**FOAIE DE CAPĂT**

Proiect nr. : DU 01 / 2021

Faza de proiectare : PUZ

Titlul lucrarii : PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN, PARCELARE ANSAMBLU REZIDENTIAL, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, CENTRU DE CARTIER ȘI TURISM

Amplasament : ORAȘ OVIDIU, JUD. CONSTANȚA

Beneficiar : ROGOJINĂ NICOLAE

Proiectantul general : S.C. ARTERA URBANĂ S.R.L.

Data MARTIE 2021

COLECTIV DE ELABORARE:

DIRECTOR

INTOCMIT / DESENAT

**MEMORIU DE PREZENTARE**

# **CAPITOLUL 1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei**

Număr proiect : **01 / 03.2021**

Denumirea lucrării : **PUZ INTRODUCERE IN INTRAVILAN, PARCELARE ANSAMBLU REZIDENTIAL, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, CENTRU DE CARTIER ȘI TURISM**

Faza : **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Beneficiar : **ROGOJINĂ NICOLAE**

Proiectant **S.C. ARTERA URBANĂ S.R.L.**

Data elaborării : **MARTIE 2021**

## **1.2. Obiectul lucrării:**

Prezentul studiu este întocmit pentru faza de obținere a Certificatului de Urbanism pentru **PUZ** și analizează terenul în suprafață totală de **95 000mp** cu deschidere la **DE471 și DE472** din Orașul Ovidiu.

Conform solictărilor temei-program furnizată de beneficiarul prezentei lucrări, scopul documentației este de **a introduce terenul în intravilan și parcelarea acestuia în vederea reglementării funcțiunilor de locuințe, dotări complementare, centru de cartier și turism.**

# **CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

## **2.1. Descriere teren generator.**

Terenul generator PUZ este format din 3 parcele:

- A473/23 - Extravilan – Suprafață = 80 000mp – proprietar Rogojină Nicolae.

- IE 108491 - Intravilan – Suprafață = 5 000mp – proprietar Rogojină Nicolae.

- IE 108490 - Intravilan – Suprafață = 10 000mp – proprietar Bumbu Cristian.

Conform avizului de oportunitate nr. , suprafata studiata prin PUZ=suprafata reglementata prin PUZ = suprafata terenurilor ce au generat PUZ=95.000 mp.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenurile care au generat Planul Urbanistic Zonal se află în Sud-Estul localității, în vecinătatea DN3C și aproape de limita administrativă a mun. Constanța.

Terenul studiat prin PUZ are următoarele vecinatati :

Spre **Nord-Vest:** De472.

Spre **Sud-Vest:** De472.

Spre **Sud-Est:** De471

Spre **Nord-Est:** De473/17

### **2.3. Proprietatea asupra terenului**

Totalitatea terenurilor ce au generat PUZ sunt proprietate privată

## **2.4. Elemente ale cadrului natural**

Terenul, este plat, fără declivităţi având forma unui pătrat cu dimensiunile de aproximativ de 235m x 400 m.

## **2.5. Circulaţia**

Accesul în zonă se face prin DN 3C, apoi prin De471 și De472 spre Sud-Vest

## **2.6. Ocuparea terenurilor**

Parcela A473/23 cu suprafață de 80 000mp este situata in extravilanul localitatii, având categoria de folosinţă teren arabil.

Terenurile idntificate cu numerele cadastrale IE 108491, cu suprafață de 5 000mp, respectiv IE 108490 cu Suprafață de 10 000mp sunt terenuri intravilane, libere de constructii, care conform PUG oras ovidiu se incadreaza în UTR7, subzona LM2 - **SUBZONA LOCUINŢELOR CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE PARCELAR DE TIP PERIFERIC.**

# **CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1 Prevederi ale Planului Urbanistic General**

Conform **PUG Oraș Ovidiu,** terenurile situate în intravilan se încadrează în **UTR7, subzona LM2**:

**LM2 – LM2 – SUBZONA LOCUINŢELOR CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE PARCELAR DE TIP PERIFERIC.**

**CARACTERIZARE GENERALĂ; COMPONENTA**

1. Subzona locuinţelor individuale cu maxim P+2 niveluri, cu regim de construire discontinuu (izolat), în ansambluri preponderent rezidențiale amplasare perimetral, de regulă cu echipare edilitară incompletă.
2. Include două tipuri de zone:
   1. parcelar cvasi-regulat, cu loturi relativ reduse ca suprafață (200 – 500 mp) sau medie (500-1000 mp).
   2. parcelar de tip agricol (de regulă loturi lungi și înguste, cu suprafață peste 2000 mp)

**FUNCȚIUNE DOMINANTĂ**

Locuire (individuală)

**FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

1. servicii publice/ de interes public aferente zonelor de locuit:

**UTILIZĂRI ADMISE**

1. locuinţe individuale;
2. locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale;
3. parcaje la sol;
4. spaţii verzi amenajate;
5. spaţii libere pietonale;

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

1. echipamente *edilitare* necesare zonei rezidențiale și compatibile cu locuirea
2. care nu sunt generatoare de dezagremente, totalizând maxim **150 mp ACD/unitate locativă**;
3. se admit:
   1. În localitățile aparținătoare
   2. În localitatea de reședință numai pe parcele de minim 500 mp, dacă nu sunt expres interzise de autoritatea locală și dacă sunt situate în afara benzii de construibilitate definite la Amplasarea față de aliniament
4. publicitate potrivit regulamentului local de publicitate și prevederilor specifice UTR-ului,
5. se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale, *cu capacitate și adresabilitate redusă*:
   1. Cu acordul vecinilor:
      1. grădiniță, școală gimnazială, creșă – cu asigurarea zonelor de protecție sanitară prevăzute prin legislația în vigoare
      2. afterschool
      3. 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
      4. 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.)
      5. 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)
      6. Unități de asistență socială fără cazare: centre de zi, sedii pentru servicii de asistență la domiciliu etc
      7. bibliotecă, mediatecă, spații expoziționale
      8. centru comunitar, clubul copiilor, club vârstnici, ateliere de artă – cu acordul vecinilor
   2. lăcașuri de cult (cu casă parohială, după caz) – se admit cu acordul vecinilor
   3. 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
6. Se admit dotari turistice cu capacitate redusă și fără alimentație publică: vilă turistică, pensiune turistică
7. 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 creează poluare vizuală, nu utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie:
   1. Functiuni tertiare cu Svân ≤100 mp sau ACD≤150 mp – necesită acordul vecinilor în cazul unităților de alimentație publică
   2. Financiar-bancare cu Svân ≤100 mp sau ACD≤150 mp și maxim 5 angajați: agenții bancare, sedii firme
   3. Mică producție cu ACD ≤150 mp și maxim 5 lucrători
   4. Sport / agrement cu dimensiuni reduse și număr redus de utilizatori: sală de sport, piscină, teren de tenis, baschet și alte asemenea – cu acordul vecinilor
8. Locuinte colective mici cu maxim 8 apartamente;
9. Locuinte semicolective cu maxim 6 apartamente;
10. locuințe individuale înglobând spații comerciale / servicii;
11. Următoarele utilizări sunt permise condiționat de reglementarea printr-o documentație de urbanism PUD (dacă nu sunt îndeplinite condițiile pentru reglementare prin PUZ):
    1. mai mult de 2 clădiri (care nu sunt anexe) într-o incintă, dar maxim 6.
    2. următoarele utilizări de la alin.se admit echipamente publice specifice zonei rezidențiale, cu capacitate și adresabilitate redusă::
       1. creșe și grădinițe cu mai mult de 2 grupe
       2. școli cu mai mult de 2 săli de clasă
       3. afterschool cu mai mult de 20 locuri
       4. 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
       5. Lăcașuri de cult
       6. Centru comunitar, clubul copiilor club vârstnici
    3. utilizările care necesită mai mult de 3 locuri de parcare – dar maxim 8
    4. Sport / agrement în aer liber: piscină, terenuri de sport
12. Inserția oricăreia dintre utilizările înscrise la alin.11 va fi condiționată de elaborarea și aprobarea unui PUZ dacă necesită instituirea de restricții în amplasarea funcțiunii dominante – locuirea - în vecinătate.
13. Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
14. Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
15. Amplasarea de unități care comercializeaza țigări și produse interzise/ nerecomandate minorilor se va putea face numai la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

**UTILIZĂRI INTERZISE**

1. oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 4 și 5
2. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente
3. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice

**INTERDICTII TEMPORARE**

1. Se interzice autorizarea construcțiilor cu utilizările cuprinse la art.5 și condiționate de întocmirea unei documentații PUD/PUZ, până la elaborarea și aprobarea documentației de urbanism respective.
2. Suplimentar față de prevederile alin.(1), 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 PUD sau PUZ, după caz, potrivit prevederilor prezentului regulament.
3. Pentru alte restricții temporare vezi planșele de reglementări și reglementările pentru UTR-uri.

**INTERDICTII PERMANENTE, SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ**

1. Orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare sau cele de securitate la incendiu.
2. Orice fel de construcție care nu respectă restricțiile prevăzute în planșa Reglementări – U.T.R. din prezentul P.U.G. și în reglementările specifice la nivelul UTR-urilor.

***Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii***

**ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Se vor respecta reglementările generale și reglementările specifice.

**AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE**

1. Se vor respecta prescripțiile generale, cu precizările de la nivelul UTR-urilor.
2. Prospectele reglementate ale străzilor sunt prevăzute în planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CAI DE COMUNICATIE, SC. 1:5 000.

**AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

1. Se vor respecta prescripțiile generale.
2. Limitele retragerii construcțiilor față de aliniament sunt cuprinse între **Rfmin** = **3,0 m** și **Rfmax** = **6,0 m**.
3. Prin excepție de la prevederile alineatului precedent, retragerea de la aliniament a locuințelor, la drumurile clasate, va fi cuprinsă între **5,0 m** și **15,0 m** dacă administratorul drumului nu impune mai mult.

**Alte utilizări**

1. Pentru alte utilizări admise decât locuirea se vor avea în vedere, alături de prevederile de mai sus și cerințele specifice fiecărui tip de utilizare.

**Anexe**

1. Anexele se amplasează obligatoriu retrase de la aliniament.
2. Se interzice amplasarea anexelor pe poziții mai avansate decât construcția principală față de aliniament.
3. Garajele se vor retrage cu minim 5,0 m de la aliniament pentru a permite staționarea mașinii în față.

**AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI**

Banda de construibilitate

1. Construcțiile principale se vor amplasa în fâșia cu adâncime de **25,0 m** de la limita de retragere față de aliniament(**Rf**), stabilită conform Amplasarea față de aliniament cu condiția respectării retragerii minime de la limita posterioară **Rs**, stabilită potrivit alin.Retragerea minimă față de limita posterioară este de 5,0 m. Depășirea adâncimii benzii de construibilitate stabilite potrivit prezentului alineat se poate admite în cazul detalierii reglementărilor prin PUD (dacă nu a fost elaborat PUZ).
2. Pot face excepție acele utilizări admise – instituții și servicii - la care banda de construibilitate se stabilește între limita de retragere față de aliniament(**Rf**) și retragerea minimă de la limita posterioară **Rs.**

Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale/posterioare:

1. Se vor aplica regulile generale. cu precizările de la alineatele următoare:
2. Amplasarea față de limitele laterale:
   1. În cazul existenţei unui calcan vecin clădirea se va alipi de acesta. Noul calcan nu va

depăși lungimea celui existent. Clădirea se va retrage față de limita opusă cu minim

**3,0 m**.

* 1. In cazul existenţei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

1. În alte cazuri decât cele de la alin.Amplasarea față de limitele laterale: construcția se va retrage față de limitele laterale cu minim **3,00 m**.
2. Prin excepție de la prevederile alin.În alte cazuri decât cele de la alin.Amplasarea față de limitele laterale: construcția se va retrage față de limitele laterale cu minim 3,00 m; în cazul parcelelor cu front la stradă mai mic de **18,0 m** se poate admite, față de una dintre limitele laterale, reducerea retragerii până la valorile prevăzute RLU PUG Ovidiu
3. Retragerea minimă față de limita posterioară este de 5,0 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

1. Distanța minimă dintre construcțiile de pe aceeași parcelă, care nu sunt anexe, este de ½ din înălţimea la streașină/ atic a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m;
2. Prin excepție de la prevederile alin.(7), în cazul în care niciuna dintre clădiri nu are, pe fațada orientată spre cealaltă, ferestre ale unor încăperi cu cerințe de însorire, distanţa între clădiri poate fi redusă la ¼ din înălţimea la streașină/ atic a construcției celei mai înalte, dar nu mai puţin de 2,0 m.
3. Distanța dintre o construcție principală și o anexă va fi :
4. minim ½ din înălțimea anexei dar nu mai puțin de 3,0 m dacă construcția principală are ferestre cu vedere orientate spre anexă
5. minim 2,0 m dacă construcția principală nu are ferestre cu vedere spre anexă dar anexa are ferestre cu vedere spre construcția principală
6. minim 1,0 m dacă niciuna dintre construcții nu are ferestre cu vedere orientate spre cealaltă.

Anexe

1. Pentru anexele parter retragerile față de limitele laterale și limita posterioară sunt de minim 0,6 m dacă nu au ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă au ferestre cu vedere, cu condiția respectării normelor sanitare și celor de securitate la incendiu.
2. Este permisă adosarea la împrejmuirile opace de pe limitele laterale și posterioare a anexelor care nu depășesc înălțimea împrejmuirii, cu orientarea scurgerii apelor spre incinta proprie și respectarea normelor sanitare și celor de securitate la incendiu.
3. Pentru anexele cu regim de înălțime mai mare de P retragerea față de limitele laterale și posterioare respectă reglementările pentru construcții principale.
4. Distanța minimă între anexele de pe aceeași parcelă este de 1,0 m.

***Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii***

**ACCESE CAROSABILE**

1. Se vor respecta reglementările generale.
2. Pentru utilizările care implică accesul publicului/clienților accesul se face obligatoriu **direct** din drumurile publice.
3. Pentru locuințe individuale se admite și accesul la drumul public prin servitute de trecere sau altă modalitate legală, cu respectarea reglementărilor de la capitolul menționat mai sus.

**ACCESE PIETONALE**

Se vor respecta reglementările generale.

***Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară***

**RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

1. Se vor respecta reglementările generale.
2. Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice existente de apa, canalizare și distribuție energie electrică și încheierea unui contract cu operatorul de salubritate.
3. Nu se admit soluții individuale de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare decât ca sursă secundară, dacă normele permit acest lucru (ex. puț de mică adâncime pentru apă de udat grădina, panouri fotovoltaice ca sursă suplimentară de energie).
4. Prin excepție de la prevederile alin.(2)-(3), în zonele cu echipare incompletă, se pot permite soluții de echipare în sistem individual, ca soluție provizorie. Soluția provizorie se admite numai dacă proiectul este astfel elaborat încât să permită branșarea la rețeaua publică în momentul punerii în funcțiune a acesteia.

**REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

Se vor respecta reglementările generale.

***Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor***

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)**

1. Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc condițiile, cu următoarele precizări:
2. Pentru Pentru destinații publice din domeniul administrativ, cultural, de culte, sănatate, învățământ suprafața minimă a parcelei este cea prevăzută pentru categoria respectivă.
3. Pentru comerț de proximitate, servicii manufacturiere și alte utilizări ce presupun construcții cu gabarite reduse și consum redus de teren, suprafața minimă a parcelei poate fi de 300 mp cu deschidere minimă la drumul public de 12,0 m.
4. Pentru alte utilizări admise, care nu sunt incluse în prevederile de mai sus, suprafața minimă a parcelei se recomandă a fi de 500 mp cu deschidere minimă la drumul public de 15,0 m.

**PARCELAREA**

1. Pentru alte utilizări admise condițiile minimale de formă și dimensiunile ale parcelelor sunt cele de la alin.(3)÷(6) de la art.17.

***Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor***

**ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

1. Se vor respecta reglementările generale.
2. Reglementările de mai jos se vor citi împreună cu reglementările de la nivelul UTR-urilor, care pot conține limitări față de valorile din prezentul articol.
3. Înălţimea maximă la streașină/ atic Hmax este **10,0 m** (pentru un regim de înălțime Rhmax **P+2**), dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel.
4. Înălțimea maximă la coamă **Hmax.c** este de **14,0 m**, dacă reglementările la nivelul UTR-urilor nu specifică altfel.
5. În cazul reglementărilor prin PUZ se pot reglementa nivele suplimentare în intersecții, nivele suplimentare retrase și sau mansarde.

**ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

Se vor respecta reglementările generale, precum și reglementările specifice de la nivelul UTR-urilor.

***Reguli cu privire la parcaje, spații verzi, împrejmuiri***

**PARCAJE**

1. Se vor aplica prescripțiile generale.

**SPAȚII PLANTATE**

Se vor aplica prescripțiile generale cu următoarele precizări:

1. Pentru alte utilizări decât locuirea se vor verifica prevederile HCJC nr.152/2013
2. Spațiile verzi suplimentare necesare pentru aplicarea prevederilor HCJC nr.152/2013 se vor asigura la sol, pe terase/ acoperișuri sau pe fațadele construcțiilor – inclusiv în parcaje înierbate, terase înverzite, parcaje subterane deasupra cărora se amenajează spații verzi, jardiniere și ghivece.
3. Funcție de caracteristicile UTR-ului, procentele minime de spații verzi stabilite potrivit lit.a pot fi majorate.

**ÎMPREJMUIRI**

1. Se vor aplica prescripțiile generale.

**Posibilitati maxime de ocupare și utilizare a terenului**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Procentul maxim de ocupare a terenului **POTmax** = **35%**, cu excepția cazurilor în care prin reglementările la nivelul UTR-urilor se specifică altfel.

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

## Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUTmax = **1,05**, cu excepția cazurilor în care prin reglementările la nivelul UTR-urilor se specifică altfel.

## **3.1 Propuneri de dezvoltare urbanistică**

Se propune introducerea în intravilan a terenurilor și parcelarea acestora în vederea dezvoltării unui ansamblu cu funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni conexe – comerț / servicii / centru de cartier / turism, organizarea circulațiilor - și detalierea prevederilor PUG privind rețelele edilitare, accesibilitate, spații verzi, etc.

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, viitorul ansamblu de locuinte individuale va cuprinde urmatoarele dotari/constructii:

* Li1 - zona de locuire individuala (cu aleile pietonale aferente constructiilor si parcarile din interiorul loturilor) cuprinzand subzonele:
* Locuinte individuale pe lot.
* Locuinte individuale cu permisivitati pentru institutii publice si servicii de interes general.
* Lc1 - zona de locuire colectivă (cu aleile pietonale aferente constructiilor si parcarile din interiorul loturilor) cuprinzand subzonele:
* Locuinte colective.
* Locuinte colective cu permisivitati pentru institutii publice si servicii de interes general la nivelul parterului.

**3.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesul principal se va realiza pe De471, respectiv De742, care vor avea profil transversal de 11,00m cu un carosabil de 7,00m.

Circulațiile interioare vor avea profile de 9,00m cu un carosabil de 6,00m.

Circulațiile amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare majore vor avea profile complexe care vor fi detaliate în cadrul procedurii de avizare.

Locurile de parcare necesare dezvoltarii se vor amenaja:

* În afara circulatiilor publice (pe parcele) pentru zonele de locuințe individuale.
* Pe domeniul public pentru funcțiunile comerciale amplasate la parterul locuintelor colective
* În regim mixt, pe domeniul public / pe parcelă pentru locuințele colective.

**COEFICIENȚI URBANISTICI PROPUȘI:**

**UTR Li1:**

**Procentul de ocupare al terenului – 45 %**

**Coeficientul de utilizare al terenului – 1.35**

**Regimul maxim de inaltime: S+P+2E**

**UTR Lc1:**

**Procentul de ocupare al terenului – 45 %**

**Coeficientul de utilizare al terenului – 1.80**

**Regimul maxim de inaltime: S+P+3E**

**3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE**

* **Alimentarea cu apa potabila**

Necesarul de apa va asigura:

- alimentarea cu apa potabila a locuitorilor;

- udatul spatilor verzi;

- stropitul si spalatul circulatiilor carosabile.

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse se va realiza din rețeaua locală.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din sursa propusă.

* **Canalizarea apelor uzate**

În momentul realizării rețelei de canalizare la nivelul zonei, se va face racordarea la aceasta.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

* **Canalizarea apelor pluviale**

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona PUZ-ului.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

* **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Datorita avantajelor pe care le prezinta folosirea gazelor naturale fata de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a locuintelor si dotarilor din zona studiata.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea retelei de distributie de gaze naturale existenta in orașul Ovidiu.

Se recomanda ca locuintele individuale si dotarile sa fie dotate cu instalatii de incalzire centrala si centrale termice proprii. Locuintele colective vor fi dotate cu sisteme de incalzire centralizate.

* **Alimentare cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii se propune a se face din reteaua de medie tensiune ce alimenteaza orașul Ovidiu.

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reteaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A. 20 kV, in masura in care reteaua existenta o permite, si cu acordul detinatorului, si alimentarea prin intermediul unui post trafo a viitorului ansamblu de locuinte individuale.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

Printre acestea enumeram:

* alimentarea cu energie electrica a consumatorilor se va face la parametrii impusi de standardele nationale
* postul de transformare va fi de tip constructie de zidarie (PCZ) si va fi amplasat in centrul de greutate al zonei pe care o deserveste
* racordurile electrice vor fi dimensionate astfel incat sa permita o mai mare variatie a cantitatii de energie electrica consumata de abonat
* puterile de calcul se vor face conform precizarilor chestionarului energetic.
  + **Iluminatul public**

Incinta va fi prevăzută cu corpuri de iluminat exterior amplasate pe stalpi standard.

* + **Telecomunicatii**

Reteaua locala se va extinde si la viitorul ansamblu de locuinte individuale, pentru a asigura legaturi telefonice fixe.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua TELEKOM va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de TELEKOM.

**3.5. PROTECTIA MEDIULUI**

Impactul investiției asupra mediului se imparte in:

* Impact ce are loc in timpul construcției ansamblului;
* Impact ce are loc in timpul exploatării acestuia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

In timpul exploatarii, factori ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi trebuie estimati.

* **Poluarea aerului**

**Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente.**

Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera,fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier,avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare constructiei ansamblului de locuinte.

Pe parcursul executiei constructiilor se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

**Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale**

Efectul produs de autovehicolele ce asigura transportul persoanelor in cadrul ansamblului de locuinte si cele ce asigura aprovizionarea dotarilor aferente este redus.

* **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la viitorul ansamblu de locuinte provin din transportul rutier, prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelelor, semnalizarea acustica etc. (nivel redus).

* **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agenti patogeni sau germeni de fermentatie.

* **Poluarea solului**

**Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitorului ansamblu de locuinte individuale:**

Definitor la impactul asupra solului:

* evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;
* pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului;
* amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;

**Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale**

* poluarea cu apa: ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare;
* acumulari de zapada: configuratia terenului unde va fi amplasat obiectivul poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada; aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din incinta.
* poluarea chimica: nu se vehiculeaza substante chimice;
* poluarea radioactiva: nu se vehiculeaza materiale radioactive;
* poluarea biologica: se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (in acest caz folosindu-se retele de canalizare).
* **Deseurile**

**Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitorului ansamblu de locuinte individuale**

In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri va rezulta din constructia santierului, din santierele provizorii de montaj, precum si din materialele de constructii ramase.

Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al orașului Ovidiu

**Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte individuale**

In timpul exploatarii acestui ansamblu de locuinte, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de locuire si activitati legate de bunul mers al ansamblului de locuinte.

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, se vor depozita in euro pubele asezate pe o platforma betonata special amenajata, si vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al orașului Ovidiu in baza unui contract de prestari servicii.

* **Afectarea biodiversitatii**

**Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitorului ansamblu de locuinte individuale**

In timpul fazei de constructie, activitatile desfasurate pentru constructia ansamblului de locuinte nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie.

Impactul produs de lucrarile de realizare a ansamblului de locuinte asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii destul de frecvente si rapide a maselor de aer.

**Faza de exploatare a viitorului ansamblu de locuinte**

In zona afectata de amplasarea ansamblului de locuinte nu se gasesc arii naturale protejate.

* **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reteaua locala sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

* **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent va cuprinde trei tipuri de plantatii:

* plantatii de protectie situate in zonele de tangenta intre functiuni incompatibile (locuire – productie / depozitare) vor fi de inaltimi mixte. Plantatiile vor fi realizate astfel incat se va forma o bariera intre zonele respective cu rol in separarea vizuala si protectia impotriva poluarii.
* plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirilor din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei; aceste plantatii pot fi de diverse inaltimi, din soiuri cu coloristica aparte sau flori;
* plantatii de aliniament de-a lungul arterelor de circulatie din cadrul incintei (posibil cu rol de protectie impotriva inzapezirii).

**4.8. BILANT TERITORIAL**

EXISTENT:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FUNCTIUNEA** | **SUPRAFATA** | **PROCENT** |
| Zona locuinte individuale | 15000 | 15,79 |
| Teren arabil | 80000 | 84,21 |
| **TOTAL** | **95000** | **100,00** |

PROPUS:

Li1 – Locuinte individuale - 142 loturi – 42346,37mp.

Lc1 – Locuinte semi-colective / locuinte colective / comert / servicii - 10 loturi – 9310,68mp

Cai de comunicatie (includ zonele de protectie severa pentru infrastructura) – 43342,95mp

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **FUNCTIUNEA** | **SUPRAFATA** | **PROCENT** |
| Zona locuinte individuale | 42346.37 | 44.57 |
| Zona de locuire semi-colectiva / locuire colectiva / comert / servicii. | 9310,68 | 9,80 |
| Zona cai de comunicatie din care:  *Circulatii carosabile / parcaje*  *Circulatii pietonale / piste velo*  *Spatiu verde de aliniament / protectie* | 43342,95  *23883,69*  *9244,45*  10214,81 | 45,63  *25.15*  *9.73*  *10,75* |
| **TOTAL** | **95000** | **100,00** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **COEFICIENTII URBANISTICI PROPUŞI PENTRU ZONA** | **P.O.T.** | **C.U.T.** | **REGIM DE ÎNĂLTIME** | **H MAX. CORNIȘĂ (m)** |
| Li1 - Zona de locuire individuala. | 45.00% | 1.35 | S+P+2E | 10 |
| Lc1 – Zona de locuire semi-colectiva / locuire colectiva / comert / servicii. | 45.00% | 1.8 | S+P+3E | 14 |
| Cr – Cai de comunicatie rutiera. | 0% | 0 | - | - |
|  |  |  |  |  |

### 

### **BILANT TERITORIAL**

**Suprafata totală teren = 95000.00mp**

**Suprafata cedată domeniului public = 43342,95mp**

**Zona de locuinre individuala – Li1 = 42346.37mp**

Surpafata constructii = max.19297,49mp (45%)

Suprafata alei carosabile / pietonale, parcaje =10586.59mp (25%)

Suprafata spatii verzi = min.12703,91mp (30%)

Nr. Locuri de parcare = min. 1 loc de parcare per lot.

POTmaxim = 45%

CUTmaxim = 1.90

RHmaxim = S+P+2E

**Zona de locuire / comert / servicii – Lc1 = 9310,68mp**

Surpafata constructii = max.4189,81mp. (45%)

Suprafata alei carosabile / pietonale, parcaje =2327.67mp. (25%)

Suprafata spatii verzi = min.2793.20mp. (30%)

Nr. Locuri de parcare = cf. RLU

POTmaxim = 45%

CUTmaxim = 1.80

RHmaxim = S+P+3E

**Suprafată circulatii carosabile publice = 233883,69mp**

**Suprafată circulatii pietonale / piste velo publice = 9244,45mp**

**Suprafată spatiu verde de aliniament / protectie = 10214,81**

