

M E M O R I U T E H N I C

A.DATE GENERALE

Denumire proiect: „P.U.Z. PARC INDUSTRIAL ZONA VEST (IE 110158) – CUMPĂNA”
Amplasament : comuna CUMPĂNA, satul Cumpăna, parcela IE 110 158
Suprafață teren PUZ: 52,87ha
Proprietar teren: PRIMĂRIA COMUNEI CUMPĂNA
Beneficiar proiect: PRIMĂRIA COMUNEI CUMPĂNA
Certificat de urbanism: nr. 354 din 17.10.2022 emis de Primăria Cumpăna

Cadrul legislativ pentru protecția mediului

Documentația a fost întocmită având ca repere metodologice:

- Legea 50/1991 - Privind autorizarea executării construcțiilor.
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 -pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru pentru proiectele în faza PUZ – reglementare tehnică –indicativ GM -010-2000 realizat de URBANPROIECT București și IPROTIM S.A. și aprobat de MLPAT cu Ordinul 176/N/2000
- Regulamentul General de Urbanism
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea 265/2005 privind protecția mediului (Ordonanța de Urgență 195/2005)
- HGR 930/2005– pt.aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Legea 575 / 2001- PATN – secțiunea V – Zone cu risc natural
- Lege nr. 343 din 3 decembrie 2007 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a

B.NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Se solicită prin C.U. elaborarea unui PUZ pentru stabilirea condițiilor urbanistice de realizare a unui parc industrial în terenul intrat în posesia comunei Cumpăna conform HG nr. 513/5.05.2021 privind trecerea unei părți din imobilul „terenuri aferente Canalului Dunăre- Marea Neagr, inclusiv zonele de siguranță” aflat în domeniul public al statului, administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și concesiunea Companiei Naționale „Administrația Canalelor Navigabile – SA Constanța”, în domeniul public al comunei Cumpăna, județul Constanța.

Art. 2. - După preluare, partea de imobil transmisă potrivit art. 1 se utilizează pentru realizarea unor obiective de interes public local - parc industrial -, în condițiile legii, în termen de 5 ani de la preluarea imobilului, conform Hotărârii nr. 118 din 14.08.2020 a Consiliului Local al Comunei Cumpăna, județul Constanța.

C. DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE

Etape de dezvoltare

• Date privind evoluția zonei

Teritoriul care se propune să fie reglementat prin PUZ este situat în Comuna Cumpăna, aferent localității Cumpăna, în teren intravilan (conf. PUG aprobat cu HCL nr.86/5.05.2022)-în partea de vest a vetrei satului.

Terenul studiat a constituit „depozit de pământ c+d- mal stâng, km. 55+800+56+700, lotul 1, S= 426.743mp ” rezultat de la realizarea săpăturilor pentru canalul navigabil, având nr. cadastral 110 158.

Modul de folosință actual: neproductiv

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul PUZ se află în intravilanul satului Cumpăna, comuna Cumpăna, în partea dinspre vest a vetrei satului, în continuarea unei zone în curs dedezvoltare cu funcțiunea principală de activități economice.

•Potențial de dezvoltare

Terenul studiat este compus din terenul provenit prin transfer de la MTI în domeniul public al comunei Cumpăna al terenului cu nr. cadastral 110 158, cu suprafața de 426.743mp (42,67ha) și din terenuri adiacente spre nord și est care participă la configurarea zonei ca specific funcțional și mai ales la structurarea coerentă a tramei stradale în zonă:

- Zona de la nord – cuprinsă între str. Strajei- la nord, limita de intravilan – la vest și strada propusă- la sud;
S= 4,55ha
- Zona de la vest- care cuprinde o parte din teritoriul unui PUZ elaborat anterior (parcela 8), dar care necesită modificări și adaptări determinate de restricțiile și condiționările generate de Canalul Dunăre Marea Neagră.
S= 5,65ha

Rezultă o suprafață care generează PUZ = 52,87ha

• Poziția zonei față de intravilanul localităților

Suprafața studiată în PUZ se află amplasată în teritoriul intravilan al satului Cumpăna, comuna Cumpăna, în partea de vest a vetrei satului.

•Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

- Se preiau traseele stradale preconizate prin PUG; aceste trasee constituie continuarea unor străzi deja existente sau configurate prin proiecte de urbanism elaborate pentru terenuri din vecinătate, în ideea constituirii unei trame stradale coerente și ordonate. Interaxul străzilor dispuse pe direcția est/vest este de cca 130m. Străzile propuse vor avea o ampriză de 11m, cu carosabil de 7m și trotuare de câte 2m.
Principala cale de acces și de legătură cu restul localității o constituie str. Strajei. Pentru legături teritoriale se propune prin PUG realizarea unei artere ocolitoare care are o parte din traseu pe De 380, cu capătul sudic în str. Strajei, dar care se continuă cu strada de acces la incintele de fermă din partea de vest a terenului.
- Asigurarea cu utilități: amplasamentul studiat nu are racord la rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze sau energie electrică. Există echipare edilitră pe str. Strajei, cu posibilitate de extindere spre sud pe trasee stradale ce vor rezulta din PUZ.
- Terenul studiat se află la distanța de 1,60km de zona cu dotări de interes public de nivel comunal al localității Cumpăna.

Suprafață teren zona PUZ:

Terenul studiat este compus din terenul provenit prin transfer de la MTI în domeniul public al comunei Cumpăna cu suprafața de 42,67ha și din terenuri adiacente spre nord și est care participă la configurarea zonei ca specific funcțional și mai ales la structurarea coerentă a tramei stradale în zonă:

- Zona de la nord – cuprinsă între str. Strajei- la nord, limita de intravilan – la vest și strada propusă- la sud;
S= 4,55ha
- Zona de la est- care cuprinde o parte din teritoriul unui PUZ elaborat anterior (parcela 8), dar care necesită modificări și adaptări determinate de restricțiile și condiționările generate de Canalul Dunăre Marea Neagră.
S= 5,65ha

Rezultă o suprafață care face obiectul PUZ = 52,87ha

Suprafața de studiu al PUZ, care include și relațiile de proximitate este de 72,40ha.

•vecinătăți ale terenului studiat:

- la nord: str. Strajei, terenuri care au făcut obiectul unui PUZ aprobat, cu parc, sala de sport,
- la vest: limita de intravilan
- la est: incinta campusului școlar și a grupului de locuințe „habitat”
- la sud: limita de intravilan, care corespunde cu limita de nord a terenului CN-ACN

Construcții hidrotehnice

•stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității:

-debite și rețele de distribuție apă potabilă:

– alimentarea cu apă – terenul studiat nu este construit și nu are racord la rețeaua locală de alimentare cu apă. Există rețea de alimentare cu apă pe str. Strajei care servește incintele cu activități adiacente la stradă precum și incintele de fermă aflate la limita de vest a terenului studiat.

– canalizarea – localitatea Cumpăna dispune de sistem de canalizare menajeră centralizată; deoarece terenul studiat nu este construit aceasta nu are racord la

rețeaua de canalizare locală. Există rețea de canalizare pe str. Strajei care servește incintele cu activități adiacente la stradă precum și incintele de fermă aflate la limita de vest a terenului studiat.

Pe acest teren nu există amenajări hidrotehnice.

Activități desfășurate

În prezent terenul studiat este parțial construit, în partea de vest se află mai multe incinte de ferme agricole, din care cea mai mare parte fiind sedii de ferme agricole. În suprafețele aflate în partea de nord – adiacent la str. Strajei se află mai multe incinte cu activități economice, inclusiv stația de gospodărire deșeurii menajere iar în partea de sud/est se află o zonă care a făcut parte dintr-un PUZ aprobat, dar care trebuie revizuit fiind în zona afectată de restricțiile aferente canalului navigabil. Restul terenului este liber de construcții și fără activități.

Managementul deșeurilor

Zona neconstruită nu este generatoare de deșeurii; zona cu ferme de la vest generează deșeurii menajere care sunt preluate de serviciul de salubritate cu care primăria are contract.

D. DISFUNȚIONALITĂȚI

• accesul auto, drumurile interioare

• Legătura cu rețeaua stradală a localității se face pe strada Strajei, aflată nord, și care ajunge până în zona incintelor de ferme; în partea de est sunt proiectate strada Interioară și prelungirea străzii Iancu Jianu.

În teren nu există alte drumuri interioare.

- în zona studiată nu există circulație feroviară
- în zona studiată nu există circulație navală
- în zona studiată nu există circulație aeriană

•rețelele de utilități

Nu există disfuncționalități privind rețelele de utilități: În partea de teren care provine din fostul depozit de pământ nu există construcții și utilizatori de utilități.

La incintele situate adiacent la str. Strajei și în zona fermelor există alimentare cu apă și cu energie electrică.

• principalele caracteristici ale zonei studiate:

- principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

- Pe terenul studiat există elemente care să genereze condiționări, restricții sau interdicții urbanistice generate de vecinătatea cu Canalul Navigabil Dunăre- Marea Neagră:

- în partea de est terenul PUZ se suprapune pe o lățime de cca 310m și o adâncime de 106m (2,94ha) cu zona de interdicții de construire și de infiltrații rezultată din avizul MTI la PUG.

- în partea de sud – pe o suprafață de cca 1,7ha are loc suprapunerea cu limita zonei de protecție a canalului – conf. ordonanța 79/2000, în care pentru orice fel de construcții și amenajări se solicită avizul CN ACN

- terenul nu are o utilizare funcțională, fiind un fost depozit de pământ de la realizarea canalului; numai în partea de vest, adiacent la limita de intravilan au fost amenajate mai multe incinte cu sedii de fermă și cu activități agro-zootehnice, cu

suprafața de 5,93ha, din care aflate în parcela IE 110158 suprafața de 5,17ha, în care se află construcții parter cu suprafața de 8.504mp,

-relaționări între funcțiuni:

- Pentru partea din teren fără construcții nu există problema relaționării între funcțiuni.
- Prin PUG terenurile situate în partea de vest a vetrei satului se propun la funcțiunea de „activități economice – producție, depozitare, servicii”.
- În incintele cu construcții existente se desfășoară activități cu profil economic și care vor fi integrate în caracterul funcțional al zonei.

-gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

S teren: 528700mp

Sc= 8.504mp

Scd = 8.504mp

POT = 2%

CUT = 0,02

-aspecte calitative ale fondului construit: în terenul studiat există construcții în partea de vest- sedii de ferme agricole – parter și P+1.

-asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Terenul studiat se află la distanța de 1,60km de zona cu dotări de interes public de nivel comunal al localității Cumpăna.

-asigurarea cu spații verzi: în prezent terenul nu este construit și nu are nicio utilizare urbanistică; incintele de la vest constituie sedii de ferme agricole în care construcțiile ocupă cca 20% din teren, iar platformele cca 20%, restul de 60% fiind spațiu verde de incintă (neamenajat).

-existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

În zona terenului studiat nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului și nici alte fenomene de risc natural (alunecări de teren, inundații,etc);

- terenul este plat, cu cota medie +60,0m, cu panta de 0,5% spre sud.

- În partea de sud există șenalul canalului navigabil Dunăre Marea – Neagră, care a produs alunecări ale malului în aval de km. 56+000. Zona studiată în PUZ se află în amonte de km 56+000 și nu este inclus în zonele cu restricții și condiționări generate de acest fenomen.

- Partea de la sud a zonei studiate- pe o adâncime de cca 45 m (2ha) face parte din zona de protecție a CNDMN.

- principalele disfuncționalități:

La modul de utilizare actuală a terenului – neproductiv – nu se remarcă disfuncționalități care să rezulte din situația actuală a terenului sau care să fie generate de alte funcțiuni din zonă, cu efect în terenul studiat.

- Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

- Terenul studiat provine din „depozitul de pământ c+d- mal stâng, km. 55+800+56+700, lotul 1, S= 426.743mp ” rezultat de la realizarea săpăturilor pentru canalul navigabil, având nr. cadastral 110 158.

Modul de folosință actual: neproductiv

Terenul are o formă rectangulară, cu dimensiunile:

- Pe direcția est/vest = 1240m
- Pe direcția nord/sud = 600m

•rețeaua hidrografică: pe amplasament nu există cursuri sau luciuri de apă; suprafața de apă cea mai apropiată este Canalul Navigabil Dunăre- Marea Neagră aflată la cca 175m spre sud.

•clima: Zona se înscrie în teritoriul național cu cele mai blânde ierni, înregistrând o temperatură medie anuală de + 11,2° C, o medie în luna ianuarie de 0,0° C și în lunile iulie, august de + 21,8° C.

Durata medie de strălucire a soarelui este de cca 2.350 ore / an, cu ponderea de 1.670 ore în semestrul cald (aprilie – septembrie).

Cantitățile medii de precipitații, anuale înregistrează 382,9 mm, fiind un volum redus comparativ cu restul țării (580,0 mm / an pentru București și 808,0 mm / an pentru Sinaia).

Analiza geotehnică

◆În zonă nu se semnalează fenomene fizico – geologice active (alunecări sau prăbușiri) care să pericliteze stabilitatea construcției.

◆Conform STAS 6054 / 77, adâncimea maximă de îngheț în perimetrul respectiv, este de 0,80 m.

◆Conform Codului de proiectare seismică -Partea I "Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013 - amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,2g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR =100 ani și în zona cu perioada de control (de colț) $T_c=0,7$ sec;

Considerații geotehnice

◆ Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristica formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos-argila prafoasă+argila roșcată, tare și orizontul de bolovani de calcar.

În scopul stabilirii litologiei din amplasament au fost executate 2 foraje geotehnice

Din coroborarea datelor obținute din foraje cu datele obținute din forajele executate în anii anteriori în zona s-a pus în evidență următoarea litologie:

" a " - în suprafață umplutura neomogenă, având grosimi de-1,00 m

" b"- un strat de loess galben, plastic vârtos, ce se dezvoltă până la adâncimea de - 6,00m;

Loessul este pământul care va intra în cadrul zonei active a fundațiilor și are următoarele caracteristici:

-structura macroporica;

- granulometric : praf- praf argilos;
- plasticitate medie

- consistența situează stratul în domeniul plastic vârtos.

Din lucrările executate în zonă rezultă că loessul se încadrează în grupa A - P.S.U.C. ce prezintă tasări suplimentare în caz de umezire sub încărcările transmise de fundații- conform Normativ NP 125 (PRINCIPIILE SR EN 797-1:2004 și SR EN 97-2:2008.

Se încadrează în categoria terenurilor cu compresibilitate mare în stare naturală și foarte mare în stare inundată.

Nivelul pânzei freatice

La data efectuării cercetărilor nivelul pânzei freatice nu a fost întâlnit în foraje până la adâncimea investigată.

Condiții de fundare

Având în vedere datele expuse mai sus se recomandă:

- pentru construcțiile P, P+1E, P+2E cu încărcări de calcul < 10t/ml fundație
- fundarea direct pe stratul de loess galben, plastic vârtos;
- adâncimi minime de fundare $D_{f_{min}} = - 1,30m$ de la cota terenului actual
- la dimensionarea fundațiilor se va considera o presiune convențională de calcul $p_{conv.} = 10-130kPa$ -gruparea fundamentală;
- lățimea minimă a fundațiilor va fi $B=0,60m$

E. PROIECTE APROBATE /LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE / LUCRĂRI DE PROTECȚIA MEDIULUI

Probleme de mediu

• Funcțiunea propusă pe acest amplasament – în condițiile impuse de Regulamentul de urbanism aferent PUG și aferent acestui PUZ - nu este generatoare de poluanți; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acțiune să includă și zona din PUZ.

În zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări) și nici inundații.

• Terenul avut în vedere pentru amenajare ca „parc industrial” se află în zonă de extindere a funcțiunii de activități economice, așa cum a fost stabilit prin PUG, și nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.

• Cel mai apropiat sit protejat din rețeaua NATURA 2000 se află la cca 1,20km spre vest - RO SCI 0398 – Straja- Cumpăna.

Zona studiată nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

F. CONȚINUTUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM

Principii avute în vedere la elaborarea planului

- răspuns adecvat la solicitarea beneficiarului transmisă prin tema de proiectare
- încadrarea în propunerile de urbanism ale localității stabilite prin PUG
- respectarea condițiilor din Certificatul de Urbanism

Lucrări propuse

Propunerile urbanistice țin seama atât de prevederile HG 513/2021 precum și de prevederile PUG aprobat cu HCL 86/2022.

Modernizarea circulației:

- Se preiau traseele stradale preconizate prin PUG; aceste trasee constituie continuarea unor străzi deja existente sau configurate prin proiecte de urbanism elaborate pentru terenuri din vecinătate, în ideea constituirii unei

trame stradale coerente și ordonate. Interaxul străzilor dispuse pe direcția est/vest este de cca 130m. Străzile propuse vor avea o ampriză de 11m, cu carosabil de 7m și trotuare de câte 2m.

Principala cale de acces și de legătură cu restul localității o constituie str. Strajei. Pentru legături teritoriale se propune prin PUG realizarea unei artere ocolitoare care are o parte din traseu pe De 380, cu capătul sudic în str. Strajei, dar care se continuă cu strada de acces la incintele de fermă din partea de vest a terenului.

- Între str. Strajei și strada de la sud de parc s-au propus în afară de parc și dotări pentru sport (sala de sport, piscină, terenuri de sport) și unități cu profil economic.

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- La sud de incinta stației de gospodărire deșeuri se propune amplasarea unei instalații de cogenerare.
- În partea de est a terenului studiat se configurează o zonă cu activități economice atât prin unitățile existente cât și prin parcelarea de la sud de str. Interioară cu loturi pentru unități cu activitate economică (producție, depozitare, servicii).
- La demararea PUZ se ține seama de existența unor solicitări de spații, pentru care se alocă teren conform suprafețelor solicitate.
- În partea de vest se prevede o plantație de protecție și de separație față de zona cu incinte agro-zootehnice existente, cu lățimea de 20m.
- Strada de acces la fermele agro-zootehnice constituie colectoare a traficului din zonă, cu posibilitatea racordării la traficul zonal și teritorial prin drumul de ocolire propus la nord de vatra satului.
- Pe direcția nord /sud se propun alte două străzi, cu distanța de cca 350m între ele, din care una din străzi constituie continuare a străzii propuse la vest de zona pentru dotări sportive (sala de sport, piscina, terenuri de sport).
- La amplasarea unităților economice se va ține seama de traficul generat de activitatea acestora, astfel încât să nu ducă la suprasolicitarea posibilităților rețelei rutiere existente și a celei preconizate prin propunerea arterei ocolitoare.
- Se propune extinderea rețelelor edilitare, prin racordare la cele existente pe str. Strajei, pe traseele stradale preconizate.

Terenul studiat face parte – conform zonării funcționale din PUG din „zona pentru activități economice (industrie mică, producție, servicii, depozite) și din UTR 4 – conform RLU aferent PUG, care au următoarele reglementări urbanistice:

Se aplică reglementările pentru zona funcțională INDUSTRIE MICĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITE

1. – *Funcțiuni permise:* activități economice nenocive- producție, industrie mică, depozitare, servicii, ateliere

- parc științific și industrial

2. – *Regim de înălțime:* P÷ P+2 sau echivalent 10m la atic sau strașină

3. – *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:* amplasarea clădirilor pentru activități economice se face conform exigențelor funcționale sau tehnologice, cu condiția asigurării acceselor carosabile și a necesarului de parcare în propria incintă, corelat cu numărul angajaților, a volumului și categoriei de trafic generat, dar nu mai aproape de 3m de limita dinspre stradă și astfel încât să se respecte prevederile codului civil referitor la vederea spre vecin și la picătura de pe acoperiș.

- amplasarea clădirilor în incintă se va face astfel încât să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Unități care generează un mare volum de trafic rutier se vor amplasa astfel încât să se asigure legătura cât mai directă la arterele rutiere de acces în zonă, la arterele rutiere teritoriale; se va evita ca această legătură să traverseze alte zone funcționale;

4. – *Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)* : materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

5.– *P.O.T. maxim și CUT maxim:*

POT. maxim : conform exigențelor tehnologice sau 40%, cu spațiu verde minim 20%

CUT. maxim : 1,2

6. – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive :*

- se respectă distanțele de protecție din Normativul sanitar – aprobat cu Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Elemente de bilanț teritorial – conf. RLU:

- S zona de studiu PUZ (zona care face obiectul PUZ + zonele de proximitate):
72,40ha

- S teren care a generat PUZ: 42,67ha

- POT maxim propus: conf. exigențelor tehnologice sau maxim 40%

- CUT maxim propus: 1,20

- Regim de înălțime maxim propus: P+2 sau 10m la atic/streașină

În zona care face obiectul PUZ au fost incluse și alte terenuri studiate în alte PUZ-uri, dar care datorită implicațiilor pe care le au restricțiile generate de CNDMN trebuie reconsiderate într-un context mai larg, mai ales în privința acceselor și a echipării edilitare.

ELEMENTE DE BILANȚ TERITORIAL

MOD DE UTILIZARE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
TEREN CE FACE OBIECTUL P.U.Z.				
Teren liber	45,45	86	-	-
Incinte cu activități economice	0,75	2	39,07	74
Terenuri –sedii ferme	6,00	11	6,00	11
-din care spații verzi în incinte –min.20%	-	-	(9,01)	-
Gospodărie comunală (selectare deșeuri)	0,17	-	0,30	1
Rețea stradală	0,50	1	7,50	14
TOTAL – din care	52,87	100	52,87	100
TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. – IE 110 158				
Teren liber	37,47	88	-	-
Teren pentru activități economice	-	-	30,47	72
Terenuri –sedii ferme	5,20	12	5,20	12
-din care spații verzi în incinte –min.20%	-	-	(7,20)	(20)
Rețea stradală	-	-	7,00	16
TOTAL	42,67	100	42,67	100
POT maxim	-	2%	-	40%
CUT maxim	-	0,02	-	1,20
Regim de înălțime maxim	-	-	-	P+2 (10m)
TEREN ÎN ZONA DE STUDIU	-	72,40	-	72,40

Regimul de aliniere al construcțiilor :

Amplasarea construcțiilor în loturi se va face ținând seama de exigențele tehnologice dar și de prevederile codului civil referitoare la:

- vederea spre vecin (art.614) – cu distanța minimă față de limită de 2m,
- picătura de pe strașină (art. 611);
- Loturile situate la intersecția a două străzi vor avea colțul teșit, din motive de vizibilitate rutieră, corelat cu raza de curbură a străzii (min.5,50 m).

Dezvoltarea echipării edilitare:

Alimentarea cu apă: Construcțiile propuse se vor alimenta prin racord la rețeaua de alimentare cu apă a localității ce se va extinde în această zonă, prin cămin cu apometru. Pe strada Strajei există conductă de alimentare cu apă ce se va prelungi în zona PUZ.

Canalizarea menajeră: localitatea Cumpăna dispune de sistem de canalizare menajeră centralizată; Există rețea de canalizare pe str. Strajei aflată la nord de terenul PUZ; aceasta se va extinde în zona PUZ și fiecare lot propus va fi prevăzut cu cămin de vizitare prin care se face racordul la conducta de canalizare de pe străzile propuse.

alimentarea cu energie electrică: se va face prin racord la rețeaua locală ce se va extinde în zona PUZ. Există rețea de alimentare cu energie electrică pe str. Strajei, care asigură alimentarea unităților adiacente străzii Strajei și a incintelor de fermă de la vest.

alimentarea cu gaze: se va face prin racord la rețeaua locală ce se va extinde în zona PUZ.

telecomunicațiile: se va utiliza rețeaua locală de telefonie fixă și telefonia mobilă.

alimentarea cu căldură: pentru încălzirea spațiilor în care este necesar confort termic, precum și prepararea apei calde menajere se va folosi o centrală termică pe combustibil gazos.

Managementul deșeurilor:

Din funcționarea unităților cu profil industrial, de producție, de depozitare sau ca centre logistice, ținând seama statistic de modul de funcționare a altor parcuri industriale, vor rezulta deșeuri menajere precum și deșeuri industriale.

Pentru deșeurile menajere se va face contract cu societatea care asigură colectarea deșeurilor menajere în comună; se apreciază o cantitate de 110 t/anual (53ha x 20 pers/ha x 0,4 kg/pers/zi x 260 zile).

Atât pentru deșeurile menajere cât și pentru cele industriale se va utiliza sistemul de colectare diferențiat pe tipuri de sortimente (plastice, hârtie-carton, metalice, menajere).

Deșeurile industriale speciale (expl. Uleiuri) se vor evacua de către firme specializate în acest sens.

G. RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU

Fiind teren intravilan există – prin PUG – reglementări urbanistice pentru această zonă, reglementări care țin seama de prevederile HG 513/2021.

Ca urmare acest teren se integrează urbanistic în ansamblul localității atât funcțional cât și prin racordarea la rețeaua stradală a localității și la rețelele edilitare.

Ca parte a intravilanului localității va fi cuprins implicit în toate planurile și programele ce privesc ansamblul localității.

Terenul care face obiectul PUZ nu este cuprins în nici o zonă de protecție naturală care să fie menționate în cadrul legislativ de profil :

- Legea 5 / 2000 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a III – a – zone protejate – M.O. 152 / 12.04.2000
- Legea 104/2011 privind protecția atmosferei
- Ordinul MMDD 1964 /2007 privind siturile de importanță comunitară (SCI) ca parte integrantă a rețelei ecologice europene NATURA 2000 în România
- HG 1284/2007 privind ariile de protecție avifaunistică (SPA) ca parte integrantă a rețelei ecologice europene NATURA 2000 în România
- Ordin MMP nr. 2387 /2011 – pentru situl NATURA 2000 - RO SCI 0398 – Straja - Cumpăna

H. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

Regulamente privind dezvoltarea zonelor construite și neconstruite – prescripții și recomandări

- Funcțiunea propusă pe acest amplasament – având în vedere condiționările din Regulamentul de Urbanism al zonei - nu este generatoare de poluanți; în zona înconjurătoare nu există surse de poluare a căror rază de acțiune să includă și zona din PUZ.
- În zona studiată, nu au fost semnalate fenomene de instabilitate a terenului (alunecări) și nici inundații.
- Terenul avut în vedere pentru organizare ca PARC INDUSTRIAL nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.
- Cel mai apropiat sit protejat din rețeaua NATURA 2000 se află la cca 1,20km spre vest - RO SCI 0398 – Straja- Cumpăna
- Zona studiată nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Terenul PUZ este adiacent la zona aferentă Canalului Navigabil Dunăre – Marea Neagră pentru care există reglementări privin zona de siguranță și de protecție stabilite prin Ordonanța 79/2000- de 10m și de 100m – de la marginea superioară a taluzului.

elaborat

– arh. ABDIȘA ABDIȘA

– înscris în RUR - cu drept de semnătură
pentru documentații de urbanism B, C, D, E,

