

PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ DESTINATĂ SERVICIILOR ȘI COMERȚULUI - STAȚIE DE CARBURANȚI

Memoriu justificativ

Denumirea proiectului: **Plan Urbanistic Zonal Reglementare zonă destinată serviciilor și comerțului - Stație de carburanți**

Amplasamentul: Imobil 210597, strada D.N. 2A , Centura Vest (actuală DN3C), nr. F.N , Județul Constanța

Inițiatorul documentației de urbanism: S.C. LUKOIL ROMÂNIA S.R.L.

Nr contract: **1263/25.10.2022**

Manager proiect: **ATÂT S-A PUTUT - ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, arh. Sergiu Zmeu**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiectare urbanism: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Cuprins

0. CONTEXT 3

- 0.0. Date beneficiar 3
- 0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal 3
- 0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal 3
- 0.3. Zona de studiu alături de imobilul care a generat PUZ 4
- 0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte 4
- 0.5. Prezentarea investiției / operațiunilor propuse 4
- 0.6. Indicatorii propuși 5
- 0.7. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă 5
- 0.8. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța 5
- 0.9. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL) 6

1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAL PUZ 7

- 1.1. Denumirea proiectului / obiectivul de investiții : 7
- 1.2. Amplasamentul : 7
- 1.3. Beneficiarul investiției : 7
- 1.4. Elaboratorul studiului de urbanism : 7
- 1.5. Suprafața estimată a terenului : 7
- 1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții 7

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ 8

- 2.1. Evoluția zonei 8
- 2.2. Încadrare în localitate 8
- 2.3. Elemente ale cadrului natural 9
- 2.4. Circulația 9
- 2.5. Ocuparea terenurilor 10
- 2.6. Echipare edilitară 11
- 2.7. Probleme de mediu 12
- 2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sinteza 12

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ 13

- 3.1. Studii de fundamentare 13
- 3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General 14
- 3.3. Valorificarea cadrului natural 14
- 3.4. Modernizarea circulației 14
- 3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici 17
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare 18
- 3.7. Protecția mediului 18
- 3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică 19
- 3.8. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă 21
- 3.9. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța 21
- 3.10. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL) 21

0. CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Nume: S.C. LUKOIL ROMÂNIA S.R.L.

Identificare prin: CUI 10547022

0.1. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

Stația de carburanți care face obiectul PUZ a fost edificată și dată în folosință în anul 1998, conform actelor de proprietate. Cu toate acestea, conform documentației P.U.G. (aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 6531/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 429/3L.10.2018) terenul în cauză este încadrat în zona **EX1 - zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare**. În schimb, conform extrasului de carte funciară, **imobilul care a generat PUZ se regăsește în intravilan**, în zona nord-vestică a UAT Constanța, cu deschidere către DN3C, și are o suprafață de **3466 mp**.

Obiectul PUZ îl constituie necesitatea de **introducere în intravilan și de reglementare** a terenului, în vederea realizării unei noi investiții pentru modernizarea funcțiunii din prezent de tip servicii - stație de carburanți. Astfel, este necesară detalierea parametrilor tehnici care țin de condițiile de construire.

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.

Prezenta documentație urmărește să detalieze modul de amplasare pe parcelă a construcțiilor propuse, indicând retragerile laterale și posterioare și față de aliniament (implicit a edificabilului maxim), conformarea volumetrică a viitoarei construcții, stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, a numărului și amplasarea locurilor de parcare, conform temei beneficiarului și a reglementărilor impuse de documentațiilor de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentului studiu.

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.

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, prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- Introducere în intravilan a terenului care a generat PUZ
- zonificarea funcțională a terenului în vederea realizării unei zone pentru servicii - stație de alimentare carburanți, comerț și spații servicii
- Stabilirea indicilor și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- Definirea zonelor nonaedificandi necesare lărgirii DN3C;
- Stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- Stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;
- Stabilirea procentului minim de spații verzi
- Asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții și a culoarelor de protecție aferente acestora.

PUZ-ul urmărește reorganizarea și modernizarea fondului construit al incintei, respectând aceeași funcțiune ca și în prezent - servicii și comerț, stație de alimentare carburanți.

0.3. Zona de studiu alături de imobilul care a generat PUZ

Terenul care a generat PUZ, identificat prin nr. cadastral 210597 este proprietatea privată LUKOIL ROMÂNIA SRL și are suprafața de 3466 mp.

Zona studiată prin PUZ cuprinde imobilele cu nr cadastral 247105 la nord (depozit de anvelope) și nr cadastral 219184 la sud (imobil dezafectat, fost restaurant). **Totalul zonei de studiu PUZ, conform Avizului de oportunitate nr 40428 din 03.04.2023 emis de Primăria Mun. Constanța este de 11797 mp.**

0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Prezentul studiu se corelează cu documentația P.U.G. (aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 6531 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 429/3L.10.2018), ale cărui reglementări urbanistice urmează să le coroboreze și să le detalieze, în funcție de specificul zonei de studiu și al vecinătăților. Totodată acesta ține cont de documentația de urbanism - *PUD MODERNIZARE ȘI EXTINDERE FERMA ZOOTEHNICĂ PENTRU FABRICĂ DE INDUSTRIALIZAREA LAPTELUI, aprobat cu HCLM nr 419/2004 și PUD CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE PRODUSE AGRICOLE și SERVICE UTILAJE AGRICOLE*, aprobat cu HCLM nr 274/2006 care vizează terenul învecinat imediat la nord (nr cad 247105), dar și documentația aflată în elaborare - *Plan urbanistic zonal - Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C*.

0.5. Prezentarea investiției / operațiunilor propuse

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

Prezentul PUZ urmărește realizarea unui cadru de reglementare pentru a putea moderniza și reorganiza stația de alimentare cu carburanți. Terenul se află în zona rezervată dezvoltării localității reprezentând o bază pentru următoarea actualizare, conform PUGMC. Echipamentele stației de alimentare cu carburanți existente vor fi modernizate și vor fi implementate dotări noi precum: rezervoare ecologice, spălătorie auto, echipamente spălare manuală, platformă colectare selectivă de deșeuri, separator hidrocarburi cu trapă etc.

Pentru prezenta propunere se vor asigura accesuri carosabile existente din drumul național 3C. În ceea ce privește profilul drumului național mai sus menționat, PUZ-ul în cauză ține cont de gabaritele propuse prin alte documentații de urbanism aflate în elaborare (*Plan urbanistic zonal - Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C*, inițiat de UAT Municipiul Constanța conform Certificat de Urbanism nr 3269/2020).

0.6. Indicatorii propuși

Conform documentației P.U.G. (aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 6531 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 429/3L.10.2018), terenul se încadrează în **EX1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare**. Prin urmare, zona nu beneficiază de reglementări urbanistice, motiv pentru care nu este posibilă autorizarea unei noi investiții.

Prin PUZ se propune reglementarea terenului care a generat PUZ în UTR - ZSC - Zonă destinată serviciilor și comerțului - stație de carburanți

POT maxim admis : 25%

CUT maxim admis : 0,5 mp adc/ mp teren

RH maxim admis : P+1

H max admis :

- 7 m (spațiu servicii și copertină pompe)

- 15 m pentru steaguri și totem

Funcțiuni propuse: stație alimentare cu carburanți, spălătorie auto, comerț, alimentație publică, vulcanizare, service auto și alte servicii similare aferente stațiilor de întreținere și reparații auto

Restul imobilelor din zona de studiu vor păstra reglementările în vigoare și situația existentă.

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

Zona de studiu se află în partea nord-estică a Municipiului Constanța, cu acces la DN3C. PUG Municipiul Constanța încadrează zona ca fiind un areal pretabil pentru dezvoltări ulterioare, fiind înscrisă în **EX1 - zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare**. Funcțiunea propusă prin prezenta documentație de urbanism se integrează în specificul zonei, având în vedere deschiderea acesteia la o circulație publică majoră, care face legătura între Municipiul Constanța și localitățile limitrofe. Aceasta vine în completarea zonelor destinate industriei și serviciilor aflate în imediata vecinătate, atât de-a lungul DN3C, cât și de-a lungul DC89.

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

Inițierea Planului Urbanistic Zonal pentru modernizarea stației de alimentare cu carburanți va avea următoarele beneficii în plan social și economic:

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

- Extinderea spațiului comercial la parterul construcției propuse împreună cu funcțiunea de servicii a zonei generează noi locuri de muncă contribuind la evoluția economică având ca rezultat creșterea veniturilor la bugetul local.
- Construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiul Constanta (respectiv taxe și impozite pe clădiri);

Având în vedere faptul că funcțiunea deja există și se dorește modernizarea construcțiilor, beneficiile sunt de natură vizuală, contribuind la imaginea generală a zonei. Pe de altă parte, având în vedere faptul că sunt propuse mai multe facilități (zonă de aspirator, spălătorie, terasă pentru alimentație publică) este de așteptat ca numărul de angajați ai stației să fie unul mai mare decât în prezent.

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

Realizarea investiției va genera costuri pentru investitorii privați în ceea ce privește sistematizarea terenului, reorganizarea și modernizarea construcțiilor deja edificate și completarea acestora cu alte echipamente aferente funcțiunii dominante, modernizarea infrastructurii edilitare și realizarea sistemului de circulații și accesuri carosabile și pietonale din zona de intervenție, amenajarea spațiilor verzi, dar și totalitatea costurilor de proiectare și avizare a documentațiilor necesare pentru ansamblu.

Costurile de dezvoltare sau extindere a infrastructurii edilitare de pe domeniul public adiacent dezvoltării și de extindere sau modernizare a infrastructurii carosabile vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

1. DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAL PUZ

1.1. Denumirea proiectului / obiectivul de investiții :

PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE ZONĂ DESTINATĂ SERVICIILOR ȘI COMERȚULUI - STAȚIE DE CARBURANȚI, Județul Constanța

1.2. Amplasamentul :

Imobil 210597, strada D.N. 2A , Centura Vest, nr. F.N (actuală DN3C)

1.3. Beneficiarul investiției :

S.C. LUKOIL ROMÂNIA S.R.L.

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism :

Agorapolis SRL

master urbanist Mihaela PUȘNAVA

master urbanist Teodor MANEA

urb. Dyane THOMAS

urb. Melissa ILIE

1.5. Suprafața estimată a terenului :

Terenul care a generat PUZ, identificat prin nr.cadastral 210597 este proprietatea LUKOIL ROMÂNIA SRL și are suprafața de 3466 mp. **Totalul zonei de studiu PUZ, conform Avizului de oportunitate nr 40428 din 03.04.2023 emis de Primăria Mun. Constanța este de 11797 mp.**

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

Conform contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr 1938/11.06.2003 de notarul public Totis Andreea Mura din cadrul Biroul Notarului Public, terenul care urmează să fie supus reglementării, identificat prin nr cadastral 210597, situat în Constanța, DN2A Centura Vest. Intersecție cu Poiana, jud. Constanța, se află în proprietatea privată a societății S.C. LUKOIL DOWNSTREAM S.R.L.

Terenurile cu nr cad 219184 și nr cad 247105 se află în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Imobilul care a generat PUZ se află într-o zonă preponderent agricolă și cu nuclee de producție din sfera activităților agricole și servicii asociate vânzării și întreținerii auto în partea nordică și sud-vestică. În urma analizei fondului construit în intervalul 2008-2022 zona nu a cunoscut intervenții majore asupra fondului construit sau al infrastructurii de circulații. Prin imaginile de mai jos se remarcă în partea nord-est o dezvoltare a zonei de locuit - Tomis Plus/Boreal, acestea extinzându-se până în strada Amsterdam.

Ulterior anilor 2000 în proximitatea zonei de studiu au fost aprobate 5 documentații de urbanism PUD și PUZ care au generat noi reglementări locale. Pe lângă caracterul agricol existent, aceste reglementări au creat o nouă tipologie a zonei cu construcții ce se împart în **hale de producție sau depozitare, construcții administrative sau comerciale de mici dimensiuni**, sau **construcții tehnice**. Majoritatea construcțiilor sunt edificate pe un singur nivel, cu excepția zonei administrative a reprezentanței Dacia (P+M).

Terenul studiat a fost utilizat ca stație de carburanți începând din anul 1998 și până în prezent.



Evoluția zonei în intervalul 2008-2022. Sursa: Google Earth

2.2. Încadrare în localitate

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

Terenul se regăsește în zona nord-vestică a UAT Constanța, cu o accesibilitate ridicată având deschidere la DN3C, și aflându-se la 4 km Sud de Ovidiu, 3 Km nord de Aurel Vlaicu și 2 km est de nodul de autostradă A4 de la Poiana.

Imobilul care a generat PUZ se regăsește în extravilan conform PUG Municipiul Constanța și în **intravilan** conform cărții funciare nr. 210597.

Imobilul se învecinează după cum urmează :

- la nord cu terenul cu nr. Cadastral 247105 - cu funcțiune depozitare/industrie
- La vest cu teren arabil nr cad 245262
- La est cu circulație publică DN3C;
- La sud cu terenul cu nr. cadastral 219184 - teren arabil, dar edificat;

2.3. Elemente ale cadrului natural

La nivelul zonei de studiu, elementele de cadru natural se constituie din vegetația spontană existentă în cadrul parcelelor proprietate privată, compusă din arbori, arbuști și vegetație joasă, fără valoare ambientală.

Conform Certificatului de urbanism nr. 2638 din 20.10.2022 terenul nu se încadrează în zone protejate.

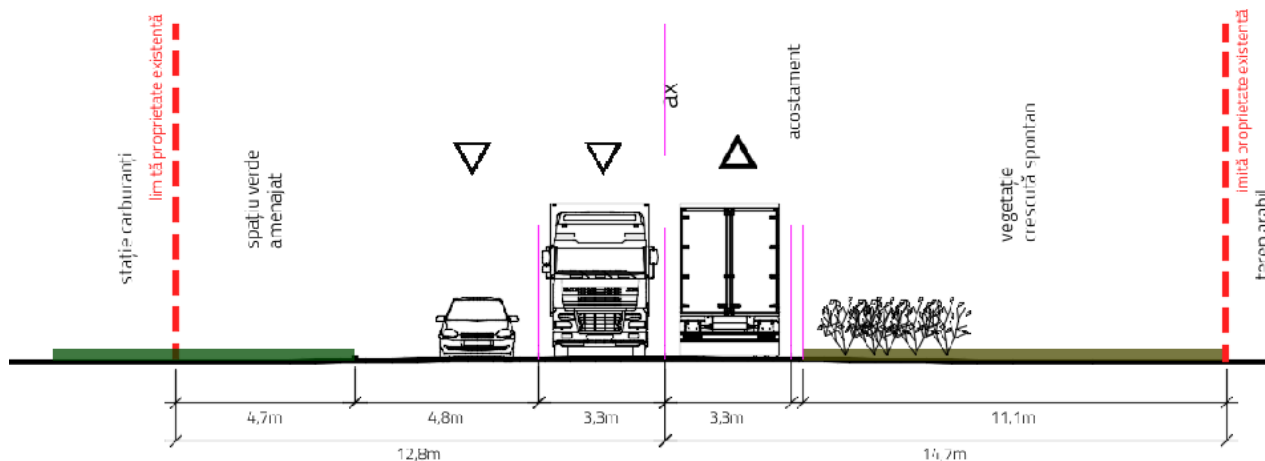
Amplasamentul analizat este situat la mare distanță în raport cu Siturile Natura 2000 din zonă, respectiv la aproximativ 1,5 km sud-vest de ROSPA 0057 Lacul Siutghiol, și la aproximativ 3 km vest de ROSPA 0076 Marea Neagră. Nu au fost identificate în zona amplasamentului elemente de floră și faună care să necesite măsuri de conservare.

2.4. Circulația

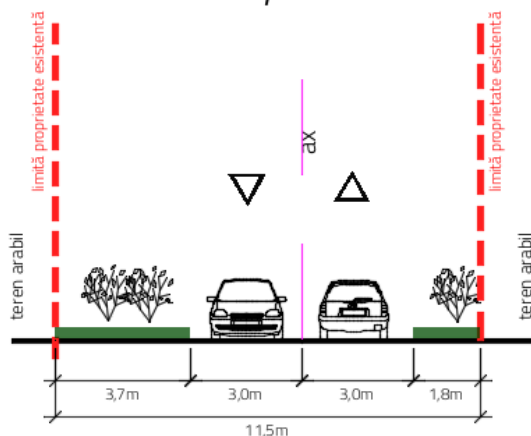
Terenul are acces direct pe latura vestică în drumul național DN3C, circulație carosabilă cu dublu-sens, cu câte o bandă pe sens, având în prezent un gabarit total de 11,7 m. În dreptul stației de carburanți există o bandă de accelerare pe partea vestică a circulației carosabile.

Drumul Comunal 89 care delimitează zona de studiu la sud este o arteră de circulație carosabilă cu dublu sens și două benzi a câte 3 metri. DC89 este prevăzut să fie modernizată și conectată cu strada Amsterdam din zona Palazu Mare astfel încât să se realizeze o legătură carosabilă între DN2a (bd. Tomis) și Autostrada A4, cu traversarea căii ferate.

DN3C
Secțiune A-A'



DC89
Secțiune B-B'



Intersecția celor două artere este una în cruce, semnalizată cu indicatoare Stop pe drumul comunal.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul și zonele din proximitatea lui sunt încadrate în zona **EX1 - zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare**, conform documentației P.U.G. (aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 6531/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 429/3L.10.2018), zona nu este momentan reglementată fiind rezervată dezvoltării localității și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC.

Pe teren există o construcție funcțiune comercială P+1 cu o suprafață de 232 mp conform cărții funciare nr. 210597, o copertină deasupra pompelor de alimentare cu o suprafață de 127 mp și alte construcții supraterane

(echipamente specifice funcțiunii de stație GPL) și zona rezervoarelor de carburanți amplasate în subteran.

În zona studiată regăsim un depozit de anvelope și servicii, la nord de terenul care a generat PUZ și o construcție, fost restaurant și o anexă a acestuia, dezafectate, la sud de terenul care a generat PUZ.

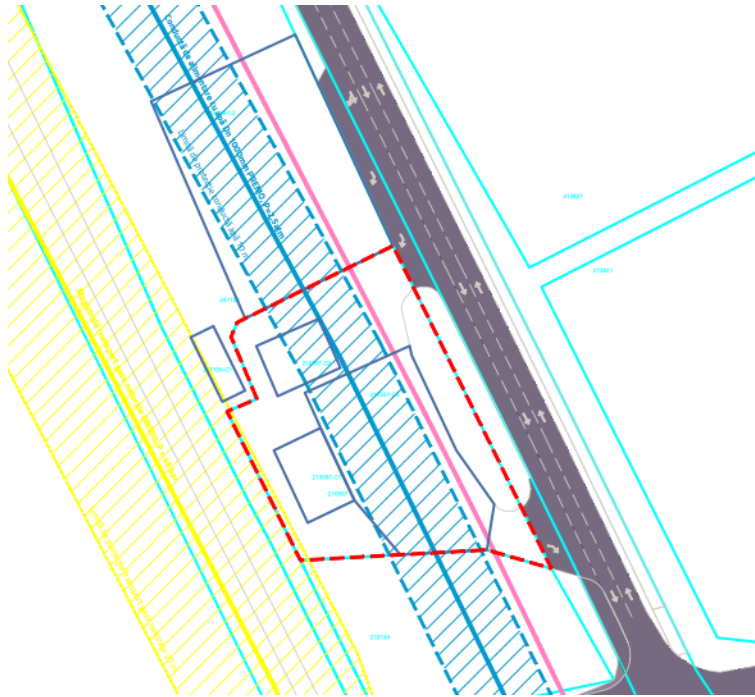
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ						
Suprafață teren (mp)	Sc (mp)	Scd (mp)	POT maxim cf. PUG	POT existent	CUT maxim cf. PUG	CUT existent
3466	232	232	-	6,7%	-	0,07

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ZONA DE STUDIU PUZ					
Utilizare teren	Suprafață teren (mp)	Sc (mp)	Scd (mp)	POT existent	CUT existent
Teren arabil	2082	207	207	9,9%	0,10
Zonă servicii și depozitare	9715	2048			
TOTAL	11797				

2.6. Echipare edilitară

În zone există următoarele rețele edilitare și infrastructuri aferente acestora:

- la est Magistrală transport gaze naturale DN500, P = 45 bar având o zonă de protecție de 30 m măsurată axul traseului
- Conducta de alimentare cu apă Dn 1000mm PREMO, P=2,5 atm traversează zona de studiu și are o zonă protecție sanitară cu regim sever de 10 m măsurată de la generatoarele exterioare ale conductelor de aducțiune apă
- Traseul de cabluri telecomunicații, traversează zona de studiu de la nord la sud, de-a lungul DN3C.



Situația rețelelor edilitare în zona de studiu

Amplasamentul beneficiază de aprovizionare cu apă prin intermediul unei conducte care este bransată la infrastructura de alimentare a societății Expres Dim 2001 SRL situată pe terenul din nord, nr cad 210597, conform Acordului încheiat între părți din anul 2009.

- alimentarea cu apă potabilă este asigurată din rețeaua locală prin intermediul conductei private a amplasamentului de la nord;
- apele uzate menajere sunt evacuate într-un bazin vidanjabil cu capacitatea de 4mc;
- apele pluviale sunt preluate prin rigole cu grătar, dirijate în separatorul de produse petroliere, după care evacuate într-un bazin vidanjabil cu capacitatea de 72mc situat în zona aliniamentului către DN3C;
- alimentarea cu energie electrică se realizează din sistemul național, contorizat.

2.7. Probleme de mediu

Terenurile nu se află în zone cu probleme de mediu.

Conform PUG Municipiul Constanța, în zona amplasamentului studiat nu se suprapune peste zone de risc de alunecări de teren sau cu zone inundabile. Studiul Geotehnic aflat în lucru va stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare a terenului, dacă acestea există.

2.8. Disfuncționalități situația existentă- Sintează

Analizând situația existentă, se observă prezența următoarelor tipuri de disfuncționalități de ordin funcțional, estetic:

- Pe latura sudică a terenului care a generat PUZ se regăsesc construcții abandonate pe teren a cu funcțiune agricolă, cf. ANCP

- În proximitatea acesteia predomină vegetația spontană creând o imagine urbană precară
- În cadrul parcelei care a generat PUZ se regăsesc construcții și zone carosabile în stare de degradare;

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

Prin tema program, se intenționează reorganizarea incintei stației de alimentare cu carburanți, respectând aceeași funcțiune ca și în prezent. Alături de echipamentele existente în prezent, se propune și modernizarea incintei cu o serie de echipamente și dotări noi precum: înlocuirea rezervoarelor cu rezervoare ecologice, spălătorie auto, echipamente spălare manuală, platformă colectare selectivă de deșeuri, separator hidrocarburi cu trapă, etc;

Prezentul PUZ urmărește să detalieze modul de amplasare în parcelă a construcțiilor și echipamentelor propuse, indicând retragerile laterale, posterioare și față de aliniament (implicit a edificabilului maxim), regimul maxim de înălțime, stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, a numărului și amplasarea locurilor de parcare, conform temei beneficiarului și a reglementărilor propuse.

3.1. Studii de fundamentare

- Studiu topografic;

Ridicarea topografică realizată pe întreaga zonă de studiu stabilită conform avizului de Oportunitate, relevă o planeitate relativă a amplasamentului, cu o diferență de nivel de aproximativ 1,5 metri pe direcția nord-sud, rezultând o pantă de aproximativ 0,7%. Nu au fost identificate accidente de teren.

- studiu geotehnic;

În vederea stabilirii caracteristicilor geomorfologice a fost realizat un studiu geotehnic pe amplasamentul care a generat PUZ, prin SC Geotech Dobrogea SRL. Analiza celor două foraje realizate în cadrul amplasamentului care a generat PUZ indică faptul că în această zonă terenul prezintă următoarea succesiune litologică :

- în suprafață, se găsește un strat de umplutură, a cărui grosime este de pana la 2,25 m ;
- până la adâncimea de 8,00 m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adânc, urmează un strat de loess galben plastic vâtos cu o intercalație de argilă prăfoasă având o grosime de 1,00 m, a cărui umiditate crește odată cu adâncimea.

Forajele au fost oprite în stratul de loess galben. Cota forajului F1 este mai sus față de cota forajului F2 cu aproximativ 1,00 m;

La data executării forajelor s-a întâlnit nivelul pânzei freatice la adâncimea de aproximativ 6,70 m în zona forajului F2. Acesta poate varia în timp din cauza precipitațiilor căzute în zona.

Terenul de fundare este constituit din pământuri, ca urmare principiile generale de calcul al terenului de fundare pentru construcții sunt conform prevederilor Normativului NP 112 – 2014- Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață.

Se află în curs de elaborare următoarele studii:

- Studiu de circulație.
- Studiu de însorire.

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Terenul se încadrează în zona **EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității** sunt indicative și reprezintă o baza pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung.

Zonele EX nu au făcut obiectul PUGMC. Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajări peisagere și de protecție. În cadrul PUGMC sunt indicate posibile extinderi ale limitelor intravilanului actual precum și limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI

Restricții provizorii :

- Se interzice temporar, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricăror construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare,
- Se interzice temporar, **până la elaborarea SDTLMC**, autorizarea oricărei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (**CENTURA VERDE**).

În vederea definirii reglementărilor pentru terenul care a generat PUZ se va urmări **corelarea cu PUGMC cu zone funcționale care admit funcțiunea propusă** - stație alimentare cu carburanți și servicii conexe asociate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente ale cadrului natural valoroase. Având în vedere faptul că activitatea principală a funcțiunii prevede circulații carosabile și având în vedere faptul că terenul este unul care găzduiește deja această funcțiune se urmărește menținerea, în mare măsură a suprafețelor nemineralizate existente. Întrucât este necesară lărgirea DN3C, suprafața de spațiu verde adiacentă limitei de proprietate către DN3C va parțial mineralizată în viitor.

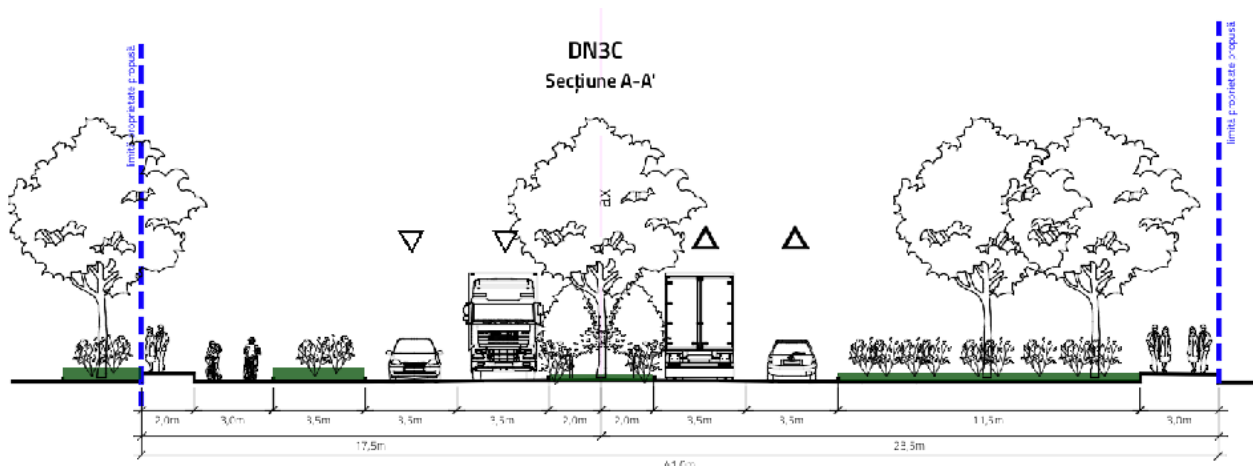
În situația existentă pe teren există un total de 413 mp spațiu verde pe teren natural și încă 208 mp spațiu verde peste placa deasupra rezervoarelor de combustibil.

În soluția de reorganizare a incintei și ca urmare a lărgirii DN3C și afectarea parcelei pe o suprafață de 466 mp, suprafața de spațiu verde va fi compusă din 315 mp pe teren natural și 250 mp peste placa rezervoarelor subterane și pe dale înierbate aferente locurilor de parcare. Se urmărește respectarea unui procent de **15% suprafețe verzi la nivelul parcelei rezultate în urma lărgirii gabaritului DN3C**, prin mai multe tipuri: zone verzi amenajate, dale înierbate cu rol de parcare și drum cu importanță scăzută și construcții subterane cu acoperire în sistem terasă verde.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul se realizează în prezent din DN3C prin două zone de intrare/ieșire cu gabarite de 10 m (intrare) și 16 m (ieșire). În vederea realizării accesului/ieșirii carosabile vor fi utilizate zonele de acces existente.

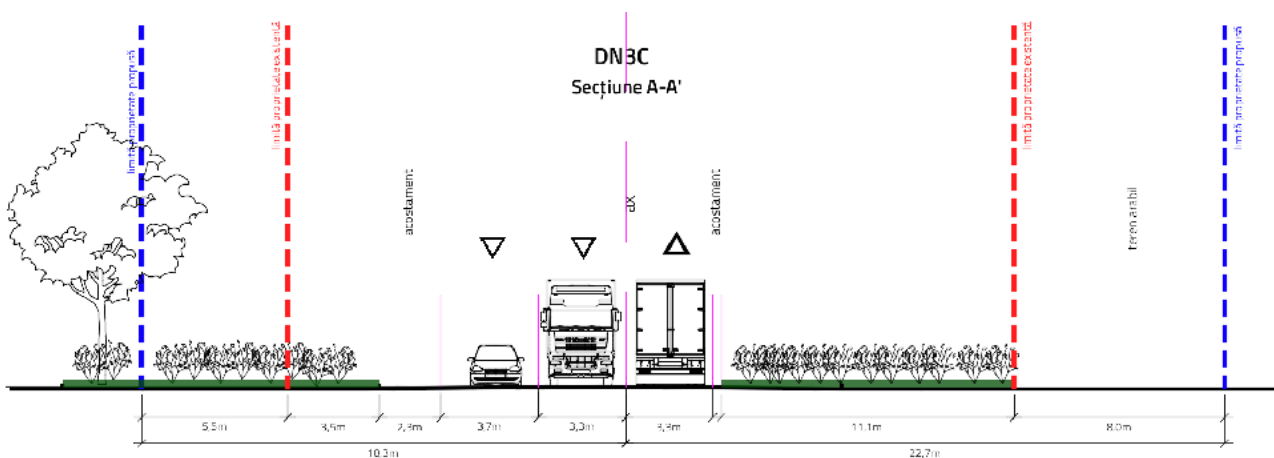
Propunerea circulației a ținut cont de regabaritarea DN3C cu un profil stradal total propus de 41 m, acesta incluzând un gabarit carosabil cu 4 benzi și spațiu verde median, trasee velo, circulații pietonale și vegetație de aliniament conform documentației de urbanism *Plan urbanistic zonal - Regenerare și revitalizare urbană zona DN3C aflată în elaborare*.



Profil propus DN3C în dreptul stației Lukoil conf. gabarit propus prin PUZ DN3C în elaborare

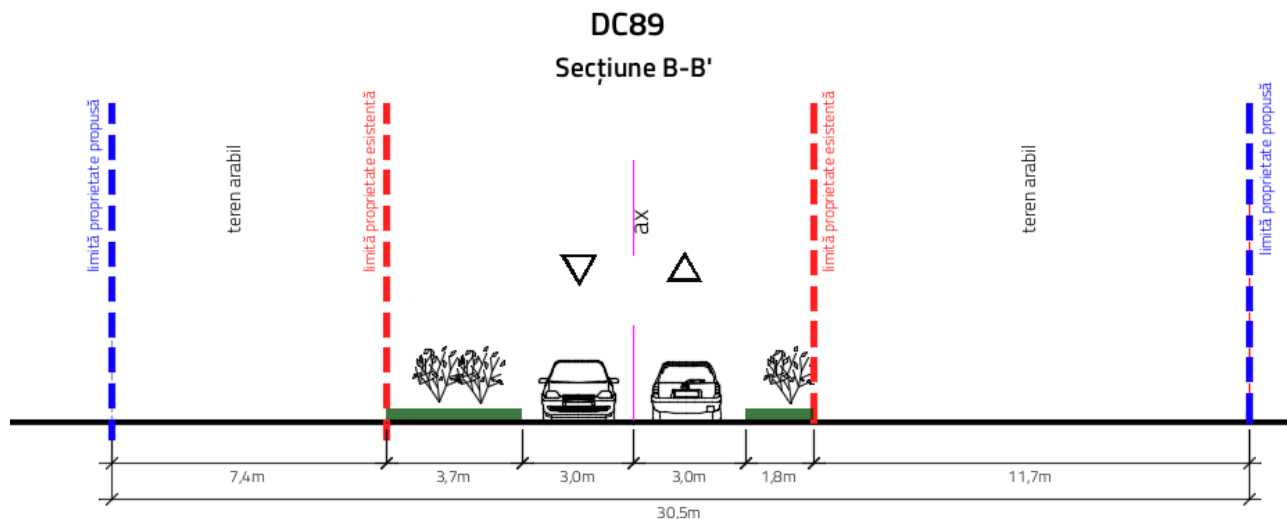
Accesul pe lot ține cont de accesul comun către zona de depozit de anvelope de la nord. Pentru aceasta a fost prevăzută o bandă de decelerare-accelerare la limita celor 2 benzi prevăzute în PUZ DN3C. De asemenea, propunerea respectă accesul existent către service-ul Dacia, astfel că, în urma realizării modernizării stației și reconfigurării accesului conform gabaritului maximal prevăzut în PUZ DN3C, toate loturile situate pe latura vestică a DN3C vor putea realiza manevrele de intrare ieșire în condiții de siguranță și fluentă.

Având în vedere faptul că modernizarea DN3C la gabaritului maximal prevăzut în PUZ DN3C este o propunere cu implementare într-un viitor mediu-lung, a fost analizată și situația racordării stației la gabaritului existent al drumului național. Prin urmare, în situația în care modernizarea stației de carburanți se va realiza anterior modernizării DN3C (scenariu realist) reconfigurarea zonelor de acces și amplasarea instalațiilor, construcțiilor și echipamentelor vor respecta culoarul non-aedificandi necesar lărgirii DN3C la un gabarit de 41 m în dreptul stației de carburanți.



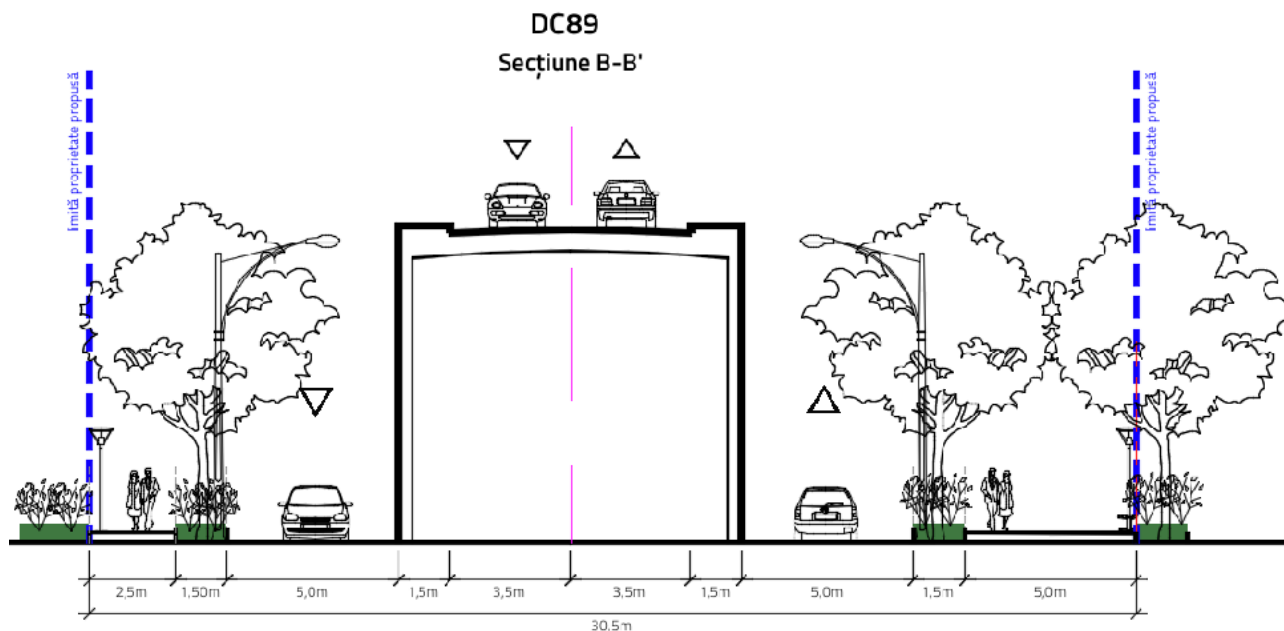
Profil intermediar propus DN3C în dreptul stației Lukoil și gabaritul final propus prin PUZ DN3C în elaborare

Tot în cadrul PUZ DN3C este prevăzută și modernizarea și lărgirea DC89 la un gabarit care prevede 4 benzi carosabile și un pasaj supraterran deasupra intersecției cu DN3C. În vederea asigurării spațiului necesar pentru reconfigurările necesare de circulații sunt necesare culoare non-aedificandi de-a lungul limitei sudice a zonei



de studiu PUZ. În dreptul acesteia, DC89 este prevăzută la un gabarit total de 30,5 m.

Profil intermediar propus DC89 în dreptul stației Lukoil și gabaritul final propus prin PUZ DN3C în elaborare



Profil propus DC89 în dreptul zonei de studiu PUZ conf. gabarit propus prin PUZ DN3C în elaborare

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

Zona de studiu fiind formată dintr-un singur lot și păstrând funcțiunea existentă , terenul a fost încadrat în următoarea zonificare:

UTR ZSC - Zonă destinată serviciilor și comerțului - stație de carburanți

POT maxim admis : 25%

CUT maxim admis : 0,5 mp adc/ mp teren

RH maxim admis : P+1

H max admis :

- 7 m (spațiu servicii și copertină pompe)

- 15 m pentru steaguri și totem

În cazul celorlalte terenuri din zona de studiu se vor menține reglementările din situația existentă.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ

UTR	Suprafață teren (mp)	Suprafață teren (%)	POT maxim propus	CUT maxim propus	RH maxim propus	Spațiu verde minim propus
ZSC - zonă destinată serviciilor și comerțului	3000	86,6%	25%	0,5 mc/mp teren	P+1	15%
Suprafață de teren rezervat lărgirii DN3C	466	13,4%	-	-	-	-
TOTAL	3466					

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ - REGLEMENTARE LA NIVELUL ZONEI DE STUDIU

ZONIFICARE	S teren (mp)	S teren (%)	POT maxim propus	CUT maxim propus	RH maxim propus
ZSC	3000	25,4%	25%	0,5	P+1
Zonă reglementată conf PUD aprobat prin HCLM nr 274/2006	5557	47,1%	29%	0,29	P

Ex1(nr cad 219184) - conf PUG Mun. Constanța	1236	10,5%	-	-	-
Circulații	2004	17,0%	-	-	-
Total zonă de studiu	11797	100,0%			

Funcțiuni propuse la nivelul UTR ZSC (stația Lukoil): stație alimentare cu carburanți, spălătorie auto, comerț, alimentație publică, vulcanizare, service auto și alte servicii similare aferente stațiilor de întreținere și reparații auto etc.

Pentru celelalte terenuri aflate în zona de studiu vor menține reglementările și situația existentă:

teren nr cad 247105

POT max = 29%

CUT max = 0,29

conf. PUD aprobat prin HCLM nr 419/2004 și 274/2006

teren nr cad 219184

EX1 - extravilan, conf PUG

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilul beneficiază de echipare edilitară după cum urmează:

- Amplasamentul beneficiază de aprovizionare cu apă prin intermediul unei conducte care este bransată la infrastructura de alimentare a societății **Expres Dim 2001** SRL situată pe terenul din nord, nr cad 210597, conform Acordului încheiat între părți din anul 2009.
- apele uzate menajere sunt evacuate într-un bazin vidanjabil cu capacitatea de 4mc;
- apele pluviale sunt preluate prin rigole cu grătar, dirijate în separatorul de produse petroliere, după care evacuate într-un bazin vidanjabil cu capacitatea de 72mc situat în zona aliniamentului către DN3C;
- alimentarea cu energie electrică se realizează din sistemul național, contorizat.

Se vor respecta zonele de protecție și siguranță ale rețelelor edilitare din zonă:

- traseu transport gaze naturale DN500, P=45 bar - min 20m
- Traseu aducțiune de apă Dn 1000 mm, - min 10 m;

3.7. Protecția mediului

Amplasamentul respectă normele privind protecția mediului, conform Autorizației de Mediu nr 103/25.06.2019 obținută pentru activitatea existentă a stației de carburanți. În situația propusă este menținută funcțiunea și utilizarea parcelei conform existentului. Amplasamentul prevede:

- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate - stația va fi prevăzută cu separator de hidrocarburi, separator grăsimi și separator nămol. De asemenea, vor fi menținute bazinul vidanjabil de retenție ape uzate menajere și bazinul vidanjabil retenție ape pluviale.

- Dezvoltarea controlată a deșeurilor - amplasare de-a lungul limitei sudice a amplasamentului a unor recipiente de colectare selectivă a deșeurilor produse în urma activității stație. Resturile vor fi preluate de operatori autorizați pentru colectarea deșeurilor, în baza unui contract de prestări servicii.
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului urban.

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

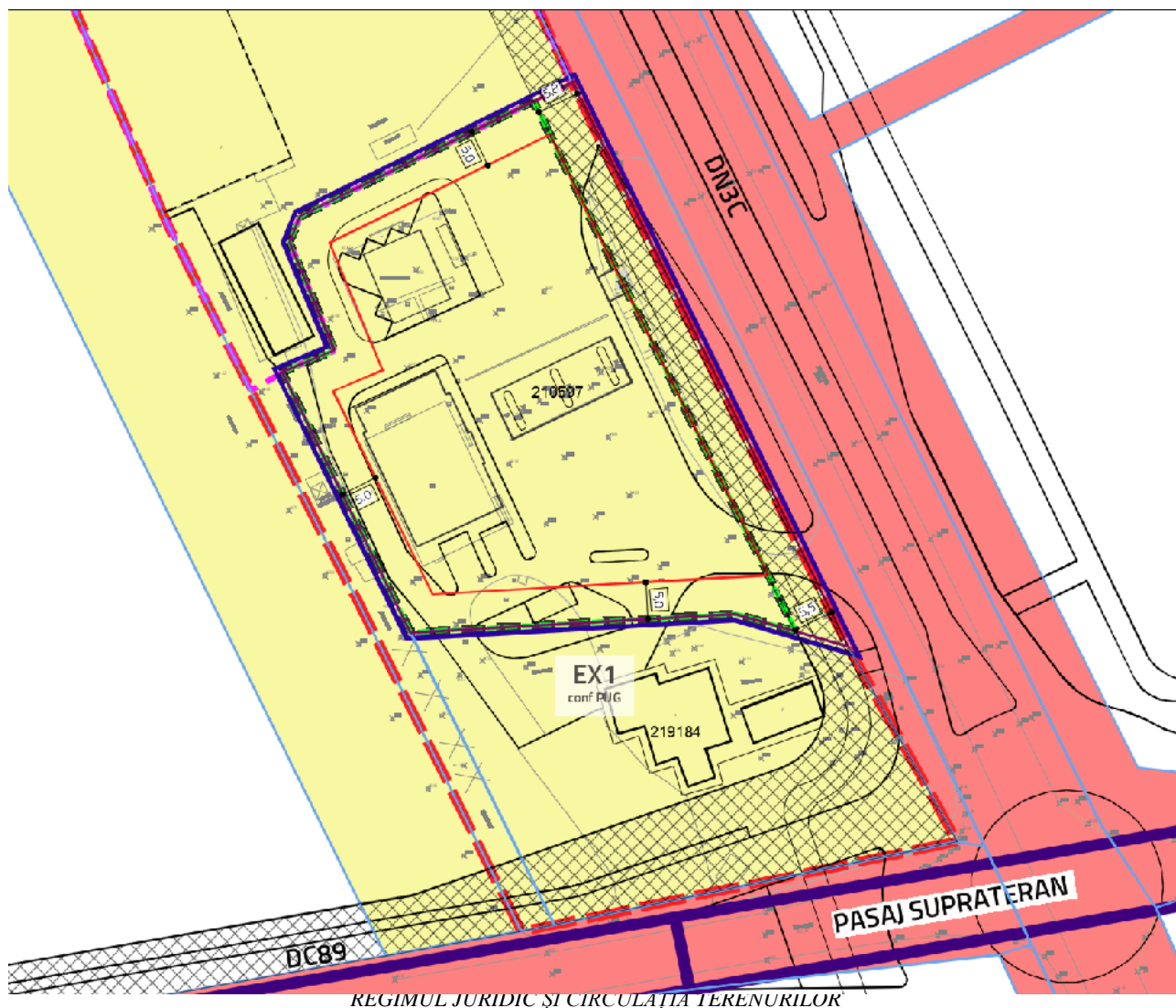
Planul Urbanistic Zonal listează obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

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

și identifică 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;

Conform extrasului CF imobilul identificat cu număr cadastral și carte funciara numărul 210597 este înscris în intravilanul municipiului Constanța. Terenul cu suprafața de **3466 mp** se află în proprietatea privată a Lukoil România. În vederea lărgirii DN3C la gabaritul cu un profil de 41 m conform, este necesară trecerea din proprietatea privată a unei suprafețe de **466 mp** (o fâșie de teren de-a lungul DN3C cu lățimea de 5,6 m) în **domeniul public** al Municipiului Constanța, ulterior aprobării PUZ DN3C.



În vederea lărgirii DC89 și a DN3C la gabaritele menționate anterior, sunt necesare operațiuni de trecere din proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice în domeniul public a unei suprafețe totale de 2004 mp, la nivelul întregii zonei de studiu, după cum este detaliat în tabelul de mai jos:

Bilanț circulația terenurilor în vederea realizării circulațiilor carosabile			
Teren	S teren inițial (mp)	Necesar realizare circulații (mp)	S teren rezultat (mp)
Nr cad 210597 - teren care a generat PUZ	3466	466	3000

Nr cad 247105	6249	692	5557
nr cad 219184	2082	846	1236
Total zonă de studiu	11797	2004	9793

Prin operațiunea de lărgirea a DN3C descrisă mai sus, noul aliniament al terenului care a generat PUZ va fi retras cu aproximativ 5,6 m față de limita de proprietate estică a zonei care a generat PUZ.

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

Zona de studiu se află în partea nord-estică a Municipiului Constanța, cu acces la DN3C. PUG Municipiul Constanța încadrează zona ca fiind un areal pretabil pentru dezvoltări ulterioare, fiind înscrisă în **EX1 - zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare**. Funcțiunea propusă prin prezenta documentație de urbanism se integrează în specificul zonei, având în vedere deschiderea acesteia la o circulație publică majoră, care face legătura între Municipiul Constanța și localitățile limitrofe. Aceasta vine în completarea zonelor destinate industriei și serviciilor aflate în imediata vecinătate, atât de-a lungul DN3C, cât și de-a lungul DC89.

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

Inițierea Planului Urbanistic Zonal pentru modernizarea stației de alimentare cu carburanți va avea următoarele beneficii în plan social și economic:

- Extinderea spațiului comercial la parterul construcției propuse împreună cu funcțiunea de servicii a zonei generează noi locuri de muncă contribuind la evoluția economică având ca rezultat creșterea veniturilor la bugetul local.
- Construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiul Constanta (respectiv taxe și impozite pe clădiri);

Având în vedere faptul că funcțiunea deja există și se dorește modernizarea construcțiilor, beneficiile sunt de natură vizuală, contribuind la imaginea generală a zonei. Pe de altă parte, având în vedere faptul că sunt propuse mai multe facilități (zonă de aspirator, spălătorie, terasă pentru alimentație publică) este de așteptat ca numărul de angajați ai stației să fie unul mai mare decât în prezent.

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

Realizarea investiției va genera costuri pentru investitorii privați în ceea ce privește sistematizarea terenului, reorganizarea și modernizarea construcțiilor deja edificate și completarea acestora cu alte echipamente aferente funcțiunii dominante, modernizarea infrastructurii edilitare și realizarea sistemului de circulații și accesuri carosabile și pietonale din zona de intervenție, amenajarea spațiilor verzi, dar și totalitatea costurilor de proiectare și avizare a documentațiilor necesare pentru ansamblu.

Costurile de dezvoltare sau extindere a infrastructurii edilitare de pe domeniul public adiacent dezvoltării și de extindere sau modernizare a infrastructurii carosabile vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

Manager Proiect,

arh. Sergiu Zmeu

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava

Echipă de elaborare

stud. urb. Melissa Mihaela Ilie

urb. Beatrice Gheorghiu

urb. Teodor Manea