**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„PUZ - OTTO RACING VENUE.**

**CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV –**

**SPORTURI CU MOTOR SI ACTIVITATI CONEXE.”**

|  |  |
| --- | --- |
| Amplasament: | Judetul Constanta, Oras Ovidiu, parcela N p 237/2, NC104928 |
| Beneficiar: | **S.C. ”DASI PREMIUM CONSTRUCT” SRL** prin Tanase Silviu  Judetul Constanta, municipiul Constanta, bd. 1 Decembrie nr.6, bl.L56, ap.107 |
| Faza: | P.U.Z. |
| Proiect: | 16/2017 |
| Proiectant: | **S.C. CONTURUM SERVICES S.R.L.**  CUI: 34467486, CAEN: 7111 - activitati de arhitectura  Sediul social: sat Contesti, com. Valea Seaca, judetul Iasi  fix: 0332 80 33 01, mobil: 0755 78 78 78,  e-mail: conturum.services@gmail.com |

#### BORDEROU

##### PIESE SCRISE

* VOLUMUL 1. – MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
   1. Date de recunoastere a documentatiei
   2. Obiectul lucrarii
   3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

* 1. Evolutia zonei
  2. Incadrare in localitate
  3. Elemente ale cadrului natural
  4. Circulatie
  5. Ocuparea terenurilor
  6. Echipare edilitara
  7. Probleme de mediu
  8. Optiuni ale populatiei

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

* 1. Prevederi ale PUG
  2. Valorificarea cadrului natural
  3. Modernizarea circulatiei
  4. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
  5. Dezvoltarea echiparii edilitare
  6. Protectia mediului
  7. Obiective de utilitate publica

1. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

* VOLUMUL 2. – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

# CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

# CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

8.Reguli cu privire la echiparea edilitara

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL IV– PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

1. Utilizari admise

2. Utilizari permise cu conditii

3. Utilizari interzise

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

4. Caracteristici ale parcelelor, suprafete, forme, dimensiuni

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor

7. Circulatii si accese

8. Stationarea autovehiculelor

9. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

10. Aspectul exterior al cladirilor

11. Conditii de echipare edilitare

12. Spatii libere si plantate

13. Imprejmuiri

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SIUTILIZARE A TERENULUI

14. Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (P.O.T.)

15. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

16. Modificari ale P.U.Z.

SECTIUNEA IV. RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE

TERENURI IN ZONA P.U.Z-ULUI

17.Recomandari speciale pentru detinatorii de terenuri in zona P.U.Z.-ului

CAPITOLUL V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.)

CAPITOLUL VI. DISPOZITII FINALE

PIESE DESENATE

## Plansa U.0 - Incadrarea in teritoriu (extras din P.U.G.)

## Plansa U.0’ - Ridicare topografica

## Plansa U.1 - Situatia existenta

## Plansa U.2 - Reglementari urbanistice - Zonificare

## Plansa U.3 - Reglementari – echipare edilitara

## Plansa U.4 - Proprietatea asupra terenurilor

## Plansa U.5 - Ilustrare urbanistica

*Intocmit, Sef proiect,*

arh. Grisco Alexandru arh. Lacatusu Ladislau

**RESPONSABILITATI**

„PUZ - OTTO RACING VENUE. CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV – SPORTURI CU MOTOR SI ACTIVITATI CONEXE.”

**SEF PROIECT:** ARH. L.LACATUSU

**URBANISM:** ARH. L.LACATUSU

**ECHIPARE EDILITARA:** ING. ESANU ANDREI

**TOPOMETRIE**:

**GEOTEHNICA:** S.C. GEOFORAJ S.R.L..

2017

VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL

1. **INTRODUCERE**

|  |
| --- |
| * 1. **DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Denumirea lucrarii:** | **„PUZ - OTTO RACING VENUE. CONSTRUIRE COMPLEX SPORTIV – SPORTURI CU MOTOR SI ACTIVITATI CONEXE.”** |
| **Amplasament:** | **Judetul Constanta, oras Ovidiu, N p 237/2 NC109810** |
| **Beneficiar:** | **S.C.DASI PREMIUM CONSTRUCT S.R.L.**  **prin Tanase Silviu** |
|  |  |
| **Proiectant general:** | **S.C. CONTURUM SERVICES S.R.L.** |
|  |  |
| **Subproiectanti, colaboratori:** | **Geotehnie: S.C. GEOFORAJ S.R.L.**  **Topometrie: Ing. Florin Ionescu** |
|  |  |
| **Numar proiect:** | **16/ 2017** |
|  |  |
| **Data eleborarii:** | **2017** |

|  |
| --- |
| * 1. **Obiectul lucrarii P.U.Z.** |

Obiectul prezentei documentatii de plan urbanistic zonal il constituie parcela cu nr. Np 237/2 NC109810, suprafata 151154,00 mp, situat in extravilanul orasului Ovidiu, judetul Constanta, conform planului de incadrare in zona, relationarea acestei zone cu localitatea, prin crearea unor bune legaturi de comunicatii prin rezolvarea circulatiilor existente si nou propuse, echiparea cu utilitati edilitare, elemente de protectia mediului.

Necesitatea intocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiata a rezultat din urmatoarele considerente:

- Necesitatea stabilirii unor reglementari urbanistice in vederea construirii unui complex sportiv – sporturi cu motor si activitati conexe pe terenul studiat.

- Categoria de folosinta a terenului studiat este neproductiv (Np)

- Amplasamentul este favorabil, situat in partea de vest a extravilanului orasului Ovidiu.

- Echiparea cu utilitati edilitare

- Pentru realizarea studiului, s-a stabilit zona studiata cu urmatoarele limite, astfel: la nord si vest – teren proprietate privata – teren cu categorie de folosinta neproductiv NC 109809, la sud – drum DE356, la est teren proprietate publica.

|  |
| --- |
| * 1. **SURSE DOCUMENTARE** |

In vederea elaborarii prezentului PUZ s-au consultat urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General al Orasului Ovidiu;

- Planuri cadastrale si topografice;

- Legea nr. 50/1991 si 453/1 aug.2001 privind autorizarea constructiilor

- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii

- Legea nr.213/1998 privind proprietatea

- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridical a terenurilor

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

- Legea nr.137/1995 republicata privind protectia mediului

- Legea nr.107/1996 a apelor

- Legea 597/2001 privind unele masuri de protective si autorizare a constructiilor in zona de coasta a Marii Negre

- Documentele si avizele eliberate de Directia de Urbanism a Primariei Ovidiu

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiul topografic elaborat de catre Ing. Florin Ionescu

- Studiul geotehnic elaborat de catre S.C. Geoforaj S.R.L.

1. **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

|  |
| --- |
| * 1. **EVOLUTIA ZONEI** |

In conformitate cu rezultatele constatarilor de pe teren, cat si a studiului topografic, zona se afla in extravilanul orasului Ovidiu, in apropierea drumului DC87, ce face legatura cu orasul Ovidiu. In prezent terenul studiat este incadrat in categoria de folosinta: neproductiv, conform fisei cadastrale.

Potentialul de dezvoltare al zonei este unul ridicat datorita avantajelor pe care le prezinta intreaga zona: lipsa poluarii, orientare, vederi, perspective deosebite.

De asemenea se doreste valorificarea eficienta a terenurilor, avand in vedere ca in prezent categoria de folosinta a terenului este neproductiva.

|  |
| --- |
| * 1. **INCADRARE IN LOCALITATE** |

* Pozitionarea zonei studiate fata de localitate.

Amplasamentul este situat in extravilanul orasului Ovidiu, in zona de vest a localitatii, ocupand un teren favorabil amplasarii unui circuit de karting, datorita distantei fata de zona locuita.

* Relationarea zonei cu localitatea

Terenul supus acestui studiu are cale de legatura cu orasul: soseaua DC87, la 5.7km de la teren pana la intersectia cu centura orasului Ovidiu.

Terenul are cotele extreme situate intre +62.00m si +73.00m, avand un profil neregulat ce prezinta un platou ridicat in zona centrala (+72.00m ~ +73.00m) si pante orientate pe directiile S–N de 12,92º in partea de nord si N–S de 10,46ºin partea de sud.

|  |
| --- |
| * 1. **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL** |

* **Relieful**
* Zona amplasamentului se incadreaza teritorial in unitatea Dobrogea de Sud, delimitata la nord linia tectonica majora Capidava – Ovidiu.

Fundamentul este reprezentat de calcare sarmatice. Depozitele mai noi, de varsta cuaternara apar deasupra calcarelor si sunt reprezentate prin argile de diferite sorturi (argile galben-verzui sau verzi, argile cafenii-roscate cu cuiburi de ghips, argile cafenii, argile prafoase cafenii, etc.). Aceste formatiuni sunt depuse in facies marin, uneori lagunar. In continuare, se dezvolta depozite loessoide, depuse in regim eolian, in pachete cu grosimi de pana la 10m.

La suprafata terenului se gaseste sol vegetal, cu grosime de 0.80 – 1.00m sau umpluturi antropice, cu grosimi de pana la 1-2m.

In zona nu exista cursuri de apa. Apa subterana se afla la adancimi mai mari de 7-8m.

Topografic, terenul prezinta un profil neregulat cu un platou in zona centrala (+72.00m ~ +73.00m) si pante orientate pe directiile S–N de 12,92º in partea de nord si N–S de 10,46ºin partea de sud.

Terenul de amplasament este o halda de steril, rezultata din transportul si depunerea de materiale de origine minerala – loess, sol vegetal, argile de diferite sorturi, prafuri argiloase, fragmente si bolovani de calcar. Aceste materiale au fost excavate de pe traseul Canalului Dunare-Marea Neagra, transportate si depuse in regim organizat. Transportul s-a realizat cu mijloace de transport grele, intinderea s-a facut de asemenea mecanizat. Compactarea s-a realizat relativ organizat, cu cilindri compactori, dar nu in regim perna. Pe suprafata rezultata, la cota maxima, s-a depus in special pamant vegetal, intr-un strat de 30-80cm sau chiar mai gros, functie de suprafata terenului existent. Au fost realizate si taluzari ale versantilor, pentru a se evita ravenarea acestora in timpul plilor. Amenajarile au fost facute in ideea redarii in viitor a terenului pentru agricultura.

* **Clima**

Datorita pozitiei sale geografice, caracteristicilor reliefului, precum si influentei maselor de aer, clima orasului Ovidiu are un caracter temperat-continental cu influenta marina, cu veri calde si secetoase si ierni relativ scurte si rareori geroase. Vantul predominant este crivatul. Regimul precipitatiilor este redus, cu cantitati de apa de pana la 300-400mm anual.

Temperatura medie anuală este de 12,40 C şi media anuală a precipitaţiilor este de 493,2 l/mp.

Nivelul hidrostatic nu a fost pus in evidenta pana la adancimile maxime investigate in studiul geo (4.50m). Apa subterana se afla probabil la cotele canalului din apropiere.

* **Concluzii si recomandari extrase din Studiul Geotehnic:**

Avand in vedere cotele terenului din amplasamentul studiat este inlaturat riscul de inundabilitate al amplasamentului.

Adancime de inghet pentru amplasamentul studiat este conform STAS 6054-77 de 80..90cm.

Conform Codului de proiectare seismica P100-1/2013, terenul din amplasament se incadreaza in zona seismica cu ag=0,20. Perioada de colt Tc=0,7 sec.

Solutii de fundare:

Fundarea pentru pistele de karting se va realiza pe stratul de umplutura neomogena de compzitie minerala, prin intermediul unui pat de lucru din piatra sparta cu grosime minima de 50cm si evazarea laterala de 1,00m. Pentru aceasta se va proceda astfel:

* Se va decapa terenul de suprafata, cu sol vegetal si umpluturi cu sol vegetal, pana la adancimea de minim 1,00m;
* Fundul sapaturilor se va compacta sustinut prin cilindrare, cu un cilindru compactor greu, pana cand se va obtine o suprafata neteda si tare;
* Se va asterne primul strat de piatra sparta din sortimentul „cap de miel” pentru legatura cu substratul, care se va compacta sistinut;
* Se vor asterne urmatoarele straturi elementare din piatra sparta ca si la celelalte obiective, pana se va ajunge la cota de baza a pistelor, conform proiectului;
* Se vor realiza straturile tehnologice ale platformelor, pana la cota finala.

Pe terenul astfel amenajat, se comteaza pe o presiune conventionala de calcul de Pconv=150KPa, la sarcini fundamentale.

Fundarea constructiilor se va face pe teren imbunatatit cu perna din piatra sparta, cu grosime de 1,00m si 1,00m evazare fata de conturul exterior al fundatiilor, avand in vedere ca terenul este alcatuit din umplutura neomogena, inegal compactata, formata din materiale diverse, nesortate, dar cu o vechime de depunere mai mare de 10-12 ani.

Terenul bun de fundare va fi considerat stratul de umplutura minerala neomogena.

Adancimea saparturii pentru fundatii este de 1,80 – 1,90m fata de cota actuala a terenului, din care 0,80 – 0,90m este adancimea maxima de inghet a zonei, iar 1,00m este grosimea pernei.

Fundul sapaturii va fi compactat sustinut prin cilindrare intensa, pana se obtine o suprafata tare, fara denivelari (saltea). In cazul interceptarii unor depozite de pamant vegetal sub cota sapaturii pentru perna, acestea vor fi eliminate si inlocuite cu piatra sparta.

Presiunea conventionala de calcul la dimensionarea fundatiilor pe perna, va fi Pconv=180KPa, la sarcini fundamentale.

Versantii vor fi amenajati prin taluzare corespunzatoare (2-3 trepte) acolo unde nu a fost realizat initial. Stabilizarea taluzelor se va face prin implantare de arbori si arbusti stabilizatori. Inierbarile vor fi facute cu ierburi rezistente la climatul specific zonei.

Captarea apelor pluviale de pe platforma se va face cu respectarea normelor specifice, fiind interzisa vedersarea apelor catre taluze. Orice rezervor de apa va fi etans. Retelele purtatoare de apa vor fi instalate in canale betonate, cu scurgere dirijata catre un colector.

|  |
| --- |
| * 1. **CIRCULATIA** |

Zona studiata este legata de orasul Ovidiu prin DC87 (soseaua Ovidiu-Nazarcea).

Principala cale de acces este DC87, cu 2 benzi de circulatie, este in stare buna.

Din DC87 se accede pana la terenul studiat prin drumul de acces DE356 care este din pamant si prezinta latime maxima 6m.

|  |
| --- |
| **2.5. OCUPAREA TERENURILOR** |

* Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata are in componenta terenuri cu folosinta actuala de teren neproductiv.

* In zonele invecinate intalnim:
* la N: Teren proprietate privata neconstruit Nr.Cad.109809.
* la S: Drum acces DE356, Drum acces P237/2
* la V: Teren proprietate privata construit Nr.Cad.109809
* la E: Teren proprietate privata neconstruit Nr.Cad.109717

Teren proprietate publica neconstruit

Aceasta zona de terenuri, situata in partea de vest a orasului Ovidiu, se apreciaza a fi oportuna pentru dezvoltarea unui complex sportiv cu sporturi de motor si activitati conexe, avand in vedere conditiile favorabile pe care le intrunesc majoritatea terenurilor si vecinatatea imediata cu orasul Ovidiu.

* **Relationarile intre functiuni**

Datorita accesului facil asigurat de caile de comunicatie rutiera majore existente in imediata vecinatate a amplasamentului, punctele de interes urban sunt relativ usor accesibile.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | **Exemple de acces la zone de natura importanta a mun. Ovidiu / mun. Constanta** | | | |
|  | CAI RUTIERE | ZONE DE INTERES EDUCATIONAL |
| DC87 | Universitatea Maritima Constanta  Facultatea de Stomatologie  Universitatea Ovidius din Constanta  Universitatea Spiru Haret  Universitatea Andrei Saguna |
| centura or. Ovidiu, A4 |
| Bd I.C. Bratianu |
| Bd. Ferdinand |
| Bd. Mamaia |
|  |  | ZONE DE INTERES CULTURAL |
| DC87 | Biserica Ortodoxa “Sf. Arhangheli Mihail si Gavriil”  Teatrul national de opera si balet “Oleg Danovski”  Biblioteca Judeteana “Ioan N. Roman”  Parc Arheologic “Locuirea citadina Tomis” |
| centura or. Ovidiu, A4 |
| Bd I.C. Bratianu |
| Bd. Ferdinand |
| Str. Traian |
|  | ZONE DE INTERES COMERCIAL |
| DC87 | Ansamblul Comercial City Park Mall |
| centura or. Ovidiu, A4 | Ansamblul Comercial Tomis Mall  Ansamblul Comercial Maritimo |
| Sos. Nationala, E87 |
| Bd. Alexandru Lapusneanu |
| Bd. Tomis |

* **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona studiata prin P.U.Z. e lipsita de constructii. De asemenea, in vecinatate nu sunt constructii datorita faptului ca terenul se afla in extravilanul localitatii.

* **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Din punct de vedere al serviciilor, zona studiata are acces la servicii, dar se afla la o distanta de aproximativ 5-6km: Oficiul postal Ovidiu, farmacii, Primaria orasului Ovidiu si la serviciile din zona centrala a localitatii.

* **Asigurarea cu spatii verzi**

In zona studiata se propune amenajarea corespunzatoare a spatiilor verzi astfel maximizandu-se viitoarele aspecte urbanistice si realizarea cresterii efectul de confort la nivelul intregului teren ocupat.

* **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine.**

Stabilitatea generalã şi localã a terenului la data efectuãrii prospectiunilor şi executãrii forajului era asiguratã. Sunt condiţii de pantă care pot favoriza rupturi sau alunecări de teren dar nu sunt condiţii litologice sau hidrogeologice care să favorizeze astfel de mişcări de teren (deci terenul nu poate să alunece). De asemenea, amplasamentul nu este supus inundatiilor sau viiturilor. In prezent nu se semnaleaza fenomene de poluare a mediului.

Zona nu prezinta riscuri naturale.

* **Principalele disfunctionalitati**

- drumuri de pamant subdimensionate, nemodernizate, de maxim 6,00m

- lipsa retelelor tehnico - edilitare pe amplasament

- spatii verzi neorganizate

- teren cu denivelari, nesistematizat

|  |
| --- |
| **2.6. ECHIPARE EDILITARA** |

În prezent, zona nu este deservită de utilități. Se propune extinderea retelelor de utilitati sa fie efectuate pe cheltuiala beneficiarului S.C. DASI PREMIUM CONSTRUCT S.R.L. pana la amplasamentul studiat.

* **GAZE NATURALE**

In apropierea zonei studiate nu exista retele de alimentare cu gaz.

Alimentarea cu gaz natural se va face prin intermediul unui rezervor GPL care va furniza necesarul de combustibil pentru functionarea complexului.

* **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

Alimentarea cu energie electrica se va realiza printr-un circuit electric separat conectat la punctul de transformare de la reteaua de tensiune medie (LEA 20KV) la tensiune joasa (LEA 0.4KV). Ciurcuitul independent va fi pozat pe stalpii stradali, iar pe terenul proprietate privata, circuitul va fi ingropat pana cand ajunge la cladiri.

* ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

In zona studiata nu exista retea de energie termica pentru asigurarea apei calde menajere si incalzirea locuintelor.

Pentru rezolvarea acestor disfunctionalitati, se propune ca solutie tehnica, utilizarea gazului atat pentru incalzirea cladirilor cat si pentru asigurarea apei calde menajere.

* **ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZARE**

Alimentarea cu apa potabila se va asigura prin puturi forate de adancime si rezervor hidrofor.

Apele uzate menajere, care rezulta de la folosirea apei de catre personal in scopuri igienico-sanitare (filtre sanitare, sediu administrativ-birouri si hotel) colectate in reteaua proprie - intr-un bazin betonat hidroizolat vidanjabil de 60 mc si preluate de catre un operator agreat privind serviciile de vidanjare.

Apele pluviale sunt colectate prin intermediul unei rigole carosabile betonate cu gratar 30 x 40 cm (l x h) de unde sunt evacuate prin intermediul de conducte PVC la un separator de hidrocarburi cu decantor filtru coalescent si by-pass si apoi intr-un bazin hidroizolat de retentie. Apele colectate se vor folosi pentru udarea gazonului.

* **PRINCIPALELE DISFUNTIONALITATI IN ECHIPAREA EDILITARA**

1. Drumuri de pamant, subdimensionate, nemodernizate;
2. Lipsa retelelor tehnico - edilitare pe amplasament;
3. Lipsa spatii verzi coerent organizate;

|  |
| --- |
| **2.7. PROBLEME DE MEDIU** |

Fiind retrasa de la traficul intens din DC87, aceasta fiind singurul acces catre orasul Ovidiu din zona, portiunea de teren care face obiectul studiului este curata. Zona nu prezinta fenomene de riscuri naturale; deasemenea ea este ferita pina in prezent de factori poluanti si nu au fost inregistrate alunecari de teren sau inundatii.

Pe terenul studiat nu s-au inregistrat valori de patrimoniu natural sau construit care sa necesite masuri speciale de protectie. In acelasi timp potentialul social al zonei nu necesita masuri speciale de protectie.

Aceste concluzii au fost elaborate in urma studierii "Ordinului comun al MAPPM (nr. 214 / RT / 1999) - MLPAT (nr. 16 /NN / 1999) si analizelor de evaluare a problemelor existente de mediu pe zona studiata.

|  |
| --- |
| **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI** |

Optiunile populatiei, ale autoritatilor locale si ale institutiilor teritoriale interesate, au relevat urmatoarele necesitati:

* Dezvoltarea zonei de vest a orasului
* Asigurarea de suprafete construibile
* Rezolvarea disfunctionalitatilor privind circulatia in zona
* Rezolvarea dotarilor tehnico-edilitare necesare functionarii corespunzatoare a viitoarelor constructii, in corelare cu dotarile existente in zonele adiacente
* Utilizarea economica a terenurilor care in prezent intra in categoria neproductive

Oportunitatea principala o reprezinta proximitatea amplasamentului fata de orasul Ovidiu, cu cai de circulatie importante de trafic judetean.

In acest spatiu este oportuna dezvoltarea unor functiuni sportive ce pot da o dinamica a spatiului vizual perceput si completarea zonei cu spatii verzi, aranjamente peisagistice, mobilier urban.

1. **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

|  |
| --- |
| **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE** |

Din studiile de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu P.U.Z.-ul actual, se desprind urmatoarele concluzii:

Pe terenul studiat se vor efectua lucrari de stabilitate in conformitate cu studiul geotehnic intocmit (Concluzii si recomandari extrase din Studiul Geotehnic)

Se vor asigura toate utilitatile edilitare necesare functionarii unui circuit de karting si activitatilor conexe.

In prezent, terenul are un caracter neproductiv, asa cum rezulta din extrasele de carte funciara si sunt libere de constructii.

Terenul are acces la o artera importanta de infrastructura rutiera (DC87), care face legatura cu centurl orasului Ovidiu / municipiul Constanta.

Pentru zona studiata prin P.U.Z.,alimentarea cu energie electrica se va realiza printr-un circuit electric separat conectat la punctul de transformare de la reteaua de tensiune medie (LEA 20KV) la tensiune joasa (LEA 0.4KV). Circuitul independent va fi pozat pe stalpii stradali, iar pe terenul proprietate privata, circuitul va fi pozat subteran pana cand ajunge la cladiri.

Alimentarea cu apa potabila se va asigura prin puturi forate de adancime si rezervor hidrofor.

Apele uzate menajere, care rezulta de la folosirea apei de catre personal in scopuri igienico-sanitare (filtre sanitare, sediu administrativ-birouri si hotel) colectate in reteaua proprie - intr-un bazin betonat hidroizolat vidanjabil de 60 mc si preluate de catre un operator agreat privind serviciile de vidanjare.

Apele pluviale sunt colectate prin intermediul unei rigole carosabile betonate cu gratar 30 x 40 cm (l x h) de unde sunt evacuate prin intermediul de conducte PVC la un separator de hidrocarburi cu decantor filtru coalescent si by-pass si apoi intr-un bazin hidroizolat de retentie. Apele colectate se vor folosi pentru udarea gazonului.

Instalatiile de telecomunicatii se vor racorda la reteaua de telefonie prin extinderea acesteia.

|  |
| --- |
| **3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.** |

Conform P.U.G. aflat in vigoare, terenul se afla in extravilanul orasului Ovidiu, iar prin PUZ se propune introducerea in intravilan al acestuia.

|  |
| --- |
| **3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL** |

Amplasamentul prezinta o varietate de elemente ce pot concura la o arhitectura organica, mulata pe teren, cu multe spatii verzi si deschideri spre natura. Pentru o mai buna insorire si compensare a deficitului termic, cladirile vor trebui orientate pe cat posibil catre sud, est si vest.

Prin amenajarile propuse si indicia urbanistici definiti se va contrura noua zona cu imbunatatirea relatiei cadru construit – cadru natural.

|  |
| --- |
| **3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI** |

Accesul la amplasament se realizeaza pe o cale de acces de pamant cu latime de maxim 6 m, cu legatura directa cu drumul de interes judetean DC87.

Se propune modernizarea drumului de acces la cladirile in interiorul terenului studiat. Drumurile nou create vor avea un profil carosabil de 6.00m si doua sensuri de circulatie. Adiacent vor fi prevazute trotuare de 1.00m ce va deservi circulatia pietonala pana la cladirile propuse pe teren conform detaliilor date in planimetria propusa din plansa U2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE.

Toate acestea vor fi semnalizate cu marcaje si cu semne de circulatie conform legilor in vigoare.

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul proprietatii astfel:

* pe teren - 137 locuri de parcare la nivelul solului;

Astfel, pe amplasament au fost proiectate 137 locuri de parcare conform HG 525/1996 ce stipuleaza pentru complexuri sportive necesarul de parcari este un loc de parcare la 5-20 locuri.

Stationarea autovehicolelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.

De asemenea se va avea in vedere:

* Asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
* Terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari, etc.);

|  |
| --- |
| **3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI** |

Pe terenul studiat se propune construirea unui complex sportiv – sporturi cu motor (circuit karting) si activitati conexe, astfel: un corp administrativ cu regim de inaltime P+2E, o cladire cu functiuni mixte pentru public, cu regim de inaltime P+2E, construirea unui hotel cu centru medical, cu regim de inaltime P+4E, un turn de control, cu regim de inaltime P+E, un corp cu boxe cu regim de inaltime P si o statie de alimentare cu carburanti.

Avand in vedere cele enumerate, zona circuitului propus se va constitui ca subunitate functionala a unitatii teritoriale de referinta (U.T.R.1).

**Bilant teritorial existent / propus**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **INDICATORI FIZICI** | **EXISTENT** | **PROPUS** |
| **Aria construita** | **-** | **3.431,50 mp** |
| **Aria construita desfasurata** | **-** | **8.208,00 mp** |
| **Regim inaltime maxim** | **-** | **P+4E** |
| **Inaltime maxima** | **-** | **19,00 m** |
| **Suprafata trotuare** | **-** | **1.801,50 mp** |
| **Suprafata carosabil** | **-** | **13.555,00 mp** |
| **Suprafata parcare** | **-** | **2.155,00 mp** |
| **Suprafata paddock** | **-** | **20.101,00 mp** |
| **Suprafata parc tehnic** | **-** | **3.033,00 mp** |
| **Suprafata circuit** | **-** | **23.021,25 mp** |
| **Suprafata teren neconstruit inierbat** | **151.154,00 mp** | **84.055,75 mp** |
| **Suprafata Teren** | **151.154,00 mp** | |
| **P.O.T.** | **-** | **2,27%** |
| **C.U.T.** | **-** | **0,054** |

Suprafata de 151.154,00 mp este suprafata totala aflata in proprietatea S.C DASI PREMIUM CONSTRUCT S.R.L.

Suprafata de 151.154,00 mp este suprafata totala studiata prin P.U.Z.

Pentru U.T.R.1 regimul de inaltime al constructiilor propuse va fi cuprins intre:

* maxim 19.00m la coama/atic de la cota ±0,00 (P+4E)\*

\*cota ±0,00 de la accesul principal in cladiri. Accesul secundar poate fi la -0.45m de la cota terenului amenajat in partea cea mai de jos a cladirii

Valorarea procentului de ocupare a terenului – P.O.T. va fi de maxim 15,00%.

Valoarea coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi de maxim 0,15 mp ADC/mp.

Vecinatati:

* la N: Teren proprietate privata neconstruit Nr.Cad.109809.
* la S: Drum acces DE356, Drum acces P237/2
* la V: Teren proprietate privata construit Nr.Cad.109809
* la E: Teren proprietate privata neconstruit Nr.Cad.109717

Teren proprietate publica neconstruit

Distante fata de cladirile invecinate:

Fiind teren extravilan in jurul terenului nu sunt cladiri

|  |
| --- |
| **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE** |

**CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Avand in vedere lipsa echiparilor tehnico-edilitare pe terenul studiat, se propune dotarea cu toate utilitatile necesare bunei functionari a complexului.

**Alimentarea cu apa si canalizare**

Alimentarea cu apa potabila se va asigura prin puturi forate de adancime.

Se vor asigura debitele de apa pentru consum menajer.

Evacuarea apelor pluviale de pe sarpante si terase se va realiza prin jgheaburi cu descarcare la rigole si santurile de pe marginea drumurilor amenajate ce vor descarca mai apoi in canalizarea pluviala care va dirija apele intr-un separator de hidrocarburi cu decantor filtru coalescent si by-pass si apoi intr-un bazin hidroizolat de retentie. Apele colectate se vor folosi pentru udarea gazonului.

Deasemenea, pe fiecare bransament se vor prevedea camine de vane si contor.

Apele uzate menajere, care rezulta de la folosirea apei de catre personal in scopuri igienico-sanitare (filtre sanitare, sediu administrativ-birouri si hotel) colectate in reteaua proprie - intr-un bazin betonat hidroizolat vidanjabil de 60 mc si preluate de catre un operator agreat privind serviciile de vidanjare.

Debitele de ape uzate vor fi calculate conform documentatiilor de specialitate elaborate de specialisti atestati.

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizare vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTH, DTAC, DE) in baza normelor, STAS-urilor in vigoare si a avizelor de la institutiile specializate ale statului: Agentia pentru Protectia Mediului, Administratia Nationala « Apele Romane» etc.

Colectarea apelor meteorice de pe suprafata carosabila, parcari, parcul tehnic si paddock se va face prin rigole ce deverseaza in canalizarea pluviala si apoi in separatorul de hidrocarburi amplasat in partea de nord a proprietatii.

**Alimentarea cu energie termica**

Se va adopta solutia cu centrale termice proprii pentru fiecare corp de cladire.

Necesarul termic estimat pentru incalzire:

Qnec.i = 750 KW

Solutia alimentarii cu caldura poate fi realizata prin centrale pe combustibil gazos.

Se impune realizarea unei conducte de distributie a gazelor naturale in incinta proprietatii si crearea unui rezervor de gaz petrolier lichefiat (GPL).

Necesarul de energie termica va sta la baza necesarului de combustibil si a debitelor de combustibili necesari.

Pentru asigurarea confortului termic, peretii noilor cladiri se recomanda sa fie termoizolati, pentru a realiza un coeficient de transmisie a caldurii optim (K = 0,7 Kcal/mp.h.grd.), tamplarie geam termopan (K = 1-1,5 Kcal/mp.h.grd), izolarea teraselor cu 20 cm polistiren extrudat (K = 0,25 Kcal/mp.h.grd).

In incaperi, pentru realizarea confortului termic si pentru economisirea energiei se recomanda utilizarea robinetilor termostatici.

Solutiile definitive privind alimentarea cu energie termica vor fi stabilite in cadrul fazelor de proiectare ulterioare (D.T.A.C., PTh., D.E.).

**Alimentarea cu energie electrica**

Pentru zona studiata prin P.U.Z.,alimentarea cu energie electrica se va realiza printr-un circuit electric separat conectat la punctul de transformare de la reteaua de tensiune medie (LEA 20KV) la tensiune joasa (LEA 0.4KV). Circuitul independent va fi pozat pe stalpii stradali, iar pe terenul proprietate privata, circuitul va fi pozat subteran pana cand va ajunge la cladiri.

**Instalatii de telecomunicatii**

Reteaua de telefonie fixa nu este disponibila in zona, dar cladirile se pot conecta la retelele de telefonie mobila.

**Gospodarie comunala**

Pentru depozitarea deseurilor menajere se va realiza un punct gospodaresc pentru depozitarea deseurilor menajere pana ce vor fi preluate de catre operatorii economici autorizati pentru activitati de colectare/transport/eliminare. Punctul gospodaresc va avea asigurat sistem de colectare a apelor viciate pentru curatarea periodica a acestuia.

|  |
| --- |
| **3.7 PROTECTIA MEDIULUI** |

**Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

Mentinerea calitatii mediului intre limite acceptabile, cu tendinte de aducere a acestora la parametrii naturali, constituie o linie strategica esentiala ce trebuie urmarita in privinta mediului, a reconstructiei ecologice, a dezvoltarii durabile. In acest sens orientarea activitatilor de protectie a mediului trebuie sa se faca in vederea:

* Eliminarii tuturor surselor de poluare existente si viitoare;
* Eliminarii emisiilor necontrolate;
* Implementarii unui sistem de monitorizare a calitatii mediului.

**Lucrari si masuri impuse pentru protectia factorilor de mediu:**

In vederea asigurarii protectiei mediului se vor respecta prevederile legale din actele normative in vigoare privind evacuarea apelor uzate, protectia solului, emisia de poluanti, depozitarea si evacuarea gunoiului si zonele de protectie sanitara.

**Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari)**

Emisiile de poluanti continuti de gazele arse rezultate de la incalzirea cladirilor se vor incadra in concentratiile maxim admise prevazute de Ordinul MAPPM nr.462/1993. Prin utilizarea de centrale termice performante, cu randamente ridicate, emisiile de noxe se vor mentine in limitele normale. In desfasurarea activitatii propuse nu se degaja substante poluante în atmosfera.

Solutiile definitive privind alimentarea cu apa si canalizare vor fi stabilite in cadrul fazelor ulterioare de proiectare (PTH, DTAC, DE) in baza normelor, STAS-urilor in vigoare si a avizelor de la institutiile specializate ale statului Agentia pentru Protectia Mediului, Administratia Nationala « Apele Romane» etc.

La limita incintei obiectivului nivelul acustic echivalnet continuu Leq, nu va depasi valoarea maxima de 50 dB (A). Prin activitatea desfasurata, se poate produce poluare fonica. Functiunea propusa va evita producerea de discomfort în vecinătăţi prin zgomote, trepidaţii, etc. Toate echipamentele mecanice care urmeaza sa fie folosite la amenajarea terenului si constructiilor, trebuie să respecte standardele în vigoare referitoare la emisiile de zgomot în mediu.

**Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

**Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul prevederii unor sisteme de epurare a apelor uzate.

Apele uzate vor fi colectate si directionate catre reteaua de canalizare din incinta. Apele uzate provenite din consumul igienico-sanitar se vor incadra, din punct de vedere calitativ, in limitele maxim admise prevazute de NTPA 002/ 2002. Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri, copertine şi de pe terenurile amenajate să se facă spre sistemul de canalizare pluviala – fără să afecteze proprietăţile învecinate.

Colectarea apelor meteorice de pe acoperisul obiectivelor se va face cu jgheaburi si burlane cu descarcare libera la nivelul trotuarelor si dirijate spre exteriorul incintei prin pante si rigole.

Colectarea apelor meteorice de pe suprafata carosabila si parcari se va face cu rigole ce deverseaza in separatorul de hidrocarburi amplasat in partea de nord a proprietatii.

**epozitarea controlata a deseurilor**

Pentru depozitarea deseurilor menajere se va realiza un punct gospodaresc pentru depozitarea deseurilor menajere pana ce vor fi preluate de catre operatorii economici autorizati pentru activitati de colectare/ transport/ eliminare. Punctul gospodaresc va avea asigurat un sistem de colectare a apelor viciate pentru curatarea periodica a acestuia.

**Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari zone verzi**

Terenul studiat nu se incadreaza in categoria terenurilor degradate si nu necesita consolidari. Se propune amenajarea terenului si sistematizarea verticala, zonele neocupate de constructii si platforme se vor amenaja ca spatii verzi prin plantare de gazon, arbori și arbuști.

**Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Spatiile libere se vor amenaja prin plantare de gazon. Se va planta un arbore la 4 locuri de parcare.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

**Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

Lucrarile de sistematizare verticala si de refacere a terenului, amenajarea de spatii plantate se vor face in paralel cu constructia propusa.

**Valorificarea potentialului turistic si balnear - dupa caz.**

Nu este cazul.

**Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare**

Nu este cazul.

|  |
| --- |
| **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr. crt. | | Denumire | Categoria  de interes | | | | | Suprafata(mp) | Lungimea(ml) | | | Observatii | |
| N | J | | L | | nr. buc | | |
| CAI DE COMUNICATIE | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Modernizare strazi existente | |  | |  | | \* | 0.00 mp  (nu exista pe teren) | | 0.00 ml  (nu exista pe teren) | | | Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate | |
| 2 | Amenajare strazi noi | |  | |  | | \* | 13.555,00 mp | | 1.456,00 m | | | Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate | |
| 3 | Amenajare trotuare | |  | |  | | \* | 1.801,50 mp | | 880,80 m | | | Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate | |
| 4 | Circuit auto | |  | |  | | \* | 23.021,25 mp | | 1.677,00 m | | | Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate | |
| INFRASTRUCTURA MAJORA | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Extinderea retelei de alimentare cu apa potabila Dn 100 mm din PEHD 10 bar | |  | |  | | \* |  | | 790.00 m | | | Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate | |
| 7 | Retea de canalizare menajera Dn 160mm | |  | |  | | \* |  | | 410,00 m | | | Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate | |
| 8 | Retea de alimentare cu gaze naturale PE100SDR11 DE 63mm | |  | |  | | \* |  | | 578,00 m | | | Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate | |
| 9 | Infiintare retea separata de alimentare cu energie electrica LES 0,4Kv si firide de racord de tip E2-4 si E3-4 | |  | |  | | \* |  | | 2.880,00 m | | | Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate | |
| 10 | Rigole | |  | |  | | \* |  | | 1.250,00 m | | | Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate | |
| 11 | Retea de canalizare pluviala | |  | |  | | \* |  | | 760,00 m | | | Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate | |
| SISTEME DE PROTECTIA MEDIULUI | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Realizarea spatiilor verzi amenajate propuse | |  | |  | | \* | 84.055,75 mp | | |  | | Se vor intocmi documentatii tehnice de specialitate | |

Suprafata de 151.154,00 mp este suprafata totala studiata prin P.U.Z.

Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor din intravilan s-a efectuat pe plansa U 04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

Cu exceptia drumurilor existente (care sunt proprietate publica), in zona se mai intalnesc doar terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Nu se intalnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor apartinand domeniului public de catre persoane fizice sau juridice.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, constructii, zone verzi si accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vanzari si concesionari intre detinatori.

**Circulatia terenurilor**

Nu este cazul.

|  |
| --- |
| **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE** |

Dezvoltarea urbanistica propusa respecta toate prevederile impuse de Planul Urbanistic General al orasului Ovidiu prin avizul de oportunitate nr. 20639 din 05.01.2018.

Categoriile principale de interventie care vor sustine materializarea programului de dezvoltare sunt:

* Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cat si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;
* Sistematizarea terenului prin amenajarea strazilor, a trotuarelor si a rigolelor de scurgere;

Prioritatile de interventie pentru realizarea investitiilor ultetioare vizeaza:

- Extinderea tuturor utilitatilor specificate in documentatia de elaborare a investitiei;

- Amenajarea cailor se acces, a trotuarelor si a rigolelor de scurgere pentru a asigura un acces facil catre cladirile studiate.

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona cu un cadru natural deosebit se avanseaza urmatoarele propuneri pentru dezvoltarea propusa pentru obtinerea unei zone functionale unitare si bine structurate:

* Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create.
* Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;
* Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.
* Tratari urbane de asemenea maniera incat sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata.
* Tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
* Rezolvarea unitara a intregii zone studiate.

##### VOLUMUL II –

##### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**I. Dispozitii generale**

**1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z, el intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

1. **Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii Regulamentului aferent P.U.Z. se afla:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 /1996 si revizuit in 2002;

- Ghidul de aplicare a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al PUZ, indicativ GM-010-2000;

- Legea nr. 50/1991, republicata, completata si modificata cu legea 453/2001 privind "Autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor".

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

**3. Domeniul de aplicare**

3.1. Prezentul Regulament se refera exclusiv la terenul situat in extravilanul orasului Ovidiu, ce se constituie ca plan urbanistic zonal "OTTO Racing Venue, construire complex sportiv – sporturi cu motor si activitati conexe", din orasul Ovidiu, beneficiar S.C. DASI PREMIUM CONSTRUCT S.R.L. si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si vecini:

* la N: Teren proprietate privata neconstruit Nr.Cad.109809.
* la S: Drum acces DE356, Drum acces P237/2
* la V: Teren proprietate privata construit Nr.Cad.109809
* la E: Teren proprietate privata neconstruit Nr.Cad.109717

Teren proprietate publica neconstruit

3.2. Dupa aprobarea P.U.Z., prezentul Regulament devine baza legala si actul de autoritate al administratiei publice locale. Baza legala si actul de autoritate privesc atat regimul tehnic si recomandarile speciale din viitoarele certificate de urbanism cat si eliberarea viitoarelor autorizatii de construire in cadrul zonei.

**II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

**4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Autorizarea executarii constructiilor si amenjarilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Amplasamentul studiat nu este supus inundatiilor sau viiturilor de apa din precipitatii.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a reprezentat grafic in P.U.Z. prin plansa de Reglementari – Zonificare functionala.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

**5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Asigurarea echiparii tehnico – edilitare in localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform articolului 14 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisi ai P.O.T.si C.U.T. stabiliti prin documentatiile de urbanism si precizati in Certificatul de urbanism ( vezi art. 15 si Anexa nr. 2 din R.G.U. )

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conforme cu art. 16 din R.G.U.

**6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Limitele de amplasare vor avea urmatoarele conditionari:

- cladirile vor fi retrase la 12.00m fata de axul oricarui drum judetean;

- cladirile vor fi retrase la 4.00 -10.00m fata de axul celorlante categorii de strazi;

- retragerile laterale minime pentru orice cladire vor fi de 5,00m;

- limita posterioara a fiecarei cladiri va fi de minim 5,00m;

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de sigurata si fisiile de protectie.

**7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Pe terenul studiat, caile de acces vor avea latimea de 7m pentru a asigura doua fluxuri de 3,5m. Totodata, pentru dezvoltarea studiata, se va asigura circulatia pietonala in interiorul terenului prin amenajarea a minim unui trotuar cu latimea de 1m pe o latura a cailor de acces auto.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca:

* exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor ( vezi art. 25 din R.G.U. )
* se asigura accese pietonale corespunzatoare importantei si destinatiei constructiei (vezi art. 26 din R.G.U.)

Reteaua de drumuri precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statueaza direct sau indirect acest domeniu: Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta – C 242 / 1993.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

**8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza de catre investitorul interesat, anterior obtinerii autorizatiei de construire.

Retelele tehnico – edilitare aflate in serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

In zonele de extindere a intravilanului:

* Acolo unde nu exista retele tehnico – edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem centralizat de alimentare cu apa.

**9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.**

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate incât sa permita amplasarea cladirilor in bune conditii (orientare, insorire, vinturi dominante ) si cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste conditii se aplica parcelelor cu forme geometrice regulate si celor cu forme neregulate.

**10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

Parcajele vor fi semnalizate cu marcaje si cu semne de circulatie conform legilor in vigoare.

Stationarea vehiculelor se va face in interiorul proprietatii astfel:

* pe teren - 137 locuri de parcare la nivelul solului;

Astfel, pe amplasament au fost proiectate 137 locuri de parcare, conform HG 525/1996 ce stipuleaza pentru complexuri sportive necesarul de parcari este un loc de parcare la 5-20 locuri.

Spatiile verzi si plantate:

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

* Plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 20 % din suprafata de aliniament si cladiri

In cadrul bilantului teritorial al unei localitati se considera ca zona verde suprafetele ce depasesc 500 mp .

Imprejmuirile:

Se vor respecta urmatoarele reguli:

* Imprejmuirea va fi transparenta si va avea inaltimea de 3,00 m cu elemente antiescaladare pentru prevenirea accesului neautorizat pe amplasament avand in vedere ca se vor organiza evenimente publice.

## CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCTIONALA

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafata de 151.154,00 mp.

Deoarece pe terenul studiat se propun functiuni conexe, si tinand cont de omogenitatea terenului si de suprafata, aceasta va fi impartit intr-o Unitate Teritoriala de Referinta.

Reglementarile zonei se pot studia si in plansa aferenta Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizatii de construire.

## CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

**SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### Art. 1 – UTILIZARI ADMISE

- sporturi cu motor(racing si karting) si activitati conexe

- garaje si boxe auto

- service auto, intretinere auto

- functiuni comerciale

- servicii de turism si cazare

- servicii medicale si de prim-ajutor

- servicii de alimentatie publica

- birouri

- spatii administrative

- heliport

- skatepark

- servicii agrement si sportive - terenuri de fotbal, tenis etc.

#### Art. 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

* Spatii de depozitare cu suprafata mai mare de 600 mp

#### Art. 3 – UTILIZARI INTERZISE

U.T.R.1 – se interzic urmatoarele :

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici /zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deseurilor urbane;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie, terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

U.T.R.1 – se interzic orice utilizari altele decat cele admise la punctele 1 si 2.

**SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1 U.T.R.1 - parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- in cazul constructiilor cuplate si izolate, o parcela are suprafata minima de 500 mp si o latime de minim 10,00 m.

- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea

- parcela este accesibila direct dintr-un drum public sau privat.

4.2 U.T.R.1 – se mentin dimensiunea si forma parcelarului initial, care este de 151.154mp.

## ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

U.T.R.1 – retragerile de la aliniament:

- cladirile vor fi retrase la 12.00m fata de axul oricarui drum judetean;

- cladirile vor fi retrase la 4.00 -10.00m fata de axul celorlante categorii de strazi;

- retragerile laterale minime pentru orice cladire vor fi de 5,00m;

- limita posterioasa a fiecarei cladiri va fi de minim 5,00m;

Amplasarea pe aliniament si retragerile sunt reglementate prin avizul de oportunitate nr. 20639 din 05.01.2018.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Aliniamente stradale, conform plansei U 02 - Reglementari Urbanistice – Zonificare, elaborata in concordanta cu avizul de oportunitate 20639 din 05.01.2018.

- cladirile vor fi retrase la 12.00m fata de axul oricarui drum judetean;

- cladirile vor fi retrase la 4.00 -10.00m fata de axul celorlante categorii de strazi;

- retragerile laterale minime pentru orice cladire vor fi de 5,00m;

- limita posterioasa a fiecarei cladiri va fi de minim 5,00m;

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendiu si alte norme tehnice specifice.

**ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE**

7.1. Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul unui acces carosabil realizat din drumul de acces ce deserveste proprietatea (DC87), dimensionat corespunzator, ce va permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

* 1. Se va solicita de catre administratia publica locala, in cadrul documentatiilor de eliberare a autorizatiei de constructie planul de sistematizare verticala a intregii zone, urmarindu - se in mod special :
* asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm;
* asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
* terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.), pentru asigurarea colectarii si canalizarii apelor pluviale (rigole, canalizari, etc.);
* interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcele invecinate;
* realizarea in mod judicios a platfomelor carosabile, trotuarelor si a parcajelor auto.

**ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

8.1. Stationarea vehiculelor se va face in interiorul parcelelor.

* 1. Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii si instalatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice.
  2. Stationarea vehiculelor va fi la minim 5.00m fata de ferestrele camerelor cu functiuni de locuit/hoteliere.

**ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Inaltimea la streasina sau atic, a cladirii va fi cea prevazuta prin planul de Regulament:

U.T.R. 1 – inaltimea maxima admisibila va fi de 5 niveluri supraterane - fara a se calcula demisolurile, maxim 19,00m de la ±0.00m;

– cota ± 0.00 m este la accesul principal in cladiri si poate fi la +0.45m de la CTA.

## ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

* 1. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei.

10.2 Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu cadrul natural.

10.3 Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

**ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

11.1. Cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente si se va asigura respectarea prevederilor legislatiei in vigoare pentru a suplini lipsa unor retele. In cazul in care retelele edilitare nu exista, acestea vor fi extinse de catre investitorul interesat.

* 1. Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale sau electrice aeriene.
  2. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise .

11.4 Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafetele de teren neconstruit prin rigole spre canalizarea pluviala.

11.5. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri,terase, copertine si de pe terenul amenajat sa nu afecteze proprietatile invecinate.

11.6. Se va asigura evacuarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulatii, parcaje.

**ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

12.1 U.T.R. 1 – spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, fag, plop, frasin; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate.

12.2 Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica, indiferent de suprafata acestuia.

* 1. Se va evita impermeabilizarea exagerata a terenului pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor.

**ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI**

13.1 U.T.R. 1 – se va mentine caracterul existent al parcelelor astfel:

– Imprejmuirea va fi transparenta si va avea inaltimea de 3,00 m cu elemente antiescaladare pentru prevenirea accesului neautorizat pe amplasament avand in vedere ca se vor organiza evenimente publice.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A**

**TERENULUI (POT)**

14.1 U.T.R.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi: maxim 15%.

**ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

15.1 U.T.R. 1 - CUT maxim pentru inaltimi de pana la P+4E = 0,15 mp ADC/mp

15.2 Se va admite de catre administratia publica locala, constructia de imobile noi, cu depasirea CUT-ului numai in cazuri justificate prin intocmirea de Planuri Urbanistice cu respectarea legislatiei in viguare ce se vor aviza si aproba in Consiliul Local al Orasului Ovidiu si Consiliul Judetean Constanta.

**ARTICOLUL 16 - MODIFICARI ALE PUZ**

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai in cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare si a sa in Consiliul Local al Orasului Ovidiu, si cu acordul proiectantului.

**SECTIUNEA IV**

**ARTICOLUL 17 - RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA PUZ - ULUI.**

17.1 Se vor respecta recomandarile si reglementarile impuse de catre detinatorii de utilitati si Consiliul Judetean al Orasului Ovidiu privind tema de proiectare a prezentului P.U.Z.

*Intocmit, Sef proiect,*

arh. Grisco Alexandru arh. Lacatusu Ladislau