



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1 ,MUNCIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ INTRAVILAN
- LIMITĂ STUDIU PUZ
- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ

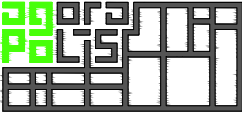
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



Terenul care a generat PUZ are suprafața de 47232 mp , conform extrasului de carte funciară nr. 208477 eliberat sub nr. cerere 76814/29.06.2017 Acesta se află în extravilanul Municipiului Constanța și are categoria de folosință de teren arabil.

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA

ÎNCADRARE ÎN MUN. CONSTANȚA

MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT	
 ATAT S-A PUTUT SRL	 AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA	
		DATA	IANUARIE 2020
		BENEFICIAR	SC BLACK SEA SUPPLIERS SRL
MANAGER PROIECT	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
arh. Sergiu ZMEU	TARLA 13, PARCELA A 129/ 1 MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA	PLAN URBANISTIC ZONAL	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
		ȘEF PROIECT	PROIECTAT
		urb.Mihaela PUȘNAVA	urb.Teodor MANEA
			DESENAT
			urb.Beatrice GHEORGHIU
			NR.PLANȘĂ
			PL 0
			SCARA



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1 ,MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ STUDIU (INTERVENȚIE)
- LIMITĂ ÎMOBILE INTABULATE
- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ

ZONE FUNCȚIONALE

- TEREN AGRICOL (ARABIL)
- SERVICII
- ECHIPAMENTE TEHNICE

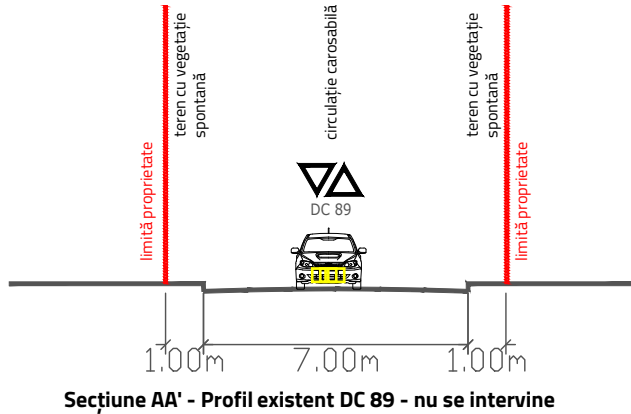
CIRCULAȚII

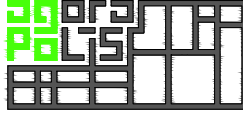
- CIRCULAȚII CAROSABILE
- DRUM DE EXPLOATARE

ZONE DE PROTECȚIE

- ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ AFERENTĂ LEA 400 kV

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ DE STUDIU - SITUAȚIA EXISTENTĂ					
	SUPRAFAȚĂ (MP)	POT ACTUAL	CUT ACTUAL	POT MAX	CUT MAX
TEREN ARABIL	91 932,00mp	0%	0	-	-
DIN CARE TEREN CARE A GENERAT PUZ (EXTRAVILAN)	47 232,00mp	0%	0	-	-
TOTAL	91 932,00mp	0%	0	-	-



MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT			
 atat s-a putut - atelier de arhitectură	 AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA			
		DATA		IANUARIE 2020	
		BENEFICIAR		SC BLACK SEA SUPPLIERS SRL	
		FAZA		TITLU PLANȘĂ	
MANAGER PROIECT	AMPLASAMENT	PLAN URBANISTIC ZONAL		SITUAȚIA EXISTENTĂ	
arh. Sergiu ZMEU	TARLA 13, PARCELA A 129/ 1 MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA				
	ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ	
	urb.Mihaela PUȘNAVA	urb.Teodor MANEA	urb.Beatrice GHEORGHIU	PL 1	
				SCARA	
				1:1000	



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELI A 129/ 1,MUNCIIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ TRUP INTRAVILAN
 - LIMITĂ STUDIU (INTERVENȚIE)
 - LIMITĂ IMOBILE INTABULATE
 - LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM

- ZONE FUNCȚIONALE**
- TEREN AGRICOL (ARABIL)
 - ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, PLATFORME LOGISTICE
 - ECHIPAMENTE TEHNICE

- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE
 - DRUM DE EXPLOATARE
 - ACCES PARCELĂ

- ZONE DE PROTECȚIE**
- SONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ AFERENTĂ LEA 400 kV

- ELEMENTE CU ROL ILUSTRATIV**
- AMPRENȚĂ LA SOL CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ, CU CARACTER ORIENTATIV

REGLEMENTĂRI UTR-URI
ZRAp - zona activități productive nepoluante și spații logistice
POT max=50%
CUT volumetric =6 m³/ mp teren

EXISTENT			PROPUȘ		
	suprafață	procent	UTR	suprafață	procent
TEREN ARABIL	91932,00mp	100%	ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE ȘI SPAȚII LOGISTICE	91932,00mp	100%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ	91932,00mp	100%	SUPRAFAȚĂ TOTALĂ	91932,00mp	100%
POT EXISTENT PARCELA CARE A GENERAT PUZ		0%	POT PROPUȘ PARCELA CARE A GENERAT PUZ		50%
CUT EXISTENT PARCELA CARE A GENERAT PUZ (MC/MP)		0	CUT VOL PROPUȘ PARCELA CARE A GENERAT PUZ (MC/MP)		6

EXISTENT			PROPUȘ		
UTILIZARE TEREN	SC (MP)	SC (%)	UTILIZARE TEREN	SC (MP)	SC (%)
ARABIL	47232,00 mp	100%	CONSTRUCȚII	23616,00mp	50%
			la sol	14169,60mp	30%
			SPAȚII VERZI terase înierbate, fațade verzi, jardiniere etc.	9446,40mp	20%
			CIRCULAȚII ȘI PARCĂRI	9446,40mp	20%
TOTAL	47232,00 mp	100%	TOTAL	47232,00 mp	100%

MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT		
 atât s-a putut - atelier de arhitectură	 AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELI A 129 /1,MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA		
		DATA		IANUARIE 2020
		BENEFICIAR		SC BLACK SEA SUPPLIERS SRL
MANAGER PROIECT	AMPLASAMENT	FAZA		TITLU PLANȘĂ
arh. Sergiu ZMEU	TARLA 13, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA	PLAN URBANISTIC ZONAL		REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE
	ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR.PLANȘĂ
	urb.Mihaela PUȘNAVA	urb.Teodor MANEA	urb.Beatrice GHEORGHIU	PL 2
				SCARA
				1:1000



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELI A 129/ 1,MUNCIIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ TRUP INTRAVILAN
- LIMITĂ STUDIU (INTERVENȚIE)
- LIMITĂ IMOBILE INTABULATE
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM

ZONE FUNCȚIONALE

- TEREN AGRICOL (ARABIL)
- ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, PLATFORME LOGISTICE
- ECHIPAMENTE TEHNICE
- SPAȚII VERZI

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- DRUM DE EXPLOATARE
- ACCES PARCELĂ

ZONE DE PROTECȚIE

- ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ AFERENTĂ LEA 400 kV

ELEMENTE CU ROL ILUSTRATIV

- AMPRENTĂ LA SOL CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ, CU CARACTER ORIENTATIV

REGLEMENTĂRI UTR-URI

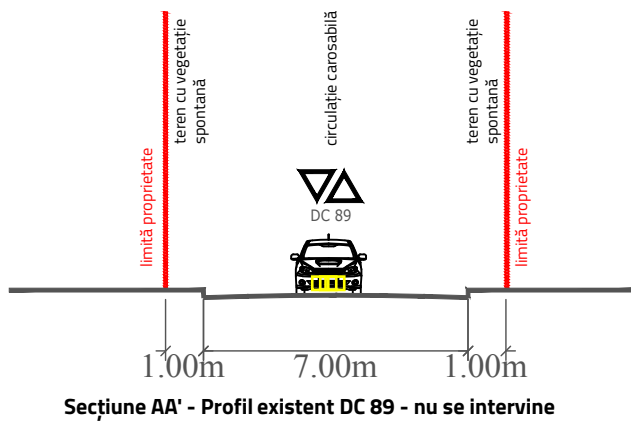
ZRAp - zona activități productive nepoluanteși spații logistice
POT max=50%
CUT volumetric = 6 m³/ mp teren

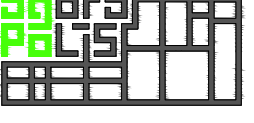
BILANȚ TERITORIAL - ZONĂ DE STUDIU PUZ

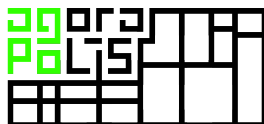
EXISTENT			PROPUȘ		
	suprafață	procent	UTR	suprafață	procent
TEREN ARABIL	91932,00mp	100%	ZONĂ ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE ȘI SPAȚII LOGISTICE	91932,00mp	100%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ	91932,00mp	100%	SUPRAFAȚĂ TOTALĂ	91932,00mp	100%
POT EXISTENT PARCELA CARE A GENERAT PUZ		0%	POT PROPUȘ PARCELA CARE A GENERAT PUZ		50%
CUT EXISTENT PARCELA CARE A GENERAT PUZ (MC/MP)		0	CUT VOL. PROPUȘ PARCELA CARE A GENERAT PUZ (MC/MP)		6

BILANȚ TERITORIAL - PARCELA CARE A GENERAT PUZ

EXISTENT			PROPUȘ		
UTILIZARE TEREN	SC (MP)	SC (%)	UTILIZARE TEREN	SC (MP)	SC (%)
ARABIL	47232,00 mp	100%	CONSTRUCȚII	23616,00mp	50%
			la sol	14169,60mp	30%
			SPAȚII VERZI	9446,40mp	20%
			terase înierbate, fațade verzi, jardiniere etc.	9446,40mp	20%
TOTAL	47232,00 mp	100%	TOTAL	47232,00 mp	100%



MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT	
 ATAT S-A PUTUT SRL	 AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELI A 129 /1,MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA	
		DATA	IANUARIE 2020
MANAGER PROIECT	AMPLASAMENT	BENEFICIAR	SC BLACK SEA SUPPLIERS SRL
arh. Sergiu ZMEU	TARLA 13, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA	FAZA	TITLU PLANȘĂ
		PLAN URBANISTIC ZONAL	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE
	ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT
	urb.Mihaela PUȘNAVA	urb.Teodor MANEA	urb.Beatrice GHEORGHIU
			NR.PLANȘĂ
			PL 3
			SCARA
			1:1000



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU EMITERE AVIZ DE OPORTUNITATE

ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru introducere în intravilan a parcelei A 129/ 1, Municipiul Constanța, județul Constanța**

Amplasamentul: Tarlăua 13, Parcela 129/ 1, strada DC 89, Municipiul Constanța, Județul Constanța

Amplasament teren care a generat P.U.Z.: **Parcela A 129/1, strada DC 89, Nr. Cadastral 208477, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **SC BLACK SEA SUPPLIERS SRL**

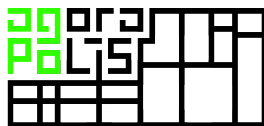
Nr contract: **30/2019**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

O.CONTEXT

O.0. Date beneficiar

Nume: SC BLACK SEA SUPPLIERS SRL

Sediul: județul Constanța, Municipiul Constanța, Strada Aurel Vlaicu, nr. 191

Identificare prin: CUI 8877045

O.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018 încadrează imobilul în extravilan, a cărei folosință actuală conform extrasului de carte funciară nr. 208477 eliberat sub nr. cerere 76814/ 29.06.2017 este de teren arabil. Pentru a deveni constructibil, având ca destinație propusă „hală -producție și spațiu logistic”, este necesară introducerea acestuia în intravilan.

Certificatul de Urbanism nr. 4520/ 03.12.2019, respectiv prevederile privind regimul tehnic, arată că pentru a introduce imobilul în intravilan, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism - PUZ. Astfel, se propune realizarea unui Plan Urbanistic în Zonal având scopul „Introducere teren în intravilan, parcela A 129/1”.

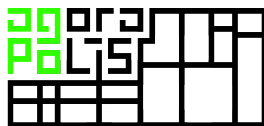
O.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

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.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

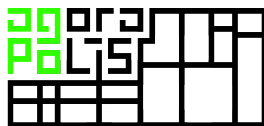
- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul 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, depozitare, comerț 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;
- realizarea unui acces carosabil pe lot din drumul comunal DC 89;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente investiției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- Asigurarea unor suprafețe minime de spații verzi, conform H CJ 152/2013, privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

0.3. Argumentare alegere zonă de studiu alături de imobilul care a generat PUZ

Elaboratorul Planului Urbanistic Zonal a ales să studieze zona situată între DC 89 (la nord), drumul de exploatare DE 117 (la est și sud) și drumul de exploatare D112 (la vest), întrucât zona aleasă între limitele menționate poate reprezenta un ansamblu relativ omogen, având în vedere dorința proprietarilor de a realiza investiții ce țin de sfera activităților productive și logistice.

Suprafața zonei propusă ca zonă de studiu este de 91932 mp, iar suprafața parcelei care a generat PUZ este de 47232 mp.

0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare.

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;

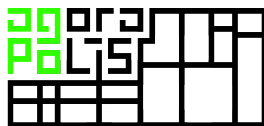
0.5. Prezentarea investiției / operațiunilor propuse

Terenul cu număr cadastral 208477, pe care se dorește realizarea investiției, are o suprafață de 47232 mp, și folosița teren arabil. Situația existentă redă o parcelă fără construcții, pe care este amenajată o parcare betonată și asupra căreia se intenționează realizarea unor hale ce adăpostesc activități productive și spații logistice.

Pe terenul care inițiază PUZ, se propune realizarea unui volum cu amprenta dreptunghiulară, cu următoarele retrageri:

- 20 m față de limita laterală estică
- 57 metri față de limita laterală vestică,
- 47 metri față de limita nordică
- 30 metri față de limita posterioară.





PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Această tipologie de construire a rezultat în urma analizării posibilităților de ocupare la nivelul parcelei, morfologia acesteia, având în vedere funcțiunea propusă și cerințelor tehnice specifice acestei funcțiuni (gabarite minime, fluxuri auto).

Pe terenul vecin (vecinul de la Vest), se propune realizarea unei construcții industriale/hale, ce poate fi utilizată în activități productive nepoluante, spații de depozitare sau spații logistice.

0.6. Indicatorii propuși

PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018 încadrează imobilul în extravilan, cu folosința actuală de teren arabil.

Prezentul PUZ propune următorii indicatori urbanistici la nivelul zonei de studiu, după cum urmează:

UTR ZAp-zonă activități productive nepoluante și spații logistice:

- **POT max = 50%**
- **CUT volumetric = 6 mc /mp teren**

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.

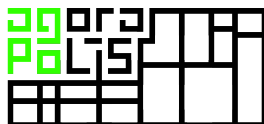
0.7. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Terenul care a generat PUZ se află în extravilanul Municipiului Constanța și se încadrează în zonele rezervate pentru viitoarele dezvoltări ale orașului. Aceasta nu se suprapune peste zonele de dezvoltare marcate prin PUG în vederea extinderii coridoarelor de transport (zona EX2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție) sau a celor rezervate pentru amenajarea Centurii Verzi de protecție a orașului (zona EX3 - Culoar rezervat pentru amenajarea Centurii Verzi a Municipiului).

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.



**Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro**



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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

Inițierea Planului Urbanistic Zonal de introducere în intravilan a parcelei A 129/ 1, Municipiul Constanța, județul Constanța este oportună, întrucât:

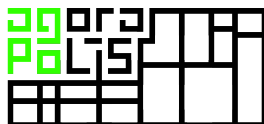
- construirea imobilului care a generat PUZ va produce noi spații care să găzduiască activități economice;
- construirea imobilului care a generat PUZ generează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților nou propuse în parterul construcției;
- crește productivitatea unor imobile devenite intravilane în UAT Municipiul Constanța și generează beneficii în plan economic;
- construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiului Constanța (respectiv taxe și impozite pe clădiri);

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

Planul Urbanistic Zonal va genera costuri pentru investitorul privat SC BLACK SEA SUPPLIERS SRL, în ceea ce privește amenajarea și echiparea edilitară internă a imobilului propus pentru investiție, identificat cu nr cadastral 208477. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT PUZ

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan a parcelei A129/ 1, Municipiul Constanța, Județul Constanța.

1.2. Amplasamentul:

Tarlaua 13, Parcela A 129/ 1, nr cadastral 208477, Municipiul Constanța, Județul Constanța.

1.3. Beneficiarul investiției:

SC BLACK SEA SUPPLIERS SRL

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Beatrice Gheorghiu

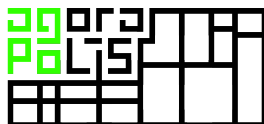
Urb. Teodor Manea

1.5. Suprafața estimată a terenului:

Terenul este compus dintr-o parcelă cu suprafața de 47232 mp, iar suprafața zonei propusă ca zonă de studiu este de 91932 mp.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



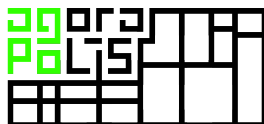
PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

**1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau
temporar - de obiectivul de investiții:**

Conform Certificatului de Urbanism 4520/ 03.12.2019 și a extrasului de carte funciară nr. 208477, eliberat sub număr cerere 76814/ 29.06.2017, terenul este situat în extravilanul Municipiului Constanța, categoria de folosință de teren arabil. Imobilul se află în proprietatea privată a SC BLACK SEA SUPPLIERS SRL.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

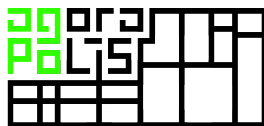
2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează PUZ se află în extravilanul Municipiului Constanța, și este situat la aproximativ 500 m față de autostrada A4 și 1 km față de drumul național DN3. Acesta face parte dintr-un areal predominant agricol, în ciuda faptului că în vecinătate întâlnim dezvoltări de tipul fermelor sau spațiilor logistice .

Din punct de vedere al evoluției zonei, principala schimbare a zonei constă în în construirea autostrăzii A4, aflate la est de imobilul care a generat PUZ .



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

ANUL 2008



ANUL 2011



ANUL 2015



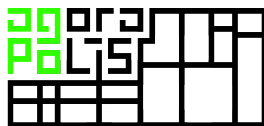
ANUL 2019



Evoluția zonei între anii 2008- 2019. Sursa: Google Earth Pro



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Potențialul de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de contextul creat de suprafețele generoase ale parcelelor needificate până în prezent, care permit mobilarea cu activități economice care au nevoie de suprafețe mai mari și de proximitatea față de autostrada A4, una din arterele ce leagă municipiul Constanța de zona sa metropolitană. În acest sens, zona studiată este atractivă pentru dezvoltarea de activități productive, de servicii sau de spații logistice. 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.

2.2. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat PUZ se regăsește în extravilan, în zona nord-vestică a Municipiului Constanța, într-un parcelar de tip agricol, cu acces direct la drumul comunal DC 89. 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 nu este încadrată ca zonă protejată.

Adresa imobilului care a generat PUZ (nr cadastral 208477) este tarlăua 13, parcela A 129/ 1. Acesta se află la aproximativ 500 m față de autostrada A4 și 1 km față de drumul național DN3.

Imobilul se învecinează, după cum urmează:

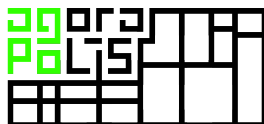
- la nord cu drumul comunal DC 89;
- la vest cu parcela cu Nr. Cadastral 225724;
- la sud și est cu drumul de exploatare DE 117;

Zona de studiu este delimitată :

- la nord cu drumul comunal DC 89;
- la vest cu drumul de exploatare DE 112
- la sud și est cu drumul de exploatare DE 117;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul care a generat PUZ-ul are o suprafață de teren de 47232 mp, și are categoria de folosință teren agricol. La nivelul parcelei este amenajată o parcare betonată, restul terenului fiind ocupat de vegetație spontană, neîntreținută, fără valoare peisagistică.

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.

2.4. Circulația

Accesul către imobilul care a generat PUZ se realizează dinspre drumul comunal DC 89.

2.5. Ocuparea terenurilor

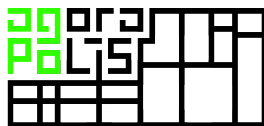
Imobilul care a generat PUZ, în suprafață de 47232 mp, este liber de construcții, conform Extrasului de carte funciară nr 208477, eliberat sub nr. cerere 76814/ 29.06.2017 aferentă imobilului cu numărul **cadastral 208477**. La nivelul zonei, predomină terenurile arabile. Cu toate acestea, în imediata vecinătate se regăsesc două proprietăți cu funcțiuni ce se încadrează în sfera activităților de producție sau depozitare.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT- ZONĂ DE STUDIU

	Suprafață (mp)	POT actual	POT max	CUT actual	CUT max	RH max
TEREN ARABIL	91932	0,0 %	0 %	0,00	0	-
din care TEREN CARE A GENERAT PUZ	47232	0,0 %	0 %	0,00	0	-
TOTAL	47232	0,0 %	0 %	0,00	0	-



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

2.6. Echipare edilitară

Avizele de principiu ale regiilor de utilități ce vor fi obținute ulterior avizului de oportunitate vor clarifica poziția și amplasarea traseelor acestora în zona de studiu și vor permite gândirea extinderii acestora, în situația în care aceste operațiuni sunt necesare.

2.7. Probleme de mediu

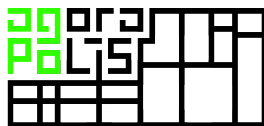
Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu (poluare istorică etc.). Ulterior emiterii avizului de oportunitate, se va realiza un studiu geotehnic al terenului care a generat PUZ pentru a stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare a terenului, dacă acestea există.

2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sinteza

Având în vedere că operațiunea propusă de prezentul PUZ este una de introducere în intravilan a unui teren arabil în vederea edificării unei hale de producție și depozitare, nu putem discuta despre disfuncționalități specifice unui țesut edificat. Cu toate acestea, se poate vorbi despre o intervenție care va trebui să țină cont de proximitatea unor terenuri productive agricole, încercând să medieze efectele inserției de noi activități și dezvoltări. Totodată, traversarea terenului de către linia de electricitate aeriană LEA 400, impune anumite restricții și zone de protecție ce influențează viitoarea intervenție.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Prezentarea propunerii urbanistice

Propunerea de intervenție pe terenul care a generat PUZ presupune realizarea unei construcții de tip hală, destinată activităților productive și spațiilor logistice și de depozitare, cu amprentă la sol de aproximativ 15000 mp, H max 12m, retrasă cu 20m față de limita estică a parcelei, cu 57 de metri față de limita vestică, cu 47 metri față de limita nordică și cu 30 de metri față de limita posterioară.

Se propune asigurarea unei circulații carosabile interioare, care să realizeze tranzitul de la accesul din drumul comunal DC 89 ce se învecinează cu parcela pe latura sa nordică. Se propune realizarea de aproximativ 200 de locuri de parcare destinate atât angajaților, cât și vizitatorilor. Se propune amenajare unei suprafețe de spațiu verde la sol echivalente cu 30% (11469,60 mp) din suprafața parcelei, iar restul până la 50% va fi asigurat prin terase înierbate, fațade verzi, jardiniere și dale înierbate, conform HCJ 152/ 22.05. 2013 .

3.1. Studii de fundamentare

Se vor elabora următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal, pe parcursul elaborării acestuia, conform Certificatului de Urbanism nr 4520/ 03.12.2019:

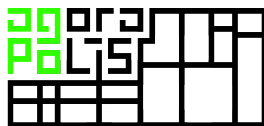
- Studiu topografic;
- documentare edilitară (avizare PUZ de către regii de utilități);
- studiu geotehnic;
- studiu de însorire;
- studiu circulație pentru extinderea tramei stradale;

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.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: R034332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

3.3. Valorificarea cadrului natural

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere peisagistic nu sunt relevante pentru zona studiată prin PUZ. Cu toate acestea, intervenția își propune să aloce un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagere, în vederea respectării prevederilor din **HCJ 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța**. În acest sens, se propune amenajarea unei suprafețe de spațiu verde la sol echivalente cu 30% (11469,60 mp) din suprafața parcelei, iar restul până la 50% va fi asigurat prin terase înierbate, fațade verzi, jardiniere și dale înierbate.

3.4. Modernizarea circulației

În ceea ce privește accesul carosabil pe lot, acesta se va face din drumul comunal aflat în limita sa nordică. În ceea ce privește parcela care a generat PUZ-ul, circulația carosabilă se desfășoară de-a lungul limitei sale laterale vestice și de jur împrejurul construcției principale. În profil transversal, lățimea părții carosabile este de 7,00 m cu pantă în acoperiș de 2,00%. Se vor realiza, la marginea bordurii, guri de scurgere care să preia apele pluviale rezultate de pe drumul de acces, parcuri și trotuare.

În ceea ce privește parcela care a generat PUZ-ul, se propune organizarea a patru parcaje la sol, însumând un nr. total de aproximativ 200 de locuri de parcare, atât pentru autoturisme, cât și pentru autovehicule de mare tonaj.

3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele unități teritoriale de referință:

UTR – ZAp: zonă activități productive nepoluante și spații logistice

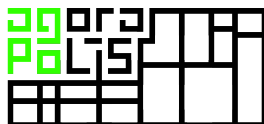
POT max= 50%

CUT volumetric = 6 mc/mp teren

H max = 12 m la cornișă



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ la nivel de parcelă care a generat PUZ

EXISTENT			PROPUS			
UTILIZARE TEREN	SC (mp)	SC (%)	UTILIZARE TEREN		SC (mp)	SC (%)
ARABIL	47232	100	CONSTRUCȚII		23616	50 %
			SPAȚII VERZI	la sol	14169,6	30 %
				terase înierbate, fațade verzi, jardiniere etc.	9446,4	20 %
			CIRCULAȚII ȘI PARCĂRI		9446,4	20 %
TOTAL	47232	100	TOTAL		47232	100 %

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ la nivel de zonă de studiu PUZ

UTR	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT max	CUT vol max	H max
ZAp	91932	100%	50 %	6	12 m la cornișă
TOTAL	91932	100%	50 %	6	12 m la cornișă

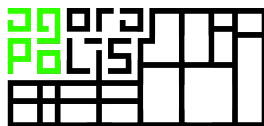
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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

Acestea se vor asigura prin branșarea la rețelele existente de utilități, sau în regie proprie, în funcție de situația prezentată de avizele de amplasament.

3.7. Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, 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.

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 proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

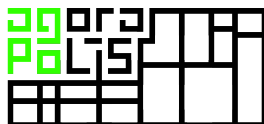
- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

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 concesiunii;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 129/ 1, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Terenul care a generat PUZ are suprafața de 47232 mp și număr cadastral 208477 și este proprietatea privată a SC BLACK SEA SUPPLIERS SRL, conform extrasului de carte funciară nr 208477, eliberat sub nr. cerere 76814/ 29.06.2017.

În zona de studiu a PUZ nu există obiective de utilitate publică.

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Beatrice Gheorghiu

urb. Teodor Manea



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: RO34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro
