PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTITUIRE ZONĂ DESTINATĂ DEPOZITĂRII, SERVICIILOR, LOGISTICII, PRODUCȚIEI

Memoriu Justificativ Plan Urbanistic Zonal
VOLUMUL I

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal Introducere în intravilan și construire zonă destinată depozitării, serviciilor, logisticii, producției**
Amplasament imobil care au generat PUZ **: DN3C, Tarlaua 61, parcela A610 /4, N.C. 208133, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**
Inițiatorii investiției: **VLĂSCEANU CORNEL și VLĂSCEANU VERONICA-IULIA**
Nr.contract: **15/16.02.2021**
Elaboratorul studiului de urbanism: **WORLD AGORA DESIGN SRL**
Coordonator proiect urbanistic: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**
Data elaborării: **2022**

Cuprins

1. CONTEXT **3**
1.1.Date beneficiar 3
1.2.Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal 3
1.3.Obiective Plan Urbanistic Zonal 4
1.4.Solicitări conform avizului de oportunitate 5
1.5.Surse documentare și relația cu alte proiecte 5

2. DATE GENERALE **7**
2.1.Denumirea proiectului/ obiectului de investiții 7
2.2.Amplasamentul 7
2.3.Beneficiarul investiției 7
2.4.Elaboratorul studiului de urbanism 7
2.5.Suprafața estimată a terenului 7
2.6.Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat - definitiv și/sau temporar - de obiectul de investiții 7

3. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ **9**
3.1.Evoluția zonei 9
3.2.Încadrare în localitate 10
3.3.Elemente de cadru natural 10
3.4.Circulația 11
3.5.Ocuparea terenurilor 12
3.6.Echipare edilitară 13
3.7.Probleme de mediu 13
3.8.Disfuncționalități situația existentă 14

4. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ **15**
4.1.Prezentarea propunerii urbanistice 15
4.2.Concluzii ale Studiilor de fundamentare 15
4.3.Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General 16
4.4.Valorificarea cardului natural 16
4.5.Modernizarea circulației 17
4.6.Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici 18
4.7.Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare 20
4.8.Protecția mediului 20
4.9.Regimul juridic și obiective de utilitate publică 21
4.10.Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă 22
4.11.Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța 22
4.12.Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL) 22

1. CONTEXT

1.1.Date beneficiar

Nume: VLĂSCEANU CORNEL, VLĂSCEANU VERONICA - IULIA
Domiciliul: Sat Sălcioara, Com. Jurilovca, str. Salciei, nr. 4, Jud.Tulcea

1.2.Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

P.U.G. Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.M. nr. 429/31.10.2018 încadrează imobilul **în extravilan**, a cărui folosința actuală **este de teren arabil, conform Extrasului de Carte Funciară pentru N.C. 208133.** Investitorul își propune să realizeze **o zonă destinată depozitării, serviciilor, logisticii și producției, non-poluante, structurată modular.** Pentru ca terenul să devină construibil și să fie lotizat, este necesară elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal dedicat.

Conform **PUG Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999 încadrează terenul în:**
EX- Zone rezervate pentru traseul arterelor ocolitoare pentru traficul de tranzit și al viitoarei autostrăzi. Zonele sunt situate în afara intravilanului Municipiului Constanța, nu au făcut obiectul PUGM-C.Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate cu prudența în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajări peisajere și de protecție. În cadrul PUGMC sunt indicate posibile extinderi ale limitelor intravilanului actual precum și limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protecție a orașului.

EX1 - Zone rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicare zonelor de dezvoltare constituie premize pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 ani) a municipiului Constanța (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciară coerentă a CLMC:

Conform legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul pentru a introduce imobilul în intravilan, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. Astfel, se propune realizarea unui Plan Urbanistic în Zonal având scopul „Introducere teren în intravilan și constituire zonă destinată depozitării, serviciilor, logisticii, producției."

PUZ propus are în vedere corelarea investițiilor propuse cu vecinătățile imediate, utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, **extinderea controlată a zonelor construite,** necesitatea rezolvării fluxurilor de circulație auto și pietonală, a echipării edilitare și completarea țesutu-

lui existent cu funcțiuni compatibile. **Reglementările urbanistice vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.** Amplasamentul este favorabil, având o accesibilitate ridicată prin amplasarea la drumul național DN3C, în relație directă cu Autostrada A4 și nodul rutier de la Poiana și este situat într-o zonă ce reprezintă un potențial de dezvoltare urbanistică a orașului pentru funcțiuni de depozitare, logistică, funcțiuni care implică fluxuri carosabile importante.

1.3.Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

Prin PUZ se stabilesc reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, dar și ale documentațiilor de urbanism în zonă (expirate, dar care și-au produs efectele), a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- introducerea în intravilan a unei parcele aflate în extravilan, cu folosința de teren arabil;
- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea unor funcțiuni precum: producție nepoluantă, depozitare, comerț, birouri, spații logistice, administrație, comerț etc.
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse în zona de studiu;
- organizarea unor circulații carosabile în relație cu rețeaua existentă în vecinătate și realizarea unui acces carosabil pe lot;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;

- asigurarea condițiilor de parcare aferente investiției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;

1.4.Solicitări conform avizului de oportunitate

Prin Avizului de Oportunitate cu nr. 87876/23.12.2021, s-au solicitat următoarele, suplimentar față de Certificatul de Urbanism nr 1275/28.04.2021:

- configurarea carosabilului va ține cont de amenajările propuse pentru toată zona care se va studia prin PUZ, în corelare cu trama stradală existentă și cu concluziile studiului de organizare a circulațiilor și transporturilor;
- obținerea avizului CNAIR;
    - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor în raport cu infrastructura rutieră și căile ferate - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților - avizat de Comisia de circulație;
    - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu, coroborat cu direcțiile de dezvoltare aprobare prin prevederile PATJ în vigoare, precum și cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zonele adiacente zonei studiate - studiu de relație periurbană;
    - studiu de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate;
    - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitară, cu prezentarea breviarelor de calcul aferente fiecărui tip de utilitate urbană și a propunerilor de extindere a rețelelor în vederea asigurării necesarului de consum previzionat;
    - studiul de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului, ce va cuprinde:
        - studiu privind cadrul natural și antropic (inclusiv riscurile naturale și antropice)
        - studiu privind zonele de protecție sanitară, tehnologică și de gospodărie comunală
        - studiu privind calitatea factorilor de mediu (inclusiv impactul schimbărilor climatice).
- planul de acțiune elaborat în conformitate cu prevederile art. 18 alin (3) din Norme metodologice de aplicare a Legii 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr 233/2016.

1.5.Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin HCL Constanța nr. 653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța;

- Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aprobat prin H.C.L.M. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.Z. trecere teren din extravilan în intravilan pentru construire hale produse agroindustriale, aprobat cu H.C.L.M. nr. 119/2012;
- PUZ introducere teren din extravilan în intravilan pentru construire spații comerciale și de alimentație publice, difuzare presă, birouri și spații anexă, aprobat cu H.C.L.M. nr. 22/2010;
- P.U.Z. Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C- etapa elaborarea propunerilor;

2. DATE GENERALE

2.1.Denumirea proiectului/ obiectului de investiții

Plan urbanistic zonal de introducere în intravilan și constituire zonă destinată depozitării, serviciilor, logisticii, producției

2.2.Amplasamentul

Tarlaua 61, parcela A610/4, nr cadastral 208133, zona DN3C, Municipiul Constanța, Județul Constanța

2.3.Beneficiarul investiției

Vlăsceanu Cornel și Vlăsceanu Veronica-Iulia

2.4.Elaboratorul studiului de urbanism

Proiectant PUZ: World Agora Design SRL, master urbanist Mihaela Pușnava

2.5.Suprafața estimată a terenului

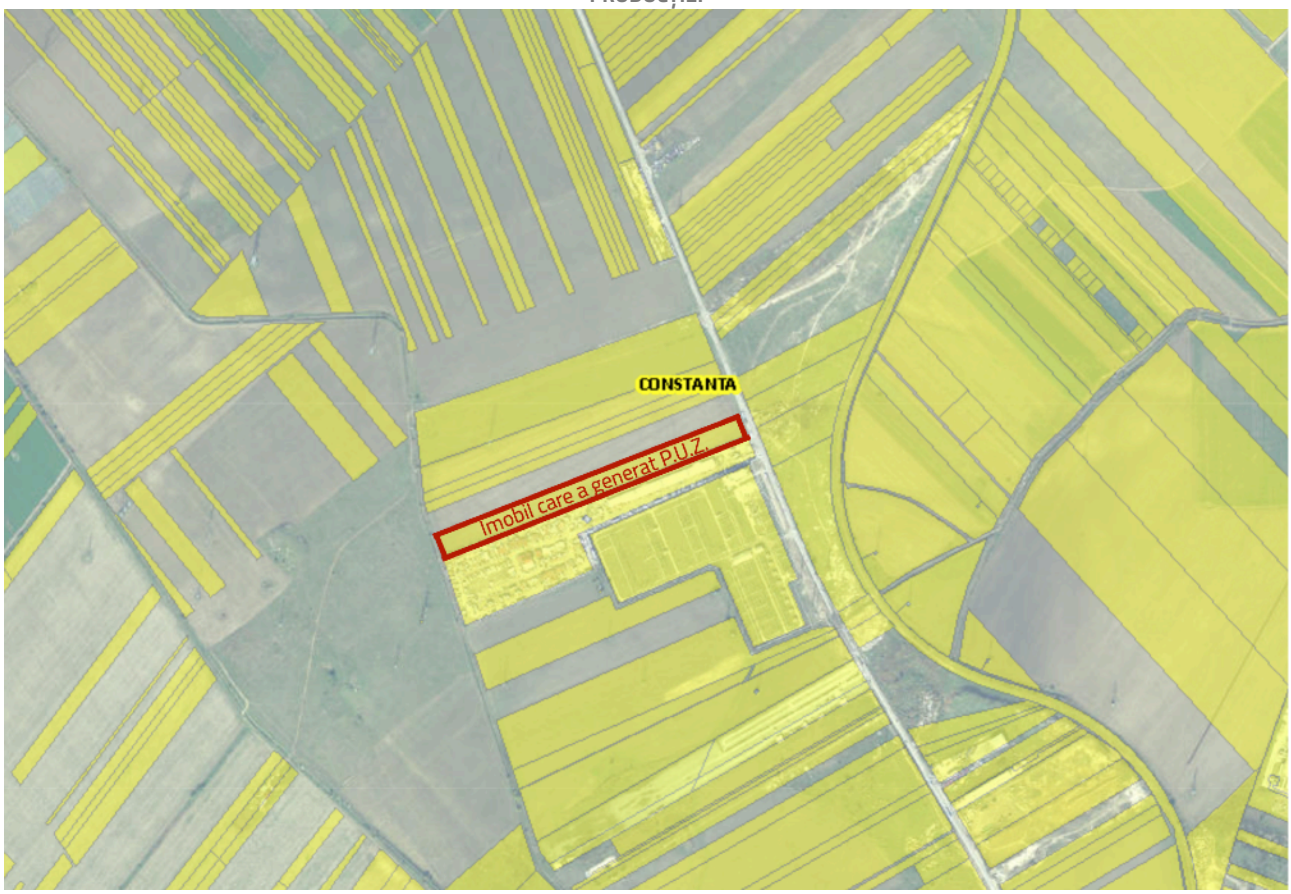
Terenul care a generat PUZ are nr cadastral 208133 (parcela A610/4) și o suprafață de 22500 mp.

Conform Avizului de Oportunitate nr 87876/23.12.2021 suprafața stabilită a zonei studiu cuprinde **parcelele agricole extravilane A610/1A (IE 232627), A610/2/1 (IE 238528), A610/2/2 (IE 238529), A103/3 și 610/4 (IE 208133)**. Suprafața totală a zonei de studiu este de 87391 mp.
Zona de studiu se învecinează:

- est cu Drumul Național DN3C;
- nord cu teren agricol extravilan, proprietate privată, identificată cu nr. Cadastral 228602;
- vest cu drumul de exploatare DE 611 și canalul de irigații HCN 130;
- sud cu teren intravilan cu funcțiunea de comerț și depozitare, proprietate privată, identificată cu nr. Cadastral 226901;

2.6.Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat - definitiv și/sau temporar - de obiectul de investiții

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1275 din 28.04.2021 și a extrasului de carte funciară nr. 208133, terenul care a generat PUZ este situat în extravilanul Municipiului Constanța, categoria de folosință: teren arabil. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanelor fizice Vlăsceanu Cornel și Vlăsceanu Veronica-Iulia.



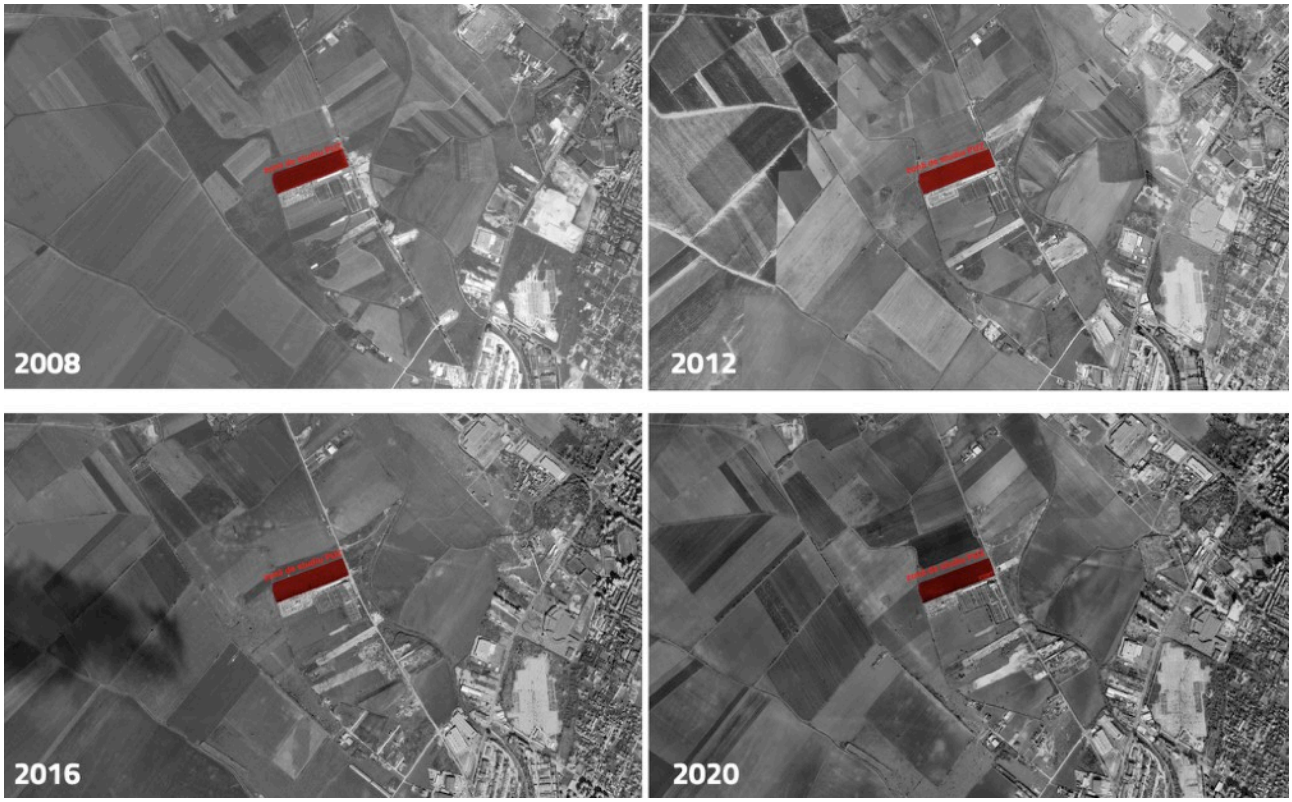
Extras din Baza de date spațială a Imobilelor. Sursa: Geoportal A.N.C.P.I.

Terenurile aflate în zona de studiu definită conform Avizului de Oportunitate nr nr 87876/23.12.2021 sunt în proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice.

3. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1.Evoluția zonei

Din punct de vedere al evoluției zonei în ultimii 12 ani, se pot observa câteva noi dezvoltări în zona analizată, preponderent hale depozitare și servicii, precum zona de hale pentru activități agricole localizată la nord, de-a lungul DC89 sau halele destinate activităților agricole, de comerț și depozitare localizate de-a lungul DN3C către bd. Aurel Vlaicu. Către limita sudică, imobilul care a generat PUZ se învecinează cu piața de legume și fructe en-gros.



Evoluția zonei între anii 2008 - 2020. Sursa: Google Earth Pro

Potențialul de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare este determinat de suprafețele mari de teren needificat cu acces direct la DN3C. Funcțiunile de depozitare, manipulare mărfuri și producție, care necesită suprafețe ample pentru realizarea halelor sunt pretabile pentru acest teritoriu studiat, iar vecinătățile, prin faptul că sunt needificate sau edificate cu funcțiuni similare celor propuse, nu vor genera incompatibilități funcționale sau alte restricții de construire.

3.2.Încadrare în localitate

Imobilul care a generat P.U.Z. se regăsește în extravilan, în zona vestică a Municipiului Constanța (în proximitatea zonei industriale Traian), într-un parcelar de tip agricol. Conform Listei Monumentelor Istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată, zona nu este încadrată ca zonă protejată.

Imobilul care generează P.U.Z. se află în extravilanul Municipiului Constanța, în zona vestică a Municipiului Constanța, într-un parcelar de tip agricol. La aproximativ 2 km sud se află zona Industrială Traian, la aproximativ 3 km sud-vest este zona industrială Palas și 5,5 km sud-est se află centrul municipiului Constanța. Amplasamentul are acces direct la drumul național 3C și la drumul de exploatare DE611 și se află la cca. 3 km est față de la Autostrada A4, într-o zonă cu parcelar specific agricol, cu loturi lungi și înguste.

Imobilul care a generat PUZ se învecinează, după cum urmează:
- la est cu Drumul Național 3C;
- la nord cu parcela agricolă proprietate privată, identificată cu nr. Cadastral nr.238529;
- la sud cu parcela proprietate privată, identificată cu nr. Cadastral 226901, unde este localizat târgul de legume și fructe en-gros din Constanța;
- vest cu drumul de exploatare DE 611.

Zona de studiu se învecinează, după cum urmează:
- la est cu Drumul Național 3C;
- nord cu o parcela proprietate privată, identificată cu nr. Cadastral 228602 - reglementată prin PUZ aprobat cu HCLM nr.119/2012 ca zonă de depozitare și logistică;
- la sud cu parcela proprietate privată, identificată cu nr. Cadastral 226901, unde este localizat târgul de legume și fructe en-gros din Constanța;
- vest cu drumul de exploatare DE 611.

3.3.Elemente de cadru natural

Imobilul care a generat P.U.Z. are o suprafață de teren de 22500 mp, și are categoria de folosință teren arabil. Acesta este liber de construcții și este ocupat de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică. Principala resursă a zonei o constituie terenurile agricole. La vest de zona studiată se află un canal de irigații (HCN 130) care beneficiază de apă ocazional, în perioadele de irigare ale plantațiilor din zonă.

Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Constanta este influențat de poziția geografică, orașul situându-se între Dunăre și Marea Neagră, precum și de particularitățile fizico-geografice ale teritoriului. În zona litorală, climatul temperat-continental prezintă o influență marină.

Climatul maritim este caracterizat prin veri a căror căldură este atenuată de briza mării și ierni blânde, marcate de vânturi puternice și umede ce bat dinspre mare.

Valorile temperaturilor medii anuale variază intre 10°C în nordul și centrul județului și peste 11°C în sud. Variațiile multianuale nu depășesc 40C. Precipitațiile anuale variază intre 400 litri/mp și 500 litri/mp, zona cea mai săracă în precipitații fiind litoralul unde valoarea cantității de precipitații se situează sub 400 litri/mp *(sursa: http://www.cjc.ro).*

Municipiul Constanța dispune de o climă temperată, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2°C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost de -25°C, iar cea maximă +38,5 °C, conform datelor statistice ale INMH București.

3.4.Circulația

Accesul către imobilele care au generat PUZ se realizează în primul rând prin artera DN3C, dar și din Drumul de exploatare DE611. Drumul Național 3C, face legătura între Municipiul Constanța către Sud, prin Bulevardul Aurel Vlaicu și Orașul Ovidiu către Nord.

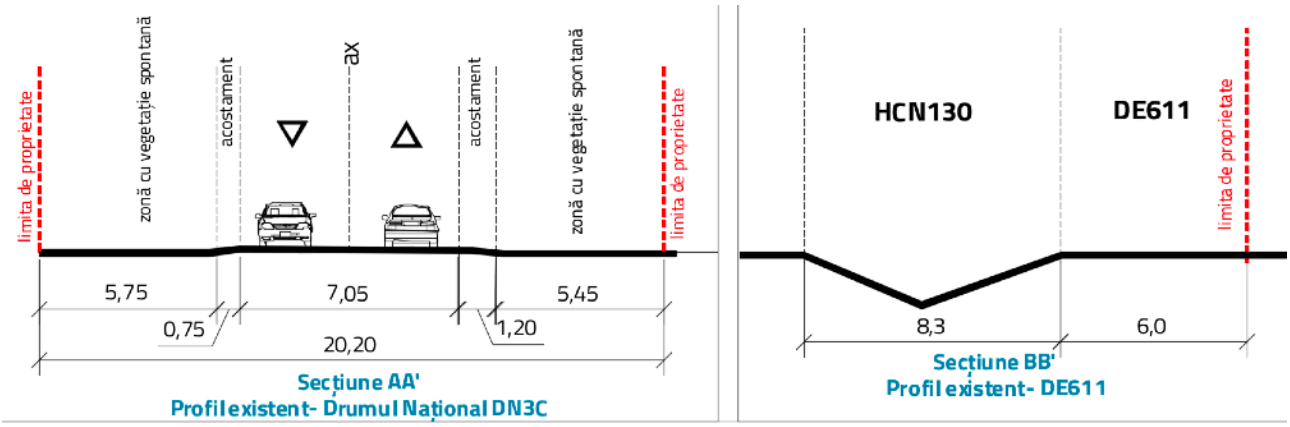
DN3C este o arteră carosabilă cu două benzi și dublu sens, cu un profil de aproximativ 9 metri lățime cuprinzând și acostamentele. De fiecare parte a sa se află vegetație crescută spontan, iar pe porțiuni se întâlnesc și șanțuri care colectează apele pluviale, dar nu sunt întreținute. DN3C reprezintă alternativa mai puțin aglomerată decât DN2A pentru tranzitul între Municipiul Constanța și Orașul Ovidiu. În plus, există o relație directă între DN3C și autostrada A4 prin intermediul DC89 și nodul de circulație din zona Poiana.

Drumul Național 3C impune o zona de protecție și de siguranță determinată, conform OG 43/1997, astfel:
a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m)	50	22	20	18

Drumul de exploatare 611 are un gabarit de aproximativ 6 metri, măsurați din limitele proprietăților și până la marginea taluzului superior al canalului de irigații HCN130 cu care se învecinează direct pe latura vestică a sa. Drumul se constituie din pământ tasat și vegetație crescută spontan, iar gabaritul practicabil al acestuia variază în timpul precipitațiilor abundente când se formează nămol și șanțuri. De altfel, DE 611 nu este ușor practicabil pentru autoturisme, în special în timpul precipitațiilor.



3.5.Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat P.U.Z., în suprafață de 22500 mp, este liber de construcții, conform Extrasului de carte funciară nr. 208133 din 17.02.2021 aferentă imobilului cu numărul cadastral 208133. Zona de studiu este compusă din terenuri libere de construcții, tot cu folosința arabilă. De altfel, în vecinătate predomină terenurile arabile.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – PARCELĂ CE A GENERAT PUZ							
UTILIZAREA TERENURILOR	**Suprafata [mp]**	**Suprafata [%]**	**POT reglementat**	**POT max**	**CUT reglementat**	**CUT max**	**Rh Max**
TEREN ARABIL - EXTRAVILAN	**22500**	**100%**	-	-	-	-	-
TOTAL	**22500**	**100%**					

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU PUZ							
parcela	**categorie**	**Suprafață (mp)**	**Suprafață (%)**	**POT existent**	**CUT existent**	**H existent**	**RH existent**
I.E. 208133 (A610/4) - teren care a generat PUZ	extravilan	22500	25,7%	0%	0	-	-

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU PUZ							
parcela	**categorie**	**Suprafață (mp)**	**Suprafață (%)**	**POT existent**	**CUT existent**	**H existent**	**RH existent**
A610/4	extravilan	25000	28,6%	0%	0	-	-
I.E. 238529 (A610/2/2)	extravilan	10000	11,4%	0%	0	-	-
I.E. 238528 (A610/2/1)	extravilan	10000	11,4%	0%	0	-	-
I.E. 238527 (A610/1A)	extravilan	19891	22,8%	0%	0	-	-
	Total	87391	100,0%				

3.6.Echipare edilitară

Atât imobilul care a generat PUZ, cât și zona de studiu se constituie ca terenuri arabile, prin urmare nu sunt branșate la rețelele de utilități. De-a lungul DN3C există o conductă de aducțiune apă DN1000 mm care aparține de RAJA SA. Conform HG 930/2005 acesta beneficiază de o zonă de protecție sanitară de 10 metri măsurați de fiecare parte a sa, de la generatoare conductei. În zona culoarului de protecție nu este permisă edificarea sau betonarea terenului.

Zona de studiu PUZ este localizată în proximitatea CNTEE Transelectrica SA - Constanța Nord, fiind traversată de la sud-est către nord-vest de linii electrice aeriene de 400 kv. LEA 400Kv dispun de un culoar de funcționare de 75 metri, de-a lungul axului liniilor electrice, în care este interzisă amplasarea construcțiilor de orice fel. Culoarul de funcționare al LEA afectează o suprafață de 3390 mp din terenul care a generat PUZ și 13769 mp din întreaga zonă de studiu. Trecerea curentului electric prin cablurile LEA și proximitatea în raport cu stația de transformare se traduc printr-un zgomot constant resimțit la nivelul solului în zona studiată.

De-a lungul DN3C este amplasată în subteran o linie electrică de 10 kv, fără a exista date referitoare la poziția acesteia în raport cu limitele de proprietate.

De asemenea, tot de-a lungul DN3C există și rețea de telecomunicații care aparține de Orange România Communications SA.

3.7.Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu (alunecări de teren, inundații sau alte dezastre naturale sau antropice).

Nivelul apei freatice se situează la 10-15 m adâncime, la baza depozitelor loessoide, neinfluențând solurile prin procese de gleizare (exces de umiditate din pânza freatică) și se caracterizează printr-un grad mare de mineralizare (500-1000 g/l). Irigațiile aplicate necorespunzător (aplicarea unor norme de udare greșite, pierderi din rețeaua de aducțiune și distribuție, exploatare deficitară etc) pot produce perturbări ale regimului apelor subterane.

Lucrările agricole executate prin trecerea repetată cu utilaje grele pot induce o tasare puternică și compactarea solului, precum și o deteriorare a stării structurale a solului. De asemenea, fertilizarea unilaterală cu îngrășăminte cu azot a conduce la acidifierea orizontului de suprafață și deprecierea mediului de creștere a plantelor.

3.8.Disfuncționalități situația existentă

Disfuncționalitățile specifice amplasamentului vizează lipsa utilităților pe teren. De asemenea, lipsa rețelei de canalizare în zonă este un impediment major, mai ales având în vedere faptul că terenul se află în zona de protecție hidrogeologică - sursa Cișmea I. Prin urmare, rezolvarea colectării apelor menajare reprezintă una dintre prioritățile care trebuie abordate în vederea viitoarei edificări a terenului.

4. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

4.1.Prezentarea propunerii urbanistice

Propunerile urbanistice vizează lotizarea și reglementarea terenului în vederea realizării unei zone de depozitare, producție nepoluante și serviciilor logistice, ținând cont de restricțiile impuse de rețelele edilitare din zonă și de viitorul gabarit al DN3C. În acest sens, este prevăzută realizarea a 5 loturi destinate edificării și a unei circulații carosabile interne care să asigure relația între circulațiile existente (DN3C și, în viitor DE611) și loturile pe care se vor realiza construcțiile.

Propunerile de reglementare vizează realizarea unei subzone funcționale ZRS- subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii care să admită construcții tip hală, dar și sedii administrative, cu până la 4 niveluri supraterane, o înălțime maximă de 20 metri, un POT maxim 50% și cun CUT volumetric maxim admis de 10 mc/mp teren.

4.2.Concluzii ale Studiilor de fundamentare

Conform Certificatului de Urbanism nr 1275/28.04.2021 și a Avizului de Oportunitate nr 87876/23.12.2021, Planul Urbanistic Zonal se va fundamenta pe următoarele studii, aflate în elaborare sau finalizate:

- studiu topografic;

Studiul de ridicare topografică realizat pentru zona studiată indică faptul că amplasamentul are o pantă de aproximativ 2,4% pe direcția Vest-Est întrucât de-a lungul limitei vestice cota medie are o valoare de +59 m față de CTN, iar de-a lungul limitei estice cota medie are o valoare de aproximativ +45 m față de CTN. Nu există accidente de teren în zonă. Ridicarea topografică a fost avizată de OCPI Constanța prin PV nr 1773/2022.

- studiu geotehnic - în elaborare;
- studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor - studiu de trafic; studiul va fi analizat și avizat de Comisia de circulație - în elaborare;
- studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu, coroborat cu direcțiile de dezvoltare aprobare prin prevederile PATJ în vigoare, precum și cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zonele adiacente zonei studiate - studiu de relație periurbană - în elaborare;
- studiu de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate - în elaborare;
- studiu de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitară - în elaborare;
- studiul de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului, ce va cuprinde - în elaborare;
- studiu pedologic

Scopul studiului pedologic a fost caracterizarea pedologică în vederea întocmirii Planului Urbanistic Zonal pentru o suprafață de 22 500 mp identificată cu număr cadastral 208133 și localizată în tarlaua 61, parcela A610/4 din extravilanul UAT Constanța, județul Constanța. Folosința terenului care face obiectul studiului este teren arabil, iar evaluarea pedologică a fost efectuată pentru întreaga suprafață. Încadrarea terenurilor în clase de calitate a fost făcută prin metoda bonitării terenurilor agricole, în condiții naturale.

Limitările pentru pentru producția agricolă pe terenul care face obiectul studiului sunt determinate de următorii factori: condițiile climatice, prin temperaturi și precipitații și adâncimea apei freatice. Concluziile evaluării: terenul în suprafață de 22 500 mp din extravilanul UAT Municipiul Constanța, Județul Constanța se încadrează în clasa a III-a de calitate pentru folosința arabil, cu 57 puncte de bonitare.

4.3.Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Prevederile Planului Urbanistic General, probat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999 , asupra zonei (unitatea teritorială de referință) aplicabile imobilul care a generat PUZ) este:

Zone rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicare zonelor de dezvoltare constituie premize pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 ani) a municipiului Constanța (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciară coerentă a CLMC.

Prin urmare nu există reglementări specifice stabilite prin PUZ asupra zonei studiate prin PUZ. De altfel, nu există alte documentații de urbanism aprobate în zona studiată care să poată fi integrate sau corelate cu prezentul studiu.

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru funcțiuni de tipul hală pentru servicii, depozitare, logistică, producție și activități conexe, corelate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

De asemenea zona de reglementare a prezentei documentații de urbanism se coroborează și cu **P.U.Z. Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C inițiat de Municipiul Constanța** (aflat în etapa elaborare de propuneri)**.**

4.4.Valorificarea cardului natural

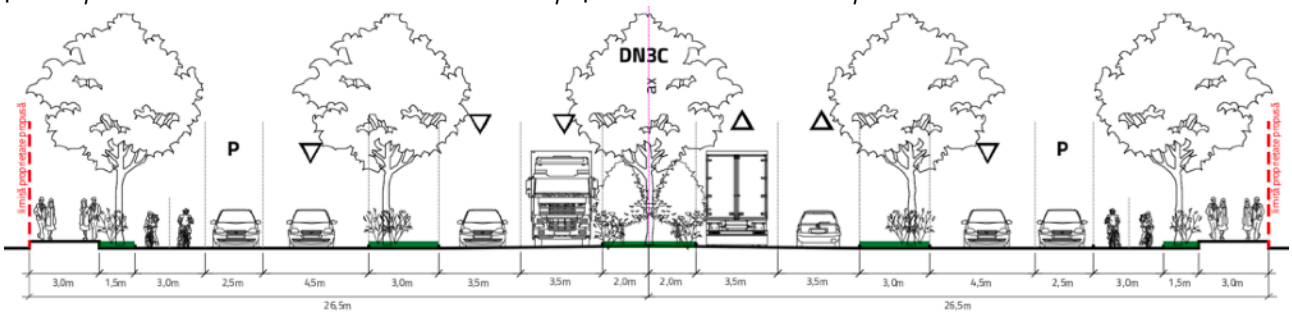
În zona de studiu nu există elemente de cadru natural valoroase care să poată fi valorificate.

Propunerea de reglementare urbanistică urmărește să asigure un procent minim de spațiu verde echivalent cu 20% din suprafața parcelei, realizat pe teren natural. De-a lungul DN3C este propusă o perdea de vegetație înaltă cu o lățime minimă de 10 metri.
Gabaritul propus pentru DN3C (pe termen lung) urmărește să asigure un spațiu verde de separare între cele două sensuri de mers cu lățimea de 4 metri, și plantații de aliniament de-a lungul celor două sensuri, cu lățimea minimă de 3 metri. De asemenea, de-a lungul arterei colectoare, paralelă cu DN3C este prevăzută realizarea a două plantații verzi de aliniament care să încadreze pista de biciclete, cu lățimi de 1,5m și 2,5 metri.

De asemenea, pentru zonele din interiorul parcelei afectate de restricțiile tehnice aferente rețelei de înaltă tensiune LEA 400KV se vor amenaja spații verzi de incintă.

4.5.Modernizarea circulației

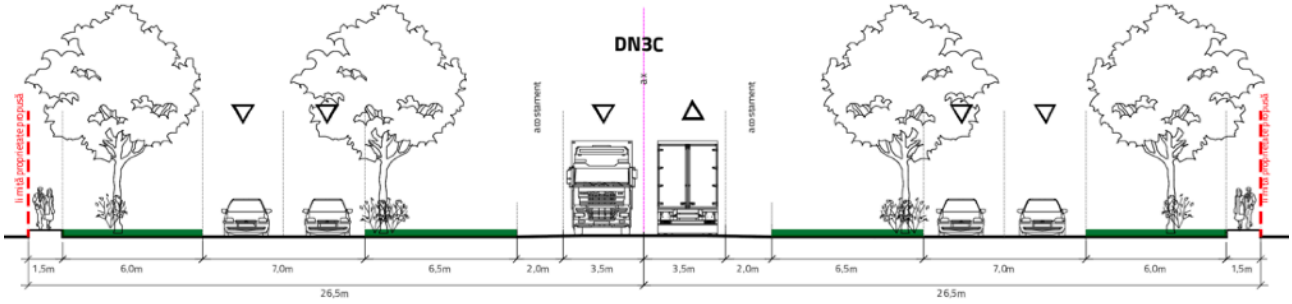
Soluția de modernizare a circulației prevede realizarea unui acces carosabil din DN3C. Principala arteră de circulație a zonei, drumul național, este prevăzut perspectiva de termen lung pentru transformarea într-un bulevard urban, ca parte a unui nou cartier al Municipiului Constanța, conform propunerilor preliminare prevăzute în cadrul Plan urbanistic zonal - Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C, inițiat de municipiul Constanța. În acest sens este necesară asigurarea unor rezerve de teren pentru realizarea lărgirii acesteia - lărgirea la un gabarit de 4 benzi carosabile, străzi colectoare paralele pe fiecare latură, circulații pietonale și piste ciclabile pe fiecare parte a sa, ca parte a unui tronson urban.
Noul tronson de stradă va avea un gabarit de 53 metri între limitele de proprietate, cuprinzând o circulație carosabilă cu câte două benzi pe sens, despărțite de un spațiu median verde de 4 metri. Pe fiecare parte a circulației carosabile vor fi prevăzute plantați verzi de aliniament a câte 3 metri, circulații carosabile locale ca câte 4,5 metri și parcări laterale a câte 2,5 metri, piste ciclabile a câte 3 metri, plantație de aliniament de 1,5 metri ci circulații pietonale de 3metri lățime.



Profil carosabil propus pentru DN3C, etapa de perspectivă pe termen lung, anul 2040

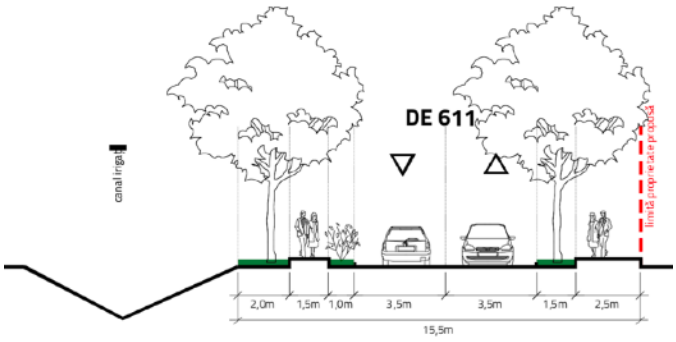
Accesul din DN3C către lotul propus se va realiza prin intermediul unui drum colector local care va avea un gabarit de 7 metri, compus din 4,5 metri circulație carosabilă și 2,5 metri parcare laterală.

Până la lărgirea și modernizarea DN3C la 4 benzi carosabile se propune realizarea unei soluții intermediare de amenajarea a accesului carosabil. Se va asigura gabaritul necesar pentru extinderea finală a gabaritului și amplasamentul și gabaritul drumului colector paralele cu DN3C din care se va realiza accesul către lotul care a generat PUZ. Gabaritul de 7 metri al acestuia va putea fi utilizat ca circulație carosabilă cu două benzi pe sensul de mers dinspre nord către sud.



Profil carosabil propus pentru DN3C, etapa de perspectivă pe termen scurt, anul 2025

Pentru perspectiva pe termen lung de dezvoltare a zonei, drumul de exploatare 611 este prevăzut pentru modernizarea la stradă de categoria a III-a, cu gabarit carosabil de 7 metri și dublu sens, circulații pietonale și plantație verde de aliniament. Întrucât DE611 se învecinează de-a lungul laturii vestice cu canalul de irigații HCN 130, este prevăzută o zonă de siguranță de 2 metri măsurată de la marginea superioară a taluzului și până la marginea amenajării pietonale. Zona de siguranță a canalului de irigații se va amenaja și întreține ca spațiu verde de protecție.



Profil carosabil propus pentru DE611, etapa de perspectivă pe termen lung, anul 2040

În interiorul zonei de intervenție este propusă realizarea unei circulații carosabile de incintă cu un gabarit de 10 metri care să asigure accesul carosabil la loturile propuse pentru edificare.

4.6.Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerile de reglementare vizează realizarea unei subzone funcționale ZRS- subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii care să admită construcții tip hală, dar și sedii administrative, cu până la 4

niveluri supraterane, o înălțime maximă de 20 metri, un POT maxim 50% și cu CUT volumetric maxim admis de 10 mc/mp teren.

ZRS- subzonă unitățI mici și mijloci productive și servicii

POT max=50%
CUT volumetric max = 10 mc/mp teren;*
H max = 20 m

Este propusă lotizarea terenului care a generat PUZ în 5 loturi destinate edificării și a unui lot care va deservi circulației carosabile și pietonale între DN3C și DE611 și va asigura accesul carosabil către cele 5 loturi edificabile.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS LA NIVEL DE PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ

UTR		Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT max propus	CUT max propus	H max Propus	RH max propus
loturi edificabile	**lot 1**	2970	13,2%	50%	10 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri supraterane)
	lot 2	2600	11,6%	50%	10 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri supraterane)
	lot 3	3910	17,4%	50%	10 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri supraterane)
	lot 4	3776	16,8%	50%	10 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri supraterane)
	lot 5	2994	13,3%	50%	10 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri supraterane)
circulație incintă (lot 6)		5614	25,0%	-%	-	-	-
circulați publice		636	2,8%	-%	-	-	-
Total teren care a generat PUZ		22500	100,0%				

BILANȚ TERITORIAL PROPUS LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU PUZ

UTR	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT max propus	CUT max propus	H max Propus	RH max propus
ZRS	21864	25,0%	50%	10 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 (maxim 4 niveluri supraterane)
terenuri arabile (extravilan)	62049	71,0%	-%	-	-	-
circulații	3478	4,0%				
Total	87391	100,0%				

4.7.Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Imobilului care a generat PUZ, cât și celor din zona studiată prin PUZ li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).

Ulterior finalizării studiului de echipare edilitară vor fi menționate breviarele de calcul pentru utilitățile propuse pentru dezvoltare.

4.8. Protecția mediului

În zona de studiu nu se află zone naturale protejate. Prin realizarea infrastructurii de canalizare la nivelul imobilelor, se va evita deversarea apelor uzate direct în corpurile de apă, pe sol, sau în nivelurile freatice. De asemenea, deșeurile menajere și cele rezultate în urma activității desfășurate pe parcelă, vor fi colectate selectiv și preluate de un operator autorizat.

Planul Urbanistic Zonal va include o evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (inclusiv avizul Agenției pentru Protecția Mediului), ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;

- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

Propunerile reglementate prin prezenta documentație nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, sunt propuse spații nemineralizate generoase, iar prin Regulamentul Local de Urbanism este recomandată și încurajată amenajarea de spații verzi de aliniament, în lungul arterelor de circulație, iar în interiorul lotului este impusă respectarea unui procentaj minim de spațiu verde.

Planul Urbanistic Zonal nu are un impact negativ semnificativ asupra zonei nici singur, nici împreună cu alte planuri și programe. Acestea nu produc efecte cumulative cu impact negativ asupra mediului în arealul studiat, întrucât:

- PUZ propus se află într-o zonă neconstituită, dar cu potențial de dezvoltare ridicat;
- PUZ propus nu are un impact semnificativ asupra biodiversității în zonă, fiind într-un areal fără valoare din punct de vedere al mediului și propunând dezvoltări controlate, fără impact asupra acestuia (servicii, depozitare ș.a.);
- PUZ îmbunătățește imaginea zonei, crește productivitatea acesteia, crește valoarea ambientului natural prin amenajare;

4.9.Regimul juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică
- Terenuri proprietate privară (de interes național, județean și local)
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

și va determina nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT
- Terenuri proprietate privată, destinate concesionării
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului

Circulațiile carosabile publice - DN3C și DE611 se constituie ca obiective de utilitate publică. Prin PUZ se propune lărgirea DN3C și a DE 611 în perspective de timp pe termen lung, ceea ce implică operațiuni de trecere a proprietății din proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice în domeniul public al Municipiului Constanța. Tipul operațiunii (cedare, expropiere) se va stabili ulterior, însă prezentul PUZ asigură un cadru de reglementare care dă posibilitatea de expropriere a terenului pentru cauză de utilitate publică - realizarea DN3C și a DE611 la gabaritele prevăzute prin PUZ.

Prin PUZ este prevăzută trecerea din proprietatea privată a inițiatorului PUZ în domeniul public a unei suprafețe de teren egală cu 636 mp necesari realizării DN3C la gabaritul prevăzut pentru perioada de

perspectivă pe termen lung (2040). În vederea extinderii DE 611 la gabaritul maxim prevăzut prin PUZ este necesară trecerea din proprietatea privată a inițiatorului PUZ în domeniul public a unei suprafețe egală cu 370 mp.

La nivel de zonă de studiu este necesară trecerea din proprietatea privată a proprietarilor persoane fizice și/sau juridice în domeniul public al Municipiului Constanța a unei suprafețe totale de 3478 mp în vederea realizării circulațiilor publice DN3C și DE611 la gabaritele prevăzute prin PUZ.

În vecinătatea zonei de studiu se află incinta Transelectrica, ce se constituie ca obiectiv de utilitate publică.

4.10.Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Tendința de dezvoltare a zonei este vizibilă prin intervențiile desfășurate de-a lungul DC89 și de- alungul DN3C, la nord și la sud de zona de studiu, unde s-au realizat diverse investiții - spații comerciale, servicii, depozitare ș.a.

Aceste investiții au în comun accesibilitatea la căile de circulații, un aspect care este principalul atu al zonei de studiu PUZ. Aprobarea documentației va avea rolul de a facilita realizarea unor investiții cu acces direct la infrastructura de circulații care, la rândul ei, va favoriza continuarea tendinței de dezvoltare a zonelor economice.

4.11.Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța

Planului Urbanistic Zonal va avea următoarele consecințe:

- Asigurarea unui cadrul reglementat pentru realizarea unei zone destinate de serviciilor și depozitării la intrarea în oraș, de-a lungul drumului DN3C;
- Creșterea valorii imobiliare a zonei prin organizarea spațială a terenurilor, creșterea accesibilității la infrastructura de circulații și de rețele tehnico-edilitare;
- crește productivitatea unor imobile intravilane ale UAT Municipiul Constanța și generează beneficii în plan economic;
- Posibilitatea de dezvoltare a unor noi zone de depozitare, producție, servicii care să necesite forță de muncă pe care o poate regăsi în localitate și în jurul acesteia;
- Construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiul Constanța (respectiv taxe și impozite pe clădiri).

4.12.Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri pentru investitorul privat în ceea ce privește amenajarea și echiparea tehnico-edilitară internă a imobilului propus pentru investiție. La nivelul zonei de studiu

propuse, costurile de construire ale parcelelor proprietate privată vor aparține persoanelor fizice sau juridice care dețin sau vor deține aceste imobile la momentul edificării. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

Costurile aferente investiției vizează:

- operațiuni juridice și cadastrale de a trece terenurile aflate în altă proprietate decât domeniul public în domeniul public, pentru culoarele de circulație propuse dezvoltării noilor artere de circulație. Aceste operațiuni vor fi suportate de APL;
- realizarea infrastructurii edilitare în zonele noilor artere de circulație propuse - costuri ale operatorilor de utilități și finanțări externe;
- operațiuni de realizare a infrastructurii rutiere - proprietari și APL;
- edificarea loturilor private - costuri private ale investitorilor;

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea