

PROIECT NR. 1 / 2022

**PLAN URBANISTIC ZONAL
„ELABORARE P.U.Z. PENTRU STABILIRE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE”**

comuna CUMPĂNA, satul Cumpăna, – str. Zootehniei nr.5A

DOCUMENTAȚIE PENTRU SOLICITARE AVIZ DE MEDIU

beneficiar : TOMESCU IRINA- CRISTIANA

proiectant : bia nr. 046 - arh. ABDIȘA ABDIȘA

**certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de
urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B,C,D,E,**

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

A.DATE GENERALE

Denumirea lucrării: „ELABORARE P.U.Z. PENTRU STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE”

Amplasament: comuna CUMPĂNA, satul Cumpăna, str. Zootehniei nr.5A (EI 101 000)

Suprafață teren PUZ: 6.825mp

Proprietar teren: TOMESCU IRINA-CRISTIANA

Beneficiar proiect: TOMESCU IRINA-CRISTIANA

Data : 2022

Certificat de urbanism : nr. 81/2.05.2022 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 Guvernului nr.59/2007 privind instituirea Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități
- Legea 345/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice.
- Legea 139 / 2002 privind serviciile publice de salubritate a localităților
- Legea 426 / 2001 - pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78 / 2000 privind regimul deșeurilor
- Legea 5 / 2000 – privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea a III – a – zone protejate
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandrilor privind mediul de viață al populației
- Legea 104/2011 - privind protecția atmosferei
- Legea 597/2001 – privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre
- Ordonanța de urgență nr. 202/2002 – privind gospodărirea integrată a zonei costiere
- Ordonanța de urgență nr. 152 / 2005 – privind prevenirea, reducerea și controlul integral al poluării
- 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

B.NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Se solicită prin C.U. elaborarea unui PUZ pentru terenul intravilan din Cumpăna, str. Zootehniei nr.5A, în vederea parcelării acestuia pentru locuințe și pentru încadrarea urbanistică și stabilirea condițiilor de constructibilitate a acestui teren cu funcțiunea de locuire, inclusiv pentru stabilirea condițiilor de echipare tehnico-edilitară

C. DESCRIEREA LUCRĂRILOR EXISTENTE

Etape de dezvoltare

• Date privind evoluția zonei

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este situat în Comuna Cumpăna, satul Cumpăna, în teren intravilan, în continuarea vetrei satului spre nord.

În terenul situat spre sud/est au fost executate proiecte de parcelare pentru locuințe.

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Tendința imobiliară înscrie terenul PUZ precum și terenurile învecinate în zona cu potențial pentru extinderea funcțiunii de locuit, așa cum reiese și din situația parcelărilor pentru locuințe în alte terenuri învecinate.

•Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare este conferit de vecinătatea cu municipiul Constanța – aflat la mai puțin de 3km spre est - și de cererea imobiliară ce decurge din această vecinătate.

• Poziția zonei față de intravilanul localităților

Suprafața studiată în PUZ se află amplasată în teritoriul intravilan al comunei Cumpăna, la 230m de limitadinspre nord/vest și la 285m de limita dinspre nord/est și este adiacentă la partea de est a străzii Zootehniei.

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

Calea principală de acces o constituie str. Zootehniei, aflată în partea de sud/vest a terenului studiat, care constituie cale de acces și pentru celelalte terenuri din zonă.

Zona cu dotări de interes public se află la cca 1,50km, în zona cu dotări de nivel comunal și local al localității Cumpăna.

Racordarea la utilități – apă, canalizare, electricitate: se va face după realizarea parcelării propuse prin PUZ și după extinderea acestor rețele în zona PUZ, corelat și cu echiparea celorlalte terenuri cu parcelări învecinate.

Suprafață teren zona PUZ:

Terenul PUZ are suprafața de 6.825mp.

Construcții hidrotehnice

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

-debite și rețele de distribuție apă potabilă:

– alimentarea cu apă – zona studiată nu are racord la sistemul de alimentare cu apă local; pe acest teren nu există construcții sau amenajări hidrotehnice.

– canalizarea – terenul nu este echipat cu rețea de colectare a apei uzate menajere. Pe acest teren nu există amenajări hidrotehnice.

Activități desfășurate

Terenul studiat este cuprins la categoria cadastrală - arabil.

Managementul deșeurilor

Terenul ce face obiectul PUZ nefiind construit, din utilizarea acestuia nu rezultă deșeuri menajere.

D. DISFUNCȚIONALITĂȚI

• accesul auto, drumurile interioare

• Terenul care face obiectul studiului este teren intravilan, înregistrat cadastral la categoria agricol-arabil.

• În prezent accesul la terenul studiat se face pe str. Zootehniei, aflată în partea de sud/vest terenului.

la nord și pe De 348-aflat la sud. Aceasta are lățimea de cca 11m.

•rețelele de utilități

Disfuncționalitățile privind rețelele de utilități:

- terenul nu este echipat cu rețele de utilități.

• principalele caracteristici ale zonei studiate:

- principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

-zona studiată este înregistrată cadastral la categoria agricol-arabil; terenurile cu care se învecinează sunt tot terenuri agricole- intravilane, din care unele au proiecte de parcelare pentru locuințe;

-relaționări între funcțiuni:

-terenul studiat este propus la utilizare pentru construirea de locuințe individuale; terenurile cu care se învecinează, o parte sunt propuse cu funcțiunea de locuire; fiind parte din aceeași categorie funcțională există o relație de continuitate funcțională.

- zona cu dotări de nivel local și comunal se află la cca 1,50km spre sud; relația cu acestea se face pe rețeaua stradală existentă.

-gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

- în terenul ce face obiectul PUZ nu se află construcții.

Ca urmare, în prezent indicatorii urbanistici sunt:

POT= 0%

CUT = 0,00

-aspecte calitative ale fondului construit: în prezent terenul este neconstruit.

-asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine: în prezent terenul este neconstruit și nu necesită asigurarea cu servicii.

-asigurarea cu spații verzi: în prezent terenul este neconstruit, fiind utilizat ca teren agricol-arabil.

-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 +61m, și nu necesită sistematizare verticală.

- principalele disfuncționalități:

- terenul fiind neconstruit nu se remarcă disfuncționalități urbanistice.
- terenul fiind neconstruit nu are echipare edilitară

- 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 pentru stabilirea condițiilor de construibilitate are suprafața de 6.825mp.

Terenul are o formă relativ rectangulară, în formă de „L” cu dimensiunile:

- latura de nord/vest: 100,13m
- latura de nord/est: 88,27m
- latura de sud/est: 43,37m+51,53m
- latura de sud/vest: 34,37m+53,88m

- rețeaua hidrografică: pe amplasament sau în vecinătatea acestuia nu există cursuri de apă; suprafața de apă cea mai apropiată este constituită de Canalul Dunăre-Marea Neagră aflat la cca 2,3km spre sud.

- clima: climatul zonei de amplasament 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.

- temperatura medie anuală: +10,6°C
- temperatura minimă absolută: -26°C
- temperatura maximă absolută: + 45°C
- temperatura medie în luna ianuarie: -3°C
- temperatura medie în luna iulie : +23°C
- adâncimea maximă de îngheț: 0,9m
- precipitații medii multianuale: 380mm
- vânturile dominante bat din direcțiile SE(15%) și E (23%)
- zăpadă (STAS 10101/21-92) – $g_z=2,0\text{kN/m}^2$
- vânt – valori caracteristice ale vitezei vântului – 35m/s
- valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului= 0,5KPa

Considerații geotehnice

- ◆Terenul este plat, cu cota medie +61m, și nu necesită sistematizare verticală.
- ◆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) $T_c=0,7\text{sec}$;
- ◆ 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.

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

Probleme de mediu

Funcțiunea propusă pe acest amplasament 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 ce face obiectul PUZ nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.

Cele mai apropiate situri protejate din rețeaua NATURA 2000 se află la cca 11,0km:

- RO SPA 0076 – Marea Neagră- spre est
- RO SPA 0061 – Lacul Techirghiol – spre sud
- RO SCI 0073- Dunele marine de la Agigea – spre est

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 și ale zonelor învecinate, mai ales în ceea ce privește echiparea edilitară.
- respectarea condițiilor din Certificatul de Urbanism

Lucrări propuse

Modernizarea circulației:

- ◆ Accesul auto pentru legătură cu restul localității precum și cu teritoriul se face prin str. Zootehniei- aflată la sud/vest.
- ◆ Străzile propuse la nord/vest și la sud/est, și care constituie înscriere în rețeaua stradală preconizată prin PUG au ampriza de 11m (7m carosabil +2x2m trotuare), iar alea de acces la loturile 6-9 se propune cu ampriza de 9m (7m carosabil + 2x1m trotuare). Aleea de acces propusă se racordează la ambele capete la străzi propuse de 11m.
- ◆ Accesul pietonal se face din trotuarul aferent străzilor propuse.
- ◆ În fiecare lot rezultat din lotizare se va rezerva terenul în vederea amenajării unei parcări cu 1 loc/100mp suprafață construită.
- ◆ Terenul este plat, cu cota medie +61m și nu necesită sistematizare verticală.

Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

• Organizarea arhitectural –urbanistică rezultă din elementele de temă de proiectare ale beneficiarului, din condițiile de teren, din exigențele menționate în certificatul de urbanism. Obiectul PUZ îl constituie stabilirea condițiilor urbanistice de constructibilitate pentru locuințe în parcelarea propusă.

• Principalele propuneri urbanistice în cadrul PUZ:

Forma terenului de lotizat, situația terenurilor învecinate, înscrierea în reglementările urbanistice din PUG, existența în zona învecinată a unor terenuri cu

lotizări pentru locuințe individuale a determinat modul de utilizare propus precum și propunerile urbanistice.

- Se propune realizarea a două străzi cu lățimea de 11m, în partea de nord și de sud a terenului, trasee stradale propuse prin PUG, prin care se integrează în rețeaua stradală a localității. Acestea au capătul vestic în strada Zootehniei. Strada propusă la sud afectează parțial suprafața terenului studiat. Deoarece perenul PUZ are o formă de „ L” a fost necesară propunerea unei alei de acces, cu lățimea de 9m (carosabil-7m, trotuare- 2x1m), cu legătură la cele două străzi propuse la nord și la sud.

- Au rezultat:

- 11 loturi pentru locuințe individuale (loturile 1-11)
- 1 loturi cu teren aferent realizării rețelei stradale (loturile 12 , 14)
- 1 lot pentru aleea de acces (lotul 13)
- 1 lot – neconstruibil – rezervă pentru realizarea străzii propuse la sud.

Modul de realizare a străzilor și aleii de acces asigură fluenta circulației, acestea având posibilitatea racordării la trama stradală existentă – în prima etapă – prin strada Zootehniei.

- se consideră că cel puțin 50% din suprafața din loturile pentru locuit rămân neconstruite și se amenajează ca spațiu verde de incintă.

- construcțiile propuse se vor amplasa în lot cu o retragere minimă de 3m și retragere maximă de 6m (cu posibilitatea amenajării unui loc de parcare între locuință și limita de la stradă); la loturile 10,11 se admite retragere minimă de 2m și posibilitatea construirii adiacent la limita din spate.

• Terenul se află în UTR 3– : „zonă propusă la extindere pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii”.

• Regimul de înălțime maxim va fi: P+1, conform C.U. nr.81/2022.

◆ Rețelele de utilități – alimentare cu apă, canalizare, electricitate -se extind în zona PUZ, din conductele existente pe str. Zootehniei.

ELEMENTE DE BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL

MOD DE UTILIZARE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	6.825,00	100	-	-
teren pt.loturi pentru locuințe	-	-	4.993,05	73,2
teren pt. străzi prevăzute în PUG	-	-	1.093,00	16,0
teren pt. alee acces	-	-	648,00	9,5
Teren rezervat pt. stradă la sud			90,95	1,3
TOTAL	6.825,00	100	6.825,00	100
nr. loturi pt. locuințe		-		11
POT max.		0%		30%
CUT max.		0.00		0,60
regim înălțime maxim		-		P+1

Regimul de aliniere al construcțiilor :

Regimul de aliniere al construcțiilor: la amplasarea construcțiilor se va ține seama de respectarea Codului civil referitor la vederea spre vecin, adică o retragere față de limitele laterale de minim 2,00m a peretelui cu vedere la vecin.

Retragerea față de aleea de acces va fi de minim 3m, maxim 6m, cu posibilitatea amenajării unui loc de parcare; se permite construirea unui garaj cu acces direct din stradă.

Dezvoltarea echipării edilitare:

Alimentarea cu apă: se asigură din rețeaua de alimentare cu apă a localității, din conducta Ø110mm PEHD existentă pe str. Zootehniei, extinsă pe strada mediană propusă, și de aici pe aleile de acces la loturi, prin cămine cu apometru instalate în fiecare lot.

Canalizarea menajeră: localitatea Cumpăna dispune de sistem de canalizare menajeră; se va executa un racord la conducta Dn 250 mm PVC existentă de pe str. Zootehniei - prin conductă Dn250 PVC-KG de unde se vor face ramificații cu conducte Dn 63mm PVC pe aleile de acces la loturi și de aici racorduri la fiecare lot prin cămin de vizitare amenajat în fiecare lot. Scurgerea apei menajere se face gravitațional spre sud.

Alimentare cu energie electrică: se va face prin racordarea la rețeaua locală existentă pe str. Zootehniei.

Telecomunicațiile: se utilizează telefonia mobilă sau telefonia fixă prin extinderea rețelei în zona PUZ.

Alimentarea cu căldură: încălzirea spațiilor în care este necesar asigurarea confortului termic precum și asigurarea apei calde menajere se va face prin centrală termică cu combustibil gazos.

Managementul deșeurilor:

Din funcționarea locuințelor propuse – 11 – pentru o capacitate de cazare maximă de 33 persoane, va rezulta o cantitate anuală de cca 4,8t deșeuri (33persoane x 0,4kg/persoană x 365 zile). Acestea vor utiliza sistemul de evacuare a deșeurilor menajere utilizat în localitate: colectare în containere pe tipuri de sortimente (plastice, hârtie-carton, metalice, menajere).

Acestea vor fi preluate de serviciul de salubritate comunal și vor fi transportate la rampa de deșeuri utilizată de comuna Cumpăna.

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

Terenul studiat face parte din teritoriul intravilan al localității Cumpăna și este cuprins implicit în toate planurile și programele ce privesc ansamblul localității:

- PUG - zonificare funcțională, rețea stradală și echipare tehnico-edilitară.

Prin acest plan se stabilesc condițiile de funcționare și integrare urbanistică a suprafețelor intravilane, care urmează să facă obiectul investițiilor în infrastructură ale 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

•Cele mai apropiat situri protejate din rețeaua NATURA 2000 se află la cca 11,0km:

- RO SPA 0076 – Marea Neagră- spre est

- RO SPA 0061 – Lacul Techirghiol – spre sud

- RO SCI 0073- Dunele marine de la Agiea – spre est

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.

H. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU

Regulamente privind dezvoltarea zonelor construite și neconstruite – prescripții și recomandări

- Ca parte a intravilanului localității Cumpăna, cu funcțiunea de locuit, UTR 3 -, zonă propusă la extindere pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii” pe acest teren se aplică reglementările pentru UTR 3 și specifice zonelor de locuit nou propuse.
- Terenul PUZ nu se află în zone de restricții sau de protecție din punct de vedere al protecției mediului: sit în rețeaua NATURA 2000, sit sau areal protejat prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr.236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice.

elaborat

– arh. ABDIȘA ABDIȘA

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



INVENTAR COORDONATE

pct	X (nord)	Y (est)
PUNCTE CONTUR TEREN		
1	297 575,581	784 952,870
2	297 598,623	784 989,628
3	297 675,720	784 946,640
4	297 622,692	784 861,695
5	297 577,363	784 890,822
6	297 604,654	784 934,536