

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

BENEFICIAR:

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 bomarea 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 romei.

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 baptiști, 31 romano-catolici.

Comparativ, în anul 1930 localitatea număra 1.502 locuitori, dintre care 936 români, 268 turci, 96 tătari, 59 germani, 44 țigani, 27 armeni, 24 greci ș.a. Sub aspect confesional populația era alcătuită din 1.047 ortodocși, 371 mahomedani, 47 luterani, 19 armeano-gregorienii, 13 romano-catolici ș.a.m.d.

Istoric

În urma săpăturilor arheologice s-au găsit urme de locuire datate înainte de anul 992 e.n.

Prima atestare documentară a localității cu numele de Murfatlar este din anul 1855, nume care se păstrează până în anul 1924, când, în urma disputelor politice dintre țărăniști și liberali, numele se schimbă în Basarabi. În anul 1965, localitatea revine la numele de Basarabi, pentru ca în anul 1980, numele să se schimbe din nou în Murfatlar. Se spune că schimbarea se datorează rezonanței turcești a denumirii „Basarabi” (în trad. „Al lui Murfat”). Conform unei anecdote, însuși Nicolae Ceaușescu ar fi ordonat schimbarea denumirii, pentru că pronunțarea numelui vechi îi prilejuia dificultăți.

Pe 26 iunie 2007 Camera Deputaților a adoptat legea de revenire la denumirea Basarabi. Legea a fost adoptată de Senat la 4 decembrie 2007, promulgată de președintele României pe 20 decembrie 2007 și publicată în Monitorul Oficial pe 21 decembrie 2007.

Edificii culturale de interes național

În apropierea orașului se află Complexul rupestru Basarabi-Basarabi, cu prima biserică de pe teritoriul României. Ansamblul monastic rupestru cuprinde biserici, încăperi, galerii etc.

Situl arheologic Basarabi-Basarabi se află la o distanță de 15 km de litoralul Mării Negre, pe malul drept a ceea ce a fost Valea Carasu, acum Canalul Dunăre-Marea Neagră. Este alcătuit din camere și galerii, fiind săpat într-un deal de cretă situat în apropierea carierei de extragere a cretei din Basarabi. A fost descoperit pe 11 iunie 1957, în urma unor lucrări de extindere a zonelor de exploatare a cretei. Acest complex, a adăpostit, în opinia cercetătorilor, prima biserică și primele chilii ale unei mănăstiri, de pe teritoriul României. Bisericile și galeriile săpate în dealul de cretă de la Basarabi-Basarabi se află pe versantul de NV al dealului Tibisirul, la o distanță de câteva zeci de metri de Canalul Dunăre – Marea Neagră și în imediata apropiere a marelui val de piatră. Se presupune că întrebuințarea inițială a complexului Basarabi-Basarabi a fost strâns legată de existența acestui val de piatră, deoarece multe dintre fragmentele păstrate ale coronamentului de val sunt din cretă, a cărei origine se poate afla în cariera veche. Datarea sitului s-a făcut pe baza indicației unei inscripții din naosul bisericii B4 leat 6500, ceea ce înseamnă anul 992.

Rezervația Fantanita-Basarabi

Pusa sub ocrotire în anul 1932, rezervația este situată la 1 km sud de podgoria Basarabi, pe partea stângă a soselei Constanta-Ostrov.

Rezervația ocupă o suprafață de 19,70 ha și este inclusă în pădurea Basarabi, a cărei suprafață este de 641 ha.

Incepand cu anul 1962 rezervatia este ocrotita de lege si adaposteste specii rare cum ar fi: usturoiul, inul dobrogean, colilia, spinul de Basarabi, zambila, precum si specii cu areal exclusiv dobrogean: cimbrul, pesma, migdalul pitic, bujorul de stepa, ricinul, etc.

In aceasta zona traieste broasca testoasa dobrogeana, a carei arie de raspandire in tara noastra se limiteaza la cateva puncte din stepa Dobrogei.

Numeroasele specii floristice si valoarea peisagistica a zonei fac din aceasta rezervatie un important punct de atractie pentru turisti

In prezent, zona studiata este intr-o continua dezvoltare, accentul fiind pus pe dezvoltarea cu caracter industrial si de transport naval a zonei adiacente Canalului Dunarea-Marea Neagra.

2.2. Incadrarea in oras:

Zona studiata propusa vizata in suprafata de 18 134.00 mp este delimitata de:

- la Nord: incinta concesionata de catre S.C. DUNAV SHIPPING S.R.L.;
- la Sud: str. Pescarusului;
- la Est: Compania Nationala - Administratia Canalelor Navigabile si Administratia Zonelor Libere Constanta - Zona Libera Basarabi;
- la Vest: drumul de acces catre incinta concesionata de catre S.C. DUNAV SHIPPING S.R.L. (si peste drum de S.C. Vie - Vin Murfatlar S.A. si R.A.J.A. Constanta).

Zona generatoare / initiatora a viitorului P.U.Z. este reprezentata de lotul de teren incadrat in intravilanul orasului Basarabi, cu nr. Cad. _____ si adresa oras Basarabi, str. Pescarusului nr. 5, jud. Constanta, in suprafata de 10 058.00mp, dar din necesitatea incadrarii PUZ-ului, suprafata studiata propusa totala este 18 134.00mp, afectand si loturile invecinate. Suprafata studiata propusa poate fi modificata la cererea si indicatiile Primariei Orasului Basarabi, planurile aferente actualizandu-se in consecinta.

Zona generatoare / initiatora PUZ este delimitata de:

- la Nord: incinta concesionata de catre S.C. DUNAV SHIPPING S.R.L.;
- la Sud: str. Pescarusului;
- la Est: Compania Nationala - Administratia Canalelor Navigabile si Administratia Zonelor Libere Constanta - Zona Libera Basarabi;
- la Vest: drumul de acces catre incinta concesionata de catre S.C. DUNAV SHIPPING S.R.L. (si peste drum de S.C. Vie - Vin Murfatlar S.A. si R.A.J.A. Constanta).

Delimitarea zonei generatoare a avut la baza cadastrul lotului si extrasul de carte funciara pus la dispozitia proiectantului. Din punct de vedere al incadrarii in orasul Basarabi, zona generatoare este pozitionata in intravilanul orasului Basarabi.

Pozitionarea este optima pentru realizarea unei investitii destinate activitatilor industriale si de transport pe canalul navigabil Dunarea-Marea Neagra sau pentru facilitati de depozitare aferente portului Basarabi la Canalul Dunarea-Marea Neagra, beneficiarul fiind insa conditionat de reglementarile anterioare ale zonei, stabilite printr-un P.U.Z. anterior, reglementari ce se doreste a fi modificate prin prezenta documentatie.

CARACTERUL ZONEI; ASPECTUL ARHITECTURAL - URBANISTIC.

Zona studiata face parte conform Reglementarilor din PUG oraş Basarabi, din zona industrială a oraşului. Prezenta portului Basarabi la Canalul Dunăre - Marea Neagra determina dezvoltarea activitatilor direct legate de transportul fluvial, precum si aspectul arhitectural urbanistic al zonei. Clădirile existente in vecinătăţi sunt construcţii cu caracter industrial, gen hala, cu regim mic de inaltime, iar pe frontul de sud al străzii Pescăruşului construcţii de locuit cu regimul de inaltime parter.

Pe terenul ce face obiectul prezentului studiu se afla o cladre cu funtiunea de Hala de Productie Plase Sudate, hala ce este in prezent nefolosita.

2.3. Circulatia:

Accesul la amplasament este asigurat pe str. Pescăruşului printr-un drum pietruit existent, cu traseul de-a lungul limitei de proprietate spre RAJA, precum si de strada Pescăruşului care delimitează amplasamentul la sud.

2.4. Ocuparea terenurilor:

Destinaţia clădirilor este aceea de clădiri industriale in zona portului liber si de construcţii de locuit pe frontul de sud al străzii Pescăruşului.

Terenul cu suprafata de 10 058,00 mp. pe care se propune realizarea investitiei face parte dintr-o zona cu suprafata de 18.837,90 mp. apartinand Domeniului Privat al Primăriei oraşului Basarabi, aflat in administrarea Consiliului Local oraş Basarabi. Din aceasta suprafata, un lot cu suprafata de 7000.09 mp. a fost concesionat de Primăria oraşului Basarabi către S.C. DUNAV SHIPPING S.R.L.

Suprafata de 10 058,00 mp. este fi concesionata S.C. Amber Mineral S.R.L, diferenta urmând sa ramana in domeniul public pentru realizarea amprizei corespunzătoare a cailor de acces si a rigolei de scurgere a apelor pluviale de pe strada Pescăruşului. Pe acest teren se afla o cladre cu funtiunea de Hala de Productie Plase Sudate, hala ce este in prezent nefolosita si care se doreste a fi extinsa si reamenajata si a carei destinatie se doreste a fi modificata.

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, parcarri sau platforme betonate. In partea de vest a lotului exista conducta de aductiune 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 discretionar 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.

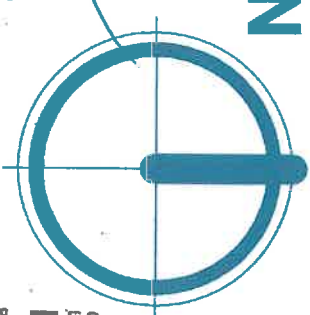
Proiectant general,
S.C. CREO-MIXT S.R.L.

Întocmit,
Arh. DAN PAVEL

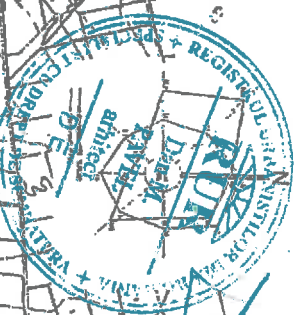


AMPLASARE TEREN

SCHEMA INCADRARE IN LOCALITATE



ORAȘUL BASARABI
LOCALITATEA
BASARABI
ROMANIA, 5200
PLANURĂ GENERALĂ
SITUAȚIA EXISTENTĂ
DISFUNCȚIONALITĂȚI
2000



ANEXE TEHNICE

Forma de teren	Suprafața	Observații
1. Teren agricol	1.000,00	
2. Teren industrial	500,00	
3. Teren comercial	200,00	
4. Teren rezidențial	1.500,00	
5. Teren verde	300,00	
6. Teren apă	100,00	
7. Teren neclassificat	100,00	
Total	3.700,00	

B.I.A. ARCHITECT DAN PAVEL		T.N.A. 3626		BENEFICIAR: S.C. AMBER MINERAL S.R.L.		Pt. nr. 1	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNĂTURA	Scara:	TITLUL PROIECTULUI: P.L.Z. SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DAN FABRICA P-ASE BUNETA S-ANTI DORCA P-AMFACIE ALUMINIU, STR. PISCACIUTULUI NR. 5, ORAȘ BASARABI		Faza: P.A.C.	
SEE PROIECT	ARR. DAN PAVEL		Data:	TITLUL PLANȘEI: PLAN INCADRARE IN LOCALITATE		Pl. nr. A0	
PROIECTAT	ARR. DAN PAVEL		03. 2018				
DESENAT	ARR. DAN PAVEL						