

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De  
898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST,  
MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A  
145/4/1, MUNICIPIUL CONSTANȚA,  
JUDEȚUL CONSTANȚA**

**MEMORIU JUSTIFICATIV  
ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
VOLUMUL I**

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal pentru introducere în intravilan a parcelei A145/4/1,  
Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Amplasamentul: **Parcela A145/4/1, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul documentației de urbanism: **S.C. EMOB DESIGN SRL**

Nr contract: **879/12.07.2022**

Elaboratorul documentației de urbanism: : **AGORAPOLIS SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De  
898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST,  
MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

## Cuprins

<b>0. CONTEXT</b>	<b>3</b>
0.0. Date beneficiar	3
0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal	3
0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal	3
0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate	4
0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte	6
0.5. Concluzii din documentațiile de urbanism aprobate/avizate	6
0.6. Prezentarea investiției/operațiunilor propuse	7
0.7. Indicatorii propuși	7
0.8. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă	8
0.9. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța	8
0.10. Costuri aferente investiției	8
<b>1. DATE GENERALE</b>	<b>9</b>
1.0. Date de recunoaștere a documentației	9
1.1. Obiectivul lucrării	10
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>	<b>11</b>
2.0. Evoluția zonei	11
2.0.1 Caracteristici semnificative ale zonei	13
2.0.2 Potențial de dezvoltare	13
2.1. Încadrare în localitate	13
2.2. Elemente de cadru natural	15
2.3. Circulația	17
2.4. Ocuparea terenurilor	18
2.5. Echipare edilitară	19
2.6. Probleme de mediu	19
2.7. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză	20
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b>	<b>21</b>
3.0. Prezentarea propunerii urbanistice	21
3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General	23
3.3. Valorificarea cadrului natural	24
3.4. Modernizarea circulației	24
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, coeficienți urbanistici	24
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	26
3.7. Protecția mediului	26
3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică	27

## **O. CONTEXT**

### **0.0. Date beneficiar**

Nume: **SC EMOB DESIGN SRL**

Sediul/adresa: **STR. DISPENSARULUI, NR. 2, BL. 24D, SC. C, ET. 3, AP. 56, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Identificare prin: **CUI 31118287**

### **0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal**

**P.U.G. Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.M. nr. 429/31.10.2018** încadrează **imobilul în extravilan**, a cărei folosința actuală conform extrasului de carte funciară nr 206973 este de teren arabil. Pentru a deveni constructibil, având ca destinație propusă hală depozitare și activități conexe - showroom, administrativ, este necesară introducerea acestuia în intravilan.

Conform Legii 350/2001 Art. 47, pentru introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare, este necesară elaborarea documentației de urbanism de tip P.U.Z. În acest sens, a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1340/17.06.2022, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A898/21, nr. Cadastral 206973, care încadrează terenul în Zona - EX1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare.

### **0.2. 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.** PUZ-ul are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, 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, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

**În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:**

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală 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: comerț, servicii, depozitare etc.
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru viitoarea dezvoltare, a regimului de înălțime și a retragerilor față de limitele de proprietate, având în vedere funcțiunile propuse în cadrul parcelei de intervenție și a vecinătăților construite în zona de studiu;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- rezolvarea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- stabilirea posibilităților de echipare edilitară;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente investiției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;

### **0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate**

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 8217 din 13.01.2023**, PUZ va respecta următoarele condiții:

- se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile din zona de studiu, conform prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului;
- se vor avea în vedere prevederile documentațiilor de urbanism aprobate prin HCL nr. 160/2014, HCL nr. 100/2022;
- se vor respecta prevederile art. 13, art. 14, art. 15 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, republicat;
- reglementările urbanistice propuse (referitoare la extinderea amprizei circulațiilor publice) se vor corela cu prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 100/2022;

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

- construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități proiectate, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori;
- accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice proiectate în zona de studiu, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți;
- locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate;
- configurarea carosabilului va fi corelată cu trama stradală propusă conform concluziilor studiului de organizare a circulației și transporturilor;
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ ( în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1340/17.06.2022), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
  - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților - avizat de Comisia de circulație; zona aferentă studiului de circulație va fi aleasă astfel încât să fie relevantă pentru analizarea realizării accesului la trama stradală majoră existentă;
  - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția funcțiunilor propuse în zona de studiu, coroborat cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zonele adiacente zonei studiate;
  - 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 Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 va conține explicit, detaliat și etapizat realizarea investițiilor care trebuie realizate în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ, precum și prezentarea categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și a categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

#### **0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte**

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii și avize de specialitate și totodată din documentele normative aflate în vigoare. Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, menționate mai jos:

- 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;
- PUZ reglementare parcelă A 1033/2-ZONA delimitată la nord, sud și est de limita intravilanului mun. Constanța și la vest de IE 245540, IE221999, IE220740, IE248734, IE245497 ȘI IE 245697, extravilan Constanța aprobat cu H.C.L. NR. 311/2020;
- Planul Urbanistic Zonal delimitat de strada Industrială, teren N.C. 241981, teren necadastrat proprietate privată și strada F.N., Zona industrială, Municipiul Constanța;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 160/2014 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 20000 MP. ȘI CONSTRUIRE IMOBILE D+P+2E, TEREN PROPRIETATEA NUMIȚILOR DENISOV ANA MARIA ȘI DENISOV LIVIU, ȘUTA CRISTIAN-ADELIN, ARNĂUTU GHEORGHE ȘI ARNĂUTU MARIANA;
- H.C.L. nr. 101/2022 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul extravilan delimitat de DN3 și limite cadastrale, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/21, inițiator Mobiparts SRL.
- H.C.L. nr. 100/2022 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. Cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27, inițiator Bimmer Workshop SRL.

#### **0.5. Concluzii din documentațiile de urbanism aprobate/avizate**

Conform Planului Urbanistic Zonal INTRODUCERE TEREN DIN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 20000 MP. ȘI CONSTRUIRE IMOBILE D+P+2E, TEREN PROPRIETATEA NUMIȚILOR DENISOV ANA MARIA ȘI DENISOV LIVIU, ȘUTA CRISTIAN-ADELIN, ARNĂUTU GHEORGHE ȘI ARNĂUTU MARIANA, aprobat prin H.C.L.M. nr. 160/2014, la nord de terenul care a generat P.U.Z. se propune o arteră de circulație cu patru benzi și dublu sens de deplasare, cu partea carosabilă de lățime 3m și trotuare de 2m, însumând o ampriză totală de 18,00 m.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE DE 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

### **0.6. Prezentarea investiției/operațiunilor propuse**

La momentul actual, terenul pe care se urmărește realizarea investiției este needificat, se află în extravilan și are categoria de folosință arabil. Scopul prezentului studiu urbanistic este de introducere în intravilan a terenului în cauză, precum și de a crea premisele dezvoltării zonei. Pe terenul care a generat PUZ, în suprafață de 3 000 m, se intenționează realizarea unor depozite pentru servicii și showroom, a circulațiilor și parcajelor necesare, precum și amenajarea de spații verzi care să fie un tampon între acestea și zonele din jur.

### **0.7. Indicatorii propuși**

PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018, încadrează imobilul în subzona funcțională **EX1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție cercetare.**

#### **Interdicții de construire:**

- Imobilul se află în zona de protecție a căii ferate.

#### **Indicatorii urbanistici se vor reglementa prin PUZ.**

**Prin PUZ-ul în studiu, se propune realizarea UTR ZRS-Subzona servicii, depozitare și alte activități conexe - showroom, administrativ**

**POT max = 40%**

**CUT max = 4,8 mc/mp teren**

**RH max = 12 m**

**În toate situațiile, posibilitățile maxime de construire vor ține cont deopotrivă de POT maxim, CUT maxim, RH la cornișă maxim și asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform HCL 113/2017 sau a regulamentelor de parcare locale în vigoare al momentul autorizării construirii.**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE DE 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

#### **0.8. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă**

Investiția propusă se integrează raportat la vecinătăți, atât din punct de vedere funcțional (vecinătatea față de zone de depozitare/servicii și calea ferată), cât și volumetric. Ținând cont de potențialul de dezvoltare al zonei, intervențiile se folosesc de actuala tramă stradală din zonă, precum și de cele preconizate a se efectua, utilizează resursele libere de teren și asigură oportunități de găzduire de noi activități industriale. Din punct de vedere al funcțiunii propuse, intervenția este compatibilă cu zona din proximitate, ce este alcătuită din unități industriale, de depozitare, servicii, cale ferată.

#### **0.9. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța**

Inițierea Planului Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan a zonei de depozitare și servicii conexe este oportună, întrucât:

- există necesitatea de a asigura noi zone destinate depozitării, logisticii și serviciilor, dispuse în areale în care să nu genereze conflicte de vecinătate (respectiv, în cazul de față, lângă calea ferată, unde nu se pretează alte tipuri de activități);
- construirea unui teren needificat, din extravilan, va genera noi venituri directe pentru Municipiul Constanța (și va influența și veniturile indirecte - prin IVG aferent activităților ce se vor desfășura pe acest imobil);
- terenul este situat în imediata proximitate a sistemului existent de circulații, deci într-o zonă cu potențial de construire ce nu presupune costuri majore având în vedere sistemul de circulații;
- construirea imobilului care a generat P.U.Z. crează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților noi propuse;

#### **0.10. Costuri aferente investiției**

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri pentru investitorii privați, în ceea ce privește amenajarea și echiparea edilitară internă a imobilului care a generat PUZ. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.



## **1. DATE GENERALE**

### **1.0. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea proiectului : **Plan Urbanistic Zonal pentru reglementare teren extravilan, parcela A145/4/1, Municipiul Constanța, Județul Constanța.**

Amplasamentul: **parcela A145/4/1, nr. cadastral 206973.**

Beneficiarul investiției : **SC EMOB DESIGN SRL**

Suprafața estimată a terenului:

Terenul care a generat P.U.Z. este compus dintr-o singură parcelă cu suprafața de **3 000 mp**. Suprafața zonei de studiu este de **13 ha** și este delimitată la **nord de drumul național DN3, la est de limită de intravilan, la sud și vest de limita administrativă a UAT Constanța**. Aceasta cuprinde parcela care a generat P.U.Z., identificată prin nr. cadastral 206973, lotul învecinat la vest, identificat prin nr. cadastral 203784, lotul învecinat la est, identificat prin nr. cadastral 206974, 7 loturi învecinate la nord, identificate prin nr. cadastral 232449, nr. cadastral 201869, nr. cadastral 245270, nr. cadastral 245271, nr. cadastral 200613, nr. cadastral 220681, nr. cadastral 202846, și alte loturi învecinate la nord, neintabulate.

Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat de obiectul investiției : **Conform Certificatului de Urbanism 1340 / 17.06.2022 și a extrasului de carte funciară nr. 206973, terenul este situat în extravilanul Municipiului Constanța, categoria de folosință de teren arabil, și este în proprietatea privată a SC EMOB DESIGN SRL.**

Elaboratorul studiului de urbanism este Agorapolis SRL cu următoarea echipă de elaborare:

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Laura Balint

Urb. peis. Alexandra-Maria Iarca

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**



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

## 1.1. Obiectivul lucrării

În mod specific Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **introducerea terenului cu numărul cadastral 206973, cu o suprafață de 3 000 mp, în intravilanul Municipiului Constanța;**
- stabilirea unor reglementări urbanistice pentru terenul care a generat P.U.Z. care să permită **dezvoltarea unor zone specifice unităților de producție, respectiv depozitare și showroom;**
- corelarea cu documentațiile aprobate și în curs de elaborare din zonă;
- **stabilirea indicatorilor urbanistici** pentru viitoarea dezvoltare, a **regimului de înălțime** și a **retragerilor față de limitele de proprietate;**
- **edificarea unei zone cu potențial investițional** și asigurarea condițiilor tehnice de **mobilitate urbanistică legate de circulații, protecția mediului, sănătate publică, amenajare peisageră etc.**
- **utilizarea unei resurse libere de teren** situată în zona industrială a municipiului pentru dezvoltarea economică a acesteia, prin asigurarea de oportunități de găzduire de noi activități;
- **organizarea unor circulații carosabile în relație cu rețeaua existentă** în vecinătate și realizarea unui acces carosabil pe lot;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.0. Evoluția zonei

Imobilul care generează PUZ se află în **zona de vest a Municipiului Constanța, în extremitatea vestică, tangent limitei administrative cu UAT Valu lui Traian**, fiind delimitată la Nord - De 145/4 și De 898/10 Hcn 898/46, la Est - Nr CAD 206974, la Sud - Drum de Exploatare - C.N.C.F. "CFR" S.A., în proximitatea Triaj Valu lui Traian, la Vest - Nr. CAD 101613.

**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 și a Monumentelor Istorice Dispărute, cu modificările ulterioare, **terenul este încadrat în zona protejată** a monumentelor: nr.crt. 23 CT-I-m-A-02558.05 Valul mare de pământ; nr.crt. 24 CT-I-m-A-02559.09 Valul de piatră; nr.crt. 25 CT-I-m-A-02557.08 Valul mic de pământ.

Imobilul se află parțial în zona de siguranță a căii ferate. Terenuri din zona de studiu PUZ se află parțial în zona de protecție a căii ferate.

Adresa imobilului care a generat PUZ este parcela A145/4/1, identificată prin număr cadastral 206973, municipiul Constanța, județul Constanța. Acesta se află în proximitatea căii ferate, Triajul Valu lui Traian și gara Valu lui Traian. Zona de studiu este delimitată **la nord de drumul național DN3, la est de limită de intravilan, la sud și vest de limita administrativă a UAT Constanța**. În nordul terenului care a generat PUZ, la aproximativ 200 m se află drumul național DN3, iar la vest, la aproximativ 700m se află drumul comunal DC 1.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE DE 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**



*Evoluția zonei între anii 2007- 2022. Sursa: Google Earth Pro*

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

### 2.0.1 Caracteristici semnificative ale zonei

Terenul ce a generat PUZ se află într-o zonă **cu parcelar specific agricol**, în proximitate fiind prezent un areal feroviar. Calea ferată se situează față de teren la o distanță aproximativă de 20 m și zona de triaj la aproximativ 35 m. Caracteristicile țesutului existent: parcelarul este format din terenuri ample, agricole. Pentru alte imobile din proximitatea acestui teren au fost aprobate documentații de urbanism de introducere în intravilan pentru dezvoltarea de funcțiuni industriale, de depozitare și de servicii.

### 2.0.2 Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de contextul creat de zonele edificate în proximitate, suprafețele generoase ale parcelelor needificate până în prezent, care permit mobilarea cu activități economice care au nevoie de suprafețe mai mari, de proximitatea față de zona industrială Palas și de drumul național DN3, una din arterele ce leagă municipiul Constanța de zona sa metropolitană. În acest sens, zona studiată permite dezvoltarea de astfel de activități și servicii. Ținând cont de resursele limitate de teren aflate în oraș, parcelele aflate în proximitatea acestuia, având dimensiuni relativ mari, permit realizarea investițiilor de tipul celei prezentate în memoriul de față.

### 2.1. Încadrare în localitate

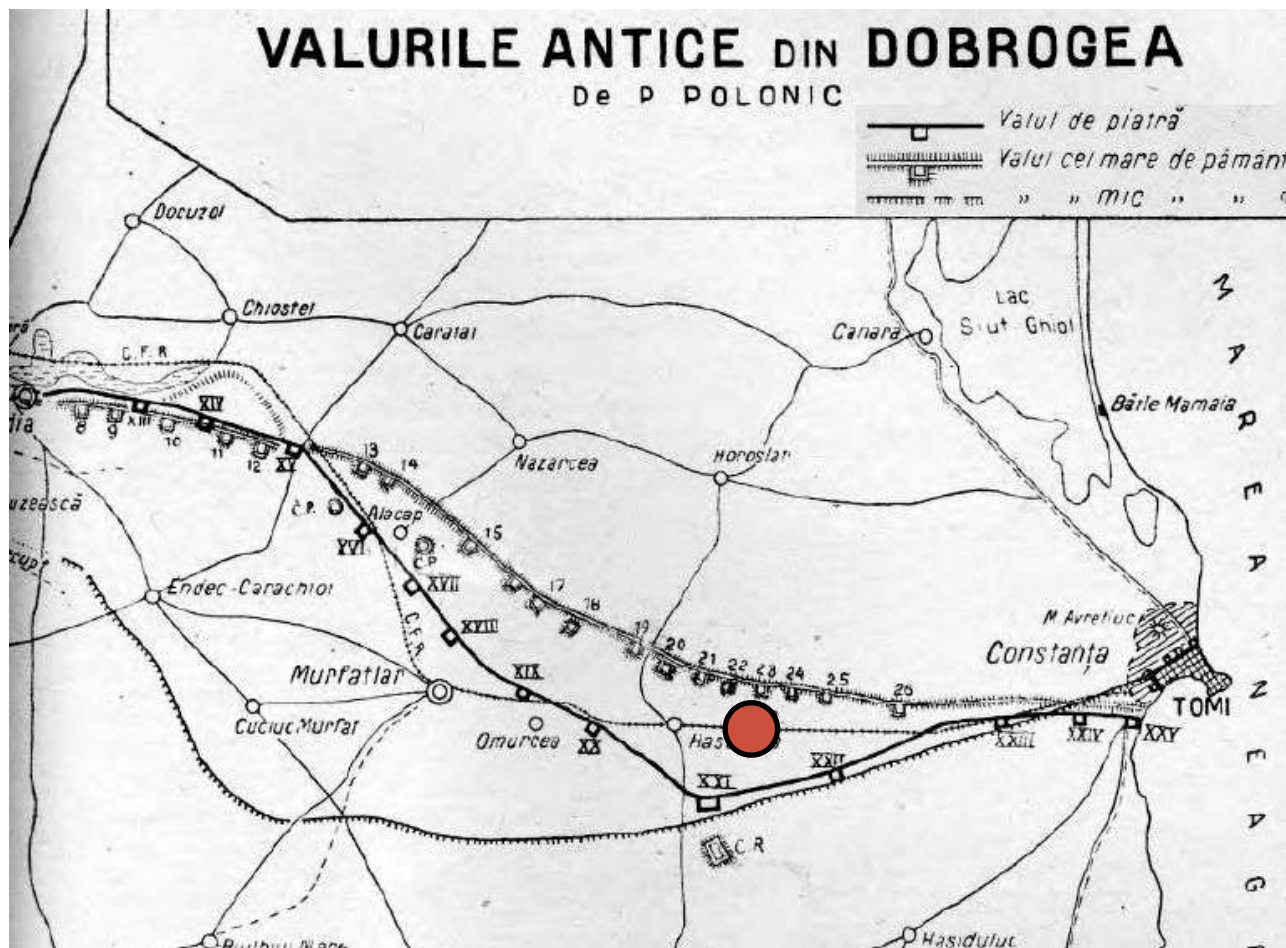
**Imobilul care a generat P.U.Z. se regăsește în extravilan**, în zona vestică a Municipiului Constanța (în proximitatea zonei industriale Palas și a Triajului Valu lui Traian), într-un parcelar de tip agricol, cu acces direct la drumul de exploatare C.N.C.F. "CFR" S.A. , și mai departe cu drumul comunal DC1, respectiv cu drumul național DN3.

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 și a Monumentelor Istorice Dispărute, cu modificările ulterioare, zona este încadrată în zona protejată a monumentelor: nr.crt. 23 CT-I-m-A-02558.05 Valul mare de pământ; nr.crt. 24 CT-I-m-A-02559.09 Valul de piatră; nr.crt. 25 CT-I-m-A-02557.08 Valul mic de pământ. Din evaluările realizate până la momentul elaborării documentației de urbanism, terenul nu este parcurs de Valurile de Pământ sau Piatră.

În planurile istorice ale Valului de Piatră și Valului cel mare de Pământ, se observă faptul că zona de studiu se află între acestea două, însă nu se află în imediata lor vecinătate, iar dezvoltarea urbanistică a zonei nu influențează existența acestora și nu diminuează importanța lor istorică.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Valurile antice din Dobrogea. Sursă imagine: <https://techirghiul.com/valurile-antice-din-dobrogea>

Adresa imobilului care a generat P.U.Z. (N.C. 206973) este parcela A 145/4/1. Acesta se află la aproximativ 5 km de zona industrială Palas și 2,5 km de centrul comunei Valu lui Traian, conectate prin intermediul drumului național DN3.

Imobilul se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu De 145/4;
- la est cu proprietate privată, teren NC 206974;
- la sud cu C.N.C.F. "CFR" S.A. - Cale ferată București-Constanța și Triajul Valu lui Traian;
- la vest cu proprietate privată, teren NC 101613;

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Macro-teritorial, imobilul se învecinează, după cum urmează:

- la nord cu DN3;
- la est cu Atelierul de Reparații Volvo;
- la sud cu C.N.C.F. "CFR" S.A. - Triajul Valu lui Traian;
- la vest cu Gara Valu lui Traian;

Zona de studiu include imobilul care a generat PUZ și alte 9 imobile învecinate intabulate. Zona de studiu este delimitată astfel :

- la nord de drumul național DN3;
- la est de limita de intravilan a Mun. Constanța și imobilul cu nr. cadastral 243321;
- la sud cu limita administrativă a Mun. Constanța și drumul de exploatare - C.N.C.F. "CFR" S.A;
- la vest de limita administrativă a UAT Constanța cu UAT Valu lui Traian;



*Încadrare la nivelul orașului. sursă: Google Earth, prelucrare: autori*

## 2.2. Elemente de cadru natural

**Imobilul care a generat PUZ are o suprafață de 3 000 de mp, și se înscrie în categoria de folosință teren agricol. Atât terenul ce a generat P.U.Z., cât și terenurile de zona de studiu sunt libere de construcții și sunt ocupate de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică.**

Amplasamentul studiat aparține unității structurale Dobrogea, ce este constituită la suprafață din mai multe zone, deosebite între ele din punct de vedere al alcătuirii geologice și anume: zona munților Măcin, zona Tulcea, zona Deltei, zona Babadagului, zona șisturilor verzi și zona Dobrogei de sud.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

### **Structura tectonică, activitate seismologică**

Din punct de vedere seismologic, Județul Constanța se află în zonă cu seismicitate scăzută, fiind întâlnite cutremure pontice, paralele cu litoralul Mării Negre.

### **Considerații meteo-climatic**

Din punct de vedere meteo-climatic, județul Constanța aparține în proporție de 80% sectorului cu climă continentală și în proporție de 20% sectorului cu climă de litoral maritim. Regimul eolian este caracterizat, în semestrul cald, prin advecții lente de aer oceanic 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 de +38,5°C, conform datelor statistice ale INMH București. Influența modelatoare a mării se manifestă prin mediile termice lunare mai puțin coborâte în semestrul rece.

**Regimul precipitațiilor**, cantitățile medii anuale de precipitații sunt de cca. 380,00 mm. Cantitățile medii lunare cele mai mari cad în luna iunie (43,50mm), iar cele mai mici în luna martie ( 23,80mm).

### **Biodiversitate**

În raport cu Siturile Natura 2000, amplasamentul analizat este situat la aproximativ 9 km Est de ROSPA 0057 Lacul Siutghiol și la aproximativ 11 km de ROSPA 0076 Marea Neagra.

În ceea ce privește flora și fauna din zona amplasamentului, în zona cercetată singurele elemente sunt culturile agricole. Fiind vorba de agroecosisteme nu putem discuta de fitodiversitate în adevăratul sens al cuvântului. Vegetația spontană este slab dezvoltată atât ca suprafață ocupată cât și ca diversitate de specii. Această vegetație fiind localizată pe marginea loturilor, între acestea și pe marginea străzilor.

Printre speciile de plante existente în zonă se numără unele rezistente la factorii de mediu (cum ar fi praful ) dar și la cei fizici ( călcarea plantelor ), situate pe drumurile de acces sau în imediata vecinătate: *Polygonum aviculare* (troscot), *Sclerochloa dura*, *Portulaca oleracea* (iarba grasă), *Hordeum murinum* (orzul șoarecelui), *Matricaria discoidea*, *Convolvulus arvensis* (volbura).

Pe marginea drumurilor de acces au fost observate fitocenoze ca *Agropyron repens* (pir târâtor), *Lolium perenne* (iarba de gazon), *Cynodon dactylon* (pir digitat), *Bromus tectorum* (obsiga). Nici una dintre aceste specii nu prezintă valoare conservativă.

Specii precum *Carthamus lanatus*, *Centaurea solstitialis*, *Carduus acanthoides* (scai), *Carduus nutans* (ciulinul bărăganului), *Cirsium arvensae* (pălămida), *Onopordon acanthium* (scai măgăresc) formează zone de hățiş greu de parcurs vara atunci când aceste plante ajung la maturitate.



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

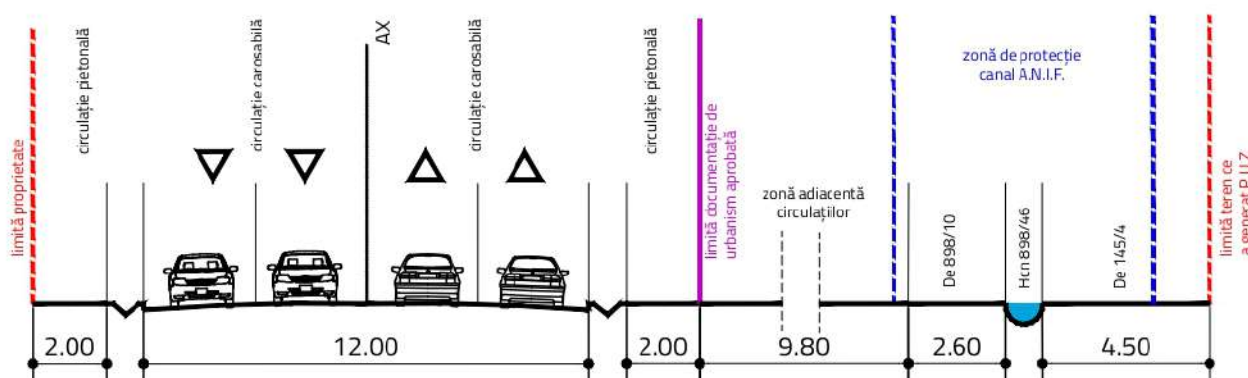
Nu au fost identificate în zonă amplasamentului elemente de floră și faună care să necesite măsuri de conservare.

### 2.3. Circulația

Accesul către imobilul care a generat P.U.Z. se realizează prin drumul de exploatare C.N.C.F. "CFR" S.A., amplasat la sud. Acesta este un drum din pământ, cu lățimea de 3,5 m. Pornește din drumul comunal DC1 și are o lungime totală de aproximativ 2,6 de km, terminându-se în DN3. Imobilul se învecinează la Nord, peste canal, cu drumul propus prin documentația de urbanism P.U.Z. Introducere teren din extravilan în intravilan în suprafață de 20 000 mp și construire imobile D+P+2E aprobat prin H.C.L.M. 160/2014. Aceasta este o arteră cu patru benzi și dublu sens de deplasare, cu partea carosabilă de lățime 3m.

Terenul care a generat P.U.Z. nu are acces direct la această arteră propusă prin documentația de urbanism aprobată.

Profilul propus prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 160/2014 este următorul:

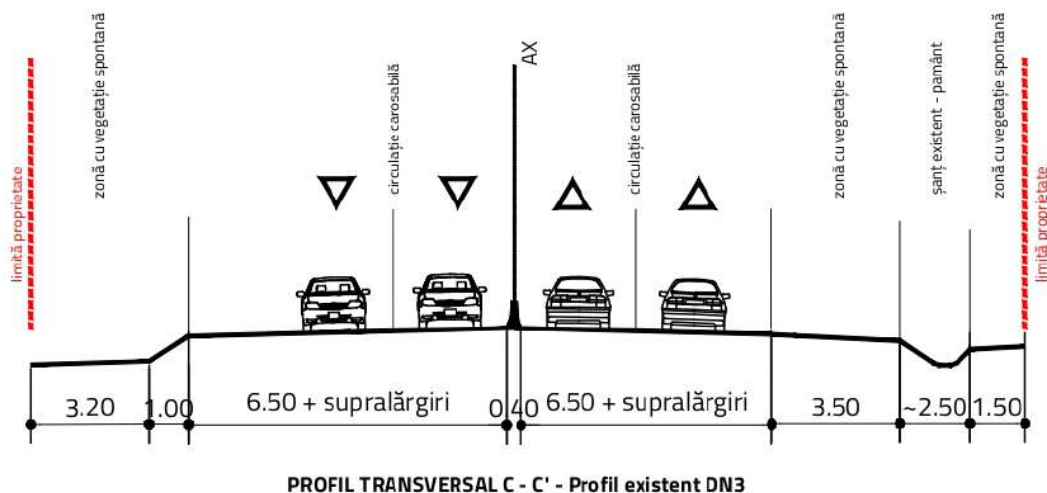


**PROFIL TRANSVERSAL B - B' - Profil propus DE 898 / 10 conform P.U.Z. Introducere teren din extravilan în intravilan în suprafață de 20 000mp și construire imobile D+P+2E, aprobat prin H.C.L.M.160/2014**

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Zona de studiu se învecinează la nord cu drumul național DN 3. Acesta este o arteră cu patru benzi și dublu sens de deplasare, având partea carosabilă de o lățime variabilă, între 3-3,5 m.

Profilul existent al DN3 este următorul:



#### 2.4. Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat P.U.Z., în suprafață de 3000 mp, este liber de construcții, conform Extrasului de carte funciară nr. 206973 aferentă imobilului cu numărul cadastral 206973. La nivelul zonei de studiu, predomină terenurile arabile, libere de construcții. Cu toate acestea, în proximitatea zonei de studiu, se regăsesc două proprietăți cu funcțiuni similare celei propuse – aflate în intravilanul Mun. Constanța, respectiv un showroom și service auto (Volvo) și o stație de dezmembrări auto, dar și documentații în curs de elaborare și avizare privind dezvoltarea unor funcțiuni similare, alături de care poate genera un cluster economic.

BILANȚ TERITORIAL - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.							
UTILIZAREA TERENURILOR	SUPRAFAȚA (mp)	POT existent	POT max reglementat	CUT existent	CUT max reglementat	Rh existent	Rh max reglementat
TEREN ARABIL	3000 mp	0,0%	0,0%	0,0	0,0	-	-
<b>TOTAL</b>	3000 mp	-	-	-	-	-	-

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

BILANȚ TERITORIAL - ZONA DE STUDIU P.U.Z.								
UTILIZAREA TERENURILOR	SUPRAFAȚA (mp)	SUPRAFAȚA (%)	POT existent	POT max reglementat	CUT existent	CUT max reglementat	Rh existent	Rh max reglementat
TEREN ARABIL - EXTRAVILAN	116511	89,6%	0,0%	0,0%	0,0	0,0	-	-
CANAL	6012	4,6%	0,0%	0,0%	0,0	0,0	-	-
CIRCULAȚII - DRUM DE PĂMÂNT	906	0,7%	0,0%	0,0%	0,0	0,0	-	-
ZONĂ ADIACENTĂ CIRCULAȚIILOR (DRUM DE PĂMÂNT, CALE FERATĂ, CANAL)	6630	5,1%	0,0%	0,0%	0,0	0,0	-	-
<b>TOTAL</b>	130059	100,0%	-	-	-	-	-	-

## 2.5. Echipare edilitară

În baza avizelor de amplasament aflate în etapa de elaborare și obținere, se vor detalia soluțiile de racordare la rețelele de utilități din zonă.

Având în vedere existența dezvoltărilor din imediata vecinătate se poate presupune că zona este racordată la rețeaua de electricitate. În situația în care se constată că în zonă nu există rețele de apă, canalizare, gaze naturale, acestea se vor realiza în regie proprie. Viitoarele construcții aferente loturilor cuprinse în prezentul P.U.Z. se vor racorda la toate tipurile de utilități.

## 2.6. Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu (poluare istorică etc.). Prin studiul geotehnic realizat s-au stabilit riscurile naturale și antropice la care zona este supusă. Au fost realizate 3 foraje, la adâncimea de 6,00m, în urma cărora s-au stabilit următoarele:

- Terenul este plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de alunecare;
- Adâncimea de fundare minimă este de 1,00 m, de la cota terenului actual, iar fundarea se poate face direct pe terenul natural fără procedee de îmbunătățire;
- Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat, astfel că acesta se situează la adâncimi mai mari de 6,00 m și nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare;
- Riscul geotehnic al execuției lucrurilor este redus-moderat.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

**2.7. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză**

Având în vedere că operațiunea propusă de prezentul P.U.Z. este una de introducere în intravilan a unui teren arabil în vederea edificării unei clădiri de depozitare și showroom, nu putem discuta despre disfuncționalități specifice unui țesut edificat. Cu toate acestea, se poate considera o disfuncționalitate la nivelul zonei, accesul către imobilului care a generat P.U.Z., dar și către parcelele din imediata sa vecinătate. Accesul către imobilul ce a generat P.U.Z. se realizează în prezent printr-un drum de exploatare, de legătură cu drumul comunal 1, și mai departe cu DN3. Ținând cont că accesul către DC1, respectiv DN3, se va face din drumul de exploatare aferent C.N.C.F. "CFR" S.A., acesta va trebui sistematizat.

În plus, la nivelul zonei, se poate vorbi despre o intervenție care va trebui să țină cont de relația cu un drum comunal și drum național, cât și de proximitatea unor terenuri productive agricole, încercând să medieze efectele inserției de noi activități și dezvoltări.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.0. Prezentarea propunerii urbanistice

Propunerea de intervenție pe terenul care a generat P.U.Z. presupune realizarea unei construcții de tip hală depozitare și activități conexe - showroom și spații administrative. Acestea vor fi amplasate respectând retragerile minime și anume: 6,00 m față de limita estică a parcelei, cu 5,00 m față de noul aliniament propus (odată cu realizarea arterei de categoria a III-a), cu 6,00 m față de limita vestică și cu 5,00 m față de limita posterioară. De asemenea, aceasta nu va ocupa la sol o suprafață mai mare 1200 mp din teren, respectând indicatorul P.O.T. max = 40%. Orientarea clădirii este realizată în raport cu limitele laterale, având în vedere forma alungită a parcelei și resursele de spațiu.

Prin documentație se va asigura numărul necesar de locuri de parcare conform normativului, astfel încât să deservească funcțiunea.

Se propune sistematizarea drumul de exploatare de la sud, astfel încât acesta să poate asigura accesul facil către DC1, respectiv către DN3, cedând către domeniul public 218,00 mp din terenul ce a generat P.U.Z. Profilul propus este specific unei categorii de categoria a III-a, respectiv: circulație pietonală, circulație carosabilă dublu sens, iar către calea ferată perdea verde de protecție. Prin prezenta documentație se propune menținerea unei rezerve de teren în vederea sistematizării drumului de pământ existent la o arteră de circulație de categoria a III-a.

### 3.1. Studii de fundamentare

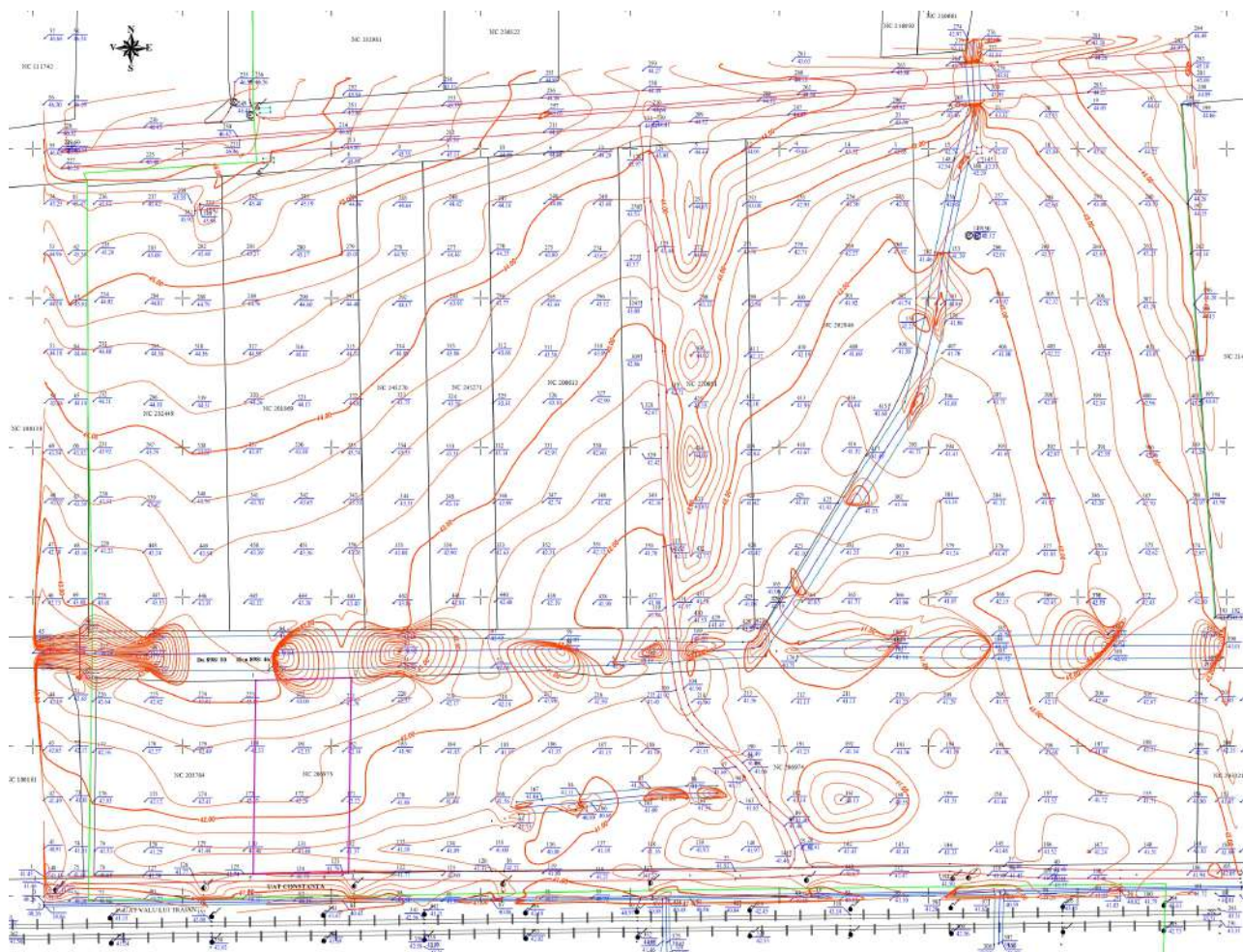
**Pentru a determina deficiențele principale ale zonei, necesitățile de dezvoltare și pentru a determina posibilitățile de intervenție pentru noi investiții, au fost realizate o serie de studii de fundamentare:**

1. Studiu topografic
2. Studiu geotehnic
3. Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitară;
4. Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților;
5. Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția funcțiilor propuse în zona de studiu, coroborat cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zonele adiacente zone studiate;
6. Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
7. Studiu pedologic

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

**Studiul topografic**

Ridicarea topografică realizată identifică o zonă de studiu cu o planeitate relativă, cu diferențe de nivel mici, de 0,5-5m între zona nordică și cea sudică a terenului studiat. Cota terenului se modifică în zonele aferente taluzurilor canalelor de irigații, cu aproximativ 2m. Suprafața totală a zonei de studiu este de 129 562 mp.



**Studiul geotehnic**

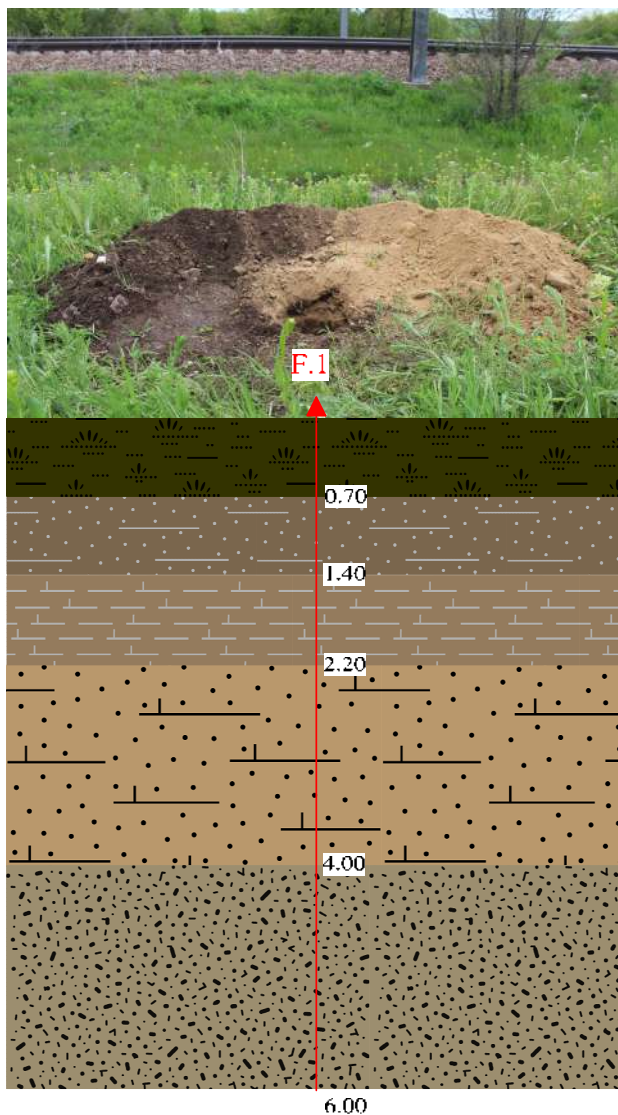
În urma celor 3 foraje realizate la 6,00 m adâncime pe terenul ce a generat P.U.Z., s-a remarcat faptul că umpluturile și solurile sunt aproximativ identice în toate cele 3 foraje: un strat de suprafață din sol vegetal, nisip argilos cafeniu cenușiu cu mult calcar fin diseminat, praf argilos, nisip fin prăfos, argilă nisipoasă. Pământurile interceptate în forajul geotehnic se încadrează la terenuri medii de fundare, și în categoria geotehnică cu risc redus-moderat.

Adâncimea de fundare va fi de minim 1,0 m de la cota terenului natural (sub stratul de umplură antropică și sol vegetal îngropat), iar fundarea se poate face direct pe terenul natural fără procedee de



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE DE 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

îmbunătățire.



Umplutura / Sol vegetal

Nisip argilos cafeniu cenușiu cu rar calcar fin diseminat, plastic vartos

Praf argilos, cafeniu galbui cu calcar fin diseminat și concretioni, tare

Nisip prafos galbui, indesare medie, uscat

Nisip fin prafos cenușiu galbui, indesare medie, uscat

### 3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Având în vedere că imobilul este situat în prezent în extravilan, nu este reglementat specific prin Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru funcțiuni de tipul hală depozitare și alte activități conexe - showroom, administrativ, corelate cu prevederile Consiliului Local al Municipiului Constanța și cu prevederile Consiliului Județean Constanța în ceea ce privește dezvoltarea urbanistică, asigurarea locurilor de parcare și necesarul de spații verzi.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

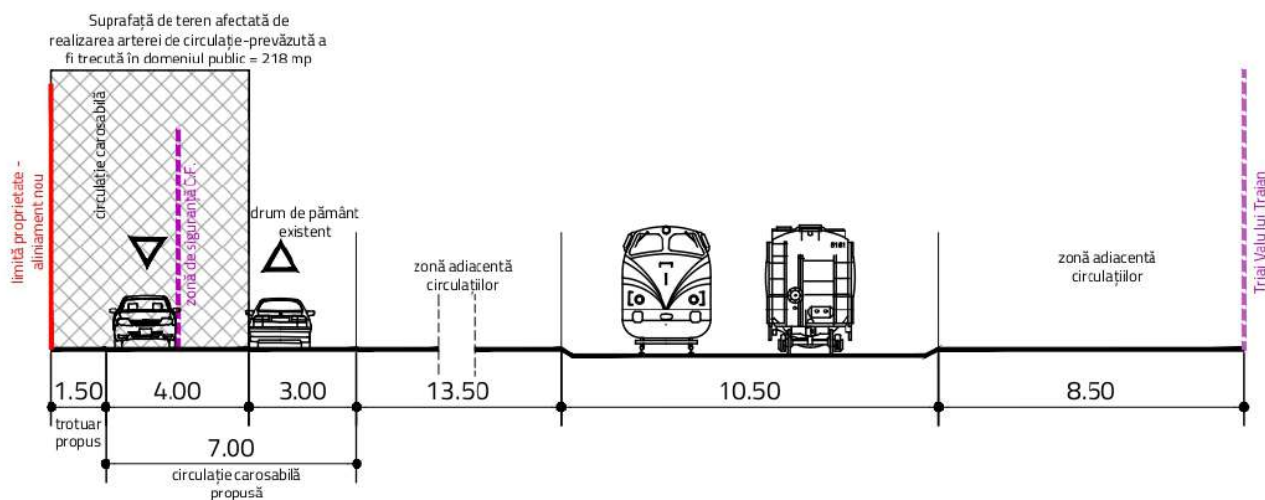
Intervenția își propune să aloce un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice, prin realizarea unei plantații de aliniament ample de-a lungul arterei de circulație nou propuse, menite să acționeze ca o barieră de protecție împotriva poluării și zgomotului generat de calea ferată și zona de triaj, asigurând o suprafață de spațiu verde cu rol ambiental și de ameliorare a microclimatului local.

### 3.4. Modernizarea circulației

În ceea ce privește accesul carosabil și pietonal pe lot, acesta se va putea realiza după cum urmează:

- prin drumul de exploatare de la limita de sud a terenului, ce va avea un profil propus de aproximativ 9,50 m. Aceasta a fost gândit să servească drept alee pietonală și carosabilă de acces către loturile perpendiculare pe drumul de exploatare, dar și ca barieră de protecție față de calea ferată și triajul Valu lui Traian.

Profilul propus pentru artera de circulație este:



**PROFIL TRANSVERSAL A - A' - Profil propus Arteră Categoria III**

### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, coeficienți urbanistici

La nivelul imobilului ce a generat P.U.Z. se propune următoarea unitate teritorială de referință:

**UTR – ZRS: Subzona SERVICII, DEPOZITARE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE – SHOWROOM, ADMINISTRATIV**

POT max= 40%

CUT volumetric max = 4,8 (mc / mp. Teren)

H max = 12,00 m

Spațiu verde = 30%



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE DE  
898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST,  
MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ - ZONĂ DE STUDIU		
UTILIZARE TEREN	SC (mp)	SC (%)
TEREN ARABIL - EXTRAVILAN	104827	80,6%
SERVICII, DEPOZITARE - INTRAVILAN PROPUȘ	2782	2,1%
CANAL	6012	4,6%
ZONĂ ADIACENTĂ CIRCULAȚIILOR (DRUM DE PĂMÂNT, CALE FERATĂ, CANAL)	6630	5,1%
TEREN AFECTAT DE REALIZAREA CIRCULAȚIILOR	9808	7,5%
<b>TOTAL</b>	<b>130059</b>	<b>100,0%</b>

BILANȚ TERITORIAL - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.					
EXISTENT			PROPUȘ		
UTILIZARE TEREN	SC (mp)	SC (%)	UTILIZARE TEREN	SC (mp)	SC (%)
TEREN ARABIL	3000,00	100%	SERVICII, DEPOZITARE	3000,00	93,2%
			CONSTRUCȚII	1200,00	37,3%
			SPAȚII VERZI	1150,00	35,7%
			CIRCULAȚII ȘI PARCĂRI	650,00	20,2%
			TEREN AFECTAT DE CIRCULAȚII	218,00	6,8%
<b>TOTAL</b>	<b>3000,00</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3218,00</b>	<b>100,0%</b>

COEFICIENȚI URBANISTICI - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.		
	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T. (%)	0,00	40,00%
C.U.T. volumetric	0,00	4,8 mc/mp teren
RH. max (m)	-	12m
Spațiu verde (%)	0,00	30,00%

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilului care a generat P.U.Z. i se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, ulterior aprobării respective documentații, după cum urmează:

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

În urma obținerii avizelor de utilități se vor putea determina posibilitățile de conectare la utilitățile existente în zonă.

### 3.7. Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include măsuri de prevenire a impactului negativ asupra mediului pentru zona studiată (inclusiv actul administrativ al 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 urban;

Pentru diminuarea impactului asupra factorilor de mediu, Planul urbanistic zonal va avea în vedere următoarele aspecte privind reglementarea zonei:

- Asigurarea centralizată a alimentării cu apă din rețeaua orășenească, prin extinderea rețelelor existente în toată zona reglementată prin PUZ.
- Evacuarea apelor uzate menajere în rețeaua de canalizare orășenească, prin extinderea rețelei existente în toată zona reglementată prin PUZ.
- Se va impune instalarea unor sisteme de pre-tratare a apelor uzate (separatoare de hidrocarburi, separatoare de grăsimi), acolo unde activitățile desfășurate o impun (parcări, spălătorii, service-uri, cantine, restaurante, etc.).
- Se vor institui zonele de protecție sanitară impuse conform legislației în vigoare, în jurul conductelor de alimentare cu apă și între rețeaua de alimentare cu apă și rețeaua de canalizare.
- Se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice), care să înlocuiască măcar parțial utilizarea combustibililor fosili.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE DE 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

- Se recomandă utilizarea materialelor și alegerea soluțiilor constructive care să asigure o eficiență energetică ridicată a imobilelor propuse, corelat cu obținerea certificatului energetic.
- În funcție de funcționalitatea zonelor propuse prin PUZ, se vor stabili locațiile unde se vor amenaja platforme de colectare selectivă a deșeurilor, iar prin regulamentul de urbanism se va impune colectarea selectivă a deșeurilor.
- Se vor impune distanțe de siguranță, de protecție, conform legii, în raport cu eventuale rețele, conducte, obiective industriale și/sau de patrimoniu existente sau propuse în zonă.

### **3.8. Regim 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 proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- terenuri proprietate publică ;
- Terenuri proprietate privată (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;

Se consideră obiective de utilitate publică:

- prospecțiunile și explorările geologice;
- extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;
- instalații pentru producerea energiei electrice;
- căile de comunicație;
- deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
- sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
- instalații pentru protecția mediului;
- îndiguri și regularizări de râuri;
- lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
- derivații de debite pentru alimentarea cu apă și pentru atenuarea viiturilor;
- stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și combatere a eroziunii de adâncime;
- clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale precum și de Administrare publică și pentru învățământ, sănătate; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor arheologice, precum și parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării; ordinea publică și siguranța națională

În zona de studiu P.U.Z. nu regăsim următoarele obiective de interes public:

- Canale/sisteme de irigații
- Arteră de categoria a II-a propusă prin P.U.Z. Introducere teren din extravilan în intravilan în suprafață de 20 000 mp și construire imobile D+P+2E;

În zona de studiu se propun următoarele obiective de utilitate publică:

- Circulații carosabile și pietonale - propuse (sistemizarea și lărgirea drumului de exploatare ca arteră de categoria a III-a)

Punerea în aplicare a propunerilor de dezvoltare urbanistică ale prezentului P.U.Z., respectiv viabilizarea imobilelor (accesuri, echipare edilitară), implică circulația terenurilor cuprinse în zona de studiu P.U.Z. Tipurile de utilizări ale terenurilor au fost cartate în cadrul Planului Urbanistic Zonal - *Planșa 4 - Proprietatea asupra terenurilor*. Propunerea de dezvoltare a zonei vizează următoarele aspecte, care implică următoarele operațiuni:

- **Sistemizarea și lărgirea drumului de exploatare existent ca arteră de circulație de categoria a a III-A, având gabarit maxim de 9,50 m, cu 1 bandă/sens de 3 m, trotuar pe o singură parte de 1,5 m.**

În scopul realizării circulației de categoria a III-a, se propune trecerea unor suprafețe de teren din proprietate privată a persoanelor fizice/juridice, în domeniul public al Mun. Constanța.

### **3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă**

Scopul prezentului PUZ este de a dezvolta zona într-un mod unitar prin atribuirea unor reglementări corelate cu situația din teren, documentațiile aprobate în zonă, dar și viitoarea dezvoltare urbană.

Pe terenurile care au generat P.U.Z., ce cumulează o suprafață de 13 ha, se intenționează dezvoltarea unei zone de tip depozitare depozitare și activități conexe - showroom și spații administrative.

Propunerea se integrează în zonă prin stabilirea unor reglementări urbanistice care permit realizarea de activități administrative, servicii și funcțiuni comerciale, în relație cu vecinătatea estică în care sunt prezente funcțiuni comerciale și de servicii.

### **3.10. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța**

Implementarea Planului Urbanistic Zonal de Introducere în intravilan va genera următoarele efecte:

- Crearea posibilităților de dezvoltarea a terenurilor adiacente DN3 și DC1 cu funcțiuni comerciale și de servicii, în raport cu gradul lor de accesibilitate în teritoriu;
- Abordarea unor reglementări noi pentru zona va permite realizarea unor proiecte integrate, relaționate cu

Bd. Aviatorilor nr. 63, Biroul 8, sector 1, București; Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A145/4/1, DELIMITAT DE De 898/10 Hcn 898/46 LA NORD, NR. CAD. 206974 LA EST, C.N.C.F. "CFR" S.A. LA SUD, NR. CAD. 101613 LA VEST, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

situația existentă în teren, cu documentațiile aprobate anterior și cu contextul dat de vecinătatea cu DN3;

- Viabilizarea și accesibilizarea terenurilor prin realizarea unei artere de circulație, de legătură între acestea și Drumul Comunal 1;
- Popularea zonei cu funcțiuni noi generează locuri de muncă și beneficii în plan economic, consolidând veniturile directe ale UAT Municipiul Constanța.

### **3.11. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)**

La nivelul zonei de studiu propusă, costurile de amenajare a circulațiilor, revin administrației publice a orașului. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

#### **Șef proiect,**

Urb. Mihaela Pușnava

#### **Manager Proiect,**

Urb. Teodor Manea

#### **Întocmit,**

Urb.Peis. Alexandra-Maria Iarca