**MEMORIU TEHNIC**

**Introducere in intravilan teren agricol, reglementari urbanistice pentru construire hala productie si birouri**

Conform certificat de urbanism nr. 339 din 29.09.2022

**PUZ**

**tarla 55, A298/3, LOT 6/1 +LOT 6/2, extravilan sat Poiana, oras Ovidiu, jud. Constanta**

**noiembrie 2022**

**Borderou general**

A.PIESE SCRISE

1. Cerere (Notificare)
2. Certificat de urbanism
3. Act de proprietate
4. Memoriu tehnic
5. Anunturi publice (1 si 2)

2. Regulament local de urbanism

B. PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in zona
2. Plan de incadrare in PUG
3. Situatia existenta
4. Posibilitate de mobilare urbanistica/Plan de situatie
5. Reglementari urbanistice
6. Retele edilitare
7. Regim juridic si obiective de utilitate publica

**a) DATE GENERALE**

****

* AMPLASAMENT OBIECTIV:

tarla 55, A298/3, LOT 6/1 + LOT 6/2, extravilan sat Poiana, oras Ovidiu, jud. Constanta

****

* PROIECTANT GENERAL:

SC ARHITECT MAGDA SRL

Alba Iulia, str. TUDOR VLADIMIRESCU nr. 57, jud. Alba,

tel. +40 724 243 939; e-mail: arhitectmagda@gmail.com

administrator: arh. Sorin Magda

* PROIECTANT DE SPECIALITATE (urbanism):

SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. NAZARETH ILLIT nr. 59, jud. Alba,

tel. +40 723 673 130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com

administrator: arh.urb. Iulian Ilie Mirea

* BENEFICIARUL LUCRARILOR:

SC SIMPLU SRL

**Sediu social:**

str. Albatrosului, nr.21, sat Poiana, oras Ovidiu, judet Constanta, CUI 18203326, J13/3889/2005

**Date de contact:**

SC SIMPLU SRL

**Sediu:**

str. Albatrosului, nr.21, sat Poiana, oras Ovidiu, judet Constanta, CUI 18203326, J13/3889/2005

**Titularul nu este o autoritate publica.**

* CADRUL LEGISLATIV PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI:

-  Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;

-  Legea nr. 137/1995 privind protecţia mediului;

-  Legea nr. 84/1996 privind îmbunătăţirile funciare;

-  Legea nr. 107/1996 privind apele;

-  Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viaţă al   
populaţiei;

-  Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităţilor   
economice şi sociale asupra mediului;

-  Ordonanţa de Urgenţa a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului;

-  Ordin 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de   
viaţă al populaţiei;

-  Legea 204/2008 privind protejarea exploataţiilor agricole;

-  Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 78/2000 privind   
regimul deşeurilor;

-  Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale şi   
judeţene de gestionare a deşeurilor;

-  HG 349/2005 privind depozitarea deşeurilor;

-  Ordin 757/2004 al ministrului Mediului şi Gospodăririi Apelor privind aprobarea   
Normativului tehnic privind depozitarea deşeurilor ;

-  Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea   
Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;

**b) NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI**

Se doreste introducerea in intravilan a unui teren agricol si reglementarea acestuia in vederea construirii unei hale de productie si birouri.

**Necesitatea** consta in faptul ca in prezent beneficiarul lucrarilor, SC SIMPLU SRL, isi desfasoara activitatea in intravilanul satului Poiana unde, din cauza extinderii parcelelor ocupate cu locuinte, nu mai corespunde functiunilor invecinate.

**Oportunitatea** planului este aceea de a scoate activitatea de productie si servicii dintr-o zona ocupata predominant cu functiunea de locuire, intr-o zona reglementata urbanistic pentru functiuni mixte de productie si servicii. Vor beneficia de pe urma realizarii investitiei populatia orasului Ovidiu, beneficiarul lucrarilor (SC SIMPLU SRL), clientii firmei si angajatii acesteia.

**c) DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE**

* ETAPE DE DEZVOLTARE:

**Calendar orientativ al planului urbanistic zonal:**

* incepere – ianuarie 2022
* Versiune finala –februarie 2022
* PUZ va fi operational, conform legislatiei in vigoare, 5 ani, dupa care va putea fi actualizat sau revizuit.

**Plan de actiune pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nr. Crt. | OPERAȚIUNI | TERMENE DE IMPLEMENTARE |
|  | Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse | Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada medie preconizată) |
| 1 | Operațiuni Notariale - dezmembrări/ alipiri terenuri  pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de comunicații | 2 luni după aprobare P.U.Z. |
| 2 | Realizarea lucrărilor de echipare tehnico edilitară și a căilor de comunicații   * Obținere Autorizație de construire * Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse | 8 luni după aprobare P.U.Z. |
| 3 | Autorizarea imobilelor propuse prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare | 12 luni după aprobare P.U.Z. |
| 4 | -Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism  - Execuție lucrări pentru pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare și căi de comunicații | 24 luni după aprobare P.U.Z. |
| 5 | Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații | 24 luni după aprobare P.U.Z. |

Toate costurile necesare investitiei vor fi suportate de investitori privati.

* CONSTRUCTII HIDROTEHNICE:

Nu este cazul.

* RETELE DE UTILITATI

**Zona dispune de alimentarea cu apa si se v-a realiza din rețeaua de distribuție existenta d.n. 700mm Raja, de la aceasta conducta se va realiza bransamentul cu d.n. de 160 mm din conducta PEHD PN10 bari pana la amplasament. Evacuarea apelor uzate se v-a realiza prin bazin etanș vidanjabil.**

* ACTIVITATI DESFASURATE:

Beneficiarul lucrarilor, S.C. SIMPLU S.R.L., are ca obiect principal de activitate fabricarea detergenților și a produselor pentru cosmetizarea autoturismelor. Pe langa aceasta activitate, se vor desfasura si activitati de administrare a productiei (birouri).

* MANAGEMENTUL DESEURILOR:

Deseurile rezultate in urma activitatii desfasurate (ambalaje, deseuri menajere, etc) vor fi depozitate in containere speciale in vederea colectarii lor de catre o firma de salubritate sau reciclare specializata. Se va urmari in mod special reducerea pe cat posibil a cantitatilor de deseuri, din motive de economie, in primul rand. In cazul de fata nu este necesara intocmirea unui astfel de plan dedicat.

**d) DISFUNCTIONALITATI PRIVIND:**

* ACCESUL AUTO:

In prezent nu exista acces regelementat pe terenul studiat, de accea se va amenaja un acces cu sens dublu, cate o banda pe sens separate una fata de cealalata de o insula de spatiu verde. Fiecare banda de deplasare va avea o latime de cel putin 3,50m si va permite accesul si iesirea de pe parcela a tuturor tipurilor de autovehicule de marfa, precum si autospecialelor de interventii.

* DRUMURILE INTERIOARE:

Nu este cazul.

* RETEAUA DE CAI FERATE:

Nu este cazul.

* RETELE DE UTILITATI:

Energia electrica va fi asigurata prin extinderea retele electrice a satului Poiana.

Incalzirea se va realiza cu sisteme electrice.

**Apele de pe platforma care pot fi contaminate cu hidrocarburi vor fi conduse la un reparator de hidrocarburi cu trei camere având dimensiunea de 2 x2 m și adâncimea de 1 m, apele convențional curate vor fi conduse intru-un canal colector**

* TEHNOLOGII DE OPERARE:

In aceasta faza a proiectului (faza PUZ) nu s-au detaliat procesele de productie ale proiectului propus, acestea avand obligativitatea de a fi detaliate la faza DTAC.

* AMPLASAREA UNOR CONSTRUCTII SI TERMINALE:

Se va construi o cladire cu regim de inaltime P+2 si se vor amplasa un tanc suprateran de depozitare alcool (volum 100~200t), un cantar (pentru tonaj maxim 60t), o statie de alimentare cu motorina (cu bazin subteran de 25mc) si o structura metalica demontabila de tip cort. Toate aceste constructii se vor organiza in interiorul parcelei beneficiarului, fara a afecta in vreun fel zona de siguranta a drumului de acces sau parcelele invecinate.

* MANAGEMENTUL DESEURILOR:

Deseurile rezultate in urma activitatii desfasurate (ambalaje, deseuri menajere, etc) vor fi depozitate in containere speciale in vederea colectarii lor de catre o firma de salubritate sau reciclare specializata. Se va urmari in mod special reducerea pe cat posibil a cantitatilor de deseuri, din motive de economie, in primul rand. In cazul de fata nu este necesara intocmirea unui astfel de plan dedicat.

* TRAFIC DE PASAGERI SI SIGURANTA ACESTUIA:

Nu este cazul.

**e) PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI**

In prezent, terenul studiat este neconstruit si reglementat prin Planul Urbanistic General al orasului Ovidiu nr. 15724/2012, aprobat prin HCL Ovidiu nr. 143/30.10.2019.

Nu exista alte lucrari in curs de realizare.

Nu este cazul de lucrari pentru protectia mediului.

**f) CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM**

* PRINCIPII AVUTE IN VEDERE LA ELABORAREA PLANULUI:

Acest PUZ se coreleaza cu planurile si strategiile de actiune de mediu a Planului de Amenajarea Teritoriului Judetean PATJ.

Obiectiv 1: Introducerea parcelei studiate in UTR A4 - SUBZONA MIXTA DE PRODUCTIE SI SERVICII - birouri si activitati de productie;

Obiectiv 2: Reglementarea urbanistica pentru construirea unei hale de productie si birouri precum si amenajarea incintei cu accese, alei pietonale si auto, parcari si spatii verzi,. conf. Plansa Nr.03.

Obiectiv 3: Asigurarea utilitatilor pentru terenul studiat

* LUCRARI PROPUSE:

Se propune introducerea in intravilan a unui teren agricol si reglementarea urbanistica pentru construirea unei hale de productie si birouri, precum si amenajarea incintei cu accese, alei pietonale si auto, parcari si spatii verzi.

Astfel, s-a propus ca procentul maxim de ocupare a terenului sa fie 40% procentul minim de ocupare al terenului sa fie 15%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului 1,6 si coeficientul minim de utilizare al terenului 0,15.

Regimul maxim de inaltime propus este de S+P+2E (16m la streasina/atic, 20m la coama).

Suprafata totala a edificabilului, 9.517,10 mp (zona in interiorul careia se permite amplasarea constructiilor), va respecta contururile desenate si suprafetele scrise pe plansele desenate.

Accesul auto si pietonal propus se realizeaza din DC 89. In prezent, partea carosabila a drumului este asfaltata si are o latime de aproximativ 5,50m. La aceasta se adauga acostamentul nemodernizat cu latime variabila 0,48…1,30m. Prin PUG aprobat al orasului Ovidiu, DC89 este propus a fi modernizat la un profil de 14,0m, reglementare pastrata prin prezenta documentatie.

Se va amenaja acces pe parcela cu sens dublu, cate o banda pe sens separate una fata de cealalata de o insula de spatiu verde. Fiecare banda de deplasare va avea o latime de cel putin 3,50m si va permite accesul si iesirea de pe parcela a tuturor tipurilor de autovehicule de marfa, precum si autospecialelor de interventii.

In continuarea accesului amenajat se propune realizarea unei platforme betonate care va contine parcarile, circulatiile mixte si spatiile de manevra necesare procesului de incarcare/descarcare.

De pe platforma betonata se va realiza accesul in cladirea propusa (cu regim de inaltime P+2) si de asemenea la un tanc suprateran de depozitare alcool (volum 100~200t), un cantar (pentru tonaj maxim 60t), o statie de alimentare cu motorina (cu bazin subteran de 25mc) si o zona unde se va amplasa o structura metalica demontabila de tip cort. Pe latura estica a cladirii propuse se va amenaja o alee pietonala, iar restul parcelei va primi amenajare peisagera.

Cladirea propusa va functiona avand rezolvate toate utilitatile. Deoarece zona nu dispune de retele de utilitati, se vor folosi solutii locale de alimentare cu apa (put forat) si canalizare (bazin betonat vidanjabil), iar energia electrica se va asigura prin extinderea retelei electrice a satului Poiana. Incalzirea se va realiza cu sisteme electrice.

**g) RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU**

* OBIECTIVE LA NIVEL INTERNATIONAL SI REGIONAL:

Nu este cazul.

* OBIECTIVE LA NIVEL NATIONAL SI LOCAL:

Scara planului analizat este la nivel de Plan Urbanistic Zonal, terenul pe care se doreste a se construi fiind alcatuit dintr-o parcela cu acces la drum public, identificata prin CF nr. 112438, UAT - Ovidiu si are o suprafata de 15.600,00 mp.Terenul apartine persoanei fizice Mara Gheorghe, asupra imobilului existand notata, la partea III. SARCINI, “Intabulare, drept de superficie cu titlu gratuit pe o perioada de 30 ani” in favoarea lui SC SIMPLU SRL). Planul PUZ creeaza in totalitate cadrul pentru ca activitatile viitoare preconizate (productie si birouri) sa fie in concordanta cu prevederile legale privind amplasamentul, natura si amploarea investitiei, conditii concrete de functionare si sa nu prezinte nici un efect semnificativ, potential negativ asupra mediului.

Realizarea prezentului PUZ nu influenteaza alte planuri si programe in zona, dar poate fi si trebuie coordonat cu eventualele documentatii de urbanism ce se vor elabora pentru terenurile adiacente sau limitrofe amplasamentului studiat

* RELEVANTA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU:

PUZ este aliniat in concordanta cu principiile dezvoltarii durabile asigurand din prima faza pana la atingerea capacitatii finale respectarea normelor si consideratiilor de mediu, asigurand pe durata normala de exploatare toate utilitatile necesare bunei functionari si eliminarii riscului de poluare. Sunt asigurate toate conditiile pentru integrarea aspectelor privind consideratiile de mediu aflate in curs de derulare in procesul integrarii UE.

**h) IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU**

* REGULAMENTE PRIVIND DEZVOLTAREA ZONELOR CONSTRUITE SI NECONSTRUITE - PRESCRIPTII SI RECOMANDARI:

Problemele de protectia mediului sunt analizate in concordanta cu GM 10/200 coroborat cu HG 1213/2006 – MO 805/25.09.2006, anexa 1, 2, 3 – criterii selectie in stabilirea necesitatii evaluarii asupra mediului, cap. 1, 2, 3 si ordin de aplicare L 50 (91- nr.1430) 2005din MO 525 bis / 13.09.2005 anexa 1, 2, 3.

Pe baza acestor elemente, analizand prevederile HG 1076/2004 – anexa 1: criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului apreciem urmatoarele:

*a. Probabilitatea impactului asupra mediului, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor*  
Pe parcursul execuției lucrării, beneficiarul va urmării respectarea întocmai a prevederilor proiectului, iar pe durata de exploatare a investitiei, beneficiarul va asigura prin personalul de întreținere buna funcționare a obiectivelor proiectului. Nu se preconizeaza ca pe termen scurt, mediu sau lung sa se schimbe natura impactului implicat de investitia propusa.  
*b. Natura cumulativa a efectelor*

Nu se pune problema cumularii efectelor, toate materialele utilizate in realizarea investitiei vor fi agrementate.  
*c. Natura transfrontaliera a efectelor*

Nu este cazul, efectul transfrontalier este exclus, amplasamentul nu se afla in aproprierea zonei de frontiera.

*d. Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu*  
Nu este cazul, activitatea ce se va desfasura nu va crea tulburari suplimentare si neplaceri asupra oamenilor care locuiesc in zonele invecinate (cea mai apropiata casa de locuit se afla la o distanta de aproximativ 220m) - după implementare, proiectul va respecta cerinţele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental. De asemenea, perimetral parceiel, se va amenaja o perdea de vegetatie inalta care sa formeze o perdea de protectie vizuala si fonica.  
*e. Marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate)*

Efectele - ca areal de suprafata cat si numar de populatie posibil afectata – consideram ca sunt nesemnificative.  
*f. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat*

Nu este cazul, prin amenajarea zonei si a spatiilor verzi destinate amenajarii peisagistice se aduc imbunatatiri calitative asupra mediului.  
*i. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural*Nu este cazul, nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) in zona sau caracteristici naturale speciale  
*ii. Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului*În caz de poluări accidentale, în funcție de natura acestora, prevenirea și modul de răspuns cad în sarcina responsabilului de mediu al antreprenorului.  
*iii. Folosirea terenului in mod intensiv*Este exclusa folosirea terenului in mod intensiv, procentul maxim de ocupare a terenului studiat cu constructii  
g. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

Nu este cazul, in zona nu exista zone sau peisaje cu statut de protejare national, comunitar sau international.

Se propune: BILANT TERITORIAL

**SUPRAFATA PARCELA 15.600,00 mp**

**SUPRAFATA CEDATA DEZVOLTARII DRUMULUI 146,30 mp**

**SUPRAFATA PARCELA DUPA CEDARE 15.453,70 mp**

**REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUS S+P+2E**

**EDIFICABIL MAXIM PROPUS 9.517,10 mp**

**SUPRAFATA VERDE PROPUSA 6.182,00 mp (40%+10% zona de interdictie LEA)**

**TEREN SCOS DIN CIRCUITUL AGRICOL 9.462,00 mp**

**P.O.T. MINIM PROPUS 15% P.O.T. EXISTENT 0%**

**P.O.T. MAXIM PROPUS 40 %**

**C.U.T. MINIM PROPUS 0,15**

**C.U.T. MAXIM PROPUS 1,6**

Front la strada de acces minim 50,00 m

Retragerile fata de strada acces – minim 13,75m, conform plansa reglementari;

Retragerile fata de limitele laterale si posterioara – minim 3,00m, conform plansa reglementari

Zona edificabila este marcata pe plansa de reglementari ca suprafata maxima, cu conditia respectarii celorlalte reglementari propuse privind indicatorii de urbanism.

Elaborarea PUZ-ului s-a facut pentru stabilirea masuratorilor de conformare a obiectivului, care prin functionalitate si amplasament trebuie sa fie reglementat optim din punct de vedere urbanistic si din punct de vedere al protectiei mediului.

Intocmit :

SC ARHITECT MAGDA SRL