

35

Memoriu de Prezentare

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii : „Elaborare Plan Urbanistic Zonal”

Beneficiar: **SC ALESSIA PRO TRANS SPEDITION SRL.**, cu sediul in judetul Constanta, str. Interioara, Nr. 3, Cladire birouri C6, Cam. 3, Birou2, Constanta, inmatriculata sub nr. **J13/1136/12.05.2018 si RO28476498.**

Amplasament obiectiv : str. Interioara nr. 3, zona Comat, Amplasamentul se incadreaza in zona ZR A3 din PUG conform PUZ aprobat prin HCL 81/31.03.2011, iar zona de studiu este cuprinsa intre strazile ce delimiteaza acest ansamblu industrial, respectiv strada Interioar nr. 3 la est, IE204728 si Sorex Team srl la sud, IE213721 la vest si IE249981 la nord.

Proiectant general: **S.C. MONARH S.R.L.**, cu sediul in Constanta, Str. Ioan Borcea, nr. 42, Constanta, inmatriculata sub nr. J13/2277/2007 si CUI RO22082850.

Proiectant de arhitectura si urbanism : S.C. MONARH S.R.L., arh. R.D.D.Lemonie

Elaborat la data : 21.11.2020

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei- program :

Proprietarul, SC ALESSIA PRO TRANS SPEDITION SRL, solicita avizarea documentatiei PUZ, conform Certificatului de Urbanism nr. 2508 din 18.07.2019 si a avizului de oportunitate nr. 14075 din 23.01.2020, in baza prezentei documentatii pentru:

□ „Elaborare Plan Urbanistic Zonal”

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Printre beneficiile obtinute de comunitatea locala in urma construirii acestui plan urbanistic zonal se numara urmatoarele :

- imbunatatirea infrastructurii de drumuri ;



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA

5036

Raluca
DICANU DUTCHEVICI LEMONIE

Arhitect cu drept de semnatura

Intocmit

Data

Pagina

- marirea procentului de ocupare pentru viitoarele constructii si diversificarea functiunilor poate duce la crearea unor noi locuri de munca pentru comunitatea locala;
- cresterea veniturilor la bugetul local prin impozitele aplicate ;
- atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale;
- ridicarea gradului de civilizatie si confort al comunitatii, crearea posibilitatii construirii unor terenuri de sport;
- amenajarea spatiilor verzi proprietate privata si a spatiilor verzi amenajate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Studii si proiecte elaborate anterior PUZ

- Masuratori topometrice si studii geotehnice
- Studiu de oportunitate – Aviz de oportunitate nr. 14075/23.01.2020
- PUZ aprobat prin HCL nr. 81/31.03.2011.

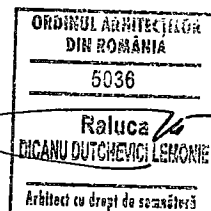
Studii si proiecte elaborate concomitent PUZ

- Se verifica si actualizeaza studiile topometrice si studiul geotehnic.
- Studiu de insorire pentru propunerea de mobilare urbana;
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulatiei in raport cu infrastructura rutiera si caile ferate – studiu de trafic si circulatie cu prezentarea solutiei de optimizare a circulatiei in zona studiata, de evaluare si reduce a impactului produs de noile insertii, avizat de Comisia de circulatie;
- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind insertia de noi functiuni in zona de studiu;
- Studiul de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor si tipul de proprietate;
- Studiu de fundamentare privind dotarile de proximitate in raport cu functiunile nou propuse si cele existente in imediata vecinatate.

Date statistice

- Pentru intocmirea studiului de circulatie se folosesc date statistice **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

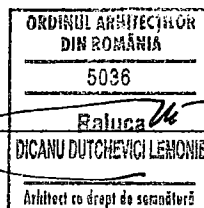
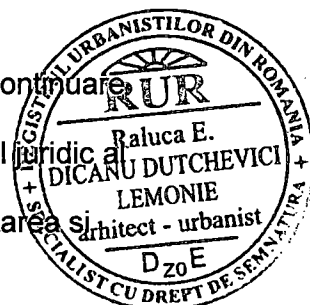
- Proiect pentru modernizarea si construirea drumurilor-se va actualiza si completa studiile anterioare.



Cadru legislativ

Legislație în domeniul urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", modificată și completată, în continuare numită „Legea 350/2001”;
- Ordinul 233/2016 al MDRAP privind aprobarea normelor de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea I – Rețele de transport”, în vigoare începând de la data de 29.09.2006, în continuare numită „PATN – Rețele de transport”;
- „Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a III-a – Zone protejate”, în vigoare începând de la data de 15.04.2000, în continuare numită „PATN – Zone protejate”;
- „Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități”, modificată și completată, în continuare numită „PATN – Rețeaua de localități”;
- „Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural”, în vigoare începând de la data de 17.11.2001, în continuare numită „PATN – Zone de risc natural
- Ordinului M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, în vigoare începând de la data de 24.04.2000, în continuare numit „Metodologia RLU”;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – PUZ ;
- Ordinul MLP, MI, MAN, SRI nr. 4/M30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor”, în vigoare începând de la data de 10.12.1995, în continuare numit „Ordin comun MLP/MI/MAN/SRI”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, în vigoare începând de la data de 19.01.2011, în continuare numit „Metodologia de informare și consultare a publicului ;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism”, completată și modificată, în continuare numită „RGU”.
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Regulamentul RUR din 26.06.2006 referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;



Intocmit

Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 3 din 29

□ **Legislație în domeniul energiei:**

- • Ordinul A.N.R.E. nr. 239/219 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, modificat și completat, în continuare numit „Ordin ANRE privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță”.

Legislație în domeniul construcțiilor:

- • Codul Civil al României, în vigoare începând de la data de 1.10.2011, în continuare numit „Noul Cod Civil”;
□ • „Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții”, modificată și completată, în continuare numită „Legea 50/1991”;
□ • „Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții”, modificată și completată, în continuare numită „Legea 10/1995”;
• Ordinul M.D.R.T. nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în continuare numit „Norme metodologice la Legea 50/1991” completata si modificata

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Construcțiile existente au fost ridicate o mica parte inainte si majoritatea dupa 2011, respectiv dupa aprobarea PUZ prin HCL nr. 81/31.03.2011.

Terenul care a generat PUZ are folosinta actuala de curti constructii.

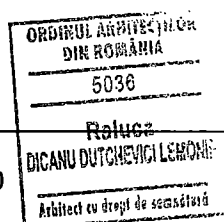
Caracteristici semnificative ale zonei

Zona in care se elaboreaza studiul este o zona industriala cu specific de depozitare.

Destinatia :

Teritoriul studiat in prezenta documentatie face parte din ZRA3 din PUG care se pastreaza in PUZ aprobat prin HCL nr. 81/31.03.2011, zona in care sunt admise utilizati compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferite tipuri de unitati : unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comuna care necesita suprafete mari de teren.

Regim maxim de inaltime existent este Parter inalt echivalent cu P+3E pentru birouri administrative.



Intocmit

Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 4 din 29

POT existent maxim 50%

CUT max. existent = 10 mc/mp teren conform PUZ Comat aprobat prin HCL nr. 81/2011.

Aliniamente existente – in zona studiata cladirile construite in zona strazii Interioare nr. 3 sunt construite la limita de aliniament.

Retrageri fata de limitele laterale sau posterioare:

- in zona studiata constructiile sunt executate minimum la limita de proprietate sau o retragere maxima fata de limitele laterale de 20 metri.
- Retragerile cladirilor existente fata de limitele posterioare sunt de minim. 0m si maxim 20.metri.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat va pastra caracterul industrial al zonei. Terenul ce a generat PUZ, in proprietatea SC ALESSIA PRO TRANS SPEDITION SRL, in suprafata de 387mp, are un acces facil din strada Interioara 3, si se afla in imediata vecinatate a unei cladiri cu functiune de birouri administrative, beneficiaza de toate retelele edilitare necesare. Aceste aspecte cumulate sustin posibilitatea realizarii unei cladiri cu birouri administrative.

2.2 Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul ce a generat PUZ, respectiv parcela cu suprafata de 387mp, are urmatoarele vecinatati: latura cu lungime SUD = 27.65 m spre vecin IE240616, lungime NORD = 32.69 m spre vecin LOT2/2/71/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1, latura VEST = 22.3 m spre vecin IE LOT2/2/71/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1 si latura EST=21.1 m spre vecin LOT2/2/71/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1 si vecin IE240616.

Terenul studiat se afla in partea de centru – jumatatea de sud a limitei PUZ existent, aprobat prin H.C.L. nr. 81/2011.

Terenul este situat in intravilanul municipiului Constanta.

Terenul nu se afla in interiorul zonelor protejate.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Relieful – Zona studiata face parte dintr-un areal de campie din punct de vedere al reliefului.

Reteaua hidrografica – Precipitatii medii anuale 347,8 mm/mp

Clima – Climatologic Dobrogea prezinta arealul din tara noastra cu clima cea mai arida (temperat continentală excesivă) avand ca principali parametri cu influenta asupra constructiilor: Temperatura medie a aerului+



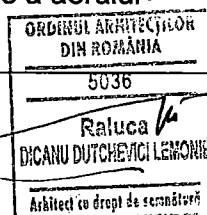
Intocmit

Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020



Pagina 5 din 29

11,2°C Temperatura maxima anuala a aerului+ 37,5°C Temperatura minima
anuala a aerului-26,5°C

Vanturile

Vanturile dominante sunt NE – E - SV

Vegetatia :

Vegetatia spontana pe teritoriul Municipiului Constanta se incadreaza in categoria de vegetatie corespunzatoare stepei semiaride, cu unele variatii caracteristice diferitelor unitati geomorfologice de pe acest teritoriu.

Teritoriul este lipsit de paduri naturale. Singurii arbori inalti sunt cei de aliniament situati de-a lungul strazii Interioare nr. 3.

Conditii geotehnice :

Din punct de vedere geologic, perimetrul propus se afla in unitatea structurala a Podisului Dobrogean.

Riscuri naturale – cutremure, ploi torentiale.

Terenul studiat are forma unui dreptunghi cu o parte decupata in zona de sud si o prelungire data de prezenta unei foste cai ferate desfiintate in partea de nord.

2.4 Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiilor

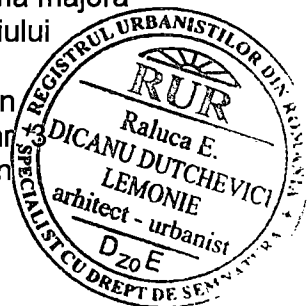
Circulatia principala in zona se desfasoara pe Strada Interioara nr. 3, artera carosabila de categoria a II-a, cu 2 fire de circulatie de 3.5 ml latime pe fiecare sens, si trotuare laterale, prevazuta cu plantatii de aliniament. Accesul pe amplasamentul studiat in prezentul plan urbanistic se realizeaza din Strada Interioara nr. 3.

Circulatii aeriene – nu e cazul.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Mentionam o circulatie intensa pe Str. Interioara, nr. 3 -ce fac parte din trama majora a municipiului Constanta -determinata de relatia cu zona de vest a Municipiului Constanta.

Pe portiunea studiata nu se desfasoara si transport in comun. Transportul in comun exista pe strada Interioara nr. 3. Consideram ca Strada Interioara nr. 3 nu prezinta aspecte critice legate de traficul auto si nu se creeaza blocaje in trafic, respectiv autoturisme stationare in trafic.



Intocmit

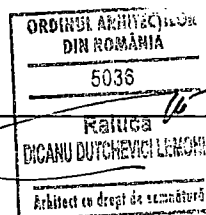
Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 6 din 29



2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Fata de PUZ aprobat anterior, s-au efectuat lotizari suplimentare, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

In PUZ initial, loturile reglementate s-au tratat ca o singura incinta, un tot unitar ce apartinea SC COMAT SA. In prezent, SC COMAT SA a vandut loturile nou obtinute persoanelor fizice si juridice, iar aceste loturi vor fi tratate individual, desi din punct de vedere functional, va exista aceeasi functiune dominanta in zona, respectiv cea de hala industriala cu birouri administrative.

Circulatiile auto nu erau delimitate si tratate distinct ca drumuri, cu profile stradale corespunzatoare, ci apareau ca o singura platforma betonata intre cladiri. Nu erau evidentiuate circulatii pietonale.

Prezentul PUZ propune reglementarea drumurilor interioare, a circulatiilor pietonale si a spatiilor verzi amenajate aferente, conform plansei de Reglementari Urbanistice atasata documentatiei.

Relationari intre functiuni

Se pastreaza functiunea principala propusa respectiv cea de HALA INDUSTRIALA CU BIROURI ADMINISTRATIVE, la fel ca in PUZ initial.

Functiunile nou propuse isi pastreaza caracterul industrial (nepoluant), iar acestea sunt compatibile intre ele fara ca una sa aiba vreun impact de orice natura asupra celeilalte.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In zona studiata exista constructii cum sunt stalpii unei linii electrice aeriene dezafectate in partea de vest a amplasamentului. Conform Aviz Favorabil Enel cu nr. 319710377/17.08.2020, nu exista linii electrice pe amplasament.

Conform PUZ aprobat prin HCL 81/31.03.2011, pe noile zonificari propuse, exista urmatoorii parametrii urbanistici POT si CUT:

MI 1 ZONA MIXTA HALE INDUSTRIALE SI BIROURI ADMINISTRATIVE

S=3890 MP

POT existent = 80%

CUT existent = 10mc/mp

MI 2 ZONA MIXTA HALE INDUSTRIALE SI BIROURI ADMINISTRATIVE

S=3004 MP

POT existent = 70%

CUT existent = 10.5mc/mp

MI 3 ZONA MIXTA HALE INDUSTRIALE SI BIROURI ADMINISTRATIVE

S=13287 MP

POT existent = 80%



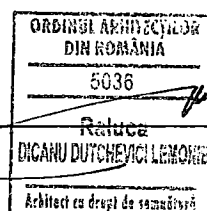
Intocmit

Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020



Pagina 7 din 29

CUT existent = 10.5mc/mp

MI 4 ZONA MIXTA HALE INDUSTRIALE SI BIROURI ADMINISTRATIVE

S=10633 MP

POT existent = 80%

CUT existent = 10mc/mp

MI 5 ZONA MIXTA HALE INDUSTRIALE SI BIROURI ADMINISTRATIVE

S=5273 MP

POT existent = 100%

CUT existent = 10mc/mp

MI 6 ZONA MIXTA HALE INDUSTRIALE SI BIROURI ADMINISTRATIVE

S=11704 MP

POT existent = 80%

CUT existent = 10.5mc/mp

Aspecte calitative ale fondului construit.

Conform plansei SITUATIA EXISTENTA, majoritatea sunt cladiri in stare buna, dar exista si cladiri in stare proasta sau chiar demolabile.

Nu exista cladiri monumente de arhitectura.

Aspectul general al zonei este unul omogen, de hale industriale.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona are asigurata urmatoarele servicii urbane:

- Alimentare cu apa-
- Alimentare cu energie electrica
- Canalizarea apelor menajere
- Retea de gaze naturale
- Retea de telecomunicatii
- Transport in comun
- Salubritatea zonei in sistem orasenesc.

Asigurarea cu spatii verzi.

In zona studiata nu exista spatii verzi amenajate. Pe platformele betonate exista doar niste fasii de vegetatie crescuta spontan, rezultata in urma dezafectarii cailor ferate.



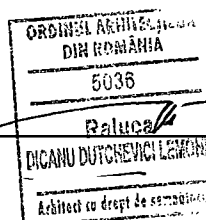
Intocmit

Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020



Pagina 8 din 29

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Riscurile naturale sunt date de posibilitatea producerii cutremurelor, a tornadelor, avand in vedere relieful de campie, a ploilor torentiale si inundatiilor.

Principalele disfunctionalitati

Principala disfunctionalitate din zona este date de:

- Neamenajarea drumurilor cu parte carosabila, parte pietonala si spatii verzi amenajate.

2.6 Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)

2.6.1. Alimentare cu apa.

Pe strada Interioara nr. 3 existenta retelelor de alimentare cu apa. Imobilele existente sunt racordate la aceste retele.

2.6.2. Canalizarea apelor menajere

Pe strada Interioara, nr. 3 exista retele de canalizare a apelor menajere. Imobilele existente in zona studiata sunt racordate la aceste retele.

2.6.3. Alimentare cu energie electrica

Pe str. Interioara, nr. 3 exista retea de alimentare cu energie electrica, la care sunt racordate imobilele existente in zona.

2.6.4 Telecomunicatii

In zona amplasamentului studiat exista retea de telecomunicatii.

2.6.5. Alimentarea cu caldura

Pe strada Interioara nr. 3 nu exista retele de termoficare.

Incalzirea constructiilor existente se face prin centrale termice pe gaz.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale.

In zona amplasamentului studiat exista retea de gaze naturale.

2.6.7. Gospodarie comunală

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Constanta si beneficiaza de serviciu de salubritate asigurat. Zona studiata are asigurata platforma de gunoara proprie, prevazuta cu containere. Colectarea gunoara se face de catre firma specializata la intervale de timp stabilite.

Principalele disfunctionalitati

Nu exista disfunctionalitati d.p.d.v. al echiparii edilitare. Teren bine relationat din punct de vedere al retelelor si serviciilor urbane, care, in conditiile unei



Intocmit

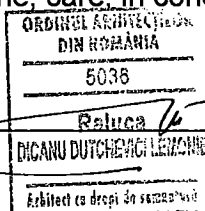
Data

Raluca

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020



Pagina 9 din 29

dezvoltari controlate a zonei nu va genera, din acest punct de vedere, disfuncționalități la nivelul localității.

2.7 Probleme de mediu

a) *Relatia cadru natural – cadru construit*

În zona studiată nu există elemente speciale ale cadrului natural. Lotul pe care se propune realizarea imobilului este liber de construcții.

b) *Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

Riscuri naturale și riscuri antropice :

Nu se pune problema riscurilor antropice. Amplasamentul ce a generat PUZ, neîngradit și fără vreo amenajare, a fost folosit de către proprietarii din zonă pentru parcare de autoturisme, iar reconsiderarea acestuia din punct de vedere urbanistic nu reprezintă un risc antropic.

Solul:

Contaminarea cu produse petroliere provenite de la mijloacele de transport nu este semnificativă, având în vedere că întreaga suprafață este betonată.

Apa:

Contaminarea apelor de suprafață sau a apelor freatice cu produse petroliere provenite de la autovehicule și cu ape menajere din canalizările menajere sparte nu a fost semnalată;

Aerul :

Noxe provenite de la autovehiculele care circulă în zonă - în limite acceptabile.

Zgomot și vibrații.

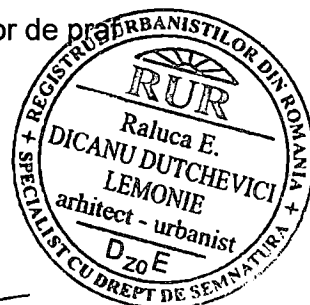
Zgomot produse de autovehicule în circulație, în limite acceptabile.

c) *Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.*

Strada Interioară 3, datorită rolului său în rețeaua strădală a municipiului Constanta, pe porțiunea studiată, are o circulație a autovehiculelor medie, cca 150 mașini/oră. Profilul ei este de 2 benzi de circulație, câte 1 bandă pe fiecare sens, cu trotuare laterale. Ca măsură specifică pentru atenuarea impactului acestei circulații asupra zonei în general și a zonei studiate în particular, menționăm existența plantăției de aliniament, cu efect de ecran protector de praș și zgomot.

d) *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție*

Pe teren și în zonă nu există imobile care au valoare de patrimoniu.



Intocmit

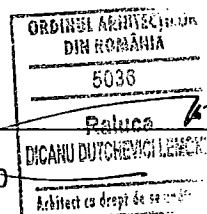
Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 10 din 29



e) *Evidentierea potentialului balnear si turistic*
La nivelul zonei studiate nu exista potential balnear sau turistic.

2.8 Optiuni ale populatiei

Populatia si administratia publica locala au fost informate de intentia construirii cladirii de birouri administrative, prin studiul de oportunitate au fost prezentate beneficiile atat ale populatiei, cat si ale administratiei publice locale .
Se va intocmi raportul de informare si consultare a publicului pentru documentatia de urbanism "**Elaborare Plan Urbanistic Zonal**" Municipiul Constanta, Judetul Constanta, in conformitate cu art. 35 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, Ordinul 2701 din 30 decembrie 2010, emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului, privind aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si HCL Nr. 322/2016, privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului. Se va incheia un Procesul Verbal privind informarea si consultarea publicului ce va cuprinde observatii, rezerve exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare.

- Problemele, observatiile si rezervele pe care initiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru : nu este cazul.

- Orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor: nu au fost inregistrate.

Toate solicitarilor ce vor fi formulate de diversii participanti la dezbaterile publice, care vor fi avut nelamuriri sau se vor fi impotrivit aprobarii documentatiei PUZ , pe loc sau ulterior prin diversele adrese sau notificari amintite anterior, vor fi solutionate din punctul de vedere al beneficiarului S.C. ALESSIA PRO TRANS SPEDITION S.R.L. prin raspunsurile aferente ce se vor formula si inaintata de beneficiar, precum si de raspunsurile ce vor fi date de Consiliile Locale implicate in adresele respective.

2.9 Descrierea generala a investitiei .

SC ALESSIA PRO TRANS SPEDITION SRL, proprietara lotului de teren generat PUZ si proprietare altor cateva loturi din zona studiate, planifica sa modifice reglementarile prevazute in PUZ aprobat prin HCL nr. 81 din 31.03.2011. Proiectul consta in studierea si reglementarea, din punct de vedere urbanistic, a terenului prin pastrarea functiunii principale a zonei de hala industriala cu birouri administrative si diversificarea functiunilor.



Intocmit

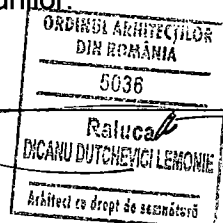
Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 11 din 29



In zona a mai fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr. 81/2011, in sa in trecut zona functiona ca un tot unitar, fiind proprietatea Comat, iar in prezent zona este lotizata si sunt mai multi proprietari ce detin unul sau mai multe loturi. Avand in vedere ca inainte zona functiona ca un tot unitar, nu erau permise (si nici necesare) imprejmuirile prin PUZ. Asadar acum se doreste posibilitatea de a imprejmuirile loturile. De asemenea PUZ-ul anterior era impartit pe zone care aveau procente de ocupare intre 50% si 100%. Se doreste uniformizare POT la 75% cu pastrarea POT existent pentru constructiile executate deja. CUT se maresta de la 10mc/mp la 12mc/mp. Se diversifica functiunile cu pastrarea functiunii principale de hala industriala cu birouri in regim de inaltime Parter inalt pentru hala si max P+4E pentru birouri. Astfel, pentru modificarea parametrilor urbanistici si pentru diversificarea functiunilor admise a fost necesara intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal.

Incadrarea constructiilor

Pentru birourile administrative ce se popun a se construi pe terenul ce a generat PUZ:

Categoria de importanta globala : C (constructii de importanta normala)
conf. HGR 766/1997
Clasa de importanta : III, conform P 100-2013
Grad de rezistenta la foc: II, conf. P 118 / 1999
Risc de incendiu: Risc mic, art. 2.1.3. alin. ultim din P 118 / 1999
Incadrare d.p.d.v. inaltime: Cadire joasa Hmax=15m

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studii de fundamentare analitice :

- S-a reactualizat suportul topografic;
- **Relatia zonei studiate cu localitatea :** terenul studiat se afla in intravilanul Municipiului Constanta, Judetul Constanta;
- **Caracteristicile tesutului urban :** terenul studiat are ca funciune principala CONSTRUCTII HALE INDUSTRIALE CU BIROURI ADMINISTRATIVE.
- **Delimitarea zonelor construite protejate :** Nu exista zona de interes arheologic conform Avizului emis de Ministerul Culturii si Cultelor;
- **Organizarea circulatiei si transporturilor :** Circulatiile existente sunt date de strada Interoara, nr. 3 si de platformele betonate existente in interiorul zonei studiate ;



Intocmit

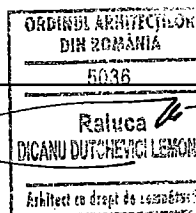
Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 12 din 29



- **Potentialul turistic sau balnear :** zona studiata nu are potential turistic sau balnear.

- **Alte studii:**

Studii de fundamentare consultative :

- **Sondaje si anchete socio urbanistice :**

Administratia publica locala a fost informata de intentia dezvoltarii si reglementarii din punct de vedere urbanistic a zonei cu functiunea principala de hala industriala si birouri administrative, de asemenea, prin studiul de oportunitate au fost prezentate beneficiile atat ale populatiei, cat si ale administratiei publice locale .

Studii de fundamentare prospective :

- **Delimitarea obiectivului de studiu :**

Zona studiata de Planul Urbanistic Zonal are urmatoarele vecinatati si se afla in Constanta, Jud. Constanta, conform planului de incadrare in zona si planului cu situatia propusa anexate documentatiei.

- EST - strada Interioara nr. 3;
- NORD – proprietati private fosta cale ferata;
- VEST – proprietati private;
- SUD – proprietati private.

- **Analiza critica a situatiei existente TSOP :**

- **puncte tari :**

Zona studiata este propice amplasarii halelor industriale cu birouri administrative, avand in vedere ca functiunea principala existenta in zona se pastreaza.

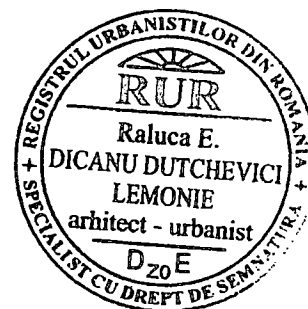
Exista drumuri de acces pana in zona reglementata PUZ, respectiv strada Interioara nr. 3.

Zona dispune de o mare varietate de retele edilitare existente la care sunt racordate toate cladirile existente.

O parte din drumurile de exploatare din zona sunt deja dimensionate astfel incat sa suporte greutatea masinilor de tip tir ce transporta marfa catre halele industriale.

- **puncte slabe :**

In zona a fost aprobat anterior un alt Plan Urbanistic Zonal prin HCL nr. 81/2011. Zona a fost studiata si reglementata ca o incinta, un tot unitar, in care nu existau drumuri interioare, ci doar platforme betonate, nu existau circulatii pietonale sau spatii verzi amenjate, de asemenea nu era nevoie sa se realizeze imprejurimi pentru loturile din interiorul incintei.



Intocmit

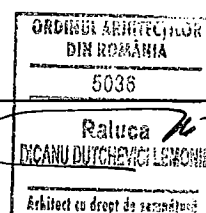
Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 13 din 29



- **oportunitati :**

Avand in vedere ca zona este in continua dezvoltare, oportunitatea este de a dezvolta si trama stradala, impreuna cu infrastructura, in acelasi timp cu constructiile; de asemenea, tinand cont de faptul ca in prezent intreaga zona PUZ este asfaltata in proportie de 90% facand dificila scurgerea apelor pluviale in panza freatica, oportunitatea este de a mari zona spatiilor verzi si de a micsora aria construita.

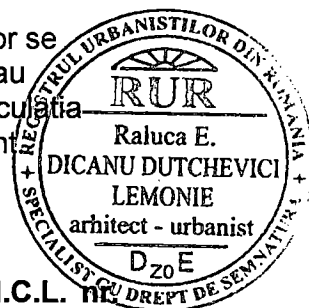
amenintari : Noile reglementari vor atrage impunerea unor restrictii de construire, retrageri fata de limitele laterale, posterioare, precum si retrageri fata de limita de aliniament.

Evidentierea disfunctionalitatilor si prioritatilor

Disfunctionalitatile sunt date de lipsa drumurilor de acces sau nereglementarea acestora, lipsa cailor pietonale si a spatiilor verzi, imposibilitatea construirii gardurilor pentru imprejmuirea terenurilor.

Propuneri de diminuare – eliminare a disfunctionalitatilor

Disfunctionalitatile referitoare la lipsa drumurilor de acces mentionate anterior se rezolva prin propunerea de drumuri noi marcate in plansa de reglementari sau reglementarea celor existente prin configurarea acestora cu benzi pentru circulatia autoturismelor, cai pietonale, spatii verzi amenajate, spatii verzi de aliniament.



3.2 Prevederi ale PUZ. Proiecte aprobate anterior.

- Prezentul P.U.Z. respecta reglementarile aprobate in **P.U.Z. prin H.C.L. nr. 81/2011**, Conform PUZ aprobat prin HCL81/31.03.2011 se pastreaza caracteristicile existente in zona de reglementare ZRA3 din PUG (functiuni, coeficienti urbanistici).
- **UTILIZARI ADMISE** (preluate din PUG ZRA3) : Sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ. Unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren.

Intocmit

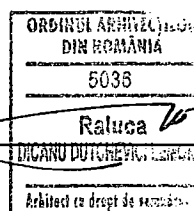
Data

Raluca

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020



Pagina 14 din 29

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI (preluate din PUG – ZRA3): activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de re tehnologizare si ecologizare. Sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidente, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi, etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective.
- UTILIZARI INTERZISE (preluate din PUG – ZRA3): se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la utilizari admise cu conditionari.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: se va amplasa conform plan de reglementari aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 81/2011.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: se va amplasa conform plan de reglementari aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 81/2011.
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA : se va amplasa conform plan de reglementari aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 81/2011.
- CIRCULATII SI ACCESE : se desfasoara pe/din strada Interioara, nr. 3, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 81/2011; intreaga incinta va functiona ca un parc industrial, cu functiuni multiple care sa intregeasca functiunea generala. Astfel, terenul a fost parcat pentru a fi concesionat sau vandut altor firme de profil, insa incinta va functiona ca un tot unitar din punct de vedere urbanistic si functional, toate loturile avand acces nelimitat intre ele si in stransa legatura cu STRADA INTERIOARA NR. 3. Astfel, fiecare constructie amplasata pe loturi cu proprietari diferiti va putea avea acces

Intocmit

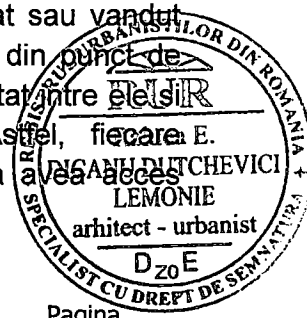
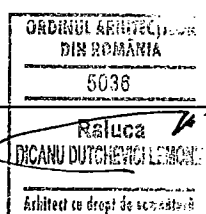
Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

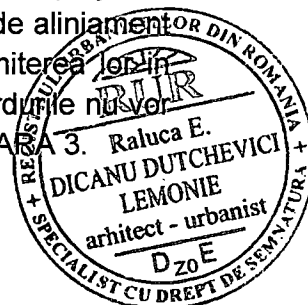
21.11.2020

Pagina 15 din 29



pietonal si auto dinspre alte loturi, asigurandu-se o circulatie unitara la nivelul incintei.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR : Se va respecta HCL 113/2017 – privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr. 28/2018, detaliata prin HCL nr. 532/2018.
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: conform PUZ aprobat cu HCL nr. 81/2011; Regimul de inaltime al cladirilor din zona este Parter inalt deoarece marea lor majoritate sunt hale de depozitare. Unele dintre ele au si zone pe mai multe niveluri pentru amenajarea unor birouri administrative.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR : CONFORM puz APROBAT PRIN hcl NR. 81/2011, cu preluarea prevederilor din PUG (ZRA3); volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate ; fatadele laterale si posterioare vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA : zona dispune de retele de utilitati; toate cladirile vor fi racordate la retele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE : Respectarea HCJ nr. 152/22.05.2013 si conditiile impuse de art. 34 si Anexa 6 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/27.06.1996.
- IMPREJMUIRI : conform PUZ aprobat prin HCL nr. 81/31.03.2011 cu preluarea prevederilor din PUG (ZRA 3) : imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maximum 2.2m din care un soclu de 0.5m si vor fi dublate cu gard viu ; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile; portile de intrare vor fi retrase fata de aliniamnt pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice. Gardurile nu vor limita accesul nelimitat intre loturi si legaturile cu strada INTERIOARA 3.
- PROCENT maxim DE OCUPARE A TERENULUI : POT = 50%



Intocmit

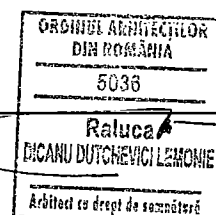
Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 16 din 29



- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT maxim = 10.0mc/teren
- Conform reglementarilor urbanistice aprobate in PUG Constanta, se preiau coeficientii urbanistici propusi generali, cu conditia ca acestia sa fie calculati pentru intreaga zona reglementata , atata vreme cat incinta functioneaza ca un tot unitar, un parc industrial independent.

3.3 Valorificarea cadrului natural

In zona studiata relieful este un platou cu diferente de nivel nord-sud mai mici de 1m.

Condiții de valorificare a cadrului natural rezultate din corelarea documentației prezente de PUZ cu alte documentații de PUZ elaborate pentru zonele învecinate zonei de studiu din prezentul PUZ, aprobate și aflate în vigoare, includ respectarea distanțelor de siguranță față de centrale eoliene aferente, conform prevederilor ANRE, **Zona de protecție eoliana**. -Pe intreg perimetrul determinat se instaureaza regimul de „zona de protecție eoliana”, aceasta implicand neamplasarea altor turbine decat in urma unui studiu de coexistenta. Astfel, in concordanta cu Ordinul ANRE, viitoarele instalatii vor respecta distantele minime de siguranta a unitatilor existente determinate astfel:

- 7 diametre de rotor pe directia vantului predominant,
- 4 diametre de rotor pe directia perpendiculară pe directia vântului predominant si se refera strict la alte turbine eoliene care vor fi amplasate in aceasta zona.

m pentru turbine dispuse perpendicular pe direcția vântului predominant.

Conform informațiilor puse la dispoziție de beneficiarul parcului eolian Vultur Vest, direcția predominantă a vântului pe amplasamentul analizat este Nord.

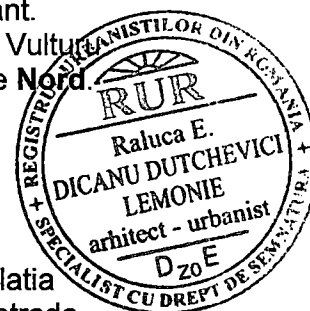
3.4 Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Accesul in zona reglementara PUZ se face din strada Interioara 3. Relatia majora cu restul orasului din punct de vedere al circulatiei se face pe strada Interioara 3. Accesul la fiecare lot se realizeaza din drumurile interioare existente ce vor fi reconfigurate.

Drumurile interioare se vor amenaja conform plan de situatie propus, se vor amenaja inclusiv spatiile verzi adiacente drumurilor. Traseele drumurilor propuse coincid cu traseele drumurilor existente.

Suprafetele de drum rezultate conform propunerii tramei stradale, inclusiv spatii verzi amenajate respectiv 7680mp sunt proprietatea publica a persoanelor fizice si juridice. Strada Interioara 3 este proprietate publica a Consiliului local Constanta.



Intocmit

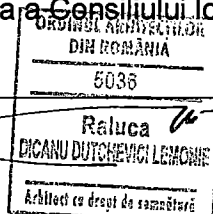
Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 17 din 29



Prin PUZ se pastreaza parcelarea existenta. Viitoarele parcelari, respectiv terenurile rezultate in urma parcelarii, vor avea suprafata minima de 150mp si front la strada de minim de 8m.

Drumul existent Str. Interioara 3 cu dublu sens, va avea o latime de 12m cu urmatoarea alcatuire:

- trotuar de 1.25m;
- banda parcare in lungul drumului 2.5m
- parte carosabila 2 sensuri de cate 3.5 m fiecare;
- trotuar 1.25m;

Drumurile interioare vor avea o latime minima de 3m si o latime maxima de 16m (inclusiv zona parcare, trotuare si spatii verzi). Latimea minima de trotuar va fi de 80cm si maxima de 3m la drumurile pietonale ocazional carosabile.

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; razele de curbura vor avea dimensiunea minima 5.5 m si max 12 m;

- Se va asigura accesul pe teren al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere.

Stationarea autovehiculelor necesare diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Conform RGU aprobat prin HGR nr. 525/27.06.1996, vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- Activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100mp, un loc de parcare la 25mp;
- Activitati desfasurate pe o suprafata de 100 -1000 mp, un loc de parcare la 150mp;
- Activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafata de 100mp.

Organizarea circulatiei feroviare, navale, aeriene – nu e cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala in zona amplasamentului se va realiza pe trotuarul de 1,25m latime, adjacent Strazii Interioare 3.

Pe drumurile interioare, in zona reglementata PUZ, fasiile pietonale vor avea o latime minima de 0.8m si maxima de 1.2m.

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.



Intocmit

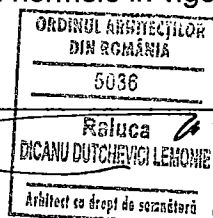
Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 18 din 29



Sistematizarea verticala a terenului.

Sistematizare verticala a terenului se va realiza in baza unui proiect de specialitate, pe cheltuiala investitorului, dupa realizarea retelelor de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze, aferente obiectivul propus.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Principalele functiuni propuse in zona studiata sunt

MI – Zona mixta de hale industriale cu birouri administrative – zona va avea dubla folosinta hala industriala si birouri.

Zona se va imparti in subunitati teritoriale de referinta in functie de pozitia fata de strada Interioara nr. 3 si de gradul de ocupare existent. Pentru constructiile existente se pastreaza POT existent si CUT existent.

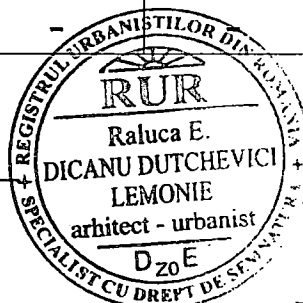
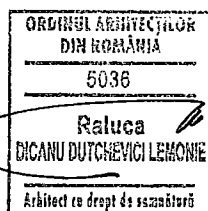
Restul reglementarilor – se vor respecta reglementarile propuse prin prezentul regulament in UTR MI.

T – zona circulatii carosabile si pietonale –zona drumuri interioare, spatii verzi amenajate, mobilier urban, pergole, panouri informative, panouri reclame, etc.

Suprafata studiata PUZ :

55471mp

INDICATORI URBANISTICI PENTRU AECAR E ZONA DE REGLEMENTARE						
AMPLASAMENT	P.O.T.		C.U.T.		REGIM INALTIME	
	EXISTENT	PROPOS	APROBAT	PRORUS(max)	EXISTENT	PROPOS(max)
Mi 1	19 %	60%	10mc	9mc	P+1E	S+P+3-4E
MI 2	43 %	60%	10mc	10.8mc	P+3E	S+P+4E
MI 3	-	60%	10mc	9mc	-	S+P+3E
MI 4	54 %	60%	10mc	7.2mc	P+1E	S+P+3E
MI S	70%-100%	60-100%	10mc	7.2mc	P+1E	S+P+2E-3E
MI G	-	60%	10mc	9mc	P	S+P+3E-4E
T	-	-	-	-	-	-



Intocmit

Data

Pagina

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA		
ZONA DE REGLEMENTARE	SUPRAFATA	%
MI 1 - HALE INDUSTRIALE SI BIROURI	3890	7.01 %
MI 2 - HALE INDUSTRIALE SI BIROURI	3004	5.42 %
MI 3 - HALE INDUSTRIALE SI BIROURI	13287	23.95 %
MI 4 - HALE INDUSTRIALE SI BIROURI	10633	19,17 %
MI 5 - HALE INDUSTRIALE SI BIROURI	5273	9.51 %
MI 6 - HALE INDUSTRIALE SI BIROURI	11704	21.10 %
T - CIRCULATII CAROSABILE SI SP. VERZI AMENAJ.	7680	13.84 %
TOTAL	55471	100.00 %

Condiții de zonificare funcțională rezultate din corelarea documentației prezente de PUZ cu alte documentații de PUZ elaborate pentru zonele învecinate zonei de studiu din prezentul PUZ, aprobate și aflate în vigoare:

Prin prezentul PUZ se pastreaza functiunea principala a zonei de hala industriala cu birouri administrative conform cu cele aprobate prin HCL 81/2011.

Zona de „platforme betonate” aferente PUZ initial se transforma in zona „T” – circulatii carosabile si pietonale. Se pastreaza suprafetele aferente circulatiilor conform PUZ existent.

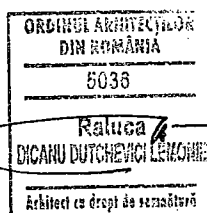
MI- Zona mixta de hale industriale cu birouri administrative

DESTINATIA CLADIRILOR:

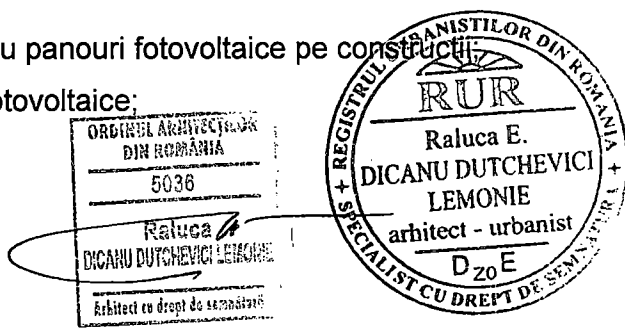
- hala industriala;
- birouri administrative;

SE ADMIT:

- show-room;
- unitati de depozitare pentru industrie;



- servicii (de exemplu: servicii de contabilitate, servicii de management, servicii de publicitate, servicii de rezervare si de asistenta turistica, servicii de editare, servicii de inchiriere si leasing, servicii din domeniul tehnologiei informatiei).
- spatiu comercial;
- zona productie alimentara;
- comert cu amanuntul;
- alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, etc);
- amenajari aferente spatiilor comerciale sau halelor industriale : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca, amenajari de sport;
- Sali de sport (inclusiv cele tip cort);
- Terenuri de sport;
- Comert cu ridicata;
- Depozitare en-gros, mic-gros si depozitari de materiale refolosibile;
- Depozitare marfuri generale;
- Depozitare materiale de constructii;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale in limita a max 50% din AC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- spalatorii auto;
- amplasarea de panouri solare si/sau panouri fotovoltaice pe constructii;
- amplasarea parcurilor solare sau fotovoltaice;
- service auto.
- cladire supraetajata garaj.
- POST TRAFU.
- statie pompare;
- amenajari pentru accese, parcaje, constructii tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate ca gradini de fatada;
- constructii tip container;
- panouri informative, firme luminoase si neluminoase, panouri cu reclame, etc.
- fose septice.



ALINIAMENTE: - conform plansei de Reglementari Urbanistice si
Regulamentului Local de Urbanism

	- EXISTENT	PROPUS
Regimul maxim de inaltime	PARTER INALT	PARTER INALT (15metri)
	P+3E (pentru birouri)	P+4E (pentru birouri)
POT maxim	intre 50%-100%	75%
CUT maxim	10mc/mp	10mc/mp sau 10.5mc/mp

Specificul activitatii: zona industriala hale pentru depozitare si cladirile
administrative aferente.

T – zona circulatii carosabile si pietonale

DESTINATIA CLADIRILOR:

- drumuri carosabile;
- drumuri pietonale;

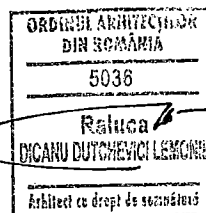
SE ADMIT:

- trotuar;
- spatii verzi amenajate;
- mobilier urban;
- pergola;
- panouri informative;
- panouri reclama;
- echipari/constructii edilitare (post TRAFU, statii de pompare, etc.).
- parcare auto
- platforme, rampe etc.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa :

Zona este alimentata cu apa si nu s-au semnalat accidente majore in asigurarea
acestei utilitati. Interventiile facute prin acest PUZ aduc un aport mic de crestere a
populatiei, respectiv a densitatii de locuire. Alimentarea cu apa este rezolvata prin



bransamente individuale pentru fiecare lot in parte in reseaua de alimentare cu apa a localitatii. Necesarul de apa pentru consum curent al obiectivului propus va fi asigurat din reseaua existenta amplasata pe strada Interioara 3. Contorizarea consumului se va face la intrarea acestuia pe lot, prin montarea unui camin apometric.

Canalizare :

Apele uzate provenite din halele, birourile administrative sau celelalte constructii din zona studiata sunt preluate in camine menajere si directionate catre reseaua de canalizare a orasului. Canalizarea apelor pluviale. In incintele dintre blocuri sunt prevazute rigole care preiau apele de ploaie provenite de pe cladiri si din zona parcarilor. Apele de ploaie de pe constructii fiind considerate conventional curate, sunt preluate direct la reseaua de rigole. Exceptie fac apele din zona service-ului auto unde apele pluviale vor trece prin rigole speciale ce includ separatoare de grasimi.

Alimentare cu energie electrica :

Toate constructiile existente sunt alimentate la reseaua de energie electrica existenta pe strada Interioara nr. 3.

Necesarul de energie electrica pentru functionarea ansamblului s-a facut conform NP-18. Solutia de alimentare pentru obiectivul propus se va studia in cadrul unui proiect de specialitate.

Conform Avizului de amplasament favorabil numarul 319710377/30.07.2020 emis de SC E-DISTRIBUTIE DOBROGEA, amplasamentul propus nu afecteaza instalatiile SC E-DISTRIBUTIE DOBROGEA.

Telecomunicatii :

Zona dispune de retele de telecomunicatii, de televiziune prin cablu si internet. De la acestea sunt bransamente individuale pentru fiecare amplasament in parte. In proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si normelor in vigoare.

Alimentare cu caldura :

Alimentarea cu caldura se realizeaza cu ajutorul centralelor termice pe gaz de care dispune fiecare constructie.

Alimentare cu gaze naturale :

In zona exista retele de alimentare cu gaze naturale.

Gospodarie comunală :

Necesarul de preluare gunoi menajer estimat pentru buna functionare a zonei studiate este de 30mc/luna calculat dupa formula 5kg deseuri menajere/ om /saptamana. Pentru obiectivul prevazut, pe amplasamentul din strada Interioara



Intocmit

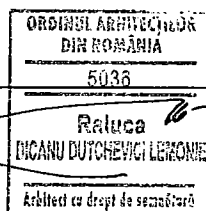
Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 23 din 29



nr. 3 se va realiza un spatiu pentru colectarea gunoiului, la parterul constructiei, prevazut cu 2 europubele proprii.

3.7 Protectia mediului

Prezentul PUZ a solicitat avizul dat de Agentia pentru protectia mediului.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale : economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului. Raportul mediu natural -mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a spatiului construit. Prin regulamentul de urbanism se prevad obligatiile proprietarilor de a planta spatiile reziduale apartinand loturilor proprietate personala. De asemenea prin grija administratiei locale se va intretine si toaleta vegetatia de aliniament de pe strada Interioara 3.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Surse de poluare enumerate si masuri ce se vor lua pentru eliminarea acestora:

Solul

Circulatia si stationarea autovehicolelor se va face numai pe drumuri si platforme amenajate cu borduri pentru a se evita scurgerea produselor petroliere direct in sol. De asemenea mentionam pozarea conductelor de canalizare in canale de beton care vor preveni scurgerile accidentale de apa menajera din acestea in sol. **Apa** Retelele de canalizare vor fi pozate in canale de scurgere; se vor utiliza materiale noi cu comportare in timp buna.

Aerul

Noxele provenite din teville de esapament. Masuri ce se vor lua: prevederea de spatii verzi si plantarea de pomi in incinta pentru crearea de microclimat. **Zgomote si vibratii**

Cele produse de autocamioane si tiruri. Masuri ce se vor lua: prevederea de spatii verzi si plantarea de pomi in incinta pentru crearea de microclimat.

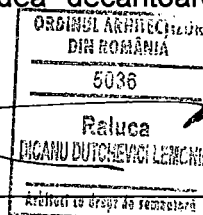
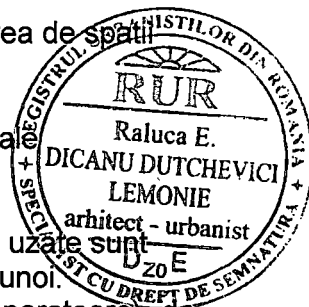
•Prevenirea producerii riscurilor naturale.

Nu este cazul, in zona nu s-au semnalat a se fi produs fenomene naturale periculoase.

•Epurarea si preepurarea apelor uzate.

Apele menajere se vor colecta prin sistemul de canalizare. Aceste ape uzate sunt provenite doar de la grupurile sanitare si din spalarea platformelor de gunoi.

- Pentru service-ul auto se vor prevedea decantoare (separatoare) de substante grase.



Intocmit

Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 24 din 29

•Depozitarea controlata a deseurilor.

Fiecare lot/ansamblu va fi prevazut cu platforma de gunoi pentru colectarea deseurilor menajere. Aceste platforme vor fi prevazute cu sifoane pentru spalare, racordate la retea de canalizare a zonei si cu racord de apa pentru spalare. Deseurile se vor colecta selectat pe categorii (metal, sticla, hartie, plastic) prin grija detinatorilor de imobile. Ridicarea acestora se face pe baza de contract de catre firma de salubritate din zona.

•Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi.

Fasia de teren din partea de nord a terenului reglementat prin PUZ, rezultata in urma dezafectarii sinelor de cale ferata, se propune a se planta cu arbori care vor forma o padure de protectie. De asemenea portiuni cu vegetatie spontana din zona drumurilor se vor planta si amenaja cu spatii verzi conform HCJ 252/2013.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

- Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol decorativ si de protectie in suprafata de cel putin 20% din totalul suprafetei de teren conform HGR nr. 525/27.06.1996, Anexa- destinatia constructiilor fiind hala industrială cu birouri administrative. In plus, in zona T – Transporturi, se vor amenaja spatii verzi in cele cateva zone disponibile conform plansei cu situatia propusa. **Pe teren se va amenaja o suprafata de spatii verzi de 9577 mp.**

SPATIILE VERZI PROPUSE prin aceasta documentatie vor fi de 2 tipuri:

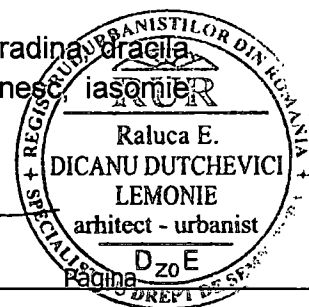
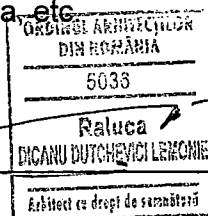
- Spatii verzi tip gradina – acestea se vor amenaja pe fiecare lot in parte, astfel incat sa acopere suprafata minima necesara de 20% din suprafata terenului; acestea vor cuprinde arbori si arbusti din toate cele 4 anotimpuri, a caror udare si intretinere se va realiza cu ajutorul unei instalatii automate pentru irigat prevazuta pe fiecare lot in parte;
 - Grupa arborilor ornamentali FOIASE, artar japonez, paltin de camp, arbore de matase, mestecan, mestecan pendul, castanul, carpen, magnolia, platan, prunus ornamental, salcam, salcie, tei, stejar, salcam etc.
 - Arbori ornamentali grupa conifere : brad, cedru, molid, pin, zambrou, duglas, chiparos, tisa etc.
 - Arbusti ornamentali grupa foliace: azalee de gradina, bradita, buxus, trompetica, clemantita, ilex, lemn cainesc, iasomie, piracanta, liliac, soc, glicina, etc.

Intocmit

Data

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020



Pagina 25 din 29

- Arbusti ornamentali grupa conifere : chiparos, ienupar, tuia, etc.
- Grupa pomi fructiferi si vita de vie: toate soiurile de mar, par, gutui, cires, visin, smochin, alun, etc.
- Grupa florilor anuale, bienale si perene: hortensie, sunatoare, menta, lavanda, busuioc, cimbru, primula, begonie, salvie, nu ma uita, etc.
- Spatiu verde de tip gard viu : va dubla in proportie de minimum 50% imprejmuirea propusa, la partea interioara a fiecarui lot.

BILANT TERITORIAL SPATII PLANTATE MIN 20% DIN SUPRAFATA DE 47791 MP = 9558 MP		
ZONA DE REGLEMENTARE	SUPRAFATA	%
MI 1 - HALE INDUSTRIALE SI BIROURI	778	8.13 %
MI 2 - HALE INDUSTRIALE SI BIROURI	600	6.26 %
MI 3 - HALE INDUSTRIALE SI BIROURI	2658	27.76 %
MI 4 - HALE INDUSTRIALE SI BIROURI	2126	22.20 %
MI 5 - HALE INDUSTRIALE SI BIROURI	527	5.50 %
MI 6 - HALE INDUSTRIALE SI BIROURI	2400	25.06 %
T - CIRCULATII CAROSABILE SI SP. VERZI AMENAJ.	488	5.09 %
TOTAL	9577	100.00 %
SUPRAFATA DE 9577 MP = 20.03 % DIN 47798		

3.8 Obiective de utilitate publica

Regimul juridic si date de identificare

Parcelele de teren din zona reglementata PUZ „MI” sunt proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice. Loturile pe care se propune construirea si amenajarea drumurilor sunt proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice. Terenul ce a generat PUZ este in proprietatea privata a SC ALESSIA PRO TRANSPEDITION, conform contractului de vanzare-cumparare autentificat de notar George Tragone cu incheierea de autentificare cu nr.859/07.03.2018 intabulat in CF cu nr. 248443, Constanta.

Strada Interioara 3 este proprietatea publica al Municipiului Constanta.



Intocmit

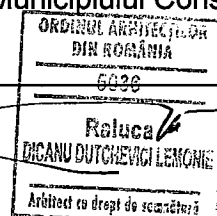
Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 26 din 29



Terenurile sunt dezmembrate si intabulate in Cartea Funciara a Judetului Constanta cu numerele cadastrale corespunzatoare.

Condiții privind obiectivele de utilitate publică rezultate din corelarea documentației prezente de PUZ cu alte documentații de PUZ elaborate pentru zonele învecinate zonei de studiu din prezentul PUZ, aprobate și aflate în vigoare:

Avand in vedere ca toate parcelele, inclusiv drumurile propuse sunt in regim juridic privat al persoanelor fizice si juridice, in zona reglementata PUZ nu exista obiective de utilitate publica.

Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori. Prin prezenta documentatie nu se va modifica regimul juridic al terenurilor din zona studiata.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse in prevederile PUG :

Prezentul PUZ se intocmeste pentru a introduce noi functiuni si a modifica parametrii urbanistici din zona industriala, aprobata prin HCL numarul 81/2011, cu pastrarea specificului local, respectiv a functiunii principale de hale industriale cu birouri administrative.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare :

- Modificarea parametrului urbanistic POT;
- Interdictii temporare sau definitive de construire pe zonele de protectie ale retelelor existente ;
- Marirea inaltimii maxime admise;
- Construire imprejmuire loturi;
- Reglementare drumuri interioare, precum si strada de acces (Strada Interioara 3) in incinta ariei reglementate PUZ;
- Diversificarea functiunilor admise;
- Reglementarea spatiilor verzi amenajate.

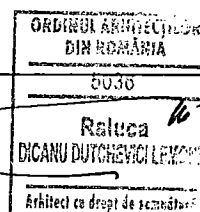
Prioritati de interventie :

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii

Actuala documentatie se refera la construirea si reglementarea unui parc industrial ce vizeaza realizarea urmatoarelor obiective specifice:



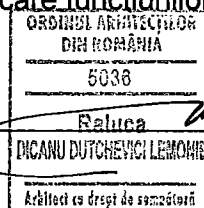
Intocmit	Data	Pagina
Arh. R. D. D. Lemonie	21.11.2020	Pagina 27 din 29



- dezvoltare urbanistica, cu pastrarea specificului local – respectiv pastrarea functiunii principale a zonei de parc industrial;
- diversificarea functiunilor admise;
- promovarea unei arhitecturi integrate, care sa raspunda nevoilor generate de functiunile propuse prin prezentul studiu;
- cresterea numarului de persoane angajate si diversificarea ofertei de locuri de munca pe piata muncii din zona in care se doreste implementarea proiectului;
- studierea si reglementarea capacitatilor de transport a retelelor de drumuri din incinta parcului industrial;
- marirea procentului maxim de ocupare a terenului, cu pastrarea coeficientului maxim de utilizare a terenului si pastrarea inaltimii maxime admise;
- pastrarea caracterului lotizarii, dar reglementarea specifica pentru fiecare lot in parte, avand in vedere ca loturile au o forma neregulata.
- Stabilirea amplasarii constructiilor fata de aliniament;
- Corelarea reglementarilor elaborate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 81/2011 cu reglementarile propuse prin prezenta documentatie, precum si cu prevederile PUG Constanta;
- Amenajari specific pentru organizarea si agrementarea spatiilor verzi, a plantatiilor ornamentale, de aliniament, precum si a perdelelor verzi de protectie specific parcurilor industrial;
- Reglementarea si amenajarea zonelor de parcare, a circulatiilor pietonale si spatiilor verzi private.
- Reglementarea echiparii edilitare.

Disponibilitate

Prin prezentul plan urbanistic zonal este asigurata compatibilitatea dintre functiunile existente si functiunile propuse, dupa cum prevede Regulamentul General de Urbanism, art. 14. Astfel functiunea dominanta a zonei, cea de HALA INDUSTRIALA, se pastreaza, prin prezenta documentatie urmarindu-se eficientizarea circulatiile interne la nivelul parcului industrial, cat si acesele din strada interioara nr. 3, marirea parametrilor urbanistici, reglementarea spatiilor verzi si diversificare functiunilor admise. Primaria



Intocmit

Data

Raluca

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 28 din 29

Municipiului Constanta si-a arata disponibilitatea sustinerii acestui studiu prin aprobarea Avizului de Oportunitate cu numarul 14075 din 23.01.2020.

Restrictiile aparute se refera la zonele de protectie si siguranta impuse de ANRE pentru retelele edilitare existente si propuse.

Lucrari de elaborat in perioada urmatoare :

Proiecte prioritati de investitii, care sa asigure realizarea obiectivelor, sunt:

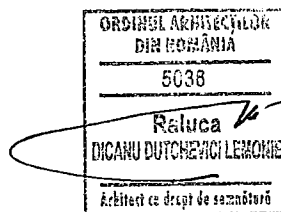
1. Proiect de dezvoltare, extindere si modernizare a retelelor tehnico – edilitare.
2. Proiect de edificare constructii.
3. Proiect de modernizare a strazii Interioara 3.
4. Proiect de amenajare a spatiilor plantate interioare si de aliniament.
5. Proiect de inserare a mobilierului urban (stalpi de iluminat, cosuri de gunoi, etc.).
6. Proiect de inserare a elementelor de signalistica la nivelul intregii zone studiate.

Montaje ale etapelor viitoare :

- actorii implicati sunt beneficiarul, S.C. Alessia Pro Trans Spedition S.R.L., precum si proprietarii celorlalte loturi din zona reglementata PUZ, persoane fizice si juridice.
- atragerea de fonduri : proiectul se realizeaza cu fonduri proprii pentru zona reglementata PUZ; construirea si amenajarea strazii Interioare 3 intra in sarcina Primariei Municipiul Constanta.
- etape de realizare : dupa aprobarea PUZ, se vor include reglementarile in PUG Municipiul Constanta, cu noile propuneri de dezvoltare a zonei. Se vor respecta propunerile detaliate in Planul de Actiune atasat documentatiei.

Intocmit,
Arh. R.D.D.Lemonie

Data :
21.11.2020



Intocmit

Data

Pagina

Arh. R. D. D. Lemonie

21.11.2020

Pagina 29 din 29