



secretariat@allarhitectura.ro  
Unirii 19A 900532 Constanța

**all arhitectura**

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

## MEMORIU GENERAL

### I. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumire proiect: **P.U.Z. INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- Proiectant general: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Constanța
- Beneficiar: Ibo Agro Turism s.r.l.
- Data elaborării: noiembrie 2023
- Suprafața terenului studiat: 26027 mp
- Suprafața terenului care a generat P.U.Z.: 26027 mp

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL DE URBANISM pentru terenul cu număr cadastral: 112535 din UAT Ovidiu, extravilan, parcela A300/38/2, A300/38/3, A300/38/1, A300/37/2, A300/38/1 lot 27/2. Asupra acestui teren există dreptul de uzufruct viager al lui Mitriș Adriana și dreptul de proprietate nudă al lui Mitriș Daria-Alexandra, precum și contractul de cesiune a dreptului de uzufruct pentru Ibo Agro Turism s.r.l..

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, însoțit de Regulamentul Zonal de Urbanism aferent, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul menționat.

**P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

---

Obiectul lucrării constă în introducerea în intravilan și reglementarea terenului în vederea construirii, aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele de amplasare a construcțiilor prevăzute a fi realizate. Terenul aflat în studiu este reglementat în prezent prin P.U.G. Ovidiu ca teren agricol extravilan.

Se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

- realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului, exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea accesurilor la construcții și amenajărilor necesare funcțiunilor;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- armonizarea noilor construcții, având diferite funcțiuni, din punct de vedere arhitectural;
- eliminarea, pe cât posibil, a disfuncționalităților depistate.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

#### **1.3.1. Cadrul legislativ**

- Ordonanța de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor;
- Legea 50/1991 – a autorizării construcțiilor;
- Legea 18/1991 – a fondului funciar;
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea 265/1996 – privind protecția mediului;
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare a R.G.U. aprobat prin Ordinul ML.P.A.T. nr.21/N/2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologic de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul 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;

**P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

---

- OMS 119/2014 cu modificările ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114/1996 – Legea locuinței;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 190/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- HCJ Constanța 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

*1.3.2. Documentații întocmite anterior P.U.Z.*

- Plan Urbanistic General al Orașului Ovidiu;
- Regulamentul de Urbanism al Orașului Ovidiu.

*1.3.3. Sursele de informații utilizate*

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului;
- Studii analitice și prospective;
- Documentare pe teren.

*1.3.4. Suportul topografic al lucrării*

S-a utilizat ca bază planul cadastral în coordonate Stereo 70 realizat pe teren, prin grija proprietarului terenului care a demarat elaborarea P.U.Z. de față. Acest plan urmează să fie admis de O.C.P.I. pentru a constitui suport topografic necesar.

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### *2.1. EVOLUȚIA ZONEI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT*

#### *2.1.1. Structura funcțională*

Suprafața totală a terenului studiat este de 26027 mp. În prezent este alcătuit din teren agricol, neconstruit.

Din punctul de vedere al zonificării funcționale, situația existentă se prezintă astfel:

**P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

---

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Zona terenuri agricole	26027	100,0
	TOTAL	26027	100,0

**2.1.2. Starea clădirilor**

În zona studiată nu există construcții.

**2.1.3. Potențialul economic**

În prezent terenurile sunt agricole, situate în extravilanul localității, în imediata vecinătate a zonei construite a satului Poiana, UAT Ovidiu. În zonă au fost aprobate mai multe planuri urbanistice pentru lotizare în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare.

**2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Amplasamentul obiectivului este în estul localității Poiana, adiacent zonei construite, vetrei satului. Acesta se caracterizează printr-un parcellar regulat, cu trasee stradale relativ ortogonale, cu loturi originale lungi (80-100 metri) și înguste (25-30 metri), ce se întindeau de la o stradă la cealaltă, dar care au fost, în marea majoritate, împărțite în ultimii ani în câte două terenuri cu ieșire, fiecare, la câte o stradă.

Terenul studiat are formă aproximativ dreptunghiulară, cu lungimea de cca. 315 metri pe direcția N-S, și lățimea de cca. 90 de metri pe direcția E-V.

Teritoriul se învecinează astfel:

- la est - loturile cu nr. cad. 104107, 104108103997, 103863;
- la vest- loturile cu nr. cad. 105516, 102935, 107555, 105529, 105521, 102065, 101606, 102182, 101820, 101881, 112115;
- la nord - drum de exploatare DC88 (DC 304);
- la sud - drum de exploatare DC 304.

**P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Inventar de coordonate imobil  
Sistem Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
29	308706.820	780673.770	42.205
28	308749.000	780675.210	36.051
27	308785.030	780676.450	4.411
26	308783.150	780672.460	30.324
25	308774.900	780643.280	13.690
24	308774.160	780629.610	38.928
23	308772.040	780590.740	53.571
22	308718.500	780588.910	0.004
21	308718.498	780588.906	22.610
20	308695.901	780588.132	19.956
19	308675.957	780587.449	22.613
18	308653.357	780586.676	2.649
17	308650.710	780586.580	17.927
16	308632.793	780585.969	4.686
15	308628.110	780585.809	22.613
14	308605.510	780585.040	17.182
13	308588.338	780584.446	5.421
12	308582.920	780584.260	0.003
11	308582.917	780584.261	16.898
10	308566.029	780583.683	5.712
9	308560.320	780583.487	16.659
8	308543.671	780582.917	5.951
7	308537.723	780582.713	16.481
6	308521.252	780582.148	6.126
5	308515.130	780581.939	0.004
4	308515.126	780581.939	20.517
3	308494.621	780581.234	5.658
2	308488.966	780581.044	15.502
1	308473.473	780580.509	8.154
46	308465.481	780578.893	9.487
45	308456.341	780576.350	0.208
44	308456.303	780576.555	1.834
43	308456.396	780578.387	1.897
42	308457.451	780579.964	3.513
41	308459.410	780582.880	3.868
40	308460.850	780586.470	10.128
39	308462.630	780596.440	14.713
38	308466.590	780610.610	9.295
37	308470.140	780619.200	12.658
36	308474.970	780630.900	3.872
35	308478.070	780633.220	2.380
34	308478.070	780635.600	3.321
33	308477.050	780638.760	4.978
32	308474.560	780643.070	24.676
31	308483.370	780666.120	181.336
30	308664.600	780672.320	42.245
S=26027mp			

### **2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

#### **2.3.1. Analiza geotehnică**

Geologic, amplasamentul aparține unității structurale Dobrogea, ce este constituită la suprafață din mai multe zone, deosebite între ele din punct de vedere al alcătuirii geologice, și anume: zona munților Măcin, zona Tulcea, zona Deltei, zona Babadagului, zona șisturilor verzi și zona Dobrogei de Sud. Terenul aparține acesteia din urmă, formată din depozite cretacice, eocene, mediterane superioare, sarmatice și pliocene. Întreaga Dobrogea este acoperită de loess, depus pe cale eoliană în cuaternarul inferior, într-o pătură groasă care a acoperit în întregime rocile din fundament. Se anexează studiul geotehnic, elaborat prin grija beneficiarului planului de față.

Sistemul de fundare ce urmează a fi adoptat va fi stabilit de către proiectantul de rezistență din variante sub aspect tehnico-economic în funcție de destinația construcțiilor, de mărimea și natura încărcărilor. Dacă aplicarea fundărilor directe nu este posibilă, se face apel la procedee de îmbunătățire a terenului de fundare, prin intermediul unei perne de deșeu de carieră. Nivelul pânzei freatice nu s-a întâlnit la foraje, fiind cunoscut faptul că se află sub adâncimea de 10 metri.

#### **2.3.2. Condiții climatologice**

Clima zonei prezintă caracteristici generale de climă continentală, cu vara caldă, secetoasă, toamna lungă și caldă, iarnă nu foarte geroasă dar cu variații bruște de temperatură, iar primavara scurtă. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est iarna și din vest vara.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

#### **2.4.1. Circulația rutieră**

Transporturile rutiere cu diverse mijloace pe străzile adiacente terenului studiat reprezintă singura categorie care asigură deplasarea până la destinație. Drumurile de exploatare existente perimetral sunt prevăzute a se transforma în străzi de categoria a III-a prin documentația de urbanism.

Accesibilitatea terenului studiat la rețeaua rutieră națională este directă, prin drumul comunal DC 88 (fost DC 304) Poiana - Ovidiu, oraș față de care se află la distanță de cca. 5 km. De asemenea, amplasamentul se află la cca. 300 de metri, prin strada Pinilor, față

de DC 89, care face legătura, la distanță de cca. 3,5 km, cu autostrada A4. Pe aceste drumuri, circulația se desfășoară pe ambele sensuri, câte un fir pe sens.

#### *2.4.2. Transportul în comun*

Pe DC 89, aflat la distanță de cca. 300 de metri de amplasament, sunt linii intrajudețene de transport în comun, care leagă Municipiul Constanța și Orașul Ovidiu de satul Poiana, stația aflându-se la distanță de cca. 550 de metri de amplasament.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul studiat are 26027 mp și este constituit din domeniu privat al persoanelor fizice în procent de 100%.

S constr. = 0

S desf. = 0

P.O.T. = 0

C.U.T. = 0

### **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### *2.6.1. Alimentarea cu apă*

Pe amplasament nu există rețele de apă. Alimentarea cu apă se va realiza prin dezvoltarea unei rețele de distribuție a apei dimensionate corespunzător pentru funcțiunile propuse în zona studiată, de la rețeaua locală, aflată în imediata apropiere. Pe strada Cerealelor există conducta de aducțiune apă Dn.500mm OL și conducta de distribuție apă Dn.63mm PEHD, subdimensionată. Presiunea apei în zonă este de 1 atm.

#### *2.6.2. Canalizarea menajeră și pluvială*

Pe amplasament nu există rețele de canalizare. Se va dezvolta o rețea proiectată corespunzător pentru funcțiunile propuse în zona studiată, care se va racorda la rețeaua locală proiectată prin P.U.G. aprobat.

#### *2.6.3. Alimentarea cu caldură*

În zona studiată nu există rețele termice.

#### *2.6.4. Alimentarea cu energie electrică*



Pe amplasament nu există rețele de alimentare cu energie electrică. În imediata vecinătate există rețele de electrice aeriene de transport de medie tensiune LES 20kV,PT și LEA 0,4kV. Prin intermediul unei stații de transformare propuse, se va asigura alimentarea cu energie electrică pentru terenurile din zona studiată.

#### **2.6.5.    Telecomunicații**

În zona studiată nu există rețele de telecomunicații.

#### **2.6.6.    Alimentarea cu gaze naturale**

În zona studiată nu există rețele de distribuție a gazelor naturale, dar este propusă a se realiza prin P.U.G. aprobat, în imediata vecinătate.

### **2.7.    PROBLEME DE MEDIU**

Probleme prezente legate de mediu care se evidențiază sunt generate de terenurile agricole situate în vecinătatea zonei locuite, fapt care generează disconfort prin poluarea aerului și poluare sonoră în perioadele de campanie agricolă, emisia de polen, prezența animalelor sălbatice și a insectelor, precum și a stolurilor de păsări granivore. Prin construcțiile și amenajările propuse se vor înlătura aceste inconveniente. Fiecare parcelă va dispune de spații verzi amenajate, iar pe trotuare se vor prevedea plantații de aliniament.

Deșeurile sunt în general de proveniență menajeră și se colectează în pubele care se ridică săptămânal pe baza contractelor cu serviciile de salubritate ale orașului.

Apele uzate menajere se colectează în fose septice, până la extinderea rețelei de canalizare. Activitățile care se desfășoară în prezent nu sunt producătoare de substanțe poluante.

### **2.8. OPTUNI ALE POPULAȚIEI**

#### **2.8.1. Disfuncționalități**

În urma analizei situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- lipsa unui acces auto pe parcelă
- lipsa amenajării trotuarelor;
- lipsa infrastructurii edilitare.

### *2.8.2. Necesități și opțiuni*

Dorința proprietarului parcelei precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la reglementarea zonei din punct de vedere al fondului construit sunt:

- conversia funcțională din zonă agricolă în zonă de locuințe individuale și funcțiuni conexe, dat fiind faptul că, cerința de terenuri pentru locuințe în zonă este mai mare decât cea pentru dezvoltări agricole;
- lotizarea parcelei aflate în zona de studiu, pentru reglementarea amplasării unor locuințe unifamiliale și funcțiilor conexe;
- respectarea recomandărilor din Ghidul OAR - Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural;
- asigurarea unor terenuri necesare pentru utilități publice;
- crearea unor străzi amenajate, cu trotuare, în vederea asigurării accesului la fiecare din loturile create;
- rezolvarea necesarului de spații verzi;
- dezvoltarea rețelelor edilitare.

## **III. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI**

### *3.1. ELEMENTE DE TEMĂ*

Tema de proiectare prevede pentru terenul care a declanșat P.U.Z. introducerea în intravilan, lotizarea și conversia funcțiunii agricole cu funcțiuni de locuire și conexe: comerț și alimentație publică, alte funcțiuni complementare, echipare edilitară.

Vor fi permise, cu respectarea normelor specifice de amplasare, următoarele tipuri de funcțiuni:

#### **A. Locuire**

- locuințe individuale și semicolective, locuire de vacanță

#### **B. Funcțiuni complementare**

- turism de mici capacități: vile, bungalouri, pensiuni
- comerț: alimentație publică, comerț de proximitate;

**P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

---

- servicii: cosmetică, frizerie, etc.;
- spații administrative: birouri, sedii societăți etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, spa etc.
- construcții și amenajări sportive: piscină, terenuri de sport interioare sau exterioare, piste de alergare și biciclete, hipodrom, etc.

P+2 sau echivalent: D+P+1, P+1+M, D+P+M, 10 m la cornișă. La regimul maxim de înălțime se poate adăuga eventual subsol, din necesități constructive sau funcționale.

### **3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ANTERIOARE**

#### **3.2.1. Prevederi ale P.U.G. pentru amplasament**

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

Pentru conversia funcțională a amplasamentului față de reglementările aprobate, pentru zonele rezidențiale reglementate prin P.U.G. care sunt în vecinătate, cu clădiri de tip rural, de la care putem prelua reglementările, avem următoarele prescripții:

**3.2.1.1. Zona LM2** - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire discontinuu (izolat), în ansambluri preponderent rezidențiale amplasare perimetral, de regulă cu echipare edilitară incompletă.

Funcțiune dominantă - locuire (individuală).

Funcțiuni complementare admise:

- servicii publice/ de interes public aferente zonelor de locuit: funcțiuni terțiare, funcțiuni de cult, funcțiuni din domeniul cultural, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de educație și cercetare;
- spații verzi.

Utilizări admise - locuințe individuale; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; parcaje la sol; spații verzi amenajate; spații libere pietonale.

Utilizări admise cu condiționări:

- echipamente edilitare necesare zonei rezidențiale și compatibile cu locuirea;
- anexe ale locuințelor care nu sunt generatoare de dezagremente, totalizând maxim 150 mp ACD/unitate locativă;
- anexe de tip rural se admit: în localitățile aparținătoare;

- publicitate potrivit regulamentului local de publicitate și prevederilor specifice;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale, *cu capacitate și adresabilitate*

*redușă:*

- **funcțiuni de educație și cercetare** (cu acordul vecinilor):

- grădiniță, școală gimnazială, creșă – cu asigurarea zonelor de protecție sanitară prevăzute prin legislația în vigoare;
- afterschool;
- spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cat și comunitatea) precum cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei.

- **funcțiuni de sănătate și asistență socială:**

- unități de asistență medicală fără staționar: cabinete medicale și stomatologice individuale, laborator de tehnică dentară, farmacie/ punct farmaceutic, drogherie (de regulă cuplate cu locuința, sau grupate în maxim 2 unități – 2 cabinete, un cabinet + farmacie ș.a.);
- unități de asistență socială cu cazare (centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru persoane vârstnice, centre rezidențiale pentru persoane adulte cu dizabilități, centre rezidențiale pentru copii, pentru mamă și copil, locuințe protejate și alte asemenea);
- unități de asistență socială fără cazare: centre de zi, sedii pentru servicii de asistență la domiciliu etc.

- **funcțiuni din domeniul cultural:**

- bibliotecă, mediatecă, spații expoziționale;
- centru comunitar, clubul copiilor, club vârstnici, ateliere de artă – cu acordul vecinilor.

- **funcțiuni de cult:** lăcașuri de cult (cu casă parohială, după caz) – se admit cu acordul vecinilor;

- **funcțiuni administrative:** filiale/servicii dispersate ale autorității publice (birouri de taxe-impozite, centre de lucru cu publicul etc), sedii de organizații non-guvernamentale, asociații, fundații și alte asemenea

- se admit **funcțiuni de primire turistică** cu capacitate redusă și fără alimentație publică: vilă turistică, pensiune turistică.

**P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

---

- se admit alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 3 autoturisme concomitent, nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort prin depășirea nivelurilor admise de normele de mediu în zona de locuit pentru emisiile de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante, nu au program prelungit peste orele 22:00, nu crează poluare vizuală, nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:

- **funcțiuni terțiare** cu  $S_{vân} \leq 100$  mp sau  $ACD \leq 150$  mp – necesită acordul vecinilor în cazul unităților de alimentație publică;
- **funcțiuni de administrarea afacerilor, funcțiuni financiar-bancare** cu  $S_{vân} \leq 100$  mp sau  $ACD \leq 150$  mp și maxim 5 angajați: agenții bancare, sedii firme;
- **mică producție** cu  $ACD \leq 150$  mp și maxim 5 lucrători;
- **funcțiuni sportive și de agrement** cu dimensiuni reduse și număr redus de utilizatori: sală de sport, piscină, teren de tenis, baschet și alte asemenea – cu acordul vecinilor.

- **locuințe colective mici** cu maxim 8 apartamente;

- **locuințe semicolective** cu maxim 6 apartamente;

- locuințe individuale înglobând spații cu utilizările menționate mai sus;

- următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism P.U.D. (dacă nu sunt îndeplinite condițiile pentru reglementare prin P.U.Z.):

- mai mult de 2 clădiri (care nu sunt anexe) într-o incintă, dar maxim 6;
  - creșe și grădinițe cu mai mult de 2 grupe;
  - școli cu mai mult de 2 săli de clasă;
  - afterschool cu mai mult de 20 locuri;
  - spații cu dublă funcționalitate în incinta unităților școlare (care pot deservi atât unitatea de învățământ cât și comunitatea) precum cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei;
  - lăcașuri de cult;
  - centru comunitar, clubul copiilor, club vârstnici;
  - funcțiuni sportive și de agrement în aer liber: piscină, terenuri de sport.

**P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

---

- sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 metri distanță de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice;

- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 metri distanță de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;

- amplasarea de unități care comercializează țigări și produse interzise/nerecomandate minorilor se va putea face numai la minim 100 metri distanță de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Utilizări interzise:

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute mai sus;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Interdicții temporare:

- se interzice autorizarea construcțiilor cu utilizările condiționate de întocmirea unei documentații P.U.D./P.U.Z., până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism respective;

- pe parcelele cu suprafața mai mare de 2000 mp se instituie interdicție temporară de autorizare pentru mai mult de 2 corpuri destinate locuirii, până la elaborarea unei documentații de urbanism tip P.U.D. sau P.U.Z., după caz;

Înălțimea construcțiilor:

- înălțimea maximă la streșină/atic  $H_{max}$  este **10,0 m** (pentru un regim de înălțime  $Rh_{max}$  **P+2**), dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel;

- înălțimea maximă la coamă  $H_{max.c}$  este de **14,0 m**, dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel;

- în cazul reglementărilor prin PUZ se pot reglementa nivele suplimentare în intersecții, nivele suplimentare retrase și sau mansarde.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.): procentul maxim de ocupare a terenului **POT<sub>max</sub> = 35%**.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.): coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT<sub>max</sub> = 1,05**.

**3.2.1.2. Zona LM5** - subzona locuințelor cu regim redus de înălțime, cu caracter semi-rural

Funcțiune dominantă: locuire (individuală)

Funcțiuni complementare admise:

- servicii publice/ de interes public aferente zonelor de locuit:
  - o funcțiuni terțiare;
  - o funcțiuni de cult;
  - o funcțiuni din domeniul cultural;
  - o funcțiuni de sănătate și asistență socială;
  - o funcțiuni de educație și cercetare;
- spații verzi;
- mică producție manufacturieră;

Utilizări admise:

- locuințe individuale;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; grădini de cultură agricolă;
- spații libere pietonale;

Utilizări admise cu condiționări:

- anexe gospodărești în suprafața totală construită desfășurată de maxim 200 mp/unitate locativă :
  - **anexe ale locuințelor** care nu produc murdărie (garaj, magazie etc.);
  - **anexe de tip rural** pentru creșterea animalelor de producție (tipul și numărul maxim permis se stabilește de către Consiliul Local, fără a depăși valorile din OMS 119/2014/175), amplasate la distanță de locuințe astfel încât să nu producă dezagremente;
  - anexe pentru depozitarea produselor agricole (pătul, fânar etc.).
- panouri publicitare potrivit regulamentului local de publicitate;

**P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

---

- se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale, *cu capacitate și adresabilitate redusă*:

• **funcțiuni de educație și cercetare** (cu acordul vecinilor):

- grădiniță, școală, creșă – cu asigurarea zonelor de protecție sanitară prevăzute prin legislația în vigoare;
- afterschool.

• **funcțiuni de sănătate și asistență socială**:

- unități de asistență medicală fără staționar: cabinete medicale și stomatologice individuale, laborator de tehnică dentară, farmacie/ punct farmaceutic, drogherie (de regulă cuplate cu locuința, sau grupate în maxim 2 unități /2 cabinete, un cabinet + farmacie ș.a.)
- unități de asistență socială cu cazare (centre rezidențiale de îngrijire și asistență pentru persoane vârstnice, centre rezidențiale pentru persoane adulte cu dizabilități, centre rezidențiale pentru copii, pentru mamă și copil, locuințe protejate și alte asemenea) (cu acordul vecinilor, după caz);
- unități de asistență socială fără cazare: centre de zi, sedii pentru servicii la domiciliu etc.

• **funcțiuni din domeniul cultural**:

- bibliotecă, mediatecă, spații expoziționale;
- centru comunitar, clubul copiilor, club vârstnici, ateliere de artă – cu acordul vecinilor.

• **funcțiuni de cult**: lăcașuri de cult (cu casă parohială, după caz) –cu acordul vecinilor;

• **funcțiuni administrative**: puncte de informare, sedii de organizații non-guvernamentale, asociații, fundații și alte asemenea.

- se admit alte utilizări care nu generează transporturi grele, *nu atrag mai mult de 3 autovehicole concomitent*, nu crează riscuri pentru sănătate sau disconfort prin depășirea nivelurilor admise de normele de mediu în zona de locuit pentru emisiile de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante, nu au program prelungit peste orele 22:00 și nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție:



**P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

---

- **funcțiuni terțiare** cu  $S_{vân} \leq 80$  mp sau  $ACD \leq 120$  mp – necesită acordul vecinilor în cazul unităților de alimentație publică;
- **funcțiuni de administrarea afacerilor, Funcțiuni financiar-bancare** cu  $S_{vân} \leq 80$  mp sau  $ACD \leq 120$  mp sau maxim 5 angajați: agenții bancare, cooperative de credit, sedii firme;
- **funcțiuni de primire turistică** cu capacitate redusă: vilă turistică, pensiune turistică, pensiune agroturistică
- **mică producție** cu  $ACD \leq 150$  mp și maxim 5 lucrători – necesită acordul vecinilor;
- **funcțiuni sportive și de agrement** cu dimensiuni reduse și număr redus de utilizatori: sală de sport, piscină, teren de tenis, baschet și alte asemenea – cu acordul vecinilor.

- următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism P.U.D. (dacă nu îndeplinește condițiile pentru reglementare prin P.U.Z.):

- creșe și grădinițe cu mai mult de 1 grupă;
- școli;
- afterschool cu mai mult de 10 locuri;
- mai mult de 2 clădiri (care nu sunt anexe) într-o incintă, dar maxim 4;
- lăcașuri de cult;
- centru comunitar, clubul copiilor, club vârstnici;
- funcțiuni sportive și de agrement în aer liber: piscină, terenuri de sport:

- inserția oricăreia dintre utilizările înscrise mai sus va fi condiționată de elaborarea și aprobarea unui PUZ dacă necesită instituirea de restricții în amplasarea funcțiunii dominante – locuirea - în vecinătate.

- sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 metri distanță de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice;

- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 metri distanță de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;

**P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

---

- amplasarea de unități care comercializează țigări și produse interzise/nerecomandate minorilor se va putea face numai la minim 100 metri distanță de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Utilizări interzise:

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute mai sus;  
- orice utilizări ce produc dezagregamente sau care sunt de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți);

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Înălțimea construcțiilor: înălțimea maximă la streașină/ atic  $H_{max}$  este **7,0 m** (pentru un regim de înălțime  $Rh_{max}$  **P+1**), dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel; înălțimea maximă la coamă  $H_{max.c}$  este de **11,0 m**, dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.): procentul maxim de ocupare a terenului **POT<sub>max</sub> = 30%**.

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.): coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT<sub>max</sub> = 0,6**.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL/CONSTRUIT. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ**

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

- asigurarea accesibilității carosabile și pietonale;
- armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- protejarea mediului înconjurător;
- folosirea energiei alternative (energia solară, turbină eoliană).

Valorificarea amplasamentelor, asigurarea unor legături pietonale și carosabile directe și ușoare a obiectivelor cu restul comunei, o funcționare optimă a întregului

ansamblu și o încadrare organică a acestuia în structura localității au fost factorii de bază ce au determinat regulamentul propus.

Se vor avea în vedere:

- stabilirea unui regim de înălțime și a unor indicatori urbanistici, în concordanță cu specificul local;
- asigurarea unor spații verzi amenajate;
- asigurarea locurilor de parcare pentru utilizatori.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **3.4.1. Căile de comunicație**

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accesuri corespunzătoare la obiectivele aflate pe parcele.

Direcția de circulație principală este est-vest, pe DC 88, care leagă satul Poiana de orașul Ovidiu.

Accesul pe parcelă se va face din DC 88, iar accesurile la obiective se vor face din alei carosabile propuse în incintă, asigurându-se lățimi corespunzătoare pentru autovehicule, inclusiv pentru cele speciale. Adiacent străzilor se vor asigura circulații pietonale de câte 1,5 metri lățime.

Alcătuirea profilurilor transversale se va face în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Pentru intervențiile asupra zonei carosabile și de circulație pietonală se vor respecta:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și pomilor în localitățile urbane.

### *3.4.2. Transportul în comun*

Populația din zonă va putea utiliza mijloacele de transport în comun existente pe DC 89, aflat la cca 300m de amplasament. Nu sunt propuse trasee suplimentare pe străzile adiacente zonei de reglementare propuse.

### *3.4.3. Parcaje și garaje*

Parcărilor și garajele se vor asigura exclusiv în incintele proprietăților, conform funcțiunilor propuse, în funcție de necesități. La proiectarea parcajelor și garajelor se vor respecta:

- Ordinul M.T. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul M.L.P.A.T. 10/N/1993 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Ordinul M.T. 47/27.01/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Se va evita parcare pe trotuare. Aceasta va fi permisă numai în condițiile în care spațiul pentru circulația pietonală rămâne de minim 1,5 metri.

Nu se vor amplasa parcări la mai puțin de 5 metri distanță de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat.

### *3.4.4. Sistemizare verticală*

Terenul studiat are declivitate, în general redusă, de cca. 2%.

Se vor lua măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectivă pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren.

**P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

---

**3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**3.5.1. Zonificarea teritoriului. Bilanț teritorial**

S-a urmărit amplasarea obiectivelor principale pe teren, circulația carosabilă și pietonală realizându-se pe străzile adiacente existente și propuse.

Pe terenul studiat se va constitui o singură zonă funcțională de reglementare:

- **L** – zonă aferentă locuințelor P - P+2, cu funcțiuni complementare

Prezentul P.U.Z. reglementează toate zonele menționate mai sus: **L** și circulații. Pentru **L** se propun reglementări similare din P.U.G. aprobat, zona LM2, iar pentru circulații, se asimilează pațial reglementări din P.U.G. aprobat.

Din punct de vedere al modului de ocupare a terenului reglementat, bilanțul teritorial se prezintă astfel:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	<b>L</b> – zonă aferentă locuințelor P+2, cu funcțiuni complementare	26027	100
	TOTAL	26027	100

Din punctul de vedere al ocupării parcelei bilanțul teritorial estimat este:

Nr. crt.	Zone funcționale	mp	%
1	Construcții	9109,45	35,0
2	Spații verzi	13013,50	50,0
3	Circulații, parcări	3904,057	15,0
	TOTAL	26027	100

**3.5.2. Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de destinația terenurilor.

Corespunzător acestuia, s-a stabilit regimul maxim de înălțime astfel:

Rh maxim = P+2 sau echivalent: D+P+1, P+1+M, D+P+M, 10 m la cornișă. La regimul maxim de înălțime se poate adăuga eventual subsol, din necesități constructive sau funcționale.

### *3.5.3. Regimul de aliniere a construcțiilor*

Regimul de aliniere a construcțiilor, marcat pe planșa de reglementări, indică limita maximă admisibilă de construire către aliniamentul terenurilor. Astfel:

- construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 5 metri;
- este permisă depășirea alinierii parterului numai cu console începând de la etajul 1 inclusiv în sus, de rampe și trepte de acces în construcții. Consolele spre aliniament nu vor depăși lățimea de 2,0m;

Față de limitele laterale și posterioare, construcțiile se vor amplasa cu respectarea codului civil, iar construcțiile ce depășesc înălțimea supraterană de 4 metri se vor retrage cu minimum jumătate din înălțime față de aceste limite.

### *3.5.4. Modul de utilizare a terenurilor*

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

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită, ocupată la sol, a clădirii, calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și suprafața terenului aferent. Acesta se aplica fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită totală ocupată la sol se raportează la suprafața parcelei inițiale.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Se ia în considerare suprafața desfășurată calculată conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta se aplica de asemenea fiecărei parcele în parte. În cazul dezmembrărilor efectuate ulterior construirii, suprafața construită desfășurată a tuturor construcțiilor, menținute și propuse, se raportează la suprafața a parcelei inițiale.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenurilor, Legii 350/2001 etc.

Astfel se stabilesc:

P.O.T. maxim = **35%**

C.U.T. maxim = **1,0**

### **3.5.5. Zone protejate. Intervenții permise**

Pe terenul studiat nu se identifică zone protejate.

## **3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **3.6.1. Alimentare cu apă**

a. Pentru alimentarea cu apă a lotizării propuse se estimează că este necesar să se realizeze o extindere a rețelei de distribuție apă din conducta Dn 500 mm OL cu o conducta principală Dn 160 mm din PEHD, PN 10 PE100.

Conform P118/2-2013 și având în vedere tabelul 4, pentru clădiri cu regim de înălțime de 4 niveluri, debitul necesar pentru stingerea incendiilor este de 5 l/s. În acest sens, pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiului, se vor monta hidranți de incendiu Dn 80 mm, la intersecție și în aliniament, la cca 100 m distanță. Hidranții de incendiu exteriori se vor monta la o distanță de minim 5 m de pereții exteriori ai clădirilor pe care le protejează.

Bransamentele individuale ale viitoarelor imobile se vor realiza în baza breviarelor de calcul proprii, după obținerea Autorizațiilor de Construire și stabilirea consumatorilor finali.

### **3.6.2. Canalizarea**

b. Evacuarea apelor uzate menajere a lotizării propuse, ce fac obiectul prezentului studiu, se va realiza într-un colector menajer proiectat Dn 250 mm PVC-KG ce se va poza pe circulațiile de incintă proiectate sau străzile existente până în colectorul menajer existent de pe strada Albatros.

Pe traseul conductei de canalizare menajera proiectată se vor monta camine menajere în aliniament din 50 în 50 de m precum și la schimbarea de direcție, realizate la diferite adâncimi.

Racordurile individuale ale viitoarelor imobile se vor realiza după obținerea autorizațiilor de construire și stabilirea consumatorilor finali. Racordurile se vor face exclusiv în teava.

### **3.6.3. Alimentarea cu energie electrică**

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de bransament la rețelele publice.

Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură etc.).

#### **3.6.4. Telecomunicații**

Se vor executa branșamente la rețelele publice de telefonie fixă la cererea investitorilor și se vor folosi rețelele de telefonie mobilă.

În zonă se va permite dezvoltarea de rețele de telefonie și internet private, în canalizații subterane sau mascate de elemente decorative.

#### **3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este cazul, deoarece în zona studiată nu există rețele de distribuție a gazelor naturale, dar este propusă a se realiza prin P.U.G. aprobat, în imediata vecinătate. Atunci se vor putea executa rețele și branșamente și pe amplasamentul studiat.

#### **3.6.6. Gospodărire comunală**

Deșeurile menajere se vor colecta în incinta proprietății în pubele, pe sortimente de deșeuri, pe platforme amenajate corespunzător sau în camere speciale de depozitare înglobate în construcții.

#### **3.6.7. Spații de joacă pentru copii**

Se pot amplasa, după necesități (de exemplu, în zone de funcțiuni destinate copiilor, spații verzi amenajate), în incinta proprietății sau în domeniul public și se vor echipa cu mobilier specific agrementat și realizat conform normativelor în vigoare, astfel încât să fie evitate accidentele.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Se vor respecta condițiile avizului Agenției Naționale de Mediu. Se vor avea în vedere:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: emisii, revărsări etc.;
- epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate;



**P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

---

- organizarea sistemului de spații verzi;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- valorificarea potențialului economic;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore.

Pe terenuri se vor amenaja spații verzi, cu respectarea prevederilor aprobate prin P.U.G. și conform R.G.U. În lungul străzilor se vor prevedea plantații de aliniament.

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pe terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de minimum 10% din suprafața terenului, acoperind astfel necesarul de 5 mp/locuitor. Acestea vor fi amenajate la sol. Se va urmări amplasarea acestora cât mai compact și se vor deschide vizual cât mai mult posibil publicului, în măsura în care nu este afectată intimitatea utilizatorilor construcțiilor.

*Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi amenajate la sol*

Nr. crt.	Zone funcționale	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
		mp	%	mp	%
1	Teren agricol	0	0	-	-
2	Locuințe și funcțiuni complementare	-	-	13013,5	50,0
	TOTAL	0	0	13013,5	50,0

Notă:

- cf. art.3 din Legea 24/2007, spațiile verzi se compun din terenuri aflate în intravilan.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

#### **3.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse**

Destinația terenurilor include și obiective de utilitate publică. Acestea vor fi în regim privat și public, se vor amplasa astfel încât să răspundă cerințelor utilizatorilor și vor respecta normele specifice.

Sunt admise:

- comerț: alimentație publică, comerț de proximitate;
- servicii: cosmetică, frizerie, etc.;
- sănătate – mici unități: farmacii, cabinete medicale, unități de tratament, spa etc.

- construcții și amenajări sportive: piscină, terenuri de sport interioare sau exterioare, piste de alergare și biciclete, iazuri, etc.

### *3.8.2. Tipul de proprietate asupra terenurilor*

Terenul în suprafață de 26027 mp se propune a rămâne în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, nefiind necesare suprafețe suplimentare pentru asigurarea unui prospect stradal de 12,0 m pentru DN 88.

### *3.8.3. Circulația terenurilor*

Nu se aduc modificări tipului de proprietate a terenurilor.

### *3.8.4. Reguli cu privire la apărarea interesului public*

La transportul materialelor de construire, execuția și exploatarea obiectivelor se vor respecta distanțele de protecție și siguranță stabilite prin normele în vigoare și condițiile tehnice prevăzute de furnizorul echipamentelor și materialelor.

În timpul construirii se va avea în vedere neafectarea vecinătăților. În cazul în care este necesară folosirea temporară și a altor terenuri, se va cere acordul proprietarilor acestora.

Se va asigura însorirea clădirilor din zonă și din vecinătăți, corespunzătoare funcțiilor, conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, precum și normativelor specifice. Pentru fiecare obiectiv nou sau intervenție pe construcție existentă se va întocmi un studiu de însorire adecvat, care să demonstreze asigurarea însoririi respectivelor construcții și vecinătăților.

Conform avizului AACR (Autoritatea Aeronautică Civilă Română), la faza DTAC de vor furniza coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile.

Este interzisă desfășurarea unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă – lansări de artificii, lămpioane, baloane, etc.

De asemenea, se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor.

**P.U.Z. - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN TEREN, REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

---

Conform avizului Ministerului Culturii, întrucât amplasamentul viitoarelor investiții se află într-o zonă cu potențial arheologic, este necesară revenirea la avizare pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul vizat din această documentație.

Conform avizului emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, se vor lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel. Se vor lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Conform avizului emis de Ministerul Sănătății, Direcția de Sănătate Publică a Județului Constanța, este obligatorie executarea următoarelor clauze impuse:

- respectarea cu strictețe a tuturor prevederilor incidente acesui tip de activitate în conformitate cu reglementările ord. M.S. 119/2014 actualizat pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- la zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora, în conformitate cu prevederile Ord. M.S. 119.2014 actualizat prin Ord. M.s. 1378/2018 art. 2(2);
- se vor respecta cu strictețe perimetrele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. 119/2014 actualizat; dacă aceste distanțe nu sunt asigurate în toate punctele cardinale se va întocmi Studiu de impact asupra stării de sănătate a populației;
- la stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole, în conformitate cu prevederile ord. M.S. 119/2014 actualizat prin art. 2(5);
- prin amplasarea și regimul de înălțime al obiectivelor propuse este imperios necesar să se asigure însorirea încăperilor de locuit, de pe toate fațadele care se

învecinează, de la toate nivelele, atât din clădirea propusă, cât și din clădirile învecinate, pe o durată de minimum 1 <sup>1/2</sup> ore/zi la solstițiul de iarnă; se va respecta OMS 119/2014 actualizat;

asigurarea tuturor distanțelor, spațiilor și a mijloacelor tehnice adecvate pentru limitarea nocivităților, care pot crea riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație, atât în perioada de execuție a lucrărilor, cât și în perioada de funcționare a obiectivului propus, astfel încât să se respecte toate normativele și standardele în vigoare.

#### **IV. CONCLUZII**

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Orașului Ovidiu;
- geologie, relief și orientarea terenului;
- optimizarea circulației, evaluarea și reducerea impactului produs de noile inserții;
- însorirea construcțiilor existente și viitoare;
- asigurarea sursei de alimentare cu energie;
- asigurarea capacității necesare a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare;
- tipul de proprietate asupra terenurilor.

Având în vedere dimensiunile teritoriului studiat și structura funcțională simplă a obiectivelor propuse apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren.

În cazul în care nu există acces carosabil direct dintr-o circulație publică pe parcelă, aceasta va face obiectul unei documentații de urbanism care să rezolve asigurarea accesului autovehiculelor proprietate privată și a celor utilitare.

Elaborat: arh. Ignis Duvagi  
arh. Mirena Dora Ana