

MEMORIU PT. PREZENTARE A OPORTUNITATII

pentru obiectivul

„P.U.Z. SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN FABRICA PLASE SUDATE IN SPATII DEPOZITARE SI ATELIER TAMPLARIE DE ALUMINIU”



PROIECTANT:

B.I.A. ARHITECT DAN PAVEL

BENEFECIAR:

S.C. AMBER MINERAL S.R.L.

DATA INTOCMIRII:

03-2018



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ARH. DAN PAVEL

CONSTANȚA, INT. DRAGOȘ VODĂ NR. 1, ET.1, TEL. 0721147445, T.N.A. 3625

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE:

1.1. Date de identificare a documentatiei:

Denumirea lucrarii: **MEMORIU PENTRU PREZENTAREA OPORTUNITATII, in vederea initierii documentatiei de urbanism pentru investitia „P.U.Z. SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN FABRICA DE PLASE SUDATE IN SPATII DEPOZITARE SI ATELIER TAMPLARIE DE ALUMINIU”**

Amplasament: Str. Pescarusului nr. 5, oras Basarabi,
jud. Constanta - intravilan;

Faza de proiectare: PREZENTARE OPORTUNITATE / INITIERE PUZ

Proiectant general: **B.I.A.ARHITECT DAN PAVEL**
Mun. Constanta, int. Dragos Voda nr. 1, jud. C-ta
tel: 0727 717722 e-mail: danmpavel@ygmail.com

Nr. pr. / Data elaborarii: 2 / aprilie 2018

Beneficiar: **Consiliul Local Oras Basarabi prin S.C. Amber Mineral S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului:

La cererea beneficiarului, se intocmeste o documentatie de prezentare a oportunitatii / initiere PUZ pentru investitia „P.U.Z. SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN FABRICA DE PLASE SUDATE IN SPATII DEPOZITARE SI ATELIER TAMPLARIE DE ALUMINIU”, prin care se doreste schimbarea si definirea noilor reglementari urbanistice precum si majorarea indicatorilor urbanistici existenti, ce se vor aplica pentru zona generatoare PUZ, avand amplasamentul in oras Basarabi, str. Pescarusului nr. 5, intravilan, jud. Constanta, respectiv pentru intreaga zona studiata.

Astfel, terenul generator / initiator PUZ aflat in proprietatea beneficiarului Consiliul Local al Orasului Basarabi si este concesionat S.C. Amber Mineral S.R.L., are o suprafata de 10058.00mp si este pozitionat pe partea stanga a str.Pescarusului pe sensul de mers catre port. **Suprafata studiata / reglementata a PUZ-ului va insuma 18 134.00mp.** Suprafata studiata propusa poate fi modificata la cererea si indicatiile Primariei Orasului Basarabi, planurile aferente actualizandu-se in consecinta.

Anterior prezentei documentatii, terenul generator era reglementat de un P.U.Z. (regim inaltime P+3E, P.O.T. max.=24.55%, C.U.T. max = 0,29), ale carui prevederi se doresc a fi modificate de catre beneficiari, astfel:

Regimul de inaltime propus este:	ramane neschimbat, S(D)+P+3E;
P.O.T.max propus:	35.00%;
C.U.T. max propus:	0,5;
Funcțiuni admise:	spatii de depozitare profile aluminiu, atelier tamplarie de aluminiu, birouri;
H max:	16.00m la atic de la CTA;
Retrageri de la limita de proprietate:	min. 5.00m la strada si conform Cod Civil pe limitele laterale si posterioare ale terenului;

CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. Evolutia zonei:

Situat la vest de municipiul Constanța, la o distanță de 18 km, orașul Basarabi are în componența sa localitatea Basarabi și satul Siminoc.

Descriere

La aproximativ jumătatea distanței nord-sud a Dobrogei, pe calea ferată ce leagă Constanța de Cernavodă se află așezată localitatea Basarabi. Orașul Basarabi are în componență și satul Siminoc situat la 6 km vest de oraș, pe drumul comunal DC 27.

Teritoriul localității este situat pe platforma dobrogeană prebalcanică, relieful fiind format din versanți cu pante line ale unor confluențe de văi. În localitatea Basarabi converg văile Seacă, Basarabi, Șerpelea și a Siminocului, toate afluențe Canalului, cu lucrări de amenajare pe cursul inferior și în zona confluențelor. Sunt prezente trei forme de relief distincte: dealuri 80- 130 m (Maltezeanu), ghermea (movile) 15-80 m (Siminoc), văi (Carasu, Siminoc, Șerpelea).

Teritoriul administrativ al orașului are o formă neregulată, cu suprafața de 6.925,075 ha și lungimea conturului de 50.993,21 m conform măsurărilor efectuate la bornarea acestuia din 1994.

Teritoriul se învecinează: la nord – comuna Poarta Albă, la est – comuna Valu lui Traian, la sud – comunele Mereni și Ciocârlia, la vest – orașul Medgidia.

Climatul localității se înscrie în cel al Dobrogei centrale caracterizat prin continentalism, cu oscilații diurne și anuale mari ale temperaturii aerului, cantități de precipitații reduse. Vecinătatea relativă a mării influențează asupra circulației maselor de aer.

Se consemnează ca fenomen specific caracterul torențial frecvent al ploilor, având ca efect inundațiile. De aceea, trebuie să se țină seama la amplasarea construcțiilor, de dimensionarea canalizării pluviale, a rigolelor. Localitatea Basarabi beneficiază de un climat plăcut, determinat de așezarea geografică și de relieful.

Transport naval

Circulația navală pentru orașul Basarabi se rezumă la curse ocazionale pentru produse balastiere, fier vechi și cereale. Dar acestea nu acoperă capacitatea portului de 0,7 milioane t/an. Din anul 1997, în portul Basarabi a fost înființată Zona Liberă Basarabi, care este situată în Complexul Portuar Basarabi, Dunăre-Marea Neagră și cuprinde o suprafață de 10,7 ha teren (din care 7,6 ha teritorii portuare). Zona liberă Basarabi pune la dispoziția investitorilor străini toate facilitățile specifice acestora. Firmele cu activitate în Zona Liberă pot desfășura următoarele tipuri de activități:

- activități industriale și de procesare;
- depozitări mărfuri magazii și de platforme descoperite;
- activități comerciale, industriale etc.

Economie

Orașul Basarabi s-a format și dezvoltat într-o regiune naturală complexă. Activitatea meșteșugărească și comerțul au fost primele activități care s-au dezvoltat. Spiritul antreprenorial, reformele structurale în formarea și funcționarea unităților economice, aplicarea mecanismelor de piață au condus la dezvoltarea rapidă și puternică a sectorului privat.

Pe ansamblu, activitatea economică în orașul Basarabi poate fi ilustrată prin numărul de firme din fiecare domeniu, cifra de afaceri/domeniu și numărul de angajați cuprinși în aceste firme.

Principalul obiectiv în dezvoltarea locală este acela de a păstra potențialul economic al industriilor cheie și de a crea condiții pentru diversificarea serviciilor oferite atât cetățenilor, cât și agenților economici. Este esențial pentru orașul Basarabi să păstreze stabilitatea și să asigure dezvoltarea infrastructurii urbane.

Autoritățile administrației publice locale vor trebui să aibă ca priorități pentru următorii ani atragerea de investitori și sprijinirea dezvoltării unităților economice din raza de competență, în vederea asigurării resurselor bugetare necesare dezvoltării orașului.

Principalul obiectiv în dezvoltarea locală este acela de a păstra potențialul economic al industriilor cheie și de a crea condiții pentru diversificarea serviciilor oferite atât cetățenilor, cât și agenților economici.

Este esențial pentru oraș să păstreze stabilitatea și să asigure dezvoltarea infrastructurii urbane.

Populație

Populația orașului este de 10.746 de persoane, majoritatea de naționalitate română, alături de care coexistă și etnici turci, tătari și rromi.

La recensământul din 2002 au fost numărate 10.857 de persoane. Sub aspect etnic, localitatea era alcătuită din 9.801 români, 705 tătari, 272 țigani/romi, 62 turci, 9 lipoveni, 5 unguri, 2 bulgari și 1 german. Din punct de vedere confesional și religios, populația se compunea din 9.694 ortodocși, 771 musulmani, 249 penticostali, 78 bapțiști, 31 romano-catolici.

Începând cu anul 1962 rezervația este ocrotită de lege și adaposteste specii rare cum ar fi: usturoiul, inul dobrogean, colilia, spinul de Basarabi, zambila, precum și specii cu areal exclusiv dobrogean: cimbriul, pesma, migdalul pitic, bujorul de stepă, ricinul, etc.

În această zonă trăiește broasca testoașă dobrogeană, a cărei arie de răspândire în țara noastră se limitează la câteva puncte din stepa Dobrogei.

Numeroasele specii floristice și valoarea peisagistică a zonei fac din această rezervație un important punct de atracție pentru turiști.

În prezent, zona studiată este într-o continuă dezvoltare, accentul fiind pus pe dezvoltarea cu caracter industrial și de transport naval a zonei adiacente Canalului Dunarea-Marea Neagră.

2.2. Încadrarea în oraș:

Zona studiată propusă vizată în **suprafața de 18 134.00 mp** este delimitată de:

- la Nord: incinta concesionată de către S.C. DUNAV SHIPPING S.R.L.;
- la Sud: str. Pescarusului;
- la Est: Compania Națională - Administrația Canalelor Navigabile și Administrația Zonelor Libere Constanța - Zona Liberă Basarabi;
- la Vest: drumul de acces către incinta concesionată de către S.C. DUNAV SHIPPING S.R.L. (și peste drum de S.C. Vie - Vin Murfatlar S.A. și R.A.J.A. Constanța).

Zona generatoare / inițitoare a viitorului P.U.Z. este reprezentată de lotul de teren încadrat în intravilanul orașului Basarabi, cu nr. Cad. _____ și adresa oraș Basarabi, str. Pescarusului nr. 5, jud. Constanța, în suprafața de **10 058.00 mp**, dar din necesitatea încadrării PUZ-ului, **suprafața studiată propusă totală este 18 134.00 mp**, afectând și loturile învecinate. Suprafața studiată propusă poate fi modificată la cererea și indicațiile Primăriei Orașului Basarabi, planurile aferente actualizându-se în consecință.

Zona generatoare / inițitoare PUZ este delimitată de:

- la Nord: incinta concesionată de către S.C. DUNAV SHIPPING S.R.L.;
- la Sud: str. Pescarusului;
- la Est: Compania Națională - Administrația Canalelor Navigabile și Administrația Zonelor Libere Constanța - Zona Liberă Basarabi;
- la Vest: drumul de acces către incinta concesionată de către S.C. DUNAV SHIPPING S.R.L. (și peste drum de S.C. Vie - Vin Murfatlar S.A. și R.A.J.A. Constanța).

2.5. Echiparea edilitara:

Pe amplasamentul studiat exista rețeaua de apa PEHD cu diametrul de 110mm care aparține I.U.G.C. Conform HG 101/1997 zona de protecție sanitara cu regim sever este de 3m; in aceasta zona nu se vor realiza construcții, parcarilor sau platforme betonate. In partea de vest a lotului exista conducta de aducțiune Dn.400mm Azb., din care nu se aproba executarea de bransamente. Presiunea apei in zona este de 3,5 atm.

Terenul studiat este traversat de rețeaua electrica aeriana de 20KV. Conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR 525/ 96, vor fi respectate distantele de vecinătate fata de linia de 20KV (7m lateral de o parte si de cealalta a liniei).

CAPITOLUL 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Prin planul urbanistic zonal urmeaza sa se analizeze:

3.1. Modernizarea circulatiei:

Prezentul P.U.Z. propune utilizare acceselor auto si pietonale din zona fara a le modifica. Se vor realiza accese, platforme si parcaje in interiorul incintei terenului ce face obiectul prezentului P.U.Z.

3.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Viitorul P.U.Z. va cuprinde reglementari obligatorii pentru zonele si subzonele functionale din cadrul suprafetei studiate:

- **ZRI – Zona preponderent industrială – Zona constructiilor cu destinatie de hala de depozitare si atelier tamplarie de aluminiu– aceasta include si spatiile de parcare auto si spatiile verzi;**
- **ZCP – Zona circulatiilor auto si pietonale si a parcarilor publice;**

Pentru zonele edificabile, reglementarile urbanistice de principiu sunt:

Pentru ZRI:

Regimul de inaltime propus este:	ramane neschimbat, S(D)+P+3E;
P.O.T.max propus:	35.00%;
C.U.T. max propus:	0,5;
Funcțiuni admise:	spatii de depozitare profile aluminiu, atelier tamplarie de aluminiu, birouri;
H max:	16.00m la atic de la CTA;
Retrageri de la limita de proprietate:	min. 5.00m la strada si conform Cod Civil pe limitele laterale si posterioare ale terenului;

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare:

In vederea asigurarii conditiilor propice de dezvoltare urbana a zonei se apreciaza ca nu sunt necesare noi bransamente la retelele de utilitati urbane din zona.

CAPITOLUL 4. OPORTUNITATEA INVESTITIEI:

Datorita faptului ca noii concesionari ai terenului au alte obiecte de activitate decat cei vechi se impune atat schimbarea destinatiei terenurilor si cladirilor cat si modificarea coeficientilor urbanistici din zona astfel incat acestea sa permita desfasurarea in bune conditii a noilor activitati.

La latitudinea Primariei Basarabi se va stabili oportunitatea intocmirii unei documentatii de tip P.U.Z., conform aspectelor enumerate anterior, modificarea reglementarilor urbanistice din zona fiind considerate din punctul de vedere al proiectantului, in acest caz, atat oportune cat si facile. Suprafata zonei care va fi studiata este la nivel de propunere in prezenta documentatie putand fi modificata discreionar de catre institutia arhitectului sef din cadrul Primariei Basarabi.

Calendarul de consultare a populatiei si etapele intocmirii documentatiei tip PUZ vor fi stabilite de comun acord cu Primaria Orasului Basarabi dupa initierea PUZ-ului.

Proiectant general,
S.C. CREO-MIXT S.R.L.

Intocmit,
Arh. DAN PAVEL

