



**P.U.Z. – “ZONA FABRICA DE AMIDON”
Jud. Constanta, Mun. Medgidia**

01. FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA PROIECTULUI : P.U.Z. – “Zona Fabrica de Amidon”,

NUMĂR PROIECT : MED 01/2024

FAZA : Memoriu de Informare

BENEFICIAR : Primaria Municipiului Medgidia

AMPLASAMENT : Jud. Constanta, Mun. Medgidia,

PROIECTANT ARHITECTURĂ: S.C. SPECTO MANAGEMENT SOLUTIONS S.R.L.
RO 24139961, Str. N. Caramfil, Nr. 49, Et. 5, Sector 1,
Bucuresti
J40/6011/2014

■ PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 OBIECTUL LUCRARI

- 1.1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.1.2. Obiectul lucrării
- 1.1.3. Surse de documentare

1.2 NECESITATE SI OPORTUNITATE

2 SITUATIA EXISTENTA

MODUL DE INCADRARE AL INVESTITIEI LA NIVEL ZONAL

- 2.1. Delimitarea zonei extinse de studiu
- 2.2. Amplasarea terenului si incadrarea în localitate
- 2.3. Evolutia zonei
- 2.4. Elemente ale cadrului natural in vecinatatea si perimetrul zonei de studiu
- 2.5. Circulatia
- 2.6. Ocuparea terenurilor
- 2.7. Echiparea edilitara
- 2.8. Prevederi ale regulamentelor locale de urbanism
- 2.9. Disfunctionalitati specific terenului sau zonei de studiu, conditii impuse de acestea
- 2.10. Probleme de mediu
- 2.11. Opțiuni ale populației

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare. Elemente de tema
PROPUNERE REGLEMENTARI
- 3.1.2. Functiunea solicitata de initiator si propusa prin PUZ
- 3.1.3. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 3.1.4. Regim de construire
- 3.1.5. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.1.5.1. Circulatii carosabile/pietonale si stationarea autovehiculelor
- 3.1.6. Valorificarea si protectia cadrului natural
- 3.1.7. Protecția mediului
- 3.1.8. Obiective de utilitate publică

3.2 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

3.3 CATEGORII DE COSTURI

4 CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

■ PIESE DESENATE

- | | |
|------------------------|------|
| 1. Incadrare în zona | U-01 |
| 2. Incadrare in PUG | U-02 |
| 3. Analiza functionala | U-03 |
| 4. Regimul juridic | U-04 |
| 5. Propunere | U-05 |

03. MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 OBIECTUL LUCRĂRII

1.1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării : Studiu de oportunitate pentru “Zoana Fabrica de amidon”
- Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI MEDGIDIA.
- Amplasament: Jud. Constanta, Mun. Medgidia,
- Proiectant: S.C. SPECTO MANAGEMENT SOLUTIONS S.R.L.
- Număr proiect: MED 01 2024
- Faza de proiectare: Aviz Oportunitate - Plan Urbanistic Zonal.
- Data elaborării: Noiembrie 2024

1.1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul pentru care se întocmește **studiul** reprezintă realizarea regulamentului de urbanism pentru “zona industrială de est” a orasului, zona situată în partea de est Mun. Medgidia, Jud. Constanta.

Obiectul lucrării constă în rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, revitalizarea zonei industriale existente și a instalațiilor tehnice aferente. A modului de amplasare a noilor clădiri de birouri, administrative și a anexelor aferente, a modului de delimitare a proprietăților și a tipului de împrejurimi. Stabilirea regimului maximal de înălțime în funcție de destinația clădirilor și a instalațiilor tehnologice. Prezentele propuneri adugând actualizări și modificări, față de reglementările și recomandările din Planul Urbanistic General al Municipiului Medgidia.

Prin prezentul Studiu se stabilesc condițiile pentru:

- optimizarea și o mai bună utilizare funcțională a terenurilor, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă
- reglementarea funcțiunii tuturor terenurilor studiate
- modului de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a viitoarelor construcții
- modificarea limitei intravilanului existent prin introducerea în intravilan a unor terenuri ce urmează a fi reglementate.

1.1.3. Surse documentare

Baza topografică folosită este formată din planuri scară 1:2000 și 1:1000.

Planul de Urbanism General și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Medgidia.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr.176/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificată.
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, si alte documente sau norme cu caracter de reglementare aflate in vigoare la data intocmirii.
- suport topografic actualizat, realizat pe terenul studiat

1.2 NECESITATE SI OPORTUNITATE

Terenul studiat se afla intr-o zona favorabila dezvoltarii unor obiective economice de productie, depozitare si prestari servicii productive. Mai multi investitori si-au manifestat interesul pentru dezvoltarea acestei zone. Strategia de dezvoltare economico-sociala locala, prin valorificarea resurselor existente, furnizeaza pe plan local stabilitate si extindere economica solida. Dezvoltarea investitiilor locale presupune crearea unui climat care sa atragasi investitii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunitatii prin cresterea ofertei de noi locuri de munca direct create, cresterea salariilor si a vanzarilor. Proiectul isi propune extinderea zonei industriale, dezvoltarea acesteia prin reglementarea urbanistica si introducerea unor terenuri in intravilan, ce vor avea functiunea de zona industriala. Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica introducerea terenului in intravilan sunt: - valorificarea resurselor existente in scopul realizarii unei extinderi economice solide a zonei industriale unde sunt localizate terenurile; - dezvoltarea investitiilor locale prin cresterea ofertei de noi locuri de munca direct create; - implementarea unor obiective industriale cu impact economic si social asupra comunitatii locale;- activitatea prestata in cadrul unui astfel de obiectiv industrial sa creeze un precedent si sa promoveze municipiul Medgidia ca o zona sigura pentru investitii, care sa atraga noi investitori atat interni, cat si externi; - atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza ocuparea fortei de munca, precum si ridicarea gradului de civilizatie si ale conditiilor de munca ale cetatenilor.

Capitolul 2 SITUATIA EXISTENTA

2. MODUL DE INCADRARE AL INVESTITIEI LA NIVEL ZONAL

2.1. Delimitarea zonei extinse de studiu

Zona analizata în studiu este situata în partea de Est a Municipiului Medgidia, la sud de Canalul Dunare Marea Neagra, intr-o zona cu functiunile existente, industriala si de transporturi.

Zona studiată în cadrul P.U.Z., este cuprinsă între următoarele limite:

- la Nord – Drum exploatare, Canal Dunare Marea Neagra apartinand Companiei Nationale Administratia Canalelor Navigabile SA
- la Sud - Terenuri proprietate privata
- la Vest - Drum apartinand Companiei Nationale Administratia Canalelor Navigabile SA si Portul Fluvial Medgidia
- la Est - Terenuri proprietate private

Zona studiata prezentata spre analiza, este inclusa in zona industriala existenta a orasului cu potential si posibilitatea de extindere pe terenurile ramase libere si neutilizate. În imediata vecinătate sunt situate constructii industriale, fabrica de ciment CRH, cai de transport terestre si navale, Fabrica Omnia, cariera CRH, ceea ce ii confera si confirma zonei caracterul industrial.

2.2. Amplasarea terenului si incadrarea în localitate

Zona analizata în studiu este situat în partea de Est a Municipiului Medgidia, la sud de Canalul Dunare Marea Neagra, in mijlocul unei zone industrial existente cu potential de extindere.

2.3. Evolutia zonei

Zona studiată,

- la Nord – Drum exploatare si Canal Dunare Marea Neagra apartinand Companiei Nationale Administratia Canalelor Navigabile SA

- la Sud - Terenuri proprietate private, Fabrica de ciment CRH Medgidia

- la Vest - Cale Ferata apartinand Regionalei CF Constanta – Port Fluvial Medgidia

- la Est - Terenuri proprietate private

Accesibilitatea buna a amplasamentului si localizarea zonei in intravilanul Municipiului Medgidia, vecinatatea portului fluvial Medgidia sustin ideea unei zone Industriale depozitare si de productie;

Zona amplasamentului studiat beneficiaza terenuri libere relative plane, zona industriala existenta cu diferite procese tehnologice in plina dezvoltare si expansiune.

Realizarea extinderii zonei industriale dar si reglementarea urbanistica a acesteia se va realiza fara a produce disfunctionalitati la nivelul destinatiei functionale existente, fara a altera imaginea urbana a zonei.

2.4. Elemente ale cadrului natural in vecinatatea si perimetrul zonei de studiu

Teritoriul din care face parte terenul studiat este situat în partea de est a Municipiului Medgidia, la sud de Canalul Dunare Marea Neagra. Amplasamentul studiat nu dispune de elemente ale cadrului natural. Nu există vegetatie ce necesită a fi păstrata sau protejata.

Caracteristici ale reliefului zonei

Din punct de vedere administrativ, localitatea Medgidia face parte din judetul Constanta. Localitatea este situata in zona centrala a judetului, respectiv in zona centrala a Podisului Dobrogei de Sud.

Localitatea este strabatuta aproximativ prin zona centrala, de canalul Dunare Marea Neagra, fosta vale Carasu.

Geomorfologia

In acceptiunea de unitate geomorfologica, sectorul sud-dobrogean corespunde arealului cu aspect colinar sau de podis cu altitudine redusa (in general, apropiata de + 100 m si depasind doar pe sectoare restranse + 150 m) cuprins intre cursul Dunarii si Litoral, incepand de la frontiera bulgara spre nord, pana la un aliniament orientat aproximativ NV - SE, intre localitatile Capidava (cca. 18 km Nord de Cernavoda, pe Dunare) si Ovidiu (malul vestic al lacului Siutghiol, la Nord de Constanta), respective pana la Falia Capidava - Ovidiu.

Falia este cvasi-paralela cu canalul Cernavoda - Poarta Alba - Agigea, dar pozitionat la o departare de 10 + 15 km spre NE fata de acesta. Acest aliniament, corespunzand cu traseul uneia dintre cele mai importante discontinuitati structurale care afecteaza teritoriul dobrogean, separa Dobrogea de Sud de sectorul Dobrogei Centrale, areal geomorfologic avand, de asemenea, aspect de podis (podisul Ulmetum, componenta centrala a podisului Casimcei), dar cu altitudini superioare (depasind, in unele sectoare, + 300 m).

Din punct de vedere morfologic, portiunea principala a intravilanului municipiului Medgidia s-a dezvoltat pe versantul sudic al culoarului Carasu in lungul caruia, ulterior, a fost amenajat canalul Dunare - Marea Neagra. Incepand de la canal, in arealul Medgidia, spre Sud se dezvolta un relief cu aspect colinar, erodat de vai secundare, avand o altitudine relativ ridicata. Portiunea inalta a intravilanului (corespunzand limitei sud ice a intravilanului municipiului) atinge altitudini de +65 ... + 75 m nMN.

Caracteristici climatice ale zonei

Vantul predominant este cel care bate in directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce deseori viscole si geruri. Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara (11,2° C la Mangalia si 11,2°C la Murfatlar) - iar in jumatatea central-nordica a teritoriului, valorile nu scad sub 10°C.

La Medgidia, temperatura medie multianuala este de 11-12°C; cantitatea de precipitatii medie multianuala fiind de cca 443 mm.

Hidrografia

Din punct de vedere hidrografic, arealul sud - dobrogean este, practic, lipsit de componente importante ale retelei, caracterizate prin cursuri permanente avand debite cu valori semnificative. Dunarea, principala componenta a retelei hidrografice a tarii, margineste spre Vest acest areal. In proximitatea sa (la confluenta unor cursuri minore - afluenti sud-dobrogeni ai fluviului) s-a format o succesiune de lacuri (limanuri fluviatile, constituite ca urmare a intreruperii legaturii hidraulice cu Dunarea, prin cordoane aluvionare, a golfurilor preexistente din perimetrele de confluenta cu fluviul a acestor afluenti, in unele cazuri, inclusiv ca efect al unor actiuni antropice).

Teritoriul orasului Medgidia este strabatut, prin zona centrala, de principal componenta de retea hidrografica care traverseaza arealul sud-dobrogean in portiunea sa nordica: canalul Dunare - Marea Neagra. Componenta antropica de retea hidrografica, acest canal urmareste, pe o portiune considerabila, traseul Vaili Carasu.

Precipitații:

- media anuală a precipitațiilor are valori între 600 și 700 mm
- media lunară maximă 70-80 mm (iunie)
- numărul zilelor cu precipitații 120 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare 28 zile/an
- numărul zilelor cu brumă 25 zile/an

Solul și subsolul. Conform Studiului geotehnic.

2.4.Circulatia

În prezent accesul in zona studiata se face din strada Progresului si din drumul existent "Acces Port Medgidia", parte din drumul tehnologic si de intretinere existent pe malul Canalului Dunare Marea Neagra.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile studiate sunt in proprietatea privata a Municipiului Medgidia, precum si in proprietatea societatilor, S.C. OMNIA EUROPE S.A, S.C. ROMCIM-CRH, Suprafata de cca 55 ha a teritoriului analizat în studiu, este alcătuită din teren viran neconstruit atât partial in intravilanul municipiului Medgidia dar si in extravilanul acestuia. Nu sunt riscuri naturale în zonă studiată și nici în vecinătăți. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

Regimul Juridic

Date de identificare C.F.

- -imobil teren extravilan- DE 868/1/11, categoria de folosinta drum, in suprafata de 296 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 111558, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Ornnia Europe SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298081/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan-parcela Vn62/3, categoria de folosinta vie, in suprafata de 12.600 mp-suprafata rezultata din acte, din masuratori rezultand suprafata de 11.760 mp, proprietatea OMNIA EUROPE SA; imobil înscris in cartea funciara nr.109421, negrevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298082/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan- DE 868/1/10, categoria de folosinta drum, in suprafata de 717 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 111556, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Omnia Europe SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298083/24.10.2024,

- -imobil teren extravilan- DE 868/1/15, categoria de folosinta drum, in suprafata de 553 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 111561, cu drepturi de uz si servitute intabulate in favoarea Omnia Europe SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298084/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan- DE 868/1/14, categoria de folosinta drum, in suprafata de 641 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 111551, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Omnia Europe SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298085/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan, Parcela N 868/1/1, categoria de folosinta neproductiv, în suprafata de 9.300 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris în cartea funciara nr. 111555, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Ornnia Europe SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298086/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan- DE 868/1/12, categoria de folosinta drum, in suprafata de 172 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 111546, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Omnia Europe SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298087/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan- DE 868/1/3, categoria de folosinta drum, in suprafata de 1.515 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 111566, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Omnia Europe SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298088/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan- DE 868/1/9, categoria de folosinta drum, in suprafata de 748 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 111562, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Ornnia Europe SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298129/24.10.2024,
- -imobil intravilan strada PROGRESULUI, categoria de folosinta drum, in suprafata de 30.576 mp, proprietate publica a Municipiului Medgidia; imobil inscris in cartea funciara nr. 108055, negrevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298130/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan-parcela Vn61/4, categoria de folosinta vie, in suprafata de 20.100 mp-suprafata rezultata din acte, din masuratori rezultand suprafata de 20.150 mp, proprietatea OMNIA EUROPE SA; imobil înscris in cartea funciara nr.109426, negrevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298131/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan, DE 868/1/8, categoria de folosinta drum, in suprafata de 673 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil inscris in cartea funciara nr. 111557, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Omnia Europe SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298132/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan-parcela Vn61/3, categoria de folosinta vie, in suprafata de 14.700 mp-suprafata rezultata din acte, din masuratori rezultand suprafata de 14.560 mp, proprietatea OMNIA EUROPE SA; imobil înscris in cartea funciara nr.109425, negrevat de sarcini, conform inscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298133/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan, DE 868/1/7, categoria de folosinta drum, in suprafata de 359 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 111565, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Omnia Europe SA, conform inscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298134/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan, DE 868/1/5, categoria de folosinta drum, in suprafata de 2.883 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 111564, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Omnia Europe SA, confonn inscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298135/24.10.2024,

- -imobil teren extravilan-parcela Vn6lil, categoria de folosinta vie, in suprafata de 4.400 mp-suprafata rezultata din acte, din masuratori rezultand suprafata de 4.420 mp, proprietatea OMNIA EUROPE SA;
- -imobil înscris in cartea funciara nr. 109428, negrevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298136/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan, DE 868/1/4, categoria de folosinta drum, in suprafata de 3.050 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 111559, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Omnia Europe SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298137 /24.10.2024,
- -imobil teren extravilan, DE 868/1/6, categoria de folosinta drum, in suprafata de 5.431 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 111563, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Omnia Europe SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298140/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan-parcela Vn61/2, categoria de folosinta vie, in suprafata de 5.200 mp-suprafata rezultata din acte, din masuratori rezultand suprafata de 9.340 mp, proprietatea OMNIA EUROPE SA; imobil înscris in cartea funciara nr. 109427, negrevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298138/24.10.2024,
- -imobil intravilan, situat in municipiul Medgidia, str. Progresului, nr. 16, jud. Constanta, compus din teren categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 98.649 mp si constructiile CI-C25, imobil proprietatea OMNIA EUROPE S.A., cu notare interdictii de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, demolare, construire, restructurare si amenajare in favoarea Bancii Transilvania S.A., imobil înscris in cartea funciara nr. 110584, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298026/24.10.2024. Conform extrasului de carte funciara pentru informare, imobilul este grevat de sarcini, astfel: Intabulare drept de uz si servitute asupra suprafetei de 8 mp, in favoarea E-Distributie Dobrogea SA, Intabulare drept de uz si servitute asupra suprafetei de 15 mp, in favoarea E-Distributie Dobrogea SA, intabuare drepturi de ipoteca si celelalte obligatii de plata aferente creditelor in favoarea Bancii Transilvania S.A.,
- -imobil teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 27.100 mp, situat in municipiul Medgidia, str. Progresului, nr. 14, jud. Constanta; liber de constructii, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 110543, negrevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298027 /24.10.2024,
- -imobil teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 20.500 mp, situat in municipiul Medgidia, str. Progresului, nr. 14A, jud. Constanta; liber de constructii, proprietatea OMNIA EUROPE SA; imobil înscris in cartea funciara nr. 111139, negrevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298028/24.10.2024,
- -imobil teren intravilan, cale de acces, categoria de folosinta drum, in suprafata de 3.000 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 110867, negrevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298030/24.10.2024,
- -imobil intravilan, situat in municipiul Medgidia, str. Progresului, nr. 20, jud. Constanta, compus din teren categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 4.390 mp-proprietatea OMNIA EUROPE S.A. si constructiile C 1, C2 si C3, constructii proprietatea OMNIA PALET SRL, dobandite prin construire; cu notare interdictii de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare, comasare, demolare, construire, restructurare si amenajare in favoarea Bancii Transilvania S.A., imobil înscris in cartea funciara nr. 110293, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298031/24.10.2024. Conform extrasului de carte funciara pentru informare, imobilul este grevat de sarcini, astfel: Intabulare drept de suprafata in

favoarea Omnia Palet SRL si intabuare drepturi de ipoteca si celelalte obligatii aferente creditelor in favoarea Bancii Transilvania S.A.,

- Imobil partial intravilan, Linia CF 810 Medgidia-Negru Voda, Km 10+329- Km 11+065, intravilan+extravilan, înscris in cartea funciara nr. 109083, compus din teren in suprafata totala de 54.758 mp, categoria de folosinta cai ferate, din care 37.660 mp intravilan si 17.098 mp extravilan si constructiile CI-culee Pod Metalic canal Dunare-Marea Neagra, in suprafata de 47 mp, C2-extratabulara, cale ferata in suprafata de 2.038 mp, C3- cale ferata, in suprafata de 2.081 mp, C4- extratabulara, podet ovoidal, in suprafata de 384 mp, C5- cale ferata, in suprafata de 237 mp, C6- cale ferata, in suprafata de 1.200 mp, C7- culee pod incrucisare km 11 +090 CLA, in suprafata de 56 mp, C8- extratabulara, cale ferata, in suprafata de 576 mp, C9- cladire halta Medgidia, in suprafata de 167 mp, CI O-extratabulara, magazie in suprafata de 2 mp si C 11-extratabulara, peron, in suprafata de 128 mp; imobil proprietatea publica a Statului Roman, cu drept de administrare Ministerul Transporturilor, concesionat catre Compania Nationala de Cai Ferate CFR SA-Sucursala Regionala de Cai Ferate Constanta, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298032/24.10.2024,

- -imobil teren extravilan, DE 868/1/16, categoria de folosinta drum, in suprafata de 4.577 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 111554, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Omnia Europe SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298033/24.10.2024,

- -imobil extravilan, strada ACCES PORT MEDGIDIA, ACCESUL 2, categoria de folosinta drum, in suprafata de 10.838 mp, înscris in cartea funciara nr. 102499; imobil proprietatea publica a Statului Roman, cu drept de administrare Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintelor, concesionat catre Compania Nationala Administratia Canalelor Navigabile SA, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298034/24.10.2024. Confonn extrasului de carte funciara pentru informare, imobilul este grevat de sarcini, astfel: notare contract de comodat nr. 326/2020 încheiat intre Compania Nationala Administratia Canalelor Navigabile SA-in calitate de comodant si Omnia Europe SA- in calitate de comodatari,

- -imobil teren intravilan, str. PROGRESULUI, nr. 5, ZONA POARTA III a SC LAFARGE SA, jud. Constanta, categoria de folosinta curti constructii, liber de constructii, in suprafata de 45.756 mp, înscris in cartea funciara nr. I 02499; imobil proprietatea CRH CIMENT (ROMANIA) SA, negrevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298035/24. I 0.2024,

- -imobil teren extravilan, Parcela N 868/1/2, categoria de folosinta neproductiv, in suprafata de 4.887 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil înscris in cartea funciara nr. 11 I 560, cu drept de uz si drept de servitute intabulate in favoarea Omnia Europe SA, conform inscisorilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298036/24.10.2024,

- -imobil teren intravilan, str. Progresului, nr. I O, Lot 3, jud. Constanta, categoria de folosinta curti constructii, liber de constructii, in suprafata de 3 I .793 mp, proprietatea OMNIA EUROPE SA; imobil înscris in cartea funciara nr. 104343, negrevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 29 803 7 /24 .1 O .2024,

- imobil teren extravilan-parcela Vn62/2, categoria de folosinta vie, in suprafata de 7.000 mp-suprafata rezultata din acte, din masuratori rezultand suprafata de 6.230 mp, proprietatea OMNIA EUROPE SA; imobil înscris in cartea funciara nr. 109422, negrevat de sarcini, confonn înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298077/24.10.2024,2.

- -imobil teren extravilan, DE 868/1/13, categoria de folosinta drum, in suprafata de 458 mp, proprietate privata a Municipiului Medgidia; imobil inscisor in cartea funciara nr. 111547, cu drept de uz si drept de servitute intabulat in favoarea Omnia Europe SA, conform inscisorilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298078/24.10.2024,

- -imobil teren extravilan-parcela Vn62/I, categoria de folosinta vie, in suprafata de 3.300 mp-suprafata rezultata din acte, din masuratori rezultand suprafata de 5.260 mp, proprietatea OMNIA EUROPE SA; imobil inscris in cartea funciara nr. 109423, negrevat de sarcini, conform inregistrurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298079/24.10.2024,
- -imobil teren extravilan-parcela Vn61/5, categoria de folosinta vie, in suprafata de 23.900 mp-suprafata rezultata din acte, din masuratori rezultand suprafata de 24.280 mp, proprietatea OMNIA EUROPE SA; imobil inscris in cartea funciara nr. 109424, negrevat de sarcini, conform inregistrurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 298080/24.10.2024,

Regimul economic:

Folosință actuală: imobile situate in intravilan si extravilan, proprietati publice si private. In temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism al RLU, faza PUG, aprobata prin H. C. L. nr. 13/2000, H.C.L.nr. 40/2011, H. C.L. nr. 45/2013, H.C.L. nr. 33/2016, H.C.L. nr.98/2018 si H.C.L. nr. 211/2023; zona funcționala- Cr (ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ), Zona Funcționala"Cf"-ZONA CĂILOR FERROVIARE . U.T.R.-E12 (Zona Industrial Portuara) si in temeiul reglementărilor Documentației PUZ FABRICA DE AMIDON, INSTALATII AFERENTE, CLADIRI DE BIROURI, ADMINISTRATIVE SI IMPREJMUIRE- aprobat prin HCL 30/2019-modificat prin HCL 127 /29 .07 .2021.

2.7. Echiparea edilitara

- Alimentarea cu apă si canalizare menajeră
În prezent in zona analizata nu există rețele publice de alimentare cu apă si canalizare in intretinerea si exploatarea SC RAJA SA. Alimentarea cu apa si canalizarea se vor realiza conform unor proiecte ulterioare specific fiecarei unitati industriale (in functie de nevoile tehnologice).
- Alimentarea cu energie termica
Încalzirea spatiilor, precum si generarea apei calde menajere, respectiv cea tehnologica se realizeaza prin intermediul sistemelor proprii dezvoltate prin viitoare investitii.
- Alimentarea cu gaze naturale
În prezent, in zona studiata, exista rețele de distributie gaze naturale aflate in exploatarea societatii Distrigaz Sud Rețele. Pentru bransarea la rețelele de gaze naturale existente in zona, se va intocmi un proiect separat elaborat de proiectanti autorizati si se va autoriza conform legii.
- Alimentarea cu energie electrică
În zona studiata exista o linie electrica aeriana LEA 20 KV, puncte de transformare si rețele ce apartine SC Enel Distributie Dobrogea. Zona edificabila si noile constructii proiectate vor respecta distanta de siguranta impusa de normele specific in vigoare. Pentru racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrica a viitoarelor obiective se va solicita aviz tehnic de racordare iar solutiile de alimentare se vor definitiva in cadrul unor studii.
- Transportul în comun

Nu este cazul

Ca regula generala, necesarul de utilități pentru noile functiuni propuse prin prezentul studiu vor fi stabilite în urma realizării unor Proiecte Tehnice de specialitate elaborate de proiectanti agreati si autorizati. La fel se va proceda si în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

2.8. Prevederi ale regulamentelor locale de urbanism Conform(P.U.G.)- Mun. Medgidia

Conform zona functionala Cr-ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE RUTIERA

Zona studiata include suprafetele terenurilor cu destinatia functionala de drumuri tehnologice (de deservire Canal Dunare Marea Neagra), a drumului de legatura cu orasul (str. Progresului), drumurile de exploatare, strazile si parcajele existente precum si cele propuse, noile alei pietonale si carosabile.

Utilizarea functionala: Utilizarea cailor rutiere, realizarea si intretinerea lor este reglementata de legislatie si prin acte ale administratorilor lor.

Dotarile edilitare complementare admise, pozarea retelelor edilitare subterane, aeriene, sau la nivelul solului, se fac cu respectarea legislatiei si normelor tehnice in domeniile aferente (apa, canalizare, electricitate, telefonie, gaze).

Conform zona functionala CF -ZONA CĂILOR FERROVIARE, (P.U.G.)- Mun. Medgidia

Zona este alcatuita din suprafete de teren ocupate de linii de cale ferata, Bucuresti-Constanta, Medgidia-Tulcea, Medgidia-Negru Voda, complexul feroviar Medgidia (statia, tirajul, depoul, gara, districtul) halta Medgidia Est, racordurile feroviare ale obiectivelor economice si statia tehnica a combinatului de ciment si portului.

Conform UTR E12, (P.U.G.)- Mun. Medgidia

Fond construit/amenajat: fabrica de ciment, sectia de azbociment, liceul nr.2, stadion, locuinte de serviciu Romcim S.A., portul, bazinul portuar, depozitare de materiale rezultate din demolari si intretinerea incintei Lafarge-Romcim S.A si ferma "Spicul" S.A., "Avicola" S.A. (fara activitate)

Funcțiuni admise: industriale, transporturi, dotari comerciale si servicii auxiliare.

Funcțiunea dominanta: industrială, transporturi navale, auto, feroviare.

Regim de înălțime: foarte diferentiat conditional de tehnologii.

Conform PUZ Fabrica de amidon instalatii aferente.. - HCL 127 /29 .07 .2021

Utilizări admise: Funcțiunea propusă pentru zonă este mixta: industrie, depozitare, servicii, birouri, administratie.

Se admit:

- activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii,
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

Utilizări admise cu condiționări

Se admit cu conditionari:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale.

Utilizări interzise

Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia:

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu

2.09. Disfuncionalitati specific terenului sau zonei de studiu, conditii impuse de acestea

Acesibilitatea zonei, accesul se face dintr-o circulatie publica strada Progresului si din drumul existent Acces Port Medgidia, parte din drumul tehnologic si de intretinere existent pe malul Canalului Dunare Marea Neagra, ambele aflate in concesiunea C.N. Administratia Canalelor Navigabile S.A. Circulatia se face pe un drum nemodernizat pe alocuri fara imbracaminte asfaltica cu o singura banda pe sens, insuficient ca si gabarit pentru intreaga zona industriala.

O serie de terenuri neidentificate din punct de Vedere juridic, terenuri ce se afla in zonele de access au in lungul circulatilor (imposibilitatea de modernizare a acestora).

Situatia juridica a terenurilor, in speta existenta unor drumuri de exploatare ce se afla in proprietatea Municipiului Medgidia, drumuri dintr-o dezvoltare agricola veche, acest fapt divizeaza terenurile din zona neputandu-se valorifica pentru zona industriala, zona ce necesita suprafete mari de teren comasate.

Existenta unor spatii industriale nefolosite si inadecvate noilor tehnologii

Existenta unui canal de deversare care brazdeaza zona fara un traseu bine definit, canal deschis ce se afla intr-o conditie de degradare ce prezinta urme de vegetatie c educ la inmultirea daunatorilor.

Slaba echipare edilitara

Existenta unor cai ferate cu caracter industrial ce brazdeaza intreaga zona fara a putea dezvolta o infrastructura rutiera coerenta.

2.10. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit:

Zona studiata are o îndelungată activitate si folosintă industrială. S-au înregistrat cazuri de poluare a aerului datorită activității desfășurate in zona dar si datorita depozitarii neadecvate a diferitelor deseuri si materiale de constructii.

În prezent pe teritoriul analizat. nu sunt factori de poluare. Factori de poluare în zona limitrofă sunt provocați de circulația rutieră si de zona industrială din vecinatatea estică.

În acest moment si în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare în acord cu functiunile urbane si implicit industriale, este în continuă crestere. Dezvoltarea si reglementarea zonei, creează premisele pentru o mai buna protecție mediului, cu condiția respectării recomandarilor din prezenta documentatie. referitoare la realizarea unor sisteme de colectare si canalizare ape menajere, pluviale si tehnologice. O conditie identica este recomandata si pentru gestionarea deșeurilor, colectarea și transportarea in mod organizat la centrul zonal de valorificare si depozitare ecologică.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice:

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicatii si din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Nu este cazul.

2.11. Opțiuni ale populației

Zona studiata este proprietatea privata a municipiului si a unor societati comerciale, are functiune preponderent industrială, cu functiuni complementare de depozitare, transporturi, dotari comerciale, servicii auxiliare.

Primăria Municipiului Medgidia, ca autoritate locală are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzător în aceste documentatii.

Consultarea populației se realizează prin anunturi publice, consultarea în diferite faze de elaborare si dezbateri publică.

Economia si functionarea întregii zone se vor îmbunătăți odata cu realizarea obiectivelor propuse (realizare regulament de urbanism pentru zona industrială fabrica de amidon) funcțiunii ce vor crea noi locuri de munca si va deschide drumul către noi investitii sustenabile in zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare. Elemente de tema PROPUNERE REGLEMENTARI

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea si actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă.

În urma soliciării initiatorului documentatiei, se propune organizarea si revitalizarea acestei zone industriale impreuna cu instalatiile tehnologice aferente, coordonata si conectata la rețeaua de transport a orașului în corelare cu reglementările existente pentru zona teritorială în care este amplasată.

În cadrul acestei zone industriale se facilitează realizarea de noi investitii private ce vor genera locuri de munca si venituri la bugetul local.

Din punct de vedere economic aceste investitii vor avea pentru întreaga zona un impact pozitiv major.

3.1.2. Funcțiunea solicitata de initiator si propusa prin PUZ

Prin tema de proiectare, stabilită de comun acord cu initiatorul documentatiei, Primaria Municipiului Medgidia, se prevede functionalizarea teritoriului analizat în vederea realizării unei **zone industriale** cu funcțiunile complementare – birouri administrative, servicii, depozitare.

Propunerea va ține seama de caracteristicile constructiilor din vecinătatea apropiata cu care se vor realiza relații estetice și funcționale, cat si cu caracterul general al zonei extinse din care face parte amplasamentul.

Se vor face modificari ale reglementarilor urbanistice in vigoare pentru zona studiata, prin actualizarea funcțiunilor permise in zona, a limitei intravilanului existent (prin introducerea in intravilan terenurilor extravilane din zona de studiu), a coeficientilor urbanistici, a regimului de inaltime, a retragerilor, astfel incat sa se genereze premisele de dezvoltare a zonei studiate.

În zona studiata regimul de inaltime propus este conform cu instalatiile tehnologice, a normelor si normativelor in vigoare si v-a fi adaptat la cerintele furnizorilor de utilitati si a institutiilor avizatoare prevazute prin lege. Între constructiile principale se realizeaza, amenajari de platforme, drumuri de incintă, locuri de parcare, platforme pentru colectarea deseurilor menajere. Parcările se vor amenaja in incinta la nivelul solului.

Criteriile de organizare urbanistică a zonei au fost următoarele:

Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute in zona industrială.

Organizarea circulației în interiorul zonei studiate se va realiza ținând seama de zonificare, de implantarea diferitelor procese tehnologice specifice

3.1.3. Lucrari necesare de sistematizare verticala

În cadrul studiului se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în zona. La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală se vor avea în vedere următoarele aspecte: -stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat; -înălțimile maxime ale volumelor în funcție de tipul de activitate industrială și a procesului tehnologic specific -asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane; -reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului. Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în viitor P.U.Z. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

Relocarea unor canale de deversare ape uzate industriale

Posibilitatea realizării de terasamente pentru extindere circulații, subtraversări sau supratraversări cai ferate existente.

3.1.4. Regim de construire

Regim de înălțime: este determinat de tehnologiile obiectivelor.

Retrageri minime: sunt determinate de tehnologiile obiectivelor.

Caracteristici arhitecturale: sunt determinate de tehnologiile obiectivelor.

P.O.T. maxim: este determinat de tehnologiile obiectivelor.

C.U.T. VOLUMETRIC (coeficientul volumetric de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre volumul tuturor clădirilor

existente și propuse pe un teren și suprafața terenului.

$CUT = V \text{ (mc)} / St \text{ (mp)}$

CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) = 20

Regimul de înălțime al construcțiilor:

Zona studiată prezintă în momentul de față construcții în regim maxim de înălțime determinat de instalațiile tehnologice, fiind zona cu caracter industrial. Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit funcție de:

-necesități funcționale: rezultate din diferitele procese tehnologice specific fiecărei activități nou propuse

-necesități compoziționale: prin amplasarea clădirilor cu regim de înălțime mai mic în zona dinspre Canal, iar al celor mai înalte în spatele acestora

Construcțiile vor avea înălțimea maximă determinată de instalațiile tehnologice.

Regimul de aliniere al construcțiilor

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă de la aliniament, aceasta poate fi materializată de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau ne paralelă cu aceasta.

Nu se propune o aliniere având în vedere specificul industrial al zonei, retragerile vor fi impuse de normative și de norme P.S.I., dar și conform specificului tehnologic.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr.536/1997 al ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului P118/1998 cu actualizările aferente, sau se vor prevedea măsuri compensatorii.

Mobilarea urbană și soluțiile constructive propuse țin cont de prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală și a necesarului de parcare.

Reglementări – configurare spațială

Prezenta documentatie studiază terenul cuprins între: Malul Canalului-Portul Fluvial si Canalul Dunare Marea Neagra, Calea Ferata Medgidia Negru-Voda, Drumul de Acces, până la terenurile din imediata vecinatate, proprietate private a persoanelor fizice sau juridice, situate in extravilan.

3.1.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Situatia existentă:

În prezent pe terenul analizat nu există rețele de alimentare cu apă si canalizare in intretinerea si exploatarea S.C. RAJA S.A.

Situatia propusă:

Sursa de apa se constituie din puturi forate de mare adancime ce se vor realiza in incintele societatiilor comerciale.

Pentru satisfacerea nevoilor de apă a zonei industriale se impune realizarea unor rețele interioare de apă atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul diferitelor obiective si pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor cat si pentru nevoile tehnologice impuse de procesele de productie.

Sursa de apa pentru asigurarea apei potabile si tehnologice va fi reprezentata de apele de adancime care se vor exploata prin intermediul puturilor forate.

Canalizarea

Debitul de ape uzate menajere evacuat se va determina conform prevederilor Normativului I9 / 2013

Debitul de ape pluviale provenit de pe platforme betonate, circulatii auto in incinta si parcuri se va calcula conform prevederilor Normativului I9 / 2013 si SR1846/2–

Debitul de ape pluviale provenit de pe acoperisurile cladirilor se va calcula conform prevederilor Normativului I9 / 2013 si SR1846/2–2003

Debitul de ape uzate tehnologice se va calcula conform fiecarei dezvoltari industriale si a specificului tehnologic corespunzator

Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în Canalul Dunare Marea Neagra, numai după asigurarea parametrilor de calitate prin tratarea acestora în stația de epurare ape uzate menajere, conform NTPA-001.

Canalizarea pluviala se va face separat de cea menajera. Apele pluviale se vor colecta intr-un bazine de retentie ape pluviale din care se vor deversa controlat in Canalul Dunare Marea Neagra astfel:

- apele de pe suprafețele drumurilor și parcărilor se vor colecta prin intermediul rigolelor perimetrare si a unui sistem de conducte ingropate, se vor trece în prealabil printr-un separator de hidrocarburi și vor fi direcționate către statia de epurare si bazinul de retentie ape pluviale;

Canalizarea apelor uzate tehnologice

Evacuarea apelor uzate tehnologice se va face în Canalul Dunare Marea Neagra, numai după asigurarea parametrilor de calitate impusi de NTPA-001 prin tratarea acestora în stații de epurare ape tehnologice.

Alimentarea cu energie termica

Se prevede pentru zona studiata, furnizarea căldurii si a apei calde de consum prin centrale termice proprii, având dupa caz surse de productie combustibil gazos (gaze naturale) energia recuperate prin procesele tehnologice sau furnizate de la rețeaua de distributie a orasului.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform Normelor Tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale. Solutia de amplasare a rețelei de gaze naturale nou proiectată se va

stabili împreună cu Sectorul de Distribuție a gazelor naturale care va stabili toate condițiile proiectării, execuției și exploatarea conductelor de gaze naturale existente și propuse.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există o linie electrică aeriană LEA 20 KV ce aparține SC Enel Distribuție Dobrogea. Construcțiile proiectate vor respecta distanțele de siguranță conform avizelor obținute. Pentru racordarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a viitorului obiectiv se va solicita aviz tehnic de racordare iar soluția de alimentare se va definitiva în cadrul unor studii de soluție.

Rețelele de alimentare cu energie electrică, cât și cele de distribuție de joasă tensiune se vor executa prevederilor avizelor obținute.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de distribuitor și a proiectelor elaborate de proiectanți autorizați.

Telecomunicații

Obiectivele se pot racorda la rețele de telefonie.

La execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

3.1.5.1. Circulații carosabile/pietonale și staționarea autovehiculelor

Zona ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, în suprafață de cca 55 ha este situată atât în intravilanul cât și extravilanul Municipiului Medgidia și este delimitată astfel:

- la Nord - Drum, Mal și Canal Dunare Marea Neagră aparținând Companiei Naționale Administrația Canalelor Navigabile

- la Sud - Terenuri proprietate privată

- la Vest - Cale Ferată aparținând Regionalei CF Constanța, Port Fluvial Medgidia

- la Est - Terenuri proprietate privată

În prezent accesul în zona se face din strada Progresului și din drumul existent Acces Port Medgidia, parte din drumul tehnologic și de întreținere existent pe malul Canalului Dunare Marea Neagră, ambele aflate în concesiunea C.N. Administrația Canalelor Navigabile S.A..

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor zone industriale, cu acordul C.N. Administrația Canalelor Navigabile se propune modernizarea circulației existente. Propunerea face obiectul unui proiect tehnic de specialitate întocmit de un proiectant de drumuri și se va realiza separat față de proiectele de execuție ale viitoarelor investiții. Prospectul stradal propus prin prezentul studiu pentru circulația propusă spre modernizare este în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998), fiind alcătuit din:

– străzi cu caracter de deservire locală

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă ușoară.

Soluțiile constructive vor urmări a nu afecta, reloca sau dezafecta instalațiile și cablurile electrice de alimentare semnale dinamice de la instalația de semnalizare pentru navigație a podului CF precum nici instalațiile de securizare existente pe marginea drumului tehnologic existent între portul Medgidia și podul C.F. și în continuare pe culeea și podul C.F. peste C.D.M.N. care aparțin C.N. A.C.N. S.A.

Realizarea unor parcaje de incintă sau chiar publice pentru autovehiculele de transport greu sau industriale

3.1.6. Valorificarea și protecția cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantatii înalte, masive, care să pună problema menținerii acestora.

Planul Urbanistic Zonal pentru revitalizarea zonei s-a elaborat pe acest areal având în vedere următoarele avantaje:

- Terenurile în discuție au un potențial evident de dezvoltare, fiind amplasat strategic pe malul Canalului Marea Neagră și foarte aproape de Portul Fluvial Medgidia.

- Zona este relativ plană, panta maximă între extremele nord-vest și sud-est este de 1,5‰. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului din punct de vedere economic și funcțional.

3.1.7. Protecția mediului

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Documentația se referă la delimitarea unui contur în care se va putea dezvolta viitoarea activitate industrială, respectiv regulamentul în care acesta se va putea amplasa. Pe amplasamentul studiat se întrevide dezvoltarea activităților cu caracter de producție, depozitare și transport a materiilor prime și produselor finite.

Gradul în care planul sau P.U.Z.-ul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele;

Relația cadru natural/cadru construit

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural / mediu antropoc treabue privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Prin intervențiile propuse prin acest privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de industrie și funcțiuni complementare industriei (instalații, birouri, administrație, depozitare, servicii, căi de acces și comunicații, rețele tehnico edilitare- alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, energie electrică, rețele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural în mediu antropoc, cu toate caracteristicile aferente.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Aria studiată în cadrul documentației este situată în partea de est a Municipiului

Medgidia, la sud de Canalul Dunare Marea Neagra, în mijlocul unei zone industriale în curs de reorganizare funcțională și re tehnologizare în conformitate cu noile tehnologii.

În cadrul prezentului studiu se prevăd măsuri cu implicații referitoare la impactul asupra mediului:

Măsuri de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pe parcursul execuției construcțiilor, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport de materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

Apa

-se vor verifica, și dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltratilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freatice

-deseurile se vor preda către agenți economici autorizați, contractați în acest scop

Aerul

-se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale

-se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”

-deseurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora

-nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deseurilor

Solul

- se va evita contaminarea solului cu deseuri de constructii si demolări
- la decopertare se vor respecta prevederile din autorizatia de demolare
- containerele metalice pentru stocarea temporară a deseurilor din constructii si demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată si acoperită în vederea evitării levigării continutului în caz de precipitatii.

Managementul deseurilor

Se va întocmi, pentru faza de implementare a investitiilor, planul de eliminare de deseuri din constructii si demolări, conform cerintelor de protectie a mediului si se vor respecta conditiile din avizul PMM pentru gestionarea deseurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Protectia calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările si completările ulterioare, precum si actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din februarie 2002.

Protectia calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice si de transport folosite în timpul constructiei si operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe masini mobile nerutiere si a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă si stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze si particule poluante provenite de la acestea, în scopul protectiei atmosferei.

Protectia solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fractiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare si evacuare a poluării solului si subsolului, detinătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate si proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea si/sau restructura ecologică a zonei afectate.

3.1.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică),

Circulația terenurilor:

Pentru realizarea obiectivului propus in cadrul studiului, este necesara reorganizarea juridica pentru a putea utiliza coerent si unitar terenurile studiate. In prezent o parte din loturile studiate provin dintr-o fosta dezvoltare agricola avand drumuri de exploatare ce le deserveau. Drumurile de exploatare se afla in proprietatea privata a Primariei Municipiului Medgidia iar restul terenurilor sunt in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice. Este necesara o comasare a diferitelor proprietati astfel incat sa se poata utiliza unitar intraga zona, atat din punct de vedere tehnologic, finantial dar si a acceselor si circulatiilor.

3.2 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Amplasarea obiectivelor de investiție propuse are un impact favorabil atât asupra zonei definite prin planul de urbanism, cât și asupra municipiului. Zona avută în vedere, așa cum este definită în PUG este **UTR E12** si terenuri extravilane

UTR E12- Fond construit/amenajat: fabrica de ciment, sectia de azbociment, liceul nr.2, stadion, locuinte de serviciu Romcim S.A., portul, bazinul portuar, depozitare de materiale

rezultate din demolari si intretinerea incintei Lafarge-Romcim S.A si ferma "Spicul" S.A., "Avicola" S.A. (fara activitate)

Functiuni admise: industriale, transporturi, dotari comerciale si servicii auxiliare.

Functiunea dominanta: industriala, transporturi navale, auto, feroviare.

Functiunile propuse pentru terenul studiat vor dezvolta si completa zona studiata prin

Implementarea unor functiuni cu impact economic si social favorabile pentru zona studiata (zona industriala).

Implicatiile economice sunt favorabile zonei propuse (zona industriala), prin dezvoltarea unitatilor de productie/depozitare, amediuului de afaceri care vor duce la aparitia unor noi surse de venit, prin contributia la bugetul local.

Din punct de vedere al implicatiilor sociale, extinderea zonei industriale, va

contribui la crearea de noi locuri de munca atat in perioada de executie a diferitelor obiective dar si in momentul in care acestea vor intra in functiune.

Sistematizarea si amenajarea terenului studiat (platforme carosabile, parcaje, trotuare, accesul carosabil in incinta, iluminat stradal, spatii verzi amenajate), va dezvolta din punct de vedere urbanistic zona studiata.

3.3 CATEGORII DE COSTURI

CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI

Costurile aferente dezvoltarii retelei de circulatie interioare in zona studiata .

Costurile aferente extinderilor de retele interioare existente catre diferitele obiective propuse

CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Costurile aferente lucrarilor de investitii pe terenurile aflate in proprietatea publica/privata a municipiului.

Dezvoltarea retelei publice de retele edilitare

Modernizarea circulatiei publice pana in zona investitiilor

4 CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Concluzii

Functiunea propusa pentru terenul studiat este industrie, investitiile viitoare propusa avand implicatii economice si sociale favorabile la nivelul municipiului Medgidia.

Functiunea propusa nu intra in conflict cu functiunile existente in zona studiata, conform P.U.G.municipiul Medgidia.

Activitatea propusa va contribui la marirea numarului de unitati industrial/ depozitare la nivelul municipiului Medgidia, care vor contribui la bugetul local si vor crea noi locuri de munca.

Investitiile, prin obiectivele propuse in cadrul carora se vor desfasura activitati economice, nu pun probleme de mediu, cadru national sau reabilitare ecologica.

Consideram ca investitiile sunt oportune pentru zona studiata, iar obiectivele propuse au implicatii sociale si economice favorabile, contribuind la dezvoltarea urbanistica si economica a zonei studiate.

Masuri In Continuare

Avizarea SO/PUZ în CTATU Medgidia

Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al mun. Medgidia

Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

Întocmit: urb. **Razvan Iliescu**

S.C. SPECTO MANAGEMENT SOLUTIONS S.R.L.