

MEMORIU TEHNIC
PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE IN INTRAVILAN COMUNA CUMPARA SI
LOTIZARE PARCELE A441, A433 SI A420/1, IN
SCOPUL REALIZARII UNUI CARTIER REZIDENTIAL CU
DOTARI

Beneficiar: Primaria com. Cumpara

Initiator: Asociatia Dezvoltare Durabila Cumpara

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunostere a documentatiei

1.2 Obiectul PUZ

1.3 Surse documentare

2. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

3.1 Incadrarea in localitate

3.2 Elemente de cadru natural

3.3 Circulatia

3.4 Ocuparea terenurilor

3.5 Echipare edilitara

3.6 Probleme de mediu

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1 Prevederi ale PUG

4.2 Valorificarea cadrului natural

4.3 Modernizarea circulatiei

4.4 Zonificare functionala – reglementari. Bilant teritorial. Indici urbanistici

4.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

4.6 Protectia mediului

4.7 Obiective de utilitate publica

5. CONCLUZII

6. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect: P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN COMUNA CUMPANA SI LOTIZARE PARCELE A441, A433 SI A420/1, IN SCOPUL REALIZARII UNUI CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARI

Beneficiar: PRIMARIA COMUNEI CUMPANA

INITIATOR: ASOCIATIA PENTRU DEZVOLTARE DURABILA CUMPANA

Proiectant general: S.C. USONIA S.R.L.

Proiectant urbanism: ARH. MARIUS SOCARICI

Amplasament: com.Cumpana ,jud. Constanta

Nr. proiect: 30/2014

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborarii: Noiembrie 2015

1.2. Obiectul lucrarii

Scopul prezentei documentatii consta in elaborarea Planului urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan si lotizarea zonei reprezentata prin sola A441 cu parcelele A441/16, A441/17..... pina la A441/41 inclusiv, sola A433 cu parcelele A433/2, A433/3pana la A433/13 inclusiv si parcelele A420/1/3/2 , A420/1/2/1, A420/1/1/1 , inclusiv a drumurilor de exploatare si strazilor existente in limitele zonei care vor fi reglementate conform planurilor anexa.

Pentru documentatia PUZ, a fost obtinut Certificatul de urbanism nr.3/08.01.2015 si Avizul De Oportunitate nr.2311/26.03.2015, emis de Primaria Cumpana.

Prin Planul urbanistic zonal se propunere parcelarea, reglementarea urbanistica si introducerea în intravilan a zonei reprezentata delimitata mai sus.

Zona de studiu PUZ propusa cuprinde amplasamentul propus pentru introducere in intravilan, cu suprafata de 89,43 ha si extensii radiale, generand o suprafata totala a zonei studiate de 105,70ha.

Prin PUZ, in limita zonei studiate, va fi reglementata doar suprafata solicitata pentru introducere in intravilan, restul suprafetelor fiind studiate doar ca situatie existenta pentru care se mentin reglementarile aprobate prin PUG.

In limita amplasamentului care a generat PUZ, parcelele A441=64,82ha, A433=22,67ha, A420/1=0,36ha sunt proprietate privata a persoanelor fizice/juridice, iar parcele A441/41=2,534HA, A433/14=0,4662HA si DE 430=1,14HA fac parte din domeniul privat al Consiliului Local Cumpana(vezi anexa :Lista proprietarilor de terenuri).

Amplasamentul propus pentru introducere in intravilan cu suprafata de 89,43 ha si care va fi reglementat prin PUZ , este format din parcelele mai sus mentionate si drumurile de exploatare existente, fiind delimitat conform planurilor anexa astfel:

- La nord: drumuri proiectate si existente adiacente soalelor A441 si A433 intravilan, DN39E
- La sud: Derea si De443/3
- La est: De425
- La vest: Parcela A433/1 – Statul Roman prin Ministerul Afacerilor Interne- intravilan si Trandafir Ionel.

Planul urbanistic zonal isi propune urmatoarele:

- Introducerea in intravilanul comunei Cumpana si parcelarea in vederea construirii unui cartier rezidential pe amplasamentul care a generat PUZ, amplasament delimitat conform limitelor de mai sus ;
- Stabilirea reglementarilor privind conditiile de parcelare a loturilor de tip agricol existente in limita amplasamentului in parcele destinate construirii de locuinte si dotari;
- Asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate d.p.d.v. functional, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor;
- Asigurarea acceselor auto si pietonale;
- Asigurarea accesului la infrastructura tehnico-edilitara;
- Utilizarea eficienta a terenurilor si stabilirea conditiilor de amplasarea a constructiilor in functie de destinatia acestora;
- Stabilirea zonelor functionale si a utilizarilor functionale admise;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici POT si CUT.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza:

1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
 - PLANUL URBANISTIC GENERAL al comunei Cumpana, aprobat prin H.C.L.. 29/2002 si 108/2014- Regulamentul general de urbanism
2. ALTE SURSE:
 - Studiul topografic
 - Studiul geotehnic
 - Date statistice eliberate de Primaria Comunei Cumpana prin Adresa cu nr. 8728/30.09.2015

2. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI

Se apreciaza ca proiectul planului zonal propus reprezinta o investitie majora in zona, investitie care va genera oportunitati viabile, directe si indirecte, de imbunatatire pe termen lung a situatiei socio-economice a comunitatii, fara a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu.

Planul urbanistic zonal stabileste, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

3.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata prin PUZ se afla in partea de Est-Sud a comunei Cumpana, in extravilan, la limita de Est si Sud a intravilanului existent, intre DN 39E (Constanta – Cumpana) si parcele din sola A427.

3.2 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Pentru obiectivul propus prin PUZ, a fost intocmit studiul geotehnic.

Studiu geotehnic, s-a intocmit in vederea stabilirii :

- stratificatiei terenului din amplasament ;

- caracteristicile geotehnice ale pamanturilor intalnite in foraje ;
- adancimea nivelului panzei freatice ;
- conditii estimative de fundare.

3.3 CIRCULATIA

Circulatia in zona se desfasoara pe strazile existente si pe drumurile de exploatare existente neamenajate.

Principala cale de comunicatie rutiera este DN 39E-Constanta-Cumpana. Accesul auto in interiorul zonei care a generat PUZ, se realizeaza din DN 39E prin mai multe drumuri existente ce traverseaza zona studiata (DE 430 si DE 425).

Principalele circulatii in zona studiata sunt:

- DN 39E delimiteaza zona studiata in partea de nord – drum national/strada cu imbracaminte definitiva
- DE430 traverseaza zona studiata de la nord la sud – drum de pamant
- DE 425 delimiteaza zona studiata in partea de est – drum de pamant
- DE 443/3 delimiteaza zona studiata in partea de sud – drum de pamant

3.4 OCUPAREA TERENURILOR

La limita zonei studiate, in intravilan, se afla urmatoarele functiuni:

- Locuinte individuale
- Statie pompare
- Terenuri libere neconstruite destinate realizarii de locuinte individuale
- Drumuri de exploatare

In limita zonei care a generat PUZ, toate parcelele existente sunt terenuri agricole, libere de constructii, respectiv A441=64,82ha, A433=22,67ha, A 4201/1=0,36ha, A 441/41=2,534ha, A433/14=0,4662ha si De 430=1,14ha.

BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA CE A GENERAT PUZ		
	HA	%
TEREN AGRICOL EXTRAVILAN	88,29	98,72%
DRUMURI DE EXPLOTARE EXTRAVILAN	1,14	1,28%
TOTAL	89,43	100,00%

Conform raspunsului nr. 8728/30.09.2015 eliberat de catre Primaria Comunei Cumpana, la Adresa cu nr. 8728/14.09.2015, in intravilanul Comunei Cumpana, exista urmatoarele tipuri de cladiri si spatii amenajate:

1. Dotari social-culturale:

- Camin cultural, AC=1200mp, ST = 6000mp
- Club si bibliotecă, AC=100mp

2. Spatii verzi:

- ST = 60000mp

3. Invatamant

- Gradinita, AC=2984mp, ST = 3716mp
- Scoli – invatamant primar si gimnazial, AC=6886,0mp, ST = 8736mp
- Campus scolar, AC=10600mp, ST = 17068mp

4. Sanatate

- Cabinete medicale, AC=1020mp, ST = 815mp
- Centre medicale, AC=1426mp, ST = 1056mp
- Clinici, AC=315mp

5. Comert, alimentatie publica si servicii

- Comert zilnic, AC=4900mp
- Piata agroalimentara, AC=732mp
- Supermarket, AC=625mp
- Servicii, AC=1770mp

6. Farmacii, servicii diversificate

- Farmacii, AC=828mp
- Farmacii veterinare, AC=200mp

7. Dotari de cult, cimitire

- Case de cult (biserici, geamie), AC=2940mp, ST=5018mp
- Cimitir ortodox, ST=25900mp
- Cimitir musulman, ST=34200mp

8. Dotari de cultura si recreere (sport, agrement)

- Stadion, ST=19800mp
- Sala sport, AC=5000mp, ST=5280mp
- Locuri de joaca pentru copii, ST=2010mp
- Parc cu dotari, ST=1100mp

9. Insitutii

- AC=1534mp, ST=1067mp

Conform Raspunsului nr. 8728/30.09.2015 eliberat de catre Primaria Comunei Cumpana, la Adresa cu nr. 8728/14.09.2015, totalul populatiei Comunei Cumpana este 15000 locuitori.

3.5 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

In zona si in imediata sa vecinatate, exista retele de alimentare cu apa, canalizare si energie electrica, care vor fi propuse pentru extindere in zona amplasamentului care a generat PUZ, conform conditiilor impuse prin avizele detinatorilor de retele de utilitati si pe baza proiectelor de specialitate.

3.6 PROBLEME DE MEDIU

3.6.1 Relatia cadru natural - cadru construit

Zona studiata cu suprafata de 105,70ha (care cuprinde zona ce a generat PUZ cu suprafata de 89,43ha) nu se afla amplasata in perimetrul vreunei arii protejate. Acesta zona este constituita din terenuri agricole-arabile, libere de constructii si drumurile de exploatare/strazilor existente adiacente acestora.

In zona studiata, zona puternic antropizata, exista in intravilan: locuinte individuale si colective, servicii si activitati economice, echipamente edilitare – teren,circulatii carosabile.

3.6.2 Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Tipurile de risc identificate in Romania, conform legislatiei in vigoare sunt:

- Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica
- Riscuri tehnologice: accidente, avarii, explozii, incendii, poluarea apelor, prabusiri de constructii, instalatii si amenajari, esecul utilitatilor publice, caderi de obiecte din atmosfera si din cosmos, munitie neexplodata
- Riscuri biologice: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiza si evaluarea vulnerabilitatii.

3.6.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Pe planurile U03-Reglementari urbanistice si U04-Reglementari edilitare au fost marcate traseele retelelor edilitare existente ce prezinta riscuri pentru zona, precum si zonele lor de protectie, respectiv:

- linia electrica - LEA 110Kv

Pe masura ce vor fi obtinute avizele detinatorilor de utiliti, in situatia in care mai exista si alte trasee ce pot prezenta riscuri pentru zona, acestea vor fi mentionate.

3.6.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In limita zonei studiate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

4.PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

4.1 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG COM. CUMPANA, aprobat cu HCL nr.29/05.07.2002 si a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.108/30.09.2014, zona care a generat PUZ are destinatia de zona agricola avand in vedere, faptul ca se afla in extravilanul comunei. Folosinta actuala a parcelelor este teren arabil, pe care este interzisa construirea de locuinte si dotari compatibile cu locuirea fara introducerea in intravilan si schimbarea destinatiei conform legii.

4.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor cuprinse in regulamentul de urbanism.

Suprafata minima de spatii verzi este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in regulamentul de urbanism.

Reglementarile PUZ prevad:

- Realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament (proprietate privata), aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei, conform prevederilor HCJC 152/2013.
- Plantatii de protectie de-a lungul traseelor de circulatie majora
- Spatiilor verzi publice - parcuri, plantatii de protectie, locuri de joaca copii

- Suprafetele minime de spatii verzi, sunt reglementate conform HCJC 152/2013:pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie.

DIMENSIONARE NECESAR SPATII VERZI	
FUNCTIUNE	HCJC 152/2013
ADMINISTRATIE	50% din Steren
FINANTE-BANCI	50% din Steren
COMERT	50% din Steren
CULTE	40% din Steren
CULTURA	30% din Steren
INVATAMANT	30% din Steren
SANATATE	15mp/persoana
TURISM	50% din Steren
INDUSTRIE	50% din Steren
LOCUINTE	
INDIVIDUALE	5mp/locuitor
COLECTIVE	30% din Steren

Suprafata minima de spatii verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului.

In limita zonei reglementate prin PUZ (suprafata solicitata pentru introducere in intravilan, respectiv 89,43ha) sunt propuse:

- Fasii plantate de-a lungul strazilor – suprafata = 3203,45mp
- Zona verde de agrement si sport amplasata pe teren proprietate privata– suprafata = 5387,88mp

Suprafata totala spatii verzi publice propuse = 28100,27 care cuprinde suprafata fasilor plantate, zona verde propusa si suprafetele aferente procentelor minime de spatii verzi pentru functiunilor culturale, de invatamant si sanatate publice propuse.

Suprafata totala de spatii verzi propusa in cadrul unitatii de locuit este 21725mp.

Suprafata totala de spatii verzi propusa pentru acest proiect este de 49825,27mp, adica 7,14% din totalul suprafetei solicitate pentru introducere in intravilan, respectiv 89,43mp.

4.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia in zona se desfasoara pe strazile existente si pe drumurile de exploatare existente neamenajate.

Principala cale de comunicatie rutiera este DN 39E-Constanta-Cumpana. Accesul auto in interiorul zonei care a generat PUZ, se realizeaza din DN 39E prin mai multe drumuri existente ce traverseaza zona studiata (De 430 si De 425).

Principalele circulatii in zona studiata sunt:

- DN 39E delimiteaza zona studiata in partea de nord – drum national/strada cu imbracaminte definitiva
- De 430 traverseaza zona studiata de la nord la sud – drum de pamant

- De 425 delimiteaza zona studiata in partea de est – drum de pamant
- De 443/3 delimiteaza zona studiata in partea de sud – drum de pamant

Pentru modernizarea circulatiei si asigurarea accesurilor auto si pietonale la noile loturi se propun urmatoarele:

- Transformarea drumurilor de exploatare existente in strazi urbane cu amprize de 10-11m, cu parte carosabila de 7m, pentru dublu sens de circulatie.
- Realizarea unor strazi noi cu amprize de 10-11m, pe terenuri cedate de catre proprietari catre domeniul public al Comunei Cumpana, conform planului de Reglementari urbanistice.
- Asigurarea unor trotuare de minim 1,5m.
- In zonele de colt, pentru realizarea racordurilor stradale si realizarea vizibilitatii in intersectii, proprietarii vor fi obligati sa realizeze imprejmuirea apasamentelor cu respectarea planului de reglementari.

Fiecare dintre loturile propuse, rezultate in urma comasarilor/dezmembrarilor parcelelor existente au prevazute accese auto si pietonale din circulatiile publice existente/propuse/propuse pentru modernizare.

Prin regulamentul de urbanism aferent PUZ, parcare si stationarea autoturismelor este permisa numai in interiorul parcelelor, deci in afara circulatiilor publice.

In functie de destinatia viitoarelor constructii, cu respectarea zonificarii functionale propuse, se va calcula si asigura pe fiecare parcela, suprafata si numarul necesar de parcaje. Acestea se vor asigura la sol, la demisol/subsol sau in constructii – garaje.

Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei 1 la Regulamentul local de urbanism.

4.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI. INDICATORI URBANISTICI.BILANT TERITORIAL

Introducerea parcelelor in intravilan, schimbarea destinatiei acestora si propunerea de lotizare in vederea construirii unui cartier rezidential cu dotari si amenajari aferente se poate realiza numai pe baza unui plan urbanistic zonal avizat si aprobat conform legii.

In acest sens, se propune introducerea in intravilan a suprafetei de **89,43 ha** si realizarea urmatoarelor operatiuni urbanistice, in scopul obiectivului propus:

A. ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA, REGIM DE INALTIME, COEFICIENTI URBANISTICI

Pe planul U03-Reglementari urbanistice, este prezentata zonificarea functionala a zonei reglementata prin PUZ. Propunerea urbanistica mai poate suferi unele modificari pe parcursul elaborarii PUZ, pana la varianta sa finala de aprobare, in functie de eventualele conditionari ale avizatorilor si de opiniile publicului si proprietarilor de terenuri din zona reglementata.

Prin prezentul PUZ pe planul de Reglementari urbanistice, este prezentata o varianta posibila de divizare/comasare a parcelelor agricole existente, pentru atingerea unor suprafete minime construibile si a unor lungimi de fronturi la strada. Acesta varianta are caracter orientativ, nefiind obligatorie

parcelarea/comasarea parcelelor in varianta prezentata, dar operatiunile ulterioare de parcelare/comasare/reparcelare de catre proprietar/propietari, cu alte dimensiuni de front la strada sau alte suprafete sunt conditionate de elaborarea si aprobarea unor noi proiecte de urbanism. Parcelarea prezentata s-a realizat cu respectarea unui front la strada de minim 12m si a unei suprafete medii de 500mp.

In cazul in care proprietarii de terenuri doresc alte variante de divizare/comasare/reparcelare, acestea se vor putea realiza in conditiile stabilite de lege, prin noi documentatii de urbanism.

Prin PUZ, se propune urmatoarea zonificare functionala a terenurilor:

L1 - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

M – ZONA MIXTA

IEp – ZONA INSTITUTII SI ECHIPAMENTE PUBLICE

Ecs – ZONA ACTIVITATI ECONOMICE – COMERT SI SERVICII

Va - ZONA VERDE DE AGREMENT SI SPORT

A - ZONA TERENURI AGRICOLE IN INTRAVILAN

Zona L1 este reprezentata de cea mai mare suprafata din zona reglementata prin prezentul Regulament de urbanism. Este zona destinata locuintelor si functiunilor complementare, compatibile cu functiunea de locuire.

Functiuni complementare locuirii ,de tip servicii aferente functiunii de locuire (Comert alimentar; Comert nealimentar; Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; Saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte, enumerarea nu este exhaustiva) cu urmatoarele conditii:

- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- sa fie amplasate numai la parter.

Gradinite si after-school, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, libere) care revin fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;
- pe parcela nu vor exista alte functiuni.

Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare.

Constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejurimi.

Anexe si adaposturi de animale cu respectarea normelor de igiena, conform OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Zona M este reprezentata de parcelele A441/31/1+A441/31/2+A441/32, LOT 2 A441/31/1+A441/31/2+A441/32, LOT 3. Este zona destinata functiunilor mixte.

Functiuni administrative (sedii, birouri), functiuni financiar-bancare (sedii, birouri), functiuni comerciale (comert alimentar, comert nealimentar, magazin, centru comercial, alimentatie publica, servicii cu acces public, showroom), functiuni de turism (hotel, motel, vila, pensiune turistica, alimentatie publica), locuinte si case de vacanta.

Functiuni complementare locuirii de tip servicii aferente functiunii de locuire, (Comert alimentar; Comert nealimentar; Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fortografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; Saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte, enumerarea nu este exhaustiva) cu urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Gradinite si after-school, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- satisfacerea suprafetelor minime (utile, desfasurate, libere) care revin fiecarui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor pentru gradinite de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;
- pe parcela nu vor exista alte functiuni.

Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare.

Constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, spatii plantate, imprejmui.

Zona IEs este reprezentata de parcelele:

- A433, LOT 3 + A433/3/1/2 + A433/3/2/2 + A433/3/3/2 + A433/5/2 + A433/4/6, LOT 1 – LOT 1, S=1059,62mp, aflata in proprietate privata.
- A441/19 + A441/20 + (A441/21/1/1 + A441/21/2, LOT 2) + A441/21/1/2 + A441/22/1 + A441/22/2 + A441/22/3 + A441/22/4 – LOT 15, S=1641,99MP, aflata in proprietatea Consiliului Local Cumpana.
- A433/2/1, LOT 16 + A433/2/2, LOT 5 + A433/2/3, LOT 5 + A433/S1 + A433/S2 + A433/8/12 + A433/8/13 + A433/9 – LOT 102, S=11166,31MP, Consiliului Local Cumpana.
- A433/2/1, LOT 16 + A433/2/2, LOT 5 + A433/2/3, LOT 5 + A433/S1 + A433/S2 + A433/8/12 + A433/8/13 + A433/9 – LOT 135, S=1500MP, Consiliului Local Cumpana.
- A433/11/3 + A433/11/4 + A433/12 + A433/13 + A433/14, LOT 12 – S=3730mp
- A441/40 + A441/41, LOT 39 – S=15854,11mp, Consiliului Local Cumpana.

Zona IEp este zona destinata institutiilor si echipamentelor publice, obiectivelor de interes local.

Zona IEp se caracterizeaza prin urmatoarele subzone functionale:

- IEp1 – subzona dotarilor socio- culturale
- IEp2 – subzona dotarilor pentru invatamant
- IEp3 – subzona dotarilor pentru sanatate.

Subzona IEp 1 - Functiuni administrative (sedii, birouri), functiuni de cultura (centru expozitional, expozitie, targ, muzeu, biblioteca, mediateca, club, discoteca, sala de reuniune, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferinte, cinematograf teatru, sala polivalenta)

Subzona IEp2- Functiuni de invatamant (invatamant prescolar, scoala primara, gimnaziala, scoala postliceala, profesionala, spatii de cazare pentru elevi).

Subzona IEp 3 - Functiuni de sanatate (spital, asistenta de specialitate, dispensar, alte unitati de sanatate, leagan de copii, orfelinat, centru de zi, azil de batrani, centru de asistenta sociala)

In toate subzonele - spatii verzi si plantate de folosinta generala, locuri de joaca pentru copii acoperite si descoperite, amenajari si instalatii de agrement si loisir, sali de sport.

Zona Ecs este reprezentata de parcelele:

- A441/40 + A441/41, LOT 37, S=1739,39mp, aflata in in proprietatea Consiliului Local Cumpana.
- A441/40 + A441/41, LOT 38, S=1731,34mp, aflata in in proprietatea Consiliului Local Cumpana.
- A441/40 + A441/41, LOT 37, S=1739,39mp, aflata in in proprietatea Consiliului Local Cumpana.
- A441/31/1 + A441/31/2 +A441/35 + A441/36 + A441/37, LOT 73 - S=2693,94mp, aflata in proprietatea Consiliului Local Cumpana.
- De 443/3, LOT 3 + A441/40 + A441/32, - S=1605,02mp aflata in proprietatea Consiliului Local Cumpana.
- parcelele A420/1/1-LOT 2, A420/1/2-LOT 2, A420/1/3-LOT2, aflate in proprietate privata.

Zona Ecs este zona destinata comertului si serviciilor de interes general.

Zona Ecs se caracterizeaza prin urmatoarele subzone functionale:

- Ecs1 – subzona comert si servicii zilnice
- Ecs2 – subzona comert si servicii saptamanale
- Ecs3 – comert si servicii ocazionale
- Ecs4 – subzona comert, servicii si alte activitati economice

Ecs 1 - Functiuni administrative (sedii, birouri), functiuni financiar-bancare (sedii, birouri), functiuni comerciale (comert alimentar,comert nealimentar, magazin, alimentatie publica, servicii cu acces public, showroom), servicii aferente zonelor de locuit, spatii verzi si plantate de folosinta generala, locuri de joaca pentru copii acoperite si descoperite, amenajari si instalatii de agrement si loisir, sali de sport.

Ecs 2 - Functiuni comerciale (piata agro-alimentara, comert alimentar,comert nealimentar, magazin, supermagazin, centru comercial, alimentatie publica, servicii cu acces public, showroom), constructii administrative), spatii verzi si plantate de folosinta generala, locuri de joaca pentru copii acoperite si descoperite, amenajari si instalatii de agrement si loisir.

Ecs 3 - Functiuni comerciale (piata agro-alimentara, spatii pentru targuri si expozitii, piata, obor, constructii administrative), spatii verzi si plantate de folosinta generala, locuri de joaca pentru copii acoperite si descoperite, amenajari si instalatii de agrement si loisir.

Ecs 4 - Functiuni administrative (sedii, birouri), functiuni financiar-bancare (sedii, birouri), functiuni comerciale (comert alimentar, comert nealimentar, magazin, alimentatie publica, servicii cu acces public, showroom), functiuni industriale (depozitare, mica productie fara nocivitate), spatii verzi si plantate de folosinta generala.

Zona Va este reprezentata de parcela A441/34/3 + A441/34/4+ A441/35+ A441/36+ A441/37, - S=2693,94mp, aflate in proprietate privata. Este zona destinata spatiilor verzi pentru agrement si sport, precum si dotarilor de interes local.

Spatii verzi si plantate de folosinta generala.

Amenajari ale spatiului public, alei pietonale si ciclistice, lucrari de modelare a terenului, oglinzi si cursuri de apa, fantani si jocuri de apa, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari si instalatii de agrement si loisir.

Functiuni de loisir public sau cu caracter tematic.

Functiuni sportive.

Zona A este reprezentata de parcelele A441/16/6, A441/2, A441/34/2 si A433/11/2, aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice.

Proprietarii parcelelor mai sus mentionate nu doresc schimbarea categoriei de folosinta de teren agricol a acestor parcele si nici lotizarea/comasarea/divizarea/reparcelarea lor.

Prin prezentul PUZ si Regulament local aferent parcelele A441/16/6, A441/2, A441/34/2 si A433/11/2 se mentin terenuri agricole, dar vor fi introduse in intravilan.

Aceste parcele vor putea fi construibile, conform legislatiei in vigoare. Schimbarea de functiune sau parcelarea/divizarea in mai mult de 3 parcele, se va putea realiza pe baza unor noi Planuri urbanistice zonale, conform Legii 350/2001.

ZONA	SUBZONA	FUNCTIUNI	RH	POT	CUT
L1 - ZONA DE LOCUIT		locuinte si case de vacanta	S+P+2/ S+P+1+M/ S+D+P+1/ S+D+P+M, H=11m	40-50%	1,2-1,5
		functiuni complementare locuirii			
		(conform Regulament)			
		gradinite si after-school			
M - ZONA MIXTA		functiuni administrative	S+P+3/ S+P+2+M/ S+D+P+2/ S+D+P+1+ M, H=15m	40-70% (conform Regulament)	1,2-2,8 (conform Regulament)
		functiuni financiar-bancare			
		functiuni comerciale			
		functiuni de turism			
		locuinte si case de vacanta			
		functiuni complementare locuirii			
		(conform Regulament)			
gradinite si after-school					

IEp - ZONA INSTITUTII SI ECHIPAMEN TE PUBLICE	IEp1	functiuni administrative	S+P+2/ S+P+1+M/ S+D+P+1/ S+D+P+M, H=11m	85%	2,5	
		functiuni de cultura				
	IEp2	functiuni de invatamant				
	IEp3	functiuni de sanatate				
Ecs - ZONA ACTIVITATI ECONOMICE SI SERVICII	Ecs1	functiuni administrative	S+P+2/ S+P+1+M/ S+D+P+1/ S+D+P+M, H=11m	60%	1,8	
		functiuni comerciale				
		(conform Regulament)				
			servicii aferente locuintelor			
	Ecs2	functiuni comerciale	S+P+1/ S+PARTER INALT/ S+D+P, H=8m	60%	1,2	
		(conform Regulament)				
	Ecs3	functiuni comerciale	S+P+1/ S+PARTER INALT/ S+D+P, H=8m	40%	0,8	
		(conform Regulament)				
	Ecs4	functiuni administrative	S+P+2/ S+P+1+M/ S+D+P+1/ S+D+P+M, H=11m	60%	1,8	
		functiuni comerciale				
		(conform Regulament)				
		functiuni industriale				
		(conform Regulament)				
Va - ZONA VERDE DE AGREMENT SI SPORT		spatii verzi si plantate	PARTER	10%	0,1	
		amenajari ale spatiului public				
		functiuni de loisir public/tematic				
		functiuni sportive				

Condițiile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele este precizata in cadrul reglementarilor privind zonele functionale cuprinse in prezentul regulament.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

4.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate cladirile noi vor fi racordate la retele edilitare existente (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica), pe baza avizelor detinatorilor de utilitati.

In limitele zonei propuse pentru introducerea in intravilan se propune extinderea retelelor de alimentare cu apa, canalizare menajera si alimentare cu energie electrica, pe baza avizelor si informatiilor obtinute de la furnizorii de utilitati.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa.

In cazul imposibilitatii asigurarii utilitatilor la parametri necesari sau in lipsa unui aviz favorabil, se admit solutii de echipare in sistem individual (puturi forate,

fose septice vidanjabile) care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, pe baza avizului institutiilor si organismelor abilitate legal.

Canalizarea apelor pluviale se va realiza prin colectare si canalizare prin rigole pluviale, iar acolo unde nu este posibil, se va canaliza si conduce catre rigolele pluviale prin spatiul creat intre bordura trotuarului si panta carosabilului.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in retea publică de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

Sistemul de incalzire va fi de tip local/individual, pe baza de combustibil solid/lichid sau gaze naturale.

Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Deseurile rezultate din procesul de construire si /sau demolare vor fi depozitate pe amplasamentul stabilit prin avizul serviciului comunitar de utilitati publice din cadrul Primariei Cumpana.

Rețelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

Rețelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- a) in cazul amplasarii pe o cladire de locuinte colective, se va obtine, in prealabilul autorizarii, acordul asociatiei de proprietari;
- b) in alte cazuri, daca pe parcelele imediat invecinate se afla locuinte, se va obtine, in prealabilul autorizarii, acordul proprietarilor acestora;
- c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor solicitate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism.

4.6 PROTECTIA MEDIULUI

4.6.1 Diminuarea surselor de poluare

- Protectia Apei

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind culoarele de 10m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, precum si culoarul de teren de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive.

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploateaza instalatiile de canalizare si de acordul SGA .

Daca in zona nu exista retele tehnico-edilitare, toate utilitatile vor fi asigurate in sistem propriu, in fiecare incinta, cu respectarea normelor in vigoare.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Conform Regulamentului tehnic al S.C. RAJA S.A. Constanta aprobat prin HCJC nr.274/2008, S.C. RAJA S.A. asigura colectarea, transportul si epurarea apelor uzate menajere si industriale preepurate. Sistemul de canalizare asigura colectarea, transportul, epurarea si evacuarea apelor uzate provenite de la utilizatorii serviciului de alimentare cu apa, precum si a apelor pluviale sau de suprafata colectate.

Evacuarea apelor uzate în rețeaua publica de canalizare poate fi realizată numai pe baza unor documente justificative si respectand normele și normativele în vigoare cu privire la conditiile si calitatea apelor evacuate.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploateaza instalatiile de canalizare si de acordul SGA. In cazul in care apele uzate nu se incadreaza in indicatorii de calitate care sa respecte aceste conditii, utilizatorii in cauza au obligatia sa execute instalatii proprii de epurare sau de preepurare a apelor uzate.

Apele uzate evacuate trebuie sa respecte conditiile din Avizul de racordare obtinut de la S.C.RAJA S.A

- Protectia Aerului

Principala sursa de poluare a aerului in zona o poate constitui traficul rutier.

In vederea evitarii generarii unor cantitati mari de praf ca urmare a transportului, pe perioada implementarii planului, se recomanda ca beneficiarul sa asigure stropirea suficienta cu apa a drumurilor tehnologice, in vederea minimizarii cantitatilor de pulberi generate in atmosfera.

Deasemenea planul urbanistic prevede modernizarea drumurilor existente si adaptarea lor la conditii de trafic urban (asfaltarea DE existente).

In limita zonei reglementate prin PUZ (suprafata solicitata pentru introducere in intravilan) sunt propuse:

- Fasii plantate de-a lungul strazilor unde amprizele au permis acest lucru
- Zone verzi de protectie
- Zona verde de agrement si sport amplasata pe teren proprietate privata .

- Protectia Impotriva Zgomotului Si Vibratiilor

Nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

- Protectia Impotriva Radiatiilor

Nu exista surse de radiatie.

- Protectia Solului Si Subsolului

Pentru amplasament se va efectua studiu geotehnice in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

Pe amplasament vor exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare. De asemenea vor fi executate lucrari de inierbare si plantare conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ.

Pentru diminuarea impactului asupra solului se impun urmatoarele masuri:

- indepartarea imediata a produselor petroliere scurse accidental de la utilajele in exploatare, prin folosirea de materiale absorbante ce vor fi apoi depozitate in locuri special amenajate;
- gestionarea corespunzatoare a deseurilor;

- *Protectia Ecosistemelor Terestre Si Acvatice*

Conform aviz Agentia pentru Protectia Mediului.

4.6.2. Prevenirea riscurilor naturale

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se va completa studiul geotehnic cu lucrari de teren amanuntite (foraje, sondaje de penetrare dinamica cu con), pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

4.6.3 Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile rezultate pe fiecare amplasament, precum si cele rezultate in urma procesului de construire/desfiintare vor fi depozitate pe amplasament si colectate conform avizului si pe baza contractului cu Serviciul comunitar de utilitati publice din cadrul Primariei Cumpana.

4.6.4 Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantari de zone verzi

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri ce necesita consolidare.

In limita zonei reglementate prin PUZ (suprafata solicitata pentru introducerea in intravilan) sunt propuse:

- Fasii plantate de-a lungul strazilor unde amprizele au permis acest lucru
- Zona verde de agrement si sport amplasata pe teren proprietate privata
- Zone verzi aferente institutiilor si echipamentelor publice (cultura, invatamant, sanatate)
- Suprafete minime de spatii verzi pentru fiecare parcela construibila prin prezentul Plan urbanistic zonal, in functie de destinatia parcelei stabilita prin Regulamentul local de urbanism aferent, cu respectarea HCJ 152/2013.

4.6.5 Organizarea sistemului de spatii verzi

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Suprafetele minime de spatii verzi, sunt reglementate prin Regulamentul local de urbanism aferent prezentului proiect, astfel: pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima in functie de destinatie.

4.6.6 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

In limita zonei studiate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

4.6.7 Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Reglementarile PUZ prevad realizarea de suprafete verzi si plantate, cu respectarea unor suprafete minime pentru fiecare amplasament, aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei. Tipurile de plante, flori, arbori, arbusti, pomi fructiferi etc, propuse pentru amenajarea spatiilor verzi pe teritoriul administrativ al judetului Constanta sunt stabilite in Anexa nr.2 la HCJC 152/2013.

Reabilitarea urbana a ce a generat studiul PUZ cu suprafata de 89,43ha se va realiza tocmai prin introducerea in intravilan a acesteia si stabilirea unor reglementari urbanistice noi, prin care parcelele existente vor putea fi utilizate din punct de vedere urbanistic.

4.6.8 Eliminarea disfunctiilor din sistemul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore

Pentru modernizarea circulatiei si asigurarea accesurilor auto si pietonale la noile loturi se propun urmatoarele:

- Transformarea drumurilor de exploatare existente in strazi urbane cu amprize de 10-11m, cu parte carosabila de 7m, pentru dublu sens de circulatie.
- Realizarea unor strazi noi cu amprize de 10-11m, pe terenuri cedate de catre proprietari catre domeniul public al Comunei Cumpana, conform planului de Reglementari urbanistice.
- Asigurarea unor trotuare de minim 1,5m.
- In zonele de colt, pentru realizarea racordurilor stradale si realizarea vizibilitatii in intersectii, proprietarii vor fi obligati sa realizeze imprejmuirea amplasamentelor cu respectarea planului de reglementari.

In interiorul fiecarui amplasament, se vor amenaja circulatii auto, pietonale, platforme si parcaje care sa asigure conditii de circulatie si stationare, configurate si dimensionate conform normelor in vigoare.

Toate cladirile noi vor fi racordate la retele edilitare existente, pe baza avizelor detinatorilor de utilitati. Daca in zona nu exista retele tehnico-edilitare, toate utilitatile vor fi asigurate in sistem propriu, in fiecare incinta, cu respectarea normelor in vigoare

4.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Conform Legii 213/17.11.1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, Anexa :

LISTA cuprinzând unele bunuri care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale*)

III. Domeniul public local al comunelor, orașelor și municipiilor este alcătuit din următoarele bunuri:

1. drumurile comunale, vicinale și străzile;
2. piețele publice, comerciale, târgurile, oboarele și parcurile publice, precum și zonele de agrement;

3. lacurile și plajele care nu sunt declarate de interes public național sau județean;
4. rețelele de alimentare cu apă, canalizare, termoficare, gaze, stațiile de tratare și epurare a apelor uzate, cu instalațiile, construcțiile și terenurile aferente;
5. terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea consiliul local și primăria, precum și instituțiile publice de interes local, cum sunt: teatrele, bibliotecile, muzeele, spitalele, policlinicile și altele asemenea;
6. locuințele sociale;
7. statuile și monumentele, dacă nu au fost declarate de interes public național;
8. bogățiile de orice natură ale subsolului, în stare de zăcământ, dacă nu au fost declarate de interes public național;
9. terenurile cu destinație forestieră, dacă nu fac parte din domeniul privat al statului și dacă nu sunt proprietatea persoanelor fizice ori a persoanelor juridice de drept privat;
10. cimitirele orășenești și comunale.

În limita zonei propusă pentru introducerea în intravilan, se propun următoarele obiective de utilitate publică:

1. Modernizarea drumurilor de exploatare existente și transformarea lor în străzi urbane; De 425, De 430, De 443/3, De.
2. Realizarea strazilor noi propuse, conform planului de Reglementări Urbanistice.
3. Realizarea echipamentelor publice (sanatate, învățământ, cultură) și zonelor comerciale, precum și a zonelor verzi pe terenurile aflate în proprietatea Consiliului Local Cumpăna, precum și proprietate privată a persoanelor fizice/juridice conform planului de Reglementări Urbanistice.
4. Extinderea/realizarea de noi rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică.

Obiectivele de utilitate publică propuse afectează terenuri aflate în proprietatea Consiliului Local Cumpăna și în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice.

În limita zonei propusă pentru introducerea în intravilan există terenuri ce aparțin:

- domeniului public de interes local (strazile existente, drumurile de exploatare existente propuse pentru transformare în străzi urbane, fașiile de teren adiacente acestora).
- domeniului privat de interes local ;
- terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice – parcele propuse pentru lotizare;

5. CONCLUZII

Elementele care stau la baza sustinerii oportunitatii investitiei pentru zona propusa pentru introducere in intravilan sunt:

- amplasarea in proximitatea autostrazii A2
- amplasarea in proximitatea DN 39E, Constanta-Cumpana
- existenta acceselor din/la DN39E
- amplasarea la limita de sud a intravilanului existent
- existenta infrastructurii tehnico-edilitare in zona si adiacent acesteia
- dorinta proprietarilor de teren din zona de a realiza introducerea zonei cea agenerat PUZ in intravilan in vederea construrii de locuinte si functiuni complementare
- cresterea veniturilor la bugetul local, venituri aferente noilor categorii de terenuri introduse in intravilan
- utilizarea urbanistica a terenurilor care momentan nu sunt utilizate
- compatibilitatea functiunilor propuse cu functiunile existente
- posibilitatea cresterii numarului de locuri de munca prin dezvoltarea unor functiuni publice in zona studiata
- cresterea atractivitatii zonei pentru investitori
-
- Operatiunea urbanistica propusa se integreaza in profilul urban al comunei Cumpana, prin asigurarea continuitatii parcelarilor intravilane existente, functiunea predominanta de locuire, modernizarea drumurilor existente aflate in continuarea strazilor din intravilan.
- In sinteza analizei, se apreciaza ca proiectul planului zonal propus reprezinta o investitie majora in zona, investitie care va genera oportunitati viabile, directe si indirecte, de imbunatatire pe termen lung a situatiei socio-economice a comunitatii, fara a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu.
- Planul urbanistic zonal stabileste, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.
- Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie pentru orice zona, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

Intocmit,
Ionel Dobre

