

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT :	Reglementare teren pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe Generat de imobilul cu nr. Cad. 114193- UAT Cumpăna, strada Dealul Spirii, nr.2b, jud. Constanța.
INITIATOR SI BENEFICIAR:	S.C. BRAVIMED BRAGA S.R.L. prin reprezentant Dr. Braga Victoria
PROIECTANT GENERAL:	EXTRUDE STUDIO SRL
SPECIALITATEA :	ARHITECTURA
NUMAR PROIECT :	260/2022
DATA :	mai 2023

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal -

- Întocmire P.U.Z. - Reglementare teren pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe, situat în jud. Constanța, comuna Cumpăna, strada Dealul Spirii, nr.2b.

PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO S.R.L.

Proiect nr. 260/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL –Reglementare teren pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe, generat de imobilul cu nr. Cad. 114193, UAT Cumpăna, strada Dealul Spirii, nr.2b, jud. Constanța.

proprietar și inițiator: **S.C. BRAVIMED BRAGA S.R.L. prin reprezentant
Dr. Braga Victoria**

LISTA DE SEMNATURI

SEF DE PROIECT :

arh. Iulia Cutova



URBANISM :

arh. Iulia Cutova
urb. Burlan Sergiu Gabriel

VERIFICAT:

arh. Petrescu Nicușor Paul

PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO S.R.L.

Proiect nr. 260/2022

PLAN URBANISTIC ZONAL – Reglementare teren pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe, generat de imobilul cu nr. Cad. 114193, UAT Cumpăna, strada Dealul Spirii, nr.2b , jud. Constanța.

Foaie de Capat**01. Lista de semnături****02. Borderou****03. Memoriu Plan Urbanistic Zonal****04. Piese desenate PUZ:**

P00 Încadrare în teritoriu

P01. Situatia existenta

P02. Reglementari urbanistice

05. Cuprinsul memoriului PUZ:

1.Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul lucrarii

1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1.Evolutia zonei

2.2. Incadrarea in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echipare edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7.Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii, masuri in continuare

Intocmit:

urb. Burlan Sergiu Gabriel

arh. Iulia Cutova

Verificat,

arh. Petrescu Nicușor Paul



SRL Extrude Studio SRL CUI RO23581751 J13/1573/2009

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: Întocmire P.U.Z. Reglementare teren pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe.

- situat în jud. Constanța, comuna Cumpăna, strada Dealul Spirii, nr.2b.

Initiator și proprietar: **S.C. BRAVIMED BRAGA S.R.L. prin reprezentant dr. Braga Victoria**

Proiectantul general: Extrude Studio s.r.l.

- Subproiectanți, colaboratori:

URBANISM :

proiectat: arh. Iulia Cutova,

urb. Burlan Sergiu Gabriel

verificat: arh. Petrescu Nicușor Paul

- Data elaborării:

aprilie 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- Solicitari ale temei program:

Obiectul întocmirii prezentei documentații pentru efectuare planului urbanistic zonal, solicitat conform art. 32 din legea 350/2001, îl constituie terenul amplasat în comuna Cumpăna, jud. Constanța, str. Dealul Spirii, nr.2b, și CF nr. 114193 în suprafața de 3488 mp, conform planului de încadrare în zona, în vederea reglementărilor urbanistice pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe.

Necesitatea întocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiată, a rezultat din următoarele considerente:

Pe terenul care a generat PUZ-ul se dorește construirea unui imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe, în comuna Cumpăna, situat în sud estul comunei, conform plan încadrare în zonă. Prin prezentul PUZ se studiază posibilitatea de a crea suprafețele necesare unei bune funcționări la capacitatea dorită de beneficiar, în contextul urbanistic existent.

- Terenul în cauză prezintă trei construcții (C1, C2 și C3) și anexe, având porțiuni în care este împrejmuț și porțiuni în care nu este împrejmuț, se află în intravilan, și are folosința de locuire individuală în intravilan și teren arabil în intravilan.
- Amplasamentul este favorabil, situat în partea de sud est a comunei Cumpăna, într-o zonă învecinată cu zona construită cu funcțiunea predominantă de locuire,
- Aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

În zona studiată, prevederile programului de dezvoltare, prevăzute în PUG-ul comunei Cumpăna, prevede terenul studiat în UTR 2 - ce corespunde cu zona cu construcții din vatra localității, considerată urbanistic constituită.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- În vederea elaborării memoriului pentru obținerea prezentului aviz prealabil de oportunitate, s-au consultat următoarele documentații:
 - Plan Urbanistic General al Comunei Cumpăna
 - Plan de identificare și ridicare topografică avizat de OCPI
 - Plan de încadrare și situație sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, <https://www.google.com/maps/@44.0427862,28.6030802,18.54z>
 - Legea nr. 50/1991 și 453/1 aug.2001 privind autorizarea construcțiilor
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea
 - Legea nr. 215/2001 privind administrația locală
 - Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor

- Întocmire P.U.Z. - Reglementare teren pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe, situat în jud. Constanța, comuna Cumpăna, strada Dealul Spirii, nr.2b.

- Legea nr. 255/2010 și modificările ulterioare privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 137/1995 republicată privind protecția mediului
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății – privind norme de igienă a populației
- Legea nr. 41/1995 privind protecția patrimoniului național
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 597/2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre
- Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate privind mediul de viață al populației
- P132/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor în localități urbane
- Documentele și avizele eliberate de Direcția de Urbanism a Primăriei comunei Cumpăna.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evoluția zonei

În zona studiată se dezvoltă în principal funcțiuni legate de locuire individuală.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Odată cu evoluția comunei Cumpăna se urmărește valorificarea eficientă a terenurilor aflate în interiorul localității. Terenurile învecinate sunt locuite individuale și dotări complementare.

- Potențial de dezvoltare

Terenul are potențial de dezvoltare în contextul utilizării eficiente a terenurilor, și anume rezervele de teren aflate în intravilanul localităților, pentru a răspunde cerințelor de locuire actuale și viitoare.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în intravilanul comunei Cumpăna, în partea de sud-est a localității, într-o zonă de locuințe și servicii.

Terenul care a generat PUZ-ul este delimitat:

- La Vest – proprietăți private I.E. 105051, I.E. 105049 și I.E. 105050.
- La Est – proprietate privată I.E. 114194
- La Sud – Str. Dealul Spirii
- La Nord – proprietate privată I.E. 111661

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

Accesul auto la terenul în studiu se va realiza prin strada Dealul Spirii. În ceea ce privește echiparea edilitară, se vor asigura toate utilitățile: energie electrică, apă și canalizare, telefonie, internet, cablu TV, etc. Dacă este cazul, acestea se vor redimensiona, pentru a face față noilor capacități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Clima zonei caracteristic zonei litorale a Mării Negre cu vara caldă secetoasă, toamna scurtă, primăvara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvara la vara. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant din nord-est.

2.4. CIRCULAȚIA

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, - după caz.

- întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe, situat în jud. Constanța, comuna Cumpăna, strada Dealul Spirii, nr.2b.

Legatura de comunicare cu alte zone de tip pericentral o reprezintă Str. Dealul Spirii, stradă aflată în vecinătatea terenurilor.

Circulație feroviara, navala, aeriana în cadrul zonei:

- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodari între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente și de realizare ale unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.

Circulațiile existente sunt conforme și suficiente pentru traficul din zona.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată se află în intravilan, iar funcțiile ce ocupă zona extinsă sunt: locuințe individuale, și dotări complementare.

Relationari între funcțiuni

Funcțiile propuse pentru terenul studiat sunt :centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul care a generat PUZ prezintă trei construcții (C1- anexa agricolă 59mp,C2- anexa în suprafața de 16m și C3- anexa în suprafața de 13 mp).

P.O.T.-ul maxim admis în zona- stipulat în PUG este de maxim 40% iar C.U.T.-ul maxim este 1,2.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este aflat în stare medie și bună, întâlnindu-se locuințe individuale și dotări complementare.

- Asigurarea cu spații verzi

Propunerile vor avea în vedere și spații verzi plantate, prin folosirea de peluze înierbate și arbori a căror ocupare pe teren va fi conform normelor de mediu în vigoare.

-Se vor prevedea spații verzi cu rol decorativ și de protecție conform prescripțiilor specifice de zonă sau subzonă funcțională.

-Se vor asigura spațiile verzi în proporție de 30%, acordându-se o atenție deosebită amenajării peisagistice.

- Spațiile libere necirculate vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.

- De asemenea se vor asigura spații plantate și amenajări publice exterioare inclusiv parcaje.

a. Împrejmuiri

- gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim

2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;

- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

-pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;

- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

- Se recomandă finisarea soclului cu piatră parentă, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul construcției

- Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal

- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

- Se interzice utilizarea policarbonatului

- Întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe, situat în jud. Constanța, comuna Cumpăna, strada Dealul Spirii, nr.2b.

- Asigurarea locuri de parcare pe parcela.

Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se dispun în construcții subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și prevederile P132/1993 privind proiectarea parcajelor în localități urbane și/sau NP024-1997 și NP 025/1997 privind proiectarea garajelor.

Parcela va avea locuri de parcare în interiorul acesteia.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
Nu este cazul.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție de apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare caldura, posibilități alimentare cu gaze naturale – după caz)

Zona dispune de toate utilitățile necesare. Rețelele publice de apă și canalizare, energie electrică și comunicații prezintă posibilități de racordare.

- Principalele disfuncționalități
Nu e cazul

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Amplasamentul studiat nu se află în zona protejată, prin propunerile PUZ-ului ce se va elabora, nu se vor crea noi probleme de mediu.
- Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

- Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.
- Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.
- În marea ei majoritate populația dorește activizarea și dinamizarea zonei.
- Administrația împărtășește punctul de vedere al majorității, la care se adaugă și opinia că între propunerea funcțiunii și întreaga zonă în care se regăsește terenul studiat nu există disfuncționalități.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma studierii surselor documentare și a temei de proiectare întocmită de initiatorul PUZ, se trag următoarele concluzii:

Se propune zonă mixtă M1- centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe;

- POT max = 60%
- CUT max = 1.8
- Regimul de înălțime maxim S/D+ P+1E
- Retragere frontală: min.15 m ; max. 20m;
- Retragere posterioară: minim 10 m
- Retragere laterală: min. 3m pe o latură și 0,6 pe cealaltă
- Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Dealul Spirii și din drumul de acces existent.
- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice.
- Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitor.
- Natura terenului pune în evidență posibilitatea fundării fără mijloace speciale de consolidare.

– întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe, situat în jud. Constanța, comuna Cumpăna, strada Dealul Spirii, nr.2b.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

PUG Cumpăna prevede zona studiată în UTR 2. Prin reglementările urbanistice se vor crea subzone astfel :

-subzona M1 – centru rezidențial pentru persoane vârstnice, fizioterapie, comerț, prestări servicii, alimentație publică ce va avea coeficienți urbanistici similari cu ai zonei funcționale "dotări, instituții publice și servicii de interes general" - D .

- subzona V1 - spații plantate și amenajări publice exterioare;

Dezvoltarea unor zone mixte, respectând reglementările urbanistice aprobate, poate avea un efect benefic, atât din punct de vedere economic, cât și social, ridicând valoarea zonei prin creșterea masei construite și a calității funcțiilor în zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Comuna Cumpăna este amplasată în județul Constanța, în Dobrogea între Dunăre și mare, situată la S-V, la 5 km de Municipiul Constanța. În prezent comuna este în proces de dezvoltare. Călea de acces în localitate este drumul Național Constanța -Negru-Vodă. Relieful este un podiș tabular – podișul Topraisar ce cuprinde estul și sudul Constanței. Solurile cernoziomice, carbonatice sunt indicați pentru cultura cerealelor și legumelor mai ales în anii mai ploioși.

Podișul are forma unei câmpii ondulate, fragmentată în văi având direcția de scurgere de la V la E.

Numele Comuna vine de la faptul că este așezată pe cumpăna de ape la cota medie de 62 m.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Terenul studiat, care a generat PUZ-ul, are dechiderea către o stradă de 27,4m, acces la str. Dealul spirii și un drum de acces.
- Accesul auto și pietonal se va realiza din străzile existente.
- Strada Dealul Spirii- lățime existentă 6 m
 - Drum de acces 5m

Proiectarea profilelor stradale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a strazilor

Se vor avea în vedere:

- Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane;
- Ordinul Ministerului Transporturilor 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stalpilor pentru instalații și a pomilor din localitățile urbane;
- Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se va dispune în construcții subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei. Numărul de locuri de parcare trebuie să corespundă normelor și criteriilor. Se va respecta HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, precum și prevederile P132/1993 privind proiectarea parcajelor în localități urbane și/sau NP024-1997 și NP 025/1997 privind proiectarea garajelor supraterane și subterane.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Organizarea arhitectural – urbanistică

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistică:

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții vor fi stabilite prin tema de proiectare
- Asigurarea orientărilor corecte față de punctele cardinale
- Organizarea circulațiilor carosabile și pietonale la nivelul terenului studiat, și legătura lor cu artele de circulație
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publică, a terenurilor și rețelelor tehnico-edilitare în domeniul privat
- Integrarea și armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

Funcțiuni admise:

– Întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe, situat în jud. Constanța, comuna Cumpăna, strada Dealul Spirii, nr.2b.

- cămin/ centru de zi pentru vârstnici
- fizioterapie,
- comert,
- prestari servicii,
- alimentatie publica,
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate,
- spatii publice, pietonale, spatii verzi,
- constructii aferente echipamentelor edilitare.

Utilizari interzise:

- Activități productive de mari dimensiuni, (altele decat cele permise),
- Activități agrozootehnice,
- Activități de: sport, agrement, losir, cultură, în spatii de mari dimensiuni și care prin traficul generat sau specificul activității pot perturba functionarea coerentă a zonei centrale (stadioane, parcuri de agrement, circ, sala polivalenta etc.),
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului
- Service auto, benzinarii, spălătorii auto, vulcanizari,
- Unitati comerciale: materiale de construcții, piese auto,
- Depozite de orice natură,
- Zone gospodarie comunală: cimitire,
- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al orașului.
- activități care utilizează pentru depozitare și productie terenul vizibil din circulațiile publice sau din institutiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.5.2. Zonificarea teritoriului

Prezentul PUZ trateaza mobilarea si reglementarile urbanistice a unei suprafete ce indeplineste conditii generale de construibilitate. In conformitate cu elementele de tema stabilite cu initiatorii prezentului PUZ, astfel incat acestea sa se inscrie in tipologia zonei prefigurate si sa se utilizeze in mod echilibrat particularitatile configuratiei terenului (forma planimetrica si de nivel).

Bilant teritorial comparativ:

TEREN proprietar **S.C. BRAVIMED BRAGA S.R.L. prin reprezentant Braga Victoria bilant propus parcela:**

Zone functionale	Suprafata (mp)	
	Existent	Propus
Zona M1- centru rezidențial pentru perosane vârstnice și funcțiuni conexe	-	3051,31 MP
Zona V1 – spații verzi publice /parcaje	-	436,69 MP
TOTAL proprietate privată	3488, 00 MP	3488, 00 MP
TOTAL proprietate privată dupa cedare	-	3051,31 MP

Suprafața zonei studiate este de 16859.97 mp.

Pentru subzona M1 – centru rezidențial pentru perosane vârstnice, fizioterapie, comert, prestari servicii,alimentatie publica;

Bilant propus o varianta de mobilare urbanistica

Memoriu tehnic - Plan Urbanistic Zonal –

– Întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe, situat în jud. Constanța, comuna Cumpăna, strada Dealul Spirii, nr.2b.

NR	FUNCTIUNE	SUPRAFATA	PROCENT
1	AMPRENTA POSIBILA PENTRU CONSTRUCTIE	749.00 MP	25%
2	CIRCULATII PIETONALE	603.99 MP	20%
3	CIRCULATII CAROSABILE	37.24 MP	1%
4	SPATII VERZI	1661.08 MP	54%
TOTAL SUPRAFATA PARCELA		3051.34 MP	100%

INDICATORI URBANISTICI**O VARIANTA MOBILARE**

- P.O.T. 25%

- C.U.T 0,5

Înălțimea cornișă/atic -7m

Regim de înaltime S+P+1E

RETRAGERI PROPUSE

-frontala=m 20 m

-lateral stanga - 4 m

-lateral dreapta - 3 m

-posteroara=43.59 m

Se propun în varianta de mobilare urbanistica 8 locuri de parcare la strada și încă trei locuri de parcare pe parcela .

3.5.3. Regimul de înaltime

Regimul de înaltime maxim al imobilului propus S/D+P+1E. Înălțimile maxime propuse sunt:

La atic - Hmax = 7,00m – de la CTA

Construcțiile pot avea acoperiș plat – de tip terasă sau tip șarpanta în 4 sau 2 ape cu coama paralelă cu strada cu unghiul sub 30°.

3.5.4. Regimul de aliniere

Retragere frontala: min.15 m max. 20

- **Amplasarea fata de constructiile invecinate existente:**

Retragere posteroara: min. 10m

Retragere laterala: min. 3m pe o latură și 0,60 pe cealaltă

3.5.5. Indicatori urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului, se stabilesc valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientului de utilizare al terenului (CUT)

Pentru bilanțul zonei studiate comparativ, aceste valori sunt:

Indicator	Existent	Propus
POT	2,5%	Maxim 60%
CUT	0,02	Maxim 1.8

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**3.6.1. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REELELE DE APA SI CANALIZARE EXISTENTE**

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică. Instalația va fi dotată cu echipamente adecvate.

Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare publică. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în sistem separativ: canalizarea apelor menajere evacuate gravitaționale, de la obiectele sanitare amplasate suprateran, și evacuarea apelor menajere evacuate pompat, pentru obiectele sanitare și instalațiile amplasate subteran, și subsol și demisol.

Se propune menținerea sistemului de alimentare cu apă potabilă și a celui de evacuare a apelor menajere.

- Întocmire P.U.Z.- Reglementare teren pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe, situat în jud. Constanța, comuna Cumpăna, strada Dealul Spirii, nr.2b.

Este posibilă alcatuirea unui sistem de irigații simplu pentru întreținere spații verzi.

3.6.2. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE GAZ

Deocamdată nu este prevăzută o rețea de gaz în zona.

3.6.3. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua publică.

Se tratează problemele legate de instalațiile electrice, după cum urmează:

- a. Alimentarea cu energie electrică
- b. Instalația electrică și iluminat exterior.

Se vor respecta Normativele NP I7-02, I18/1-01, I20-2000, precum și celelalte Normative și Norme în vigoare și a căror respectare va fi obligatorie.

3.6.4. SOLUTIA PROPUSA DE RACORDARE LA REȚEAUA DE TELEFONIE SI CABLU TV

Telefonizarea zonei se face atât de către Telekom, cât și de către firmele private de cablu care oferă servicii integrate de telefonie fixă, cablu TV și conexiune Internet. Se vor lua măsuri ca aceste firme să facă investițiile necesare astfel încât racordurile la rețeaua de cablu și telefonie să se execute îngropat și nu aparent.

În general, se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

Urmează ca la fazele următoare de proiectare să fie solicitate avizele în vederea racordării la rețelele publice, să fie respectate aceste avize precum și distanțele conform STAS.

3.6.5. GOSPODARIA COMUNALA

Deseurile menajere se vor colecta (în mod selectiv), în euro-container închise, amplasate în incinta proprietății pe o platformă betonată și vor fi golite periodic, pe baza contractului cu gospodăria comunala.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.

- Se vor putea folosi surse alternative de energie.

• SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

a. PROTECTIA CALITATII APELOR

- Nu vor exista surse de poluanți pentru ape, funcțiunea locuințe individuale nereprezentând o amenințare a menținerii calității apelor. De asemenea, apele uzate menajere și pluviale vor fi conduse către rețelele publice.

b. PROTECTIA AERULUI

- Nu vor exista surse de poluanți pentru aer.
- Se vor folosi în cadrul execuției lucrărilor – materiale nepoluante pentru mediul înconjurător.

c. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

- Se va respecta Normativul C125/2005, privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a tratamentelor acustice în clădiri (2db).

- Nu vor exista surse de zgomot și vibrații în interiorul clădirii care să dauneze confortul auditiv exterior imediat învecinat cu imobilul propus.

- Nu vor exista surse de radiații în imobilul propus sau în apropierea acestuia.

e. PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

- Nu vor exista surse poluante pentru sol sau subsol. Apele uzate menajere și pluviale vor fi conduse către rețelele stradale.

f. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

- Nu vor fi afectate negativ prin inserția propusă niciuna din următoarele: populația, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul sau relațiile dintre acești factori.

g. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

- Întocmire P.U.Z. - Reglementare teren pentru construire imobil cu funcțiunea de centru rezidențial pentru persoane vârstnice și funcțiuni conexe, situat în jud. Constanța, comuna Cumpăna, strada Dealul Spirii, nr.2b.

- Constructiile propuse vor fi situate în comuna Cumpăna, jud. Constanta, Str. Dealul Spirii, nr. 2b. Pentru a individualiza investitia prin crearea unui punct de reper la nivelul localitatii se propune în imediata apropiere a strazii o parcare pentru vizitatori și personal, agrementata de amenajari publice exterioare cu mobilier urban și spatii plantate.

h. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

- Gunoaiele se vor colecta de la limitele proprietatii, prin contractul cu gospodarirea comunala.

i. GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE

- Nu este cazul.

• LUCRARI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

- Amenajarile exterioare se vor încadra în normele și normative în vigoare. Se vor prevedea alei carosabile, pietonale și spatii verzi amenajate.

- Lucrarile de construire se vor efectua de către un constructor autorizat, respectandu-se legislatia în vigoare în domeniul constructiilor.

PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- Nu vor exista emisii de poluanti în mediu, supravegherea calitatii factorilor de mediu nefiind necesara.

CONCLUZII

- Proiectul va respecta Normele, Normativele și Prescriptiile din legislatia în constructii în vigoare.

- În legatura cu construirea imobilului propus, nu va exista nicio sursa de poluare, nu se vor desfășura activitati daunatoare calitatii mediului inconjurator, iar mediul inconjurator nu va fi afectat.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA: racordurile tehnico-edilitare, realizarea unei subzone V1 – spatii plantate și amenajari publice exterioare.

• TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL: proprietate privata.

• CIRCULATIA TERENURILOR

• -se propune o subzona V1 spatii plantate și amenajari publice exterioare în suprafata de 436,69mp ce va trece în odmeniul public al localitatii.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Anterior stabilirii și prefigurării categoriilor de interventii, a reglementarilor, a restrictiilor viitoare, au fost facute analize și propuneri referitoare la:

• Analiza situatiei existente, a prevederilor PUG actualizat și adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:

- Posibilitatile de modificare a coeficientilor urbanistici din zona
- Analiza echipării tehnico-edilitare – pentru modificarea debitelor necesare
- Compatibilitatea functiunilor propuse cu cadrul construit și natural existent
- Inscrierea noilor constructii în dezvoltarea zonei

• Masurile necesare pentru lucrarile de elaborat în perioada urmatoare:

- Restrictie de construire până la avizarea PUZ-ului.
- Obținerea Autorizatiei de Construire pentru imobilul propus.

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face direct, de primaria comunei Cumpăna, pe baza proiectului tehnic, în baza P.U.Z. aprobat.

Intocmit,

urb. Burlan Sergiu Gabriel
arh. Iulia Cutova



extrudestudio
SC Extrude Studio SRL CUI RO23581751 J13/1573/2009

Verificat,

Petrescu Nicușor Paul