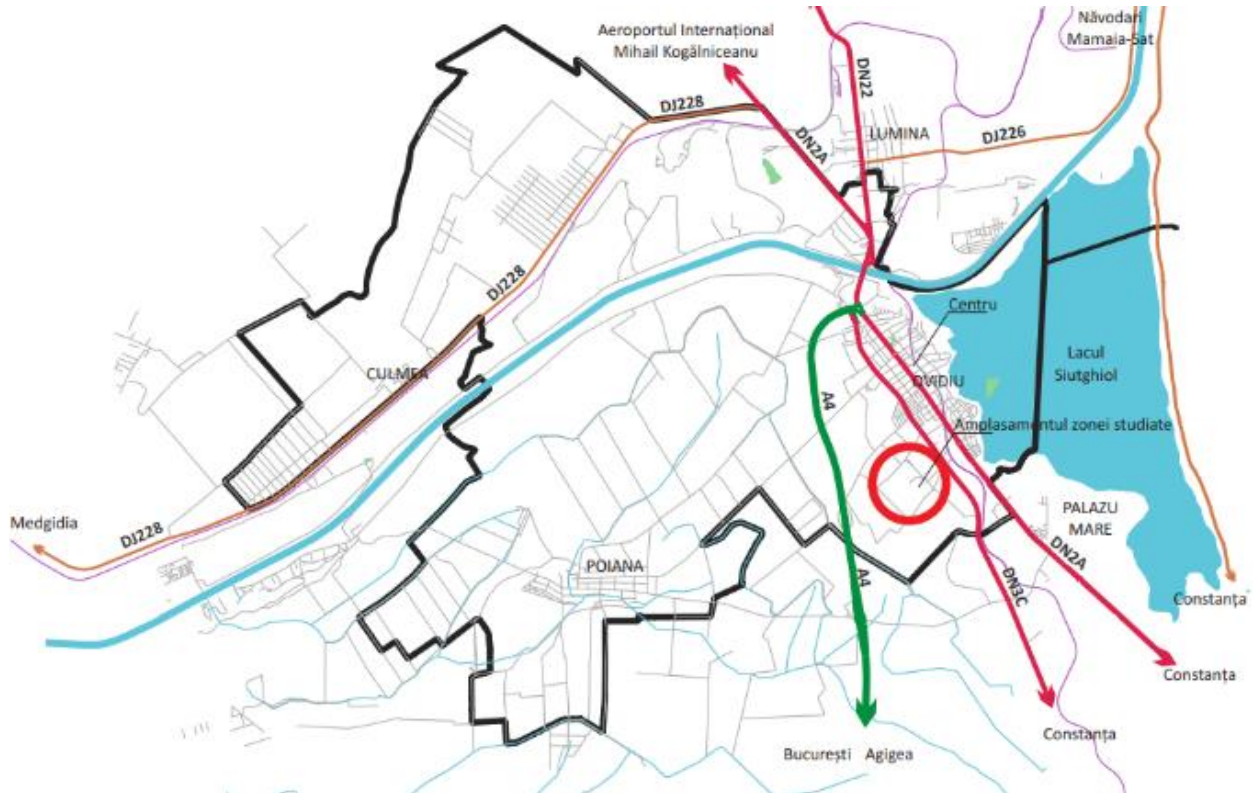
În orașul Ovidiu, zone cu risc de instabilitate sunt

- Zonele de versant: pe versanții Canalului, pe malurile abrupte ale lacului Siutghiol, pe versanții haldelor de pământ rezultat de la construcția Canalului. Zonele de versant, care au fost încadrate ca zone cu risc mediu-mare până la foarte mare sunt zone improprii amplasării construcțiilor, potrivit studiului geotehnic de fundamentare.
- Zonele de umpluturi antropice
- Zona de depozite loessoide grupa A, suprapusă peste terasa de abraziune maritimă
- De asemenea pot apare riscuri de instabilitate datorită fenomenelor erozionale pe văile cursurilor de apă temporară.

³ Sursa: *Memoriu general – PUG Oraș Ovidiu – actualizare, aprobat prin HCL 143/ 30.10.2019*

2.4. Circulația

Orașul Ovidiu este favorizat de o accesibilitate deosebită atât pe cale rutieră, datorită densității și rangului căilor rutiere care o traversează, cât și pe cale ferată, cale aeriană și maritimă, datorită punctelor de acces situate la distanță de cca. 20 min.

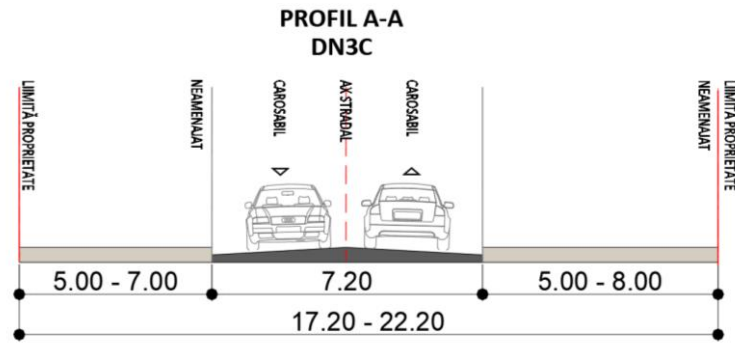


2.4.1. Circulația rutieră

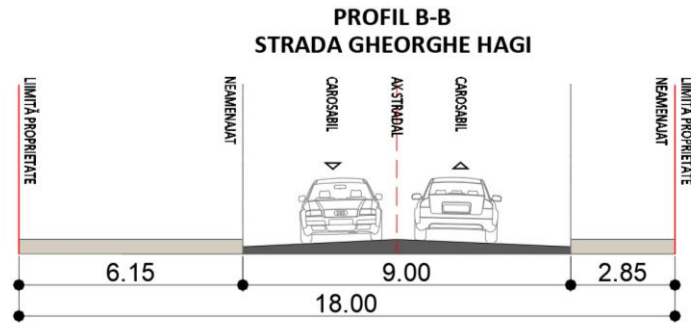
Rețeaua generală a drumurilor este destul de bine structurată, circulația rutieră se face pe următoarele artere principale:

- A4 (centura autostrada Constanța) – asigură legătura rapidă cu autostrada A2 București-Constanța și mai departe cu vestul țării;
- DN 2A (E60) – asigură legătura cu municipiul Constanța și cu DN2 – principala cale rutieră a Moldovei și accesul la aeroportul "M. Kogălniceanu";
- DN 3C constituie alternativa de ocolire pentru traficul greu la DN2A și totodată conexiunea directă cu DN3 (vechiul drum București-Constanța, alternativă la A2);
- DN 22 (E87) constituie legătura alternativă cu DN2 și legătura cu Delta Dunării;
- DJ 228 asigură legătura cu al doilea municipiu al județului – Medgidia;
- DJ 228A (fost DC 87) constituie traseu alternativ (prin Poarta Albă) la DJ 228A, cu traseu paralel cu Canalul Poarta Albă – Midia – Năvodari, prezentând avantajul conexiunii din nodul A4;
- DC 88 constituie legătura satului Poiana cu reședința Ovidiu, cu traversarea A4 și totodată legătura cu Valu lui Traian și DN 3;
- DC 89 constituie legătura directă a satului Poiana cu municipiul Constanța via Palazu Mare DN2A, peste A4.

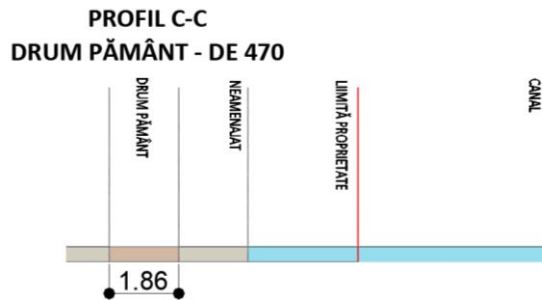
În zona studiată străzile au profile sudimensionate, acestea fiind însă propuse spre supralărgire prin documentații de urbanism.



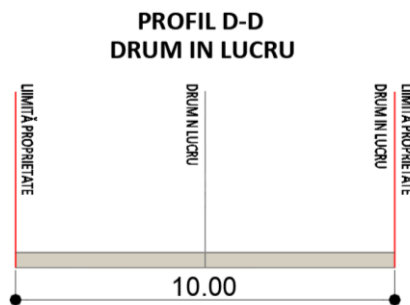
Profil DN 3C care face legătura zonei studiate cu restul localității dar și cu Municipiul Constanța și cu Autostrada A4



Profil care face legătura stadionului Viitorul și terenului reglementat cu DN 3C



Profil drum de exploatare aflat în sud-estul terenului reglementat



Profil drum propus prin PUZ aprobat cu HLC 169/2020 din care se va realiza accesul investiției reglementate prin prezenta documentație, conform acord din 14.12.2021

2.4.2. Legături navale

Accesibilitatea pe cale navigabilă a orașului Ovidiu este dată de prezența canalului Dunăre-Marea Neagră – ramura Poarta Albă – Midia – Năvodari.

Accesul la transportul fluvial se asigură prin intermediul portului Ovidiu – port la Canalul Poarta Albă – Midia – Năvodari ce face parte din coridorul european Rin – Dunăre, permițnd astfel accesul pe apă la vestul Europei.

2.4.3. Calea ferată

Deși pe teritoriul orașului trece o cale ferată, aceasta are doar caracter de tranzit și e utilizată exclusiv pentru transportul de mărfuri. Pentru transportul de cale ferată se utilizează terminalele existente pe raza Municipiului Constanța, care prin intermediul Magistralei 800.

Căile ferate existente pe raza orașului sunt:

- Calea ferată secundară (neinteroperabilă) 817 Dorobanțu – Capul Midia (simplă, neelectrificată) - asigură conexiunea cu rețeaua feroviară interoperabilă la Dorobanțu (legătura cu magistrala 800)
- Calea ferată secundară (neinteroperabilă) 818 Palas – Siutghiol – Năvodari (dublă, neelectrificată pe raza orașului Ovidiu) – asigură legătura cu municipiul Constanța (Constanța Mărfuri), fiind utilizată în prezent exclusiv pentru transportul de marfă.

2.4.4. Legături aeriene

Legătura aeriană cu capitala și alte orașe din România (Cluj, Timișoara, Oradea, Iași) precum și cu destinații externe este asigurată prin intermediul aeroportului Mihail Kogălniceanu, situat la aprox. 13 km distanță de Ovidiu.

2.4.5. Transport în comun

Transportul public se asigură prin linii de autobuze și microbuze cu operatori privați licențiați, potrivit Programului de Transport Județean. Liniile fac legătura în principal cu municipiul Constanța dar și cu alte localități din județ. Pe raza orașului există 9 stații.

2.5. Ocuparea terenurilor

Așa cum s-a observat și în capitolele precedente, de-a lungul anilor au fost realizate multe documentații de urbanism pentru introducerea de terenuri în intravilan în vederea realizării unor zone rezidențiale și de servicii, agrement și sport. Multe dintre acestea si-au produs efecte, astfel încât zona de sud a orașului (spre Constanța) se extinde constant. Problemele zonei reglementate sunt reprezentate de lucrările nefinalizate la infrastructura stradală.

2.6. Echipare edilitară

Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților au fost solicitate instituțiilor în drept, avize de specialitate, din acestea aflând atât existența utilităților din zonă, precum și condițiile pe care zona de reglementare, respectiv soluția propusă trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente. Au fost depuse documentații pentru obținerea avizelor în legătură cu:

- alimentarea cu apă;
- canalizare;
- alimentarea cu gaze naturale;

- energie electrică.

Conform avizului **RAJA S.A. nr. 400/3342 din 25.04.2023**, în vecinătatea amplasamentului furnizorul nu deține în întreținere și exploatare rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Prin avizul **Distrigaz Sud Rețele nr. 27991 – 318618 – 053 din 10.04.2023** se transmite faptul că pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Conform planșei anexate avizului, cea mai apropiată rețea de distribuție gaze naturale se află la o distanță de aproximativ 250 m de terenul reglementat.

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

Conform avizului de amplasament favorabil emis de **E-Distribuție Dobrogea nr. 17246931 din 20.04.2023**, în zona studiată există LES de 20 kV, LEA de 20 kV și LES de 4 kV și posturi de transformare în apropierea amplasamentului, conform planșei anexă la aviz.

Conform avizului **Transgaz S.A. Mediaș nr. 34832/958 din 11. 05.2023**, terenul reglementat se află în proximitatea conductei de transport gaze D 500 Racord SRM Constanța.

Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze D 500 Racord SRM Constanța și diferite obiective:

- 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care și vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E
- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje

Terenul reglementat este afectat de zona de protecție de 200 m.

În cazul în care se dorește realizarea de construcții P+4 sau mai înalte în zona de protecție a conductei, beneficiarul poate realiza o analiză de risc și încadrarea conductei în clasa 4 de locație, conform **Legii 123 / 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale și a Ordinului nr. 118/2013 privind aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale**.

2.7. Probleme de mediu

În Ovidiu - sursele cele mai importante de poluare sunt traficul rutier, activitățile industriale și traficul feroviar.

O altă sursă de poluare este și cea provenită din lucrările de construcții care se întind pe mulți ani (străzi neasfaltate, șantiere, etc).

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației sunt prezentate public conform procedurii de implicare a publicului în elaborarea P.U.Z.-ului. Metodele / instrumentele specifice prin care se va asigura consultarea tuturor actorilor urbani implicați și vor fi în conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea "Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism".

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În cadrul procedurii PUZ sunt în curs de elaborare o serie de studii care vor fundamenta reglementările urbanistice:

3.1.1. Ridicare topografică

Pentru întreaga zonă reglementată prin P.U.Z. a fost realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul geodeziei, cadastrului, cartografiei și topografiei.

Planul urbanistic zonal a fost elaborat pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară. Pentru aceasta s-a obținut PV-ul de recepție OCPI cu nr. 297/2023.

3.1.2. Studiu de soluție – master plan, care va sta la baza reglementărilor urbanistice și care are **rolul de a** ilustra intenția beneficiarului în ceea ce privește dezvoltarea terenului.

3.1.3. Studiu geotehnic - Acesta conține următoarele informații, conform Normei metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, aprobată prin HG nr. 382/2003:

- elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, geotectonica, rețeaua hidrografică, elemente hidrogeologice, clima, seismicitatea și date geotehnice;
- existența unor riscuri previzibile, dacă va fi cazul (zone inundabile, zone cu drenaj insuficient de scurgere a apelor pluviale) în perimetrul studiat și în zonele adiacente cu consecințe asupra viitoarelor construcții și amenajări;
- condiții de fundare;
- recomandări pentru regulamentul de construire.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism (aprobate / în curs de aprobare)

PUZ-uri aprobate în zona reglementată:

- PUZ -"Bază sportivă - terenuri de fotbal, anexe utilități, amenajare parcare și împrejmuire teren" HCL_169/18.12.2020
- PUZ -"Ansamblu rezidențial cu insertie de dotari sportive, comert si servicii si introducere teren in intravilan" HCL_45/30.04.2009
- PUZ -"Lotizare teren -zona rezidențială și introducere în intravilan" HCL_9/25.02.2010.

În urma consultării documentațiilor mai sus menționate, se poate observa că în zona de studiu terenurile sunt reglementate ca zone rezidențiale și zone pentru agrement și sport.

Indicatorii urbanistici reglementați conform PUZ aprobat cu HCL 169/18.12.2020 pe terenul care face obiectul prezentului PUZ sunt:

- POT maxim = 81%
- CUT maxim = 1
- Regim maxim de înălțime = P+1E;

- H maxim = 7,00m;

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul reglementat beneficiază de amplasare în proximitatea unor elemente de cadru natural valoroase, Lacul Siutghiol și litoralul Mării Negre.

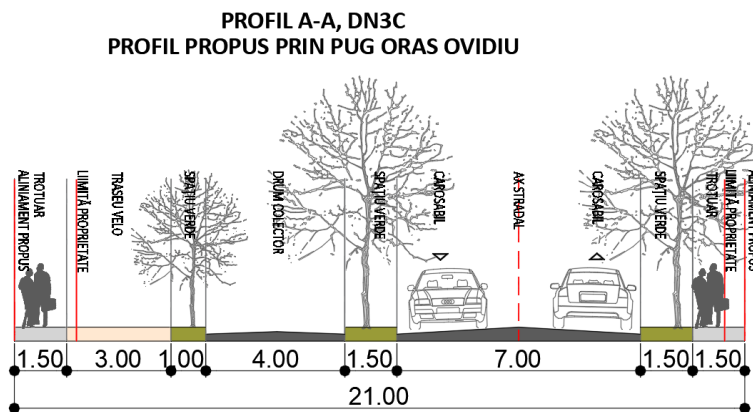
Viitorul ansamblu de învățământ va fi amenajat cu spații verzi și trasee pietonale care vor crea o legătură cu elementele de cadru natural. Conform CU 392/ 07.11.2022, spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața parcelei.

Caracteristicile demografice (număr total populație, densitate, structura pe vârste), au un rol cheie în starea factorilor de mediu. Consumul determină nevoia de resurse, bunuri și servicii influențând în mod direct presiunile care se exercită asupra mediului.

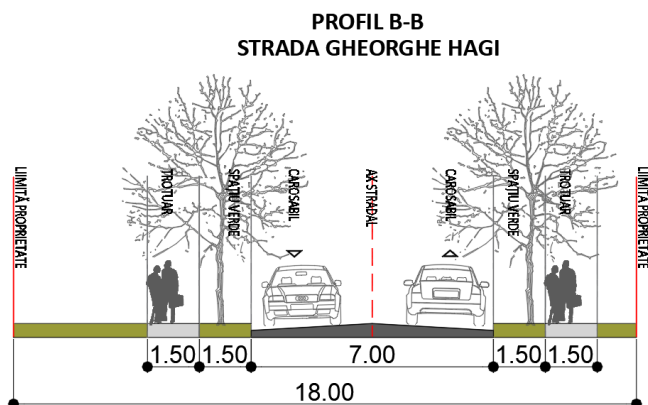
3.4. Modernizarea circulației

Trama stradală a zonei studiate, în care este cuprins amplasamentul, este formată din străzi aflate în domeniul public sau privat. O parte din ele sunt încă subdimensionate sau nu sunt amenajate conform normelor în vigoare.

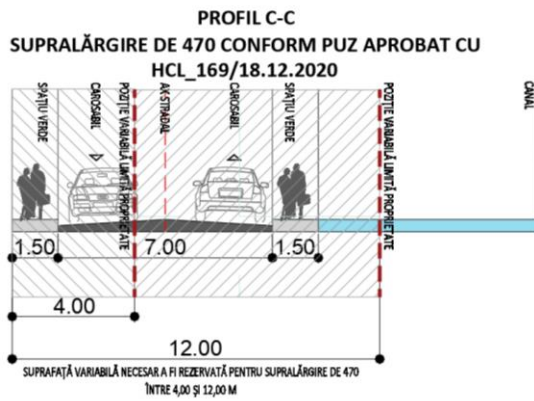
Atât prin PUZ aprobat cu HCL 169/2020 cât și prin prezenta documentație a fost reglementată trama stradală. Modernizarea străzilor propuse se va realiza astfel:



Profil DN 3C care face legătura zonei studiate cu restul localității dar și cu Municipiul Constanța și cu Autostrada A4

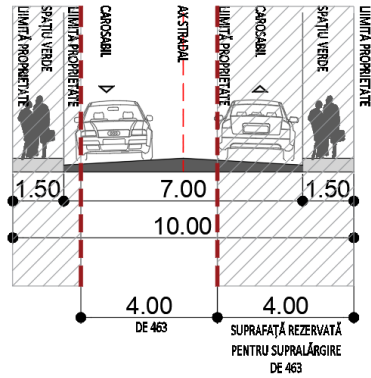


Profil care face legătura stadionului Viitorul și terenului reglementat cu DN 3C



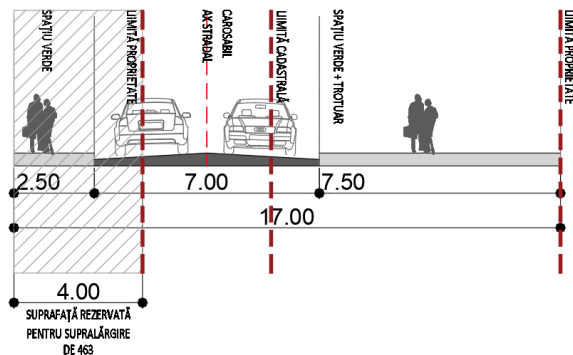
Profil drum de expoatare aflat în sud-estul terenului reglementat

PROFIL D-D CONFORM PUZ APROBAT CU HCL_169/18.12.2020

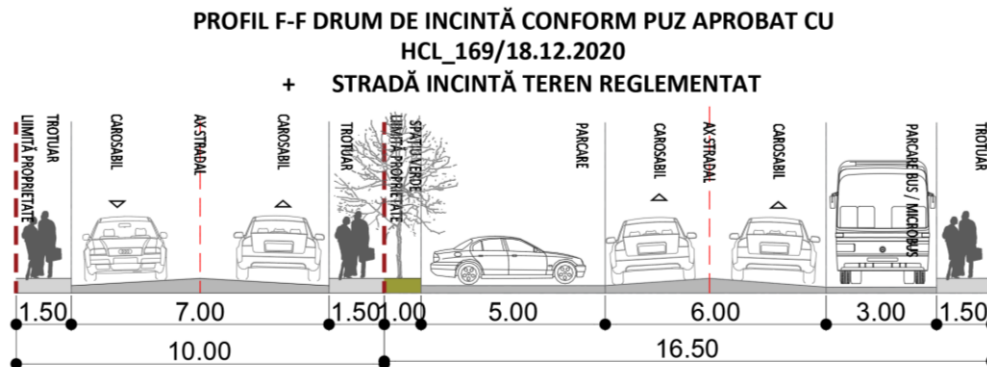


Profil drum de exploatare aflat în sud-vestul terenului care făcea obiectul PUZ aprobat cu HCL 169/2022

PROFIL E-E
SUPRALĂRGIRE DE 463 CONFORM PUZ APROBAT CU HCL_169/18.12.2020



Profil drum de exploatare aflat în nord-estul terenului care făcea obiectul PUZ aprobat cu HCL 169/2022



Profil drum propus prin PUZ aprobat cu HLC 169/2020 din care se va realiza accesul investiției reglementate prin prezenta documentație, conform acord din 14.12.2021 și profil de incintă al cărei poziție și profil este variabil și poate fi modificat la faza DTAC

Accesuri și parcaje

Conform HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, accesul carosabil este permis numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la regulamentul aferent HG 525 / 1996.

- Construcții de învățământ
 - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun;
 - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
- Construcții pentru cazare (se va asimila regula pentru construcții de locuințe colective cu acces și lot folosit în comun conform HG 525 / 1996).
 - Accesuri carosabile pentru locatari;
 - Accesuri pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - Accesuri la parcaje și garaje.

Parcărilor se vor amenaja la sol cât sau la nivelul subsolurilor și/sau demisolului construcțiilor, iar numărul acestora va fi asigurat în conformitate cu legislația în vigoare.

Numărul minim al acestora se va asigura în raport cu funcțiunile propuse, suprafețele locuințelor, numărul apartamentelor, a suprafeței utile de spații de servicii / birouri rezultate, etc.

Conform HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism:

Pentru Construcții de învățământ

- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la cadre didactice.

Pentru Construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru Construcții administrative vor fi prevăzute:

- a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la RGU pct. 1.1.1-1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la RGU pct. 1.1.7-1.1.10;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Construcții pentru cazare (se va asimila regula pentru construcții de locuințe colective cu acces și lot folosit în comun conform HG 525 / 1996).

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune dezvoltarea **unui ansamblu de învățământ preșcolar, școlar și liceal, sală de festivități, clădiri administrative, clădiri pentru cazare studenți și personal, spații conexe, amenajare terenuri sportive, spații exterioare, circulații, racorduri utilități și împrejurimi, zonă funcțională dedumită în continuare UI (unități de învățământ).**

Se propun următoarele prescripții pentru zona funcțională reglementată și următorul bilanț de suprafețe:

INDICATORI URBANISTICI ȘI UTILIZĂRI ZONE FUNCȚIONALE						
Denumire zonă funcțională	Situția existentă din teren		Situția reglementată conform PUZ aprobat cu HCL 169/2020		Situția reglementată prin prezentul PUZ	
	bază sportivă		bază sportivă		UI (Unități de învățământ)	
Suprafață teren	1740		30118		30118	
POT	X		81.00%		35%	
CUT	X		1.0		1.2	
Regim de înălțime	X		P+1E (H=7,00m)		P+4E (H=17,00m)	
Utilizări	teren neconstruit		bază sportivă		Ansamblu de învățământ preșcolar, școlar și liceal, sală de festivități, clădiri administrative, clădiri pentru cazare studenți și personal, spații conexe, amenajare terenuri sportive, spații exterioare, circulații	
BILANȚ TERITORIAL						
	Situția existentă		Situția reglementată conform PUZ aprobat cu HCL 169/2020		Situția reglementată prin prezentul PUZ	
Suprafață minimă spații verzi	0.00	0.00%	5722.42	19.00%	7529.50	25.00%
Suprafață maximă construită la sol	0.00	0.00%	24395.58	81.00%	10541.30	35.00%
Circulații de incintă și alte amenajări (alei, platforme, parcări, terenuri de sport, terenuri de joacă etc)	0.00	0.00%			9158.20	30.41%
Suprafață neamenajată	30118.20	100.00%			0.00	0.00%
Suprafață rezervată pentru circulații publice conform PUG / PUZ aprobat cu HCL 169/2020	0.00	0.00%			2889.00	9.59%
Total	30118.00	100.00%	30118.00	100.00%	30118.00	100.00%

* Notă: Conform RLU PUZ aprobat cu HCL 169 / 2020:

- POT maxim = 81%
- procentul minim de spații verzi este de 30%

Retrageri față de limitele de proprietate sau de reperi fixe:

- față de limita nord-vestică (aliniamentul străzii private) construcțiile se vor retrage minim 4,00m;
- față de limita sud-vestică construcțiile se vor retrage minim 4,00m;
- față de limita sud-estică construcțiile vor avea retrageri variabile. Față de aliniamentul propus al drumului de exploatare 470 construcțiile se vor retrage minim 4,00m;
- față de limita nord-estică construcțiile se vor retrage minim 4,00 m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Avizele de la deținătorii și administratorii de rețele edilitare au furnizat informații cu privire la situația existentă a acestora - trasee, capacități. În urma acestor informații primite a fost analizată critic situația existentă, iar coroborată cu prevederile din documentațiile de urbanism valabile au rezultat propunerile din prezentul PUZ.

Zona studiată nu este foarte dezvoltată pe parte de rețele edilitare, fiind necesare extinderi ale rețelelor de apă, canalizare, energie electrică și gaze pentru acoperirea necesităților viitorului obiectiv.

Pe strada privată existentă la nord-vestul terenului, din care se va realiza și accesul pentru viitorul campus școlar, s-a demarat un proiect pentru extinderea rețelei de canalizare, în baza certificatului de urbanism 379 din 22.10.2022 obținut cu scopul amenajării drumului de acces și extinderii rețelelor de utilități.

Alimentare cu apă

Conform avizului RAJA S.A. nr. 400/3342 din 25.04.2023, în vecinătatea amplasamentului, furnizorul nu deține în întreținere și exploatare rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Alimentarea cu apă a obiectivului reglementat se va realiza printr-un bransament general pentru racordarea la rețeaua propusă spre extindere pe strada din care se va realiza accesul în ansamblul propus. La interiorul proprietății se va realiza un cămin de apometru.

Rețelele din interiorul incintei vor asigura alimentarea cu apă a:

- rezervoarele tampon ale instalațiilor de hidrofor interioare;
- rezerva intangibilă de apă pentru incendiu. Stingerea incendiilor se va face cu ajutorul pompelor din gospodăria de apă pentru incendiu.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere colectate din rețelele interioare ale incintei vor fi evacuate în rețeaua de canalizare, propusă spre extindere pe strada din care se va realiza accesul.

Apele uzate menajere provenite de la viitoarele imobile vor fi deversate în rețeaua de canalizare stradală prin intermediul unui cămin de canalizare propus la limita incintei.

La nivelul parcelei canalizarea va funcționa în sistem separativ divizor. Rețelele interioare de canalizare în sistem separativ se vor echipa cu cămine de racord.

Canalizare pluvială

Rețeaua de canalizare pluvială propusă în incintă va fi deversată în canalul existent în imediata vecinătate a terenului reglementat, la limita sud-estică.

Apele pluviale provenite de la parcarile viitorului ansamblu vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi amplasat în apropierea limitei sud-estice de proprietate, în vecinătatea canalului existent. De asemenea apele pluviale provenite de la gurile de scurgere din incintă, vor fi transportate prin intermediul unor conducte spre bazinul / bazinele de retenție (BR).

Apa înmagazinată în bazinul / bazinele de retenție va fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și dacă va fi necesar, eventualul surplus, va fi deversat în canalul existent.

Rețeaua se va realiza pe cât posibil în sistem gravitațional, cu pante de curgere spre bazinul/ bazinele de retenție.

Se va evita pe cât posibil impermeabilizarea unor suprafețe mari ale terenului.

Gaze naturale

Prin avizul **Distrigaz Sud Rețele nr. 27991 – 318618 – 053 din 10.04.2023** se transmite faptul că pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului nu detine rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Conform planșei anexate avizului, cea mai apropiată rețea de distribuție gaze naturale se află pe Strada Gheorghe Hagi, la o distanță de aproximativ 250m de terenul reglementat.

Se propune extinderea rețelei de distribuție existentă pe strada din care se va realiza accesul la viitorul ansamblu.

Alimentarea cu gaze naturale se propune a se realiza prin intermediul unui bransament prevăzut cu regulator și contor. Noul bransament va fi echipat corespunzător cu stație de măsurare și reglare a gazelor.

Analiza soluțiilor constructive aferente rețelelor de alimentare cu gaz natural din perimetrul studiat se va face numai de firme autorizate în domeniu.

Energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil emis de **E-Distribuție Dobrogea nr. 17246931 din 20.04.2023**, în zona studiată există LES de 20 kV, LEA de 20 kV și LES de 4 kV și posturi de transformare în apropierea amplasamentului, conform planșei anexă la aviz.

Se propune extinderea rețelei existente pe strada din care se va realiza accesul la viitorul ansamblu. Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua furnizorului de energie electrică, conform „Avizului tehnic de racordare (ATR)” care va fi eliberat de către acesta.

Alimentarea cu energie electrica a clădirilor propuse se va face prin intermediul unui tabloul electric general (T.E.G) din care se vor alimenta toate tablourile secundare din ansamblu.

Rețelele de alimentare cu energie electrică a clădirilor se vor executa cu cablu montat îngropat până la clădire, conform documentațiilor tehnice elaborate de firme autorizate în domeniu.

Clădirile vor fi prevăzute cu instalație de priză de pământ și paratrăznet.

Pentru consumul de energie electrică și mai ales pentru iluminatul exterior se recomandă utilizarea unor sisteme bazate pe soluții de producție a energiei alternative (panouri solare, fotovoltaice).

Pentru instalațiile termice, de principiu, climatizarea se va realiza prin sisteme tip VRV cu pompe de căldură, asigurarea aerului proaspăt cu centrale de tratare a aerului. Asigurarea agentului termic se va asigura cu sisteme de centrale termice pe gaz, apă caldă menajeră cu bolilere bivalente (racordate la centrala termică și la panouri solare). La faza DTAC aceste sisteme se pot adapta în funcție de tema de proiectare.

Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și firma abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viață al populației OMS 119/2014.

Proiectul va fi realizat în mai multe etape, prima etapă fiind reprezentată de realizarea corpurilor B și C care vor avea utilizarea de liceu, gimnaziu, școală primară și grădiniță.

Dacă până la momentul realizării corpurilor B și C, proiectul de extindere a rețelei locale de apă-canal nu va fi finalizat, în vederea asigurării necesarului de utilități, investițiile vor putea funcționa prin intermediul unor soluții proprii, avizate conform legii:

- puțuri forate pentru alimentarea cu apă de consum;
- bazine vidanjabile pentru evacuarea apelor uzate menajere.

3.7. Protecția mediului

Prin soluția propusă se susține calitatea mediului prin numeroasele amenajări de spații verzi și procentul ridicat al acestora, ce vor contribui la asigurarea microclimatului zonei.

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc);

Principala sursă de poluare la nivelul zonei reglementate o reprezintă emisiile din surse de trafic și cea provenită din lucrările de construcții care se întind pe mulți ani.

Obiectivele pentru diminuarea surselor de poluare sunt:

- Conectivitate sporită intraorășenească;
- Trafic decongestionat în zonă;
- Conectivitate ridicată la transport public;
- Accesibilitatea fizică crescută pentru persoanele cu mobilitate redusă;
- Numărul accidentelor rutiere redus;
- Volum al traficului de tranzit diminuat în zona rezidențiale;
- Circulație pietonală care primeze în detrimentul celei carosabile;
- Transport în comun eficient, sigur și atractiv;
- Sisteme de transport public nepoluante;

- Infrastructură rutieră dimensionată corespunzător.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice;

Pentru prevenirea riscurilor naturale a fost realizat un studiu geotehnic ale cărui recomandări vor fi preluate în prezenta documentație.

Prevenirea riscurilor antropice, la nivelul documentației PUZ, se va realiza prin asigurarea compatibilității funcționale.

3.7.3. Organizarea sistemelor de spații verzi;

Reglementarea urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile. Principiul sustenabilității este reprezentat de organizarea coerentă a spațiilor verzi din cadrul viitorului ansamblu și reglementarea procentelor minime de spații verzi pentru viitorul ansamblu.

3.7.4. Eliminarea disfuncțiilor din domeniul căilor de comunicație

- Documentația are ca scop reglementarea circulației pentru eliminarea disfuncțiilor existente sau potențiale - în cazul unei dezvoltări spontane a teritoriului - din domeniul căilor de comunicație și creșterea mobilității nepoluante.

3.8. Obiective de utilitate publică

Ansamblul de învățământ poate să devină alături de baza sportivă un reper la nivel local dar și la nivel județean, putând deservi atât noile ansambluri rezidențiale cât și întregul Oraș Ovidiu și localitățile din jur.

3.9. Consecințe economice ale viitorului imobil

3.9.1. Descrierea investiției

Prin prezentul PUZ se urmărește o mai bună valorificare a potențialului economic și uman prezent în zonă, prin modificarea și actualizarea reglementărilor urbanistice în vigoare, în vederea completării funcțiunilor existente cu unele noi, organizării coerente a spațiului și trasării sistemului de circulație.

De asemenea, se ia în considerare stabilirea și delimitarea zonelor de protecție aferente rețelelor de transport a energiei electrice, modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare.

PUZ va cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate.

3.9.2. Categoriile de costuri și beneficii ale investiției

Viitoarea investiție va contribui la revitalizarea zonei și la mărirea atractivității acesteia, în prezent aflată în curs de dezvoltare, și va conduce la o utilizare mai eficientă a rezervelor de teren. Investiția dorită va putea deservi atât zona din care face parte cât și localitățile învecinate.

Atât construcțiile și amenajările cât și străzile de acces și rețelele edilitare necesare se vor realiza din fonduri private.

Beneficiile viitoarei investiții pentru administrația publică locală vor proveni atât din creșterea potențialului orașului pe plan economic, educațional și turistic cât și din taxele aferente construcțiilor și terenurilor.

Referitor la străzile publice din zona studiată, care necesită lucrări de supralărgire și trasări de rețele edilitare, autoritatea publică va prioritiza și etapiza investițiile necesare pentru dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezentul P.U.Z. se intenționează ocuparea eficientă a terenului reglementat, soluția urbanistică a viitorului ansamblu urmărind integrarea coerentă a acestuia în propunerile documentațiilor de tip PUZ din zonă.

În urma procedurii de avizare se va stabili dacă investiția este oportună și din punctul de vedere al administrației publice locale, precum și condițiile în care aceasta se va putea realiza.

Elaboratorul PUZ consideră oportună viitoarea investiție, întrucât aceasta va duce la revitalizarea întregii zone pe termen mediu și lung și va continua tendința de dezvoltare a zonei care reiese din numeroasele documentații de urbanism aprobate sau în curs de avizare, toți actorii urbani urmând să aibă numeroase beneficii pe plan economic și social.

Întocmit,
Urb. Diana Constandache
Urb. Alina - Mihaela Ștefan

Verificat,
Urb. Diana Constandache

ORANGE LINE DESIGN S.R.L