

**P.U.Z. - LOTIZARE TEREN SI AMPLASARE HALE INDUSTRIALE  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---



**P. U. Z. -  
LOTIZARE TEREN SI AMPLASARE HALE INDUSTRIALE**

**P.U.Z. - LOTIZARE TEREN SI AMPLASARE HALE INDUSTRIALE  
ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---



**BORDEROU GENERAL**

**A. PIESE SCRISE**

- Borderou general
- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Certificat de urbanism
- Aviz de oportunitate
- Avize
- Acte de proprietate

**B. PIESE DESENATE**

- |                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 1. Plan de incadrare in zona                                    | P0 |
| 2. Situatia existenta                                           | P1 |
| 3. Reglementari: zonificarea teritoriului si cai de comunicatie | P2 |
| 4. Reglementari edilitare                                       | P3 |
| 5. Obiective de utilitate publica                               | P4 |



## MEMORIU GENERAL

### .I INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire proiect:** P.U.Z. LOTIZARE TEREN SI AMPLASARE HALE INDUSTRIALE
- Proiectant general:** S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L. Constanta
- Beneficiar:** S.C WESTHOUSE GROUP SRL
- Data elaborarii:** 2017
- Suprafata terenului studiat:** 132 370 mp

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie are ca obiect demonstrarea oportunitatii realizarii PLANUL URBANISTIC ZONAL si REGULAMENTUL DE URBANISM pentru zona de Sud (Ovidiu Sud) a Orasului Ovidiu, jud. Constanta, in vederea lotizarii terenului aflat in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

In cadrul P.U.G. se face analiza critica a situatiei existente prin care se pun in evidenta disfunctiile, deficitele, tendintele de evolutie, si rolul teritorial si zonal, pe baza acestora si a solicitarilor populatiei si a factorilor din administratia locala se intocmesc propunerile de dezvoltare a orasului pentru o perioada de cca. 10-15 ani.

Acesta este extrasul din Regulamentul General de Urbanism al Orasului Ovidiu.

### U.T.R. 7

#### DESCRIERE, LIMITE

- la nord- nord-vest: soseaua DN2A
- la sud: canalul Poarta Alba – Midia
- la est: calea ferata Constanta – Navodari

## **P.U.Z. - LOTIZARE TEREN SI AMPLASARE HALE INDUSTRIALE**

### **ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

Funcțiune dominantă: producție industrială

Este zona industrială veche a orașului, cea mai organizată, cu front amenajat spre DN22A .

-toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare aflate în zona.

Se recomandă de asemenea întocmirea unui plan cadastral la zi pentru depistarea terenurilor ocupate abuziv în vederea realizării unei exploatare intensive a terenurilor disponibile.

Se recomandă în continuare dezvoltarea zonei industriale din U.T.R.7 – pentru zona industrială existentă nu este prevăzut un procent maxim de ocupare al terenului.

#### **REGLEMENTARI**

-se pot elibera certificate de urbanism pentru obiective cu caracter industrial nepoluant

- regimul de înălțime va fi de P+1 maxim P+4 nivele cu o retragere de min. 15 m din axul DN 22 A.

#### **RESTRICTII**

- se interzice construirea de locuințe în zona
- se interzic construcțiile provizorii realizate cu materiale necorespunzătoare
- se interzic accesele carosabile suplimentare direct din soseaua DN 22 A
- spațiile publice amplasate în apropierea obiectivelor ( instituții ) propuse se vor amenaja și întreține prin grija acestora, organizându-se spații verzi pe terenurile libere de construcții din incinta obiectivelor.

PLANUL URBANISTIC ZONAL de față, cuprinde principiile de aplicare detaliate pentru terenul din jud. Constanța, zona de Nord a Orașului Ovidiu.

În partea de Nord a Orașului Ovidiu, pe terenul studiat există posibilitatea lotizării și a reglementării cadrului necesar pentru crearea unei noi zone industriale.

Accesul la noua zonă lotizată se propune a se realiza din Drumul Național 2A, ce limitează terenul studiat spre Vest.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zona.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute a fi realizate. Terenul aflat în studiu este liber de construcții , proprietate privată a S.C. WESTHOUSE GROUP S.R.L.

În funcție de noua politică de dezvoltare urbană a administrației locale, se consideră necesar a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale.

- reconsiderarea structurii funcționale și realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerințele beneficiarului și prevederilor P.U.G., exprimând în forme specifice conținutul și personalitatea zonei nou create;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare noilor funcțiuni;
- acestea vor cuprinde o zonă cu hale industriale și clădiri sedii administrative cu regim de înălțime maxim – P+2E.
- spații verzi ;
- circulații carosabile și pietonale noi propuse ;

**P.U.Z. - LOTIZARE TEREN SI AMPLASARE HALE INDUSTRIALE**  
**ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

**1.3. SURSE DOCUMENTARE**

**1.3.1. Cadrul legislativ**

- P.U.G. Oras Ovidiu
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996
- Lege 287/2009 privind Codul Civil
- ORDIN MT49/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- ORDIN MLPAT10.N/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbn
- *HCJC 152/2013, privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta*
- Legea 37/1975 – a strazilor
- Legea 50/1991 – a autorizarii constructiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 69/1991 – a administratiei locale
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea 137/1995 – a protectiei mediului
- Ordinul 536/1997 – a Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena a populatiei si a arecomandarilor privind mediul de viata al populatiei.
- H.G.R. 101/1997 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara.
- REGULAMENTUL SITULUI NATURA 2000 ROSPA0057 Lacul Siutghiol

**1.3.2. Documentatii intocmite anterior**

- Plan Urbanistic General al Orasului Ovidiu
- Regulamentul General de Urbanism al Orasului Ovidiu - UTR 7

**1.3.3. Sursele de informatii utilizate**

- Legislatia privind urbanismul si protectia mediului
- Documentare de teren

**1.3.4. Suportul topografic al lucrarii**

S-a utilizat ca baza ridicarea topografica in coordonate locale realizata pe teren in scopul intocmirii Planului Urbanistic Zonal de fata si pusa la dispozitia proiectantului general al lucrarii .

**1.3.5. Coordonatele zonei studiate :**

Pct.	X	Y
1.	315059.74	783569.99
2.	315150.31	783663.18
3.	315278.82	783725.59
4.	315303.25	783913.99
5.	315180.88	783924.87
6.	315176.80	783890.31
7.	315203.73	783888.06
8.	315184.74	783779.16
9.	315051.97	783800.61
10.	315071.06	783947.02

**P.U.Z. - LOTIZARE TEREN SI AMPLASARE HALE INDUSTRIALE**  
**ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

11.	314997.08	783956.24
12.	315010.73	784057.20
13.	314891.05	784073.17
14.	314879.26	783970.93
15.	314805.84	783980.09
16.	314735.88	783850.12

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

### **2.1. INCADRAREA IN ZONA**

#### **2.1.1. Incadrarea in localitate**

Amplasamentul obiectivului este in jud. Constanta, in partea de nord a Orasului Ovidiu, teren identificat dupa planul de situatie si planul de incadrare in zona.

Teritoriul studiat este din categoria de folosinta - intravilan.

Teritoriul se invecineaza la est cu DN 2A, la vest cu DN2A nord cu UAT com. Lumina si la sud cu proprietati private.

#### **2.1.2. Incadrarea in prevederile P.U.G.**

In cadrul Planului Urbanistic General se stabilesc directiile de dezvoltare ale zonei in conditiile dreptului de proprietate si ale interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural ale populatiei.

Prezentul PUZ va solutiona:

- armonizarea noilor constructii, cu diferite functiuni din punct de vedere arhitectural;
- organizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in zona si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu subzonele functionale ale teritoriului studiat, inclusiv cu celelalte zone ale orasului;
- completarea si refacerea infrastructurii tehnico-edilitare;
- integrarea terenului in Orasul Ovidiu.

Terenul aflat in studiu are interdictie de construire pana la aprobarea Planului Urbanistic Zonal. PUZ-ul cu Regulamentul de Urbanism aferent, va fi instrumentul cu ajutorul caruia se vor acorda autorizatii de construire pentru zona studiata.

### **2.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

#### **2.2.1. Elemente de cadru natural**

##### **2.2.1.1. Analiza geotehnica**

In zona nu se evidentiaza fenomene fizico-geologice active care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

Terenul se caracterizeaza prin urmatoarea succesiune litologica:

- In suprafata exista un strat de pamant vegetal, cu o grosime aproximativa de 1,20 m;
- urmeaza un strat de loess galben, tare (uscat) cu concretii calcaroase cu o grosime aproximativa de 4,00 m;
- pana la adancimea de 6,00 intalnim un strat de praf argilos cafeniu deschis, tare;
- Litologia terenului se continua cu un complex argilos.
- Nivelul panzei freatice este situata in zona sub adancimea de -6.50m.

**P.U.Z. - LOTIZARE TEREN SI AMPLASARE HALE INDUSTRIALE**  
**ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

**2.2.1.2. Conditii climatologice**

Clima zonei prezinta caracteristica zonei litorale a Marii Negre cu vara calda secetoasa, toamna scurta, primavara lunga, cu trecerea brusca de la primavara la vara. Precipitatiile sunt reduse, vantul este prezent aproape tot anul, dominant din NE.

**2.2.2. Potentialul economic**

In vecinatatea zonei studiate se desfasoara activitati industriale.

**2.2.3. Caile de comunicatie**

**2.2.3.1. Circulatia rutiera**

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta categoria cu cea mai mare pondere, asigurand deplasarea pana la destinatie. Fluxul principal de circulatie se face pe DN2A drum care leaga orasul Ovidiu de loc. Mihail Kogalniceanu si DN22ce leaga orasul Ovidiu de Tulcea. Circulatia se desfasoara pe directia nord – sud.

DN2A este drum de categoria I .

Suprafata carosabilului are imbracaminte asfaltica si rigole, fara trotuare.

Acces rutier prevazut pe terenul aferent constructiilor propuse se realizeaza pe Drumul National 2A, ce limiteaza terenul studiat spre Vest.

Terenul fiind liber de constructii, circulatia rutiera este numai de tranzit si nu exista locuri pentru parcare .

**2.2.3.2. Transportul in comun**

Pe DN2A si DN22 circula mijloacele de transport in comun care leaga orasul Ovidiu de restul judetului.

**2.2.4. Analiza fondului construit existent**

**2.2.4.1. Structura functionala**

Terenul care a generat P.U.Z. pe care se propune lotizarea este liber de constructii in suprafata de 121 672.00mp.

Suprafata totala a terenului studiat este de 132 370 mp.

Suprafata de teren aferenta terenului liber neconstruit este de 123 745,00 mp, adica 93,48% din suprafata totala a terenului.

Suprafata de teren aferenta circulatiilor este de 8 625,00 mp, adica 6,52% din suprafata totala a terenului.

Din punctul de vedere al zonificarii functionale, situatia existenta este urmatoarea:

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona aferenta terenului liber neconstruit	123 745	93,48
2.	Zona aferenta circulatiilor	8 625	6,52
	TOTAL	132 370	100

**2.2.4.2. Tipurile de proprietate**

Suprafata de teren aflata in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice este de 121 672,00 mp, adica 91,92% din suprafata totala a terenului.

**P.U.Z. - LOTIZARE TEREN SI AMPLASARE HALE INDUSTRIALE**  
**ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

Suprafata de teren care constituie domeniul public de interes national sau al unitatii administrativ-teritoriale este de 10 698,00mp, adica 8,08% din suprafata totala a terenului.

Tipul de proprietate existent este prezentat in tabelul urmator:

Nr.crt.	Tipul de proprietate	mp	%
1.	Proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice	121 672	91,92
02.06.17	Domeniul public al administratiei locale/ statului	10 698	8,08
	TOTAL	132 370	100.00

### **2.2.5. Echiparea edilitara**

#### **2.2.5.1. Alimentarea cu apa .**

In zona ce face obiectul P.U.Z. conductele magistrale de alimentare cu apa Dn 1000mm PREMO (existenta la cca.17m de marginea DN22 Constanta-Tulcea), Dn 500mm AZB (existenta la cca.7m de marginea DN22), Dn 450mm OL (existenta la cca.10m de marginea DN22) si Dn 400mm OL (existenta la cca.14m de marginea DN22)

In partea de nord a terenului, la limita de proprietate se afla conductele de aductiune Dn 315mm PEHD ce alimenteaza localitatea Mihail Kogalniceanu.

#### **2.2.5.2. Canalizarea .**

In zona de amplasare a terenului studiat nu exista retea de canalizare menajera.

Reteaua de canalizare menajera existenta cea mai apropiata este in zona localitatii Lumina.

#### **2.2.5.3. Alimentarea cu energie electrica – din reseaua L.E.A. 20Kv existenta in zona.**

#### **2.2.5.4. Telecomunicatii – din reseaua existenta in zona**

### **2.2.6. Disfunctionalitati**

In urma analizei situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

- terenul este liber de constructii;
- echiparea edilitara este necorespunzatoare.

### **2.2.7. Necesitati si optiuni**

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a populatiei orasului, a proprietarilor precum si punctele de vedere ale factorilor interesati, cu privire la dezvoltarea investitiei, obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari au fost pentru:

- lotizarea terenului ;
- echiparea edilitara completa a terenului;
- rezolvarea problemelor de trafic in zona;
- cresterea interesului pentru acest teren.
- sistemul constructiv;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea problemelor de trafic.



## **2.2.8. Stadiul actual si de dezvoltare urbanistica**

### **1. Cadrul natural**

- a) cutremure de pamant – cf. Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural – orasul Ovidiu intensitatea seismica exprimata in grade MSK este VII
- b) inundatii – cf. Anexa 5 din Legea nr. 575/2001 privind unitatile administrativ-teritoriale afectate de inundatii orasul Ovidiu este incadrat pe cursuri de apa – nu este risc de inundatii si pe torenti – este risc de inundatii
- c) alunecari de teren – cf. Anexa 6 si Anexa 6a din legea nr. 575/2001 privind riscul la alunecarile de teren – orasul Ovidiu nu este amintit, iar municipiul Constanta are risc scazut cu tip de alunecare reactivata

## **STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI**

### **3.1.ELEMENTE DE TEMA**

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu proprietarii prevede pentru zona studiata cerinte pentru urmatoarele obiective:

- lotizare teren pentru amplasare hale industriale si sedii administrative;
- drum proiectat- drum de acces;
- spatii verzi amenajate;

### **3.2.DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA**

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

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile obiective stabilite prin tema;
- reorganizarea circulatiei carosabile si pietonale la nivelul cresterii traficului in cadrul zonei si legaturilor acesteia cu celelalte zone functionale ale localitatii;
- armonizarea noilor constructii si amenajari astfel incat sa constituie un ansamblu unitar;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Valorificarea cadrului natural, al reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse, asigurarea unor legaturi pietonale si carosabile directe si usoare a zonei cu cele limitrofe, o functionare optima a intregului ansamblu si o incadrare organica a acestuia in structura localitatii au fost factorii de baza ce au determinat compozitia de ansamblu.

## **CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

**-in sarcina investitorilor privati intra realizarea infrastructurii de utilitati si rutiere ;**

### **3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

#### **3.3.1. Caile de comunicatie**

Transporturile rutiere cu diverse mijloace reprezinta categoria cu cea mai mare pondere, asigurand deplasarea pana la destinatie.

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la toate obiectivele propuse.

Traseul strazilor existente se va pastra. Trama aleilor carosabile propuse urmeaza forma terenului pe directia nord-sud rezovand intoarcerile in ansamblu prin doua sensuri giratorii in capetele lotizarii.

Fluxul principal de circulatie se face pe DN2A si DN 22drum care leaga orasul Ovidiu de municipiul Constanta. Circulatia se desfasoara pe directia nord – sud.

Aleile carosabile proiectate in incinta ,conform H.C.J. Constanta nr.249/2008, sunt drumuri secundare cu cate un fir de circulatie pe sens si au o latime de 12,00 m, alcatuita din calea rutiera 7,00 m latime, spatiu verde 1,00m si trotuarele de 1,50m . Locurile de parcare de 2.30-2.50/5.00ml amplasate pe o parte a circulatiei carosabile adiacente locuintelor colective.

Se va prevedea un acces rutier pe terenul aferent functiunii propuse, de pe latura vestica din DN 2A printr-o banda de decelerare .La obiectivele propuse se vor prevedea accese auto .

Se va prevedea o iesire din ansamblu pe DN22 printr-o banda de accelerare.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor, STAS 10.144/6 – Calculul capacitatilor de circulatie a intersectiilor de strazi.

Numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere se determina in functie de caracterul traficului si al transportului in comun.

Intersectiile dintre strazile de aceasi categorie vor respecta regula prioritatii de dreapta. DN 2A este artera cu prioritate fata de toate celelalte.

#### **3.3.2. Transportul in comun**

Transportul in comun in zona se va desfasura pe traseele existente.

#### **3.3.3. Parcaje si garaje**

Parcarile se vor asigura pe proprietatea privata.

#### **3.3.4. Sistemizare verticala**

Desi diferentele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative se vor lua totusi o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva pe ansamblu si individuale, convenabile sub aspect plastic si adaptate la teren – terase succesive;
- sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

**P.U.Z. - LOTIZARE TEREN SI AMPLASARE HALE INDUSTRIALE**  
**ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

### **3.4.ZONIFICAREA TERITORIULUI, BILANT TERITORIAL**

S-a urmarit amplasarea obiectivelor principale pe terenul propriu, circulatia carosabila realizandu-se perimetral.

Repartitia procentuala a diverselor zone se face astfel: zona aferenta halelor industriale si sediilor administrative 32,34%, zona destinata dotarilor edilitare 0,58% zona destinata circulatiilor 25,03%, zona spatiilor verzi 42,05%,

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

Nr.crt.	Zone functionale	mp	%
1.	Zona hale industriale si sedii administrative	42 810	32,34
2.	Zona aferenta dotarilor edilitare	770	0,58
3.	Circulatii carosabile / pietonale / parcuri	33 137	25,03
4.	Spatii verzi	55 653	42,05
	TOTAL	132 370	100

### **REGIMUL DE INALTIME**

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

- destinatia terenurilor;
- marcarea unor puncte de interes: intersectii, capete de perspectiva, axe de compozitie;
- prevederile Planului Urbanistic General;
- necesitatile functionale ale spatiilor

Corespunzator diferitelor zone functionale s-au stabilit urmatorul regim maxim de inaltime:

- zona hale industriale si sedii administrative parter + 2 etaje;

### **3.5.REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR**

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiilor;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie, asigurarea vizibilitatii in intersectie;
- efecte compozitionale (unitate, varietate, etc.).

Regimul de alinierea al constructiilor, marcat pe plansa de reglementari, indica limita minima admisibila de construire fata de limita de proprietate va fi de :

- retragere 21,00m fata de DN 22;
- retragere 10,00m fata de DN2A;
- retragere 5,00m fata drumul proiectat in incinta;
- retragere 5,00m fata de limita posterioara si de limitele laterale .

Toate constructiile se vor retrage fata de axul drumului proiectat cu minim 11,00m :

**P.U.Z. - LOTIZARE TEREN SI AMPLASARE HALE INDUSTRIALE**  
**ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

### **3.6. MODUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR**

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

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol a cladirii si suprafata terenului aferent.

Coeficientul de utilizarea a terenului (C.U.T.) exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

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

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

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,00

### **3.7. ZONE PROTEJATE, INTERVENTII PERMISE**

Pe teren nu se evidentiaza nicio zona de protectie.

### **3.8. ECHIPAREA EDILITARA**

#### **3.8.1. Alimentare cu apa –**

Alimentarea cu apa a imobilelor ce urmeaza a se realiza din conducta de aductiune Dn 1000mm PREMO, existenta pe amplasament,, conform planului de situatie anexat.

Conducta existenta cu diametrul Dn 1000mm, poate transporta debitul necesar de alimentare cu apa a rețelei proiectate in aceasta zona si debitul de incendiu corespunzator.

Determinarea debitului de incendiu exterior s-a realizat conform “SR 1343-1:2006 –Alimentari cu apa” , tabelul 5 . In momentul actual nu se justifica alte valori. La fazele urmatoare de proiectare , in functie de pericolul pe care in reprezinta industria, se va determina debitul de incendiu necesar pentru fiecare lot in parte, conform precizarilor specialistului procesului tehnologic.

Deasemeni, la fazele urmatoare de proiectare , pentru fiecare lot ,conform “Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor, Partea a II-a –Instalatii de stingere” indicative P118/2-2013, conform art.6.2. alin.1 “ pentru categoriile de constructii precizate la art.6.1 alin (2), amplasate in intravilanul sau extravilanul centrelor populate (localitatilor) care nu sunt echipate cu rețele de alimentare cu apa, stingerea din exterior a incendiilor **se asigura din gospodarii proprii de apa si rețele de distributie prevazute cu hidranti**, alcatuite si dimensionate corespunzator prezentului normativ”.

**P.U.Z. - LOTIZARE TEREN SI AMPLASARE HALE INDUSTRIALE**  
**ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

Retele ce urmeaza a se realiza vor avea diametrul de 110mm PEHD. Pe acestea se vor monta hidranti de incendiu exterior Dn 80mm la distanta de 100m si la fiecare intersectie de strazi.

La fazele urmatoare de proiectare se va detalia acest sistem in functie de constructiile ce urmeaza a se executa in acesta zona studiata.

**3.8.2. Canalizarea menajera**– Pentru scurgerea apelor menajere de la constructiile ce se vor executa in aceasta zona, vor fi executate retele de canalizare amplasate pe trama stradala proiectata. Aceste retele vor avea diametrul Dn 250mm PVC-KG. La schimbarile de directie se vor realiza camine de vizitare si control cu diamtrul de 1,00m si adancimile corespunzatoare.

Apele uzate se vor descarca intr-o statie de pompare care va pompa apele uzate catre reseaua de canalizare menajera existent in zona localitatii Lumina.

Fiecare lot va avea racord la reseaua de canalizare menajera stradala . In functie de procesul tehnologic specific si caracteristicile apelor uzate deversate ( respectarea NTPA 002/2002 actualizat in 2005 ), se vor prevedea , daca este cazul, instalatii de preepurare.

Detaliile pentru stabilirea statiilor de pompare, echiparea lor, conductele de refulare, se vor stabili in cadrul proiectelor ce urmeaza a se face in continuare.

**3.8.3. Canalizarea pluviala** – Apele pluviale vor fi colectate prin rigolele si santurile prevazute in cadrul proiectului de drumuri si vor fi descarcate in rigola drumului national DN22.

Retea de canalizare pluviala se va realiza racordul obiectivului la aceasta retea.

Detaliile pentru stabilirea solutiilor definitive se vor stabili in cadrul proiectelor ce urmeaza a se face in continuare.

**3.8.4. Alimentarea cu energie electrica** – se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati, insa se prevad trei amplasamente pentru posturi trafo, unul in partea de nord a ansamblului, unul pentru partea centrala a ansamblului si unul in alimende estestora se face.

Posturile de transformare se vor racorda in punctul de racordare precizat in avizul tehnic de racordare, in instalatiile de medie tensiune (20kV) apartinand operatorului de distributie, prin intermediul cablurilor de medie tensiune (20kV) montate ingropat, protejate in tub PVC. Traseul cablurilor de medie tensiune se va stabili in functie de punctul de racordare precizat in avizul tehnic de racordare.

Posturile de transformare se vor amplasa pe domeniul privat(5m x 8m=40mp pentru fiecare post de transformare), la limita de proprietate cu acces din domeniul public. partea centrala a ansamblulu

**3.8.5. Alimentarea cu gaze naturale** - se va executa in urma intocmirii unui proiect de catre un proiectant autorizat, in functie de necesitati.

**3.8.6. Telecomunicatii** - Se propune pastrarea retelelor de telecomunicatii care deservesc zona.

**P.U.Z. - LOTIZARE TEREN SI AMPLASARE HALE INDUSTRIALE**  
**ORAS OVIDIU, JUD. CONSTANTA**

---

**3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

**3.9.1. Lista obiectivelor de utilitate publica propuse**

Nu sunt propuse obiective de utilitate publica.

**3.9.2. Tipul de proprietate a terenurilor**

Teritoriul studiat se zonifica in functie de tipul de proprietate in: teren aflat in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice , terenuri apartinand domeniului public de interes national sau al unitatii administrativ-teritoriale .

Situatia tipului de proprietate existent se prezinta astfel:

Nr. crt.	Tipul de proprietate	Suprafata ocupata	
		Mp	%
1	Proprietate privata a persoanelor fizice si juridice	121 672	91,92%
2	Domeniu public al primariei	10 698	8,08%
	<b>TOTAL</b>	<b>132 370,00</b>	<b>100.00%</b>

**3.9.3. Circulatia terenurilor**

Regimul de proprietate al terenurilor ramane neschimbat.

**IV. CONCLUZII**

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al orasului Ovidiu;
- analiza fondului existent, a reliefului si orientarii terenului;
- circulatia si echiparea edilitara;
- tipul de proprietatea a terenurilor.

Avand in vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat si structura functionala simpla a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren, decat in cazul modificarii structurii functionale sau a altor date existente pe teren.

Intocmit,  
arh. Marius Iuga  
urb. Marius Chirilov